

中广信评报字[2017]第 008 号

---

深圳市有色金属财务有限公司拟转让股份涉及

深圳市有色金属财务有限公司

股东全部权益价值评估项目

## 评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托方：深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中色资产管理有限公司、金川集团股份有限公司、江西铜业集团公司、大冶有色金属集团控股有限公司、白银有色集团股份有限公司、辽宁省国有资产经营有限公司、深圳市中金联合实业开发有限公司、深圳市有色金属财务有限公司

被评估单位：深圳市有色金属财务有限公司

报告提交日期：二〇一七年七月二十六日

# 目录

资产评估师声明 .....	1
评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书正文 .....	9
一、绪言 .....	9
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	9
三、评估目的 .....	59
四、评估范围及对象 .....	59
五、价值类型及定义 .....	62
六、评估基准日 .....	64
七、评估依据 .....	64
八、评估方法 .....	69
九、评估程序实施过程和情况 .....	77
十、评估假设 .....	80
十一、评估结论 .....	84
十二、特别事项说明 .....	87
十三、评估报告使用限制说明 .....	91
十四、评估报告日 .....	92
资产评估书备查文件目录 .....	94

## 资产评估师声明

敬启者：

一、本项目签字资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

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

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

八、资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，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书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中色资产管理有限公司、金川集团股份有限公司、江西铜业集团公司、大冶有色金属集团控股有限公司、白银有色集团股份有限公司、辽宁省国有资产经营有限公司、深圳市有色金属财务有限公司、深圳市中金联合实业开发有限公司的委托，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及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对深圳市有色金属财务有限公司的股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

**委托方：**深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中色资产管理有限公司、金川集团股份有限公司、江西铜业集团公司、大冶有色金属集团控股有限公司、白银有色集团股份有限公司、辽宁省国有资产经营有限公司、深圳市中金联合实业开发有限公司、深圳市有色金属财务有限公司

**被评估单位：**深圳市有色金属财务有限公司（以下简称“深财务公司”）

**主要产权持有者：**产权持有人包括深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中色资产管理有限公司、深圳市中金联合实业开发有限公司、金川集团股份有限公司等 14 个股东。

**评估目的：**本次评估目的即是为深圳市有色金属财务有限公司拟转让股权涉及深圳市有色金属财务有限公司股东全部权益在评估基准日时的市

场公允价值提供参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象为深圳市有色金属财务有限公司股东全部权益；本次评估的范围为深圳市有色金属财务有限公司的全部资产及负债。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

**评估基准日：**2016年12月31日。

**主要评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论：**深圳市有色金属财务有限公司之股东全部权益在持续经营下于2016年12月31日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

评估的资产账面值为142,052.12万元，评估值152,570.06万元，增幅7.40%；负债账面值为82,966.86万元，评估值为82,966.86万元，增幅0%；净资产账面值为59,085.25万元，评估值为69,603.20万元，增幅17.80%。如下表所示：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2016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 %
流动资产	33,485.26	33,485.26	0.00	0.00
非流动资产	108,566.86	119,084.80	10,517.94	9.69
其中：可供出售金融资产	1,017.37	1,017.37	0.00	0.00
发放贷款和垫款	105,168.83	110,918.83	5,750.00	5.47

固定资产	1,129.41	7,050.05	5,920.64	524.22
无形资产	67.43	67.43	0.00	0.00
递延所得税资产	1,152.70	-	-1,152.70	-100.00
其他非流动资产	31.12	31.12	0.00	0.00
资产总计	142,052.12	152,570.06	10,517.94	7.40
流动负债	81,894.69	81,894.69	0.00	0.00
非流动负债	1,072.17	1,072.17	0.00	0.00
负债合计	82,966.86	82,966.86	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	59,085.25	69,603.20	10,517.95	17.80

## 2、收益法评估结果

深圳市有色金属财务有限公司公司账面净资产为人民币伍亿玖仟零捌拾伍万贰仟伍佰元整（RMB59,085.25万元），采用收益法评估之股东全部权益价值为人民币肆亿伍仟捌佰陆拾肆万元整（RMB45,864.00万元），减幅 22.38%。

## 3、评估结论

深圳市有色金属财务有限公司之所有者全部权益于 2016 年 12 月 31 日的市场价值为人民币陆亿玖仟陆佰零叁万贰仟元整（RMB69,603.20万元）。

### 特别提请报告使用者关注以下事项：

1、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对深财务公司评估基准日的财务状况进行了审计，并出具了审计报告（瑞华审字[2017]48080005号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

2、深圳市有色金属财务有限公司评估值基准日发放贷款和垫款账面余额 1,109,188,282.58 元，计提贷款损失准备 57,500,000.00 元，账面净额 1,051,688,282.58 元。由于被评估企业的贷款对象为深圳市中金岭南有色金属股份有限公司成员单位，同时被评估企业加大了对信贷风险管

理的力度，采取各项风险管理措施，从 2004 年中国银行业监督管理委员会发布《企业集团财务公司管理办法》至今公司账面未形成新的不良资产，预计形成贷款损失的可能性较小。故本次评估将贷款损失准备评估为零。提请报告使用者注意。

3、深财务公司部分房屋建筑物未办理《房地产权证》，拟在评估报告中披露。详见如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权情况
1	深单售字 [2014]第 0-00408 号	深圳市宝深路南松坪山三期经济适用房西区 3 栋 9D	2014/06	48.93	有《深圳市住房和建设局保障性住房(单位)买卖合同》
2	深单售字 [2014]第 0-00409 号	深圳市宝深路南松坪山三期经济适用房西区 3 栋 16F	2014/06	50.08	有《深圳市住房和建设局保障性住房(单位)买卖合同》
3	无房产证	深圳市罗湖区怡景路电视台家属大院 5 栋职工宿舍楼 4 间宿舍	1991/01	328.58	仅有买卖合同，合同记载建筑面积为 967 平方米，根据被评估单位介绍，部分房屋已出售给职工

本次房屋建筑物明细表中，南山区松坪山三期西区 3 栋 016F 和松坪山三期西区 3 栋 009D 两套房屋，涉及建筑面积 99.01 m<sup>2</sup>，为购置于 2014 年 6 月的经济适用房，已签订购房合同，购房款已付清。根据深圳市住房和建设局关于印发《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易暂行办法》的通知（深建规[2015]8 号），签订买卖合同未满 5 年，经济适用房不能取得完全产权或上市交易，故未能采用比较法进行评估，但出租收益是可以预期的，因此从出租收益方面考虑其价值，故采用收益法进行评估。

位于罗湖区怡景路电视台家属大院 5 栋 101、102、202 和 602 号的四套宿舍，为企业 1988 年购置的房屋建筑物，截止到本次评估基准日，尚未取得



房地产权证；由于该宿舍购置时间较早，企业无法说明未取得房地产权证的原因；企业向我们提供了购房合同和付款凭证，同时该房屋一直由被评估企业使用。由于产权不清晰，故不能在市场上正常交易，本次评估主要从出租收益方面考虑其价值，故采用收益法进行评估。提请报告使用者注意。

4、已取得产权证的建筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证件记载，其他的建构物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果，请本报告使用者注意。

5、本次收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等基础测算数据是由深财务公司提供，上述单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。深财务公司应对提供的所有资料和数据完整性、合法性和真实性负责并承担法律责任。若深财务公司及提供的上述资料或报告中设定的假设前提发生根本性变化，将直接影响评估结果，须调整评估结果或重新进行评估。请本报告使用者注意。

6、特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告使用的有效期自评估基准日2016年12月31日起至2017年12月30日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就

该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

## 中广信评报字[2017]第008号

# 资产评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受深圳市中金岭南有色金属股份有限公司和深圳市有色金属财务有限公司的委托，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及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对深圳市有色金属财务有限公司的股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方

委托方 1：

名称：深圳市中金岭南有色金属股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 6013 号中国有色大厦 24-26 楼

法定代表人：马建华

注册资本：人民币 2,212,627,938 元

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1984 年 09 月 01 日

营业期限：2051 年 6 月 6 日

统一社会信用代码：914403001922063360

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务；在韶关市设立分公司从事采选、冶炼、制造、加工：有色金属矿产品、冶炼产品、深加工产品、综合利用产品（含硫酸、氧气、硫磺、镓、锗、电炉锌粉的生产）及包装物、容器（含钢提桶、塑料编织袋）（以上经营范围仅限于分支机构生产，其营业执照另行申报）；建筑材料、机械设备及管道安装、维修；工程建设、地测勘探、科研设计；从事境外期货业务。

委托方 2：

名称：深圳市有色金属财务有限公司（以下简称“深财务公司”）

住所：广东省深圳市福田区深南大道 6013 号中国有色大厦 20 楼

法定代表人姓名：余刚

注册资本：30000.0000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1985 年 08 月 07 日

营业期限：2035 年 08 月 07 日

统一社会信用代码：91440300192267913C

经营范围：公司的经营范围：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；经银监会批准的其他业务。

委托方 3：

名称：中色资产管理有限公司

住所：北京市海淀区复兴路乙 12 号 804 室

法定代表人：刘昌桂

统一社会信用代码：91110000710923061M

注册资本：1000 万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1998 年 10 月 8 日

经营期限：长期

经营范围：资产经营管理；实业、证券投资；新技术开发、研制、转让；建筑材料、机械设备、电子设备、汽车（小轿车除外）及零配件、计算机软、硬件、纺织品的销售；经济信息咨询、服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

委托方 4：

名称：金川集团股份有限公司

住所：金昌市北京路

法定代表人：杨志强

统一社会信用代码：91620300224690952T

注册资本：2294654.4651 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：2001 年 9 月 28 日

经营期限：2001 年 9 月 28 日至 2071 年 9 月 27 日

经营范围：镍、铜、钴、稀贵金属、无机化工产品、化学危险品、工程、起重机械设备以及化工、矿山、选矿、冶炼、机械成套设备的生产销售、国内外贸易、进出口、境内外期货业务、地质勘查、采掘、制造、建筑、交通运输、种养殖、房地产、社会服务、科学研究和综合技术服务、水电暖生产和供应、卫生文教、废旧物资的回收与销售。(上述经营范围涉及法律、法规规定需经审批方可经营的项目，未获审批前不得经营)

委托方 5:

名称：江西铜业集团公司

住所：江西省贵溪市

法定代表人：李保民

统一社会信用代码：91360000158264065X

注册资本：265615 万人民币

公司类型：全民所有制

成立日期：1979 年 06 月 26 日

经营期限：长期

经营范围：有色金属矿、非金属矿、有色金属冶炼压延加工产品、承包境外有色冶金行业工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需劳务人员。有色金属、非金属矿产、冶炼资源的综合回收；经营本企业自产产品及相关技术出口业务，经营本企业生产所需原辅材料，机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术进口业务，承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务、物业管理、房屋租赁、市场管理、社区服务、园林绿化工程、公共设施及房屋维修、环境卫生工程；技术咨询与服务，技术开发与转让。（以上主兼营项目国家有专项规定的除外）

委托方 6：

名称：大冶有色金属集团控股有限公司

住所：黄石市下陆大道 115 号

法定代表人：张麟

统一社会信用代码：91420200178411464Y

注册资本：633300.916598 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1989 年 07 月 28 日

经营期限：长期

经营范围：授权范围内国有资本（产权、股权、收益）的经营和管理；有色金属及相关产业的项目投资和经营；有色金属、稀贵金属、铁矿、硫

矿等产品的生产、冶炼、加工、销售；化工产品（不含危险品）生产、销售；机械设备制作安装；境外有色金属行业工程及境内国际招标工程的承包；本公司生产的产品出口，生产所需设备、零配件及原辅材料的进口业务；自营、代理黄金、白银交易；代理进出口业务；与经营范围相关的技术服务；金属材料、机械及配件、矿产品；铝合金幕墙及门窗制作与安装；金属结构、工艺品制造、销售；机械加工；房屋维修；房屋、土地租赁；废弃电器、电子产品和废旧金属（以上均不含危险废物和国家限制类）的回收、拆解、利用、处理；测绘服务；在下陆区域经营瓶装液化石油气（燃气经营许可证有效期至 2015 年 9 月 10 日止）；液化石油气、丙烷充装（湖北省特种设备（气瓶）充装许可证有效期至 2018 年 05 月 04 日止）。（涉及国家控制的商品及行业，持证经营）

委托方 7：

名称：白银有色集团股份有限公司

住所：甘肃省白银市白银区友好路 96 号

法定代表人：廖明

统一社会信用代码：916204006600434445

注册资本：627496.5867 万人民币

公司类型：股份有限公司

成立日期：2007 年 07 月 06 日

经营期限：2007 年 07 月 06 日-2106 年 07 月 05 日



经营范围：有色金属、贵金属采矿、选矿、冶炼及压延加工；矿产品及延伸产品研发、生产及销售；冶金、工程技术科学研究与技术服务、研发及咨询；项目投资、投资管理、资产管理、投资咨询；境内外自营期货业务；国内外贸易；进出口业务；互联网、软件和信息技术服务、产品开发、生产和销售；物流及铁路运输、道路运输；废弃资源综合利用；承包境内外招标工程；地质勘查；爆破作业（设计施工）；租赁（不含金融租赁服务）；水的生产及供应；化学原料和化学制品制造、仓储（不包括危险化学品，硫酸、氧气、氮气、氩气除外）；设备制造；电气机械和器材制造（以上项目不含国家限制经营和法律、行政法规及国务院决定规定需办理前置许可或审批的项目；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）。

委托方 8：

名称：辽宁省国有资产经营有限公司

住所：沈阳市皇姑区黄河南大街 96-6 号

法定代表人：孙宝伟

统一社会信用代码：91210000785126366B

注册资本：100000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2006 年 03 月 23 日

经营期限：2006 年 03 月 23 日 - 2026 年 03 月 23 日

经营范围：国有资产经营、管理、咨询，股权投资及管理，房地产开发、物业管理、房屋租赁、酒店服务业、仓储物流、国内贸易（法律、行政法规禁止经营的除外。（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。）

委托方 9：

名称：深圳市中金联合实业开发有限公司

住所：深圳市福田区车公庙深南大道 6013 号中国有色大厦 503 房

法定代表人：胡建军

统一社会信用代码：91440300279289680R

注册资本：3800 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：1996 年 11 月 19 日

经营期限：长期

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；科技产品的技术开发；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

（二）产权持有者

1、产权持有者概况

深圳市有色金属财务有限公司的产权持有人包括深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中色资产管理有限公司、深圳市中金联合实业开发有限公司、金川集团股份有限公司等。明细如下：

序号	股东单位	投入注册资本金（万元）	持股比例
----	------	-------------	------

1	深圳市中金岭南有色金属股份有限公司	22,551.49	75.1716%
2	中色资产管理有限公司	3,000.00	10.0000%
3	深圳市中金联合实业开发有限公司	1,567.22	5.2241%
4	金川集团股份有限公司	464.60	1.5487%
5	东北轻合金有限责任公司	354.17	1.1806%
6	贵州铝厂	356.69	1.1890%
7	大冶有色金属集团控股有限公司	302.75	1.0092%
8	辽宁省国有资产经营有限公司	200.98	0.6699%
9	中国长城铝业公司	306.74	1.0225%
10	上海有色金属(集团)有限公司	201.21	0.6707%
11	江西铜业集团公司	300.84	1.0028%
12	白银有色集团股份有限公司	150.37	0.5012%
13	山东铝业公司	142.67	0.4756%
14	兰州连城铝业有限责任公司	100.25	0.3342%
	合计	30,000.00	100.0000%

## 2、产权持有者基本情况

### (1) 深圳市中金岭南有色金属股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 6013 号中国有色大厦 24-26 楼

法定代表人：马建华

注册资本：人民币 2,212,627,938 元

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1984 年 09 月 01 日

营业期限：2051 年 6 月 6 日

统一社会信用代码：914403001922063360

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务；在韶关市设立分公司从事采选、冶炼、制造、加工：有色金属矿产品、冶炼产品、深加工产品、综合利用产品(含硫酸、氧气、硫磺、镓、锗、电炉锌粉

的生产)及包装物、容器(含钢提桶、塑料编织袋)(以上经营范围仅限于分支机构生产,其营业执照另行申报);建筑材料、机械设备及管道安装、维修;工程建设、地测勘探、科研设计;从事境外期货业务。

与被评估单位关系:为深财务公司 第一大股东,占股权为 75.1716%。

(2) 中色资产管理有限公司

住所:北京市海淀区复兴路乙 12 号 804 室

法定代表人:刘昌桂

统一社会信用代码:91110000710923061M

注册资本:1000 万人民币

实收资本:1000 万人民币

公司类型:有限责任公司(法人独资)

成立日期:1998 年 10 月 8 日

经营期限:长期

经营范围:资产经营管理;实业、证券投资;新技术开发、研制、转让;建筑材料、机械设备、电子设备、汽车(小轿车除外)及零配件、计算机软、硬件、纺织品的销售;经济信息咨询、服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

与被评估单位关系:为深财务公司 并列第二大股东,占股权为 10.0000%。

(3) 深圳市中金联合实业开发有限公司

住所：深圳市福田区车公庙深南大道 6013 号中国有色大厦 503 房

法定代表人：梁铭

注册号：440301102881589

注册资本：3800 万人民币

实收资本：3800 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：1996 年 11 月 19 日

经营期限：1996 年 11 月 19 日 至 2016 年 11 月 19 日

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；科技产品的技术开发；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

与被评估单位关系：为深财务公司 第三大股东，占股权为 5.2241%。

(4) 金川集团股份有限公司

住所：金昌市北京路

法定代表人：杨志强

统一社会信用代码：91620300224690952T

注册资本：2294654.4651 万人民币

实收资本：2294654.4651 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：2001 年 9 月 28 日

经营期限：2001 年 9 月 28 日至 2071 年 9 月 27 日

经营范围：镍、铜、钴、稀贵金属、无机化工产品、化学危险品、工程、起重机械设备以及化工、矿山、选矿、冶炼、机械成套设备的生产销售、国内外贸易、进出口、境内外期货业务、地质勘查、采掘、制造、建筑、交通运输、种养殖、房地产、社会服务、科学研究和综合技术服务、水电暖生产和供应、卫生文教、废旧物资的回收与销售。（上述经营范围涉及法律、法规规定需经审批方可经营的项目，未获审批前不得经营）

与被评估单位关系：为深财务公司第四大股东，占股权为 1.5487%。

(5) 东北轻合金有限责任公司

住所：哈尔滨市平房区新疆三道街 1 1 号

法定代表人：袁力

统一社会信用代码：91230100127049733H

注册资本：160000 万人民币

实收资本：160000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1956 年 11 月 5 日

经营期限：长期

经营范围：道路普通货物运输、计量器具修理（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）；铝、镁及其合金铸造及加工产品；铝制品及设备的制造、安装、检修；铝、镁方面的技术研发、咨询服务；国内贸易及进出口贸易（国家有专项规定的除外）。

与被评估单位关系：为深财务公司第五大股东，占股权为 1.1806%。

### （三）被评估单位

#### 1、企业基本情况

名称：深圳市有色金属财务有限公司（以下简称“深财务公司”）

住所：广东省深圳市福田区深南大道 6013 号中国有色大厦 20 楼

法定代表人姓名：余刚

注册资本：30000.0000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1985 年 08 月 07 日

营业期限：2035 年 08 月 07 日

统一社会信用代码：91440300192267913C

经营范围：公司的经营范围：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；经银监会批准的其他业务。

#### 2、企业概况

##### （1）企业的历史沿革

深圳市有色金属财务有限公司历史沿革如下：

深圳市有色金属财务有限公司是经中国人民银行批准，由深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、中国有色金属工业总公司等单位共同出资组建，于 1985 年 8 月登记成立的非银行金融机构，取得深圳市工商行政管理局深司字 N40583 号企业法人营业执照。

2001年3月,根据深圳南方民和会计师事务所出具的深南验字[2001]第YA057号验资报告,深圳市有色金属财务有限公司截止2001年3月27日,原注册资本为人民币1亿元,美元1000万元。变更后注册资本为人民币3亿元,

2003年,根据深圳南方民和会计师事务所出具的深南验字[2002]第117号验资报告,截止2003年1月13日止,深圳市有色金属财务有限公司增加美元注册资本500万元,并减少人民币注册资本4145.8万元。注册资本总数不变。

2009年,深圳市中金岭南有色金属股份有限公司受让中国有色金属工业广州公司持有0.48%股权,此次股权转让完成后,各股东持股比例如下:

序号	股东单位	投入注册资本金(万元)	持股比例
1	深圳市中金岭南有色金属股份有限公司	22,551.49	75.1716%
2	中色资产管理有限公司	3,000.00	10.0000%
3	深圳市中金联合实业开发有限公司	1,567.22	5.2241%
4	金川集团股份有限公司	464.60	1.5487%
5	东北轻合金有限责任公司	354.17	1.1806%
6	贵州铝厂	356.69	1.1890%
7	大冶有色金属集团控股有限公司	302.75	1.0092%
8	辽宁省国有资产经营有限公司	200.98	0.6699%
9	中国长城铝业公司	306.74	1.0225%
10	上海有色金属(集团)有限公司	201.21	0.6707%
11	江西铜业集团公司	300.84	1.0028%
12	白银有色集团股份有限公司	150.37	0.5012%
13	山东铝业公司	142.67	0.4756%
14	兰州连城铝业有限责任公司	100.25	0.3342%
	合计	30,000.00	100.0000%

截至评估基准日,深财务公司股权结构未发生变更。

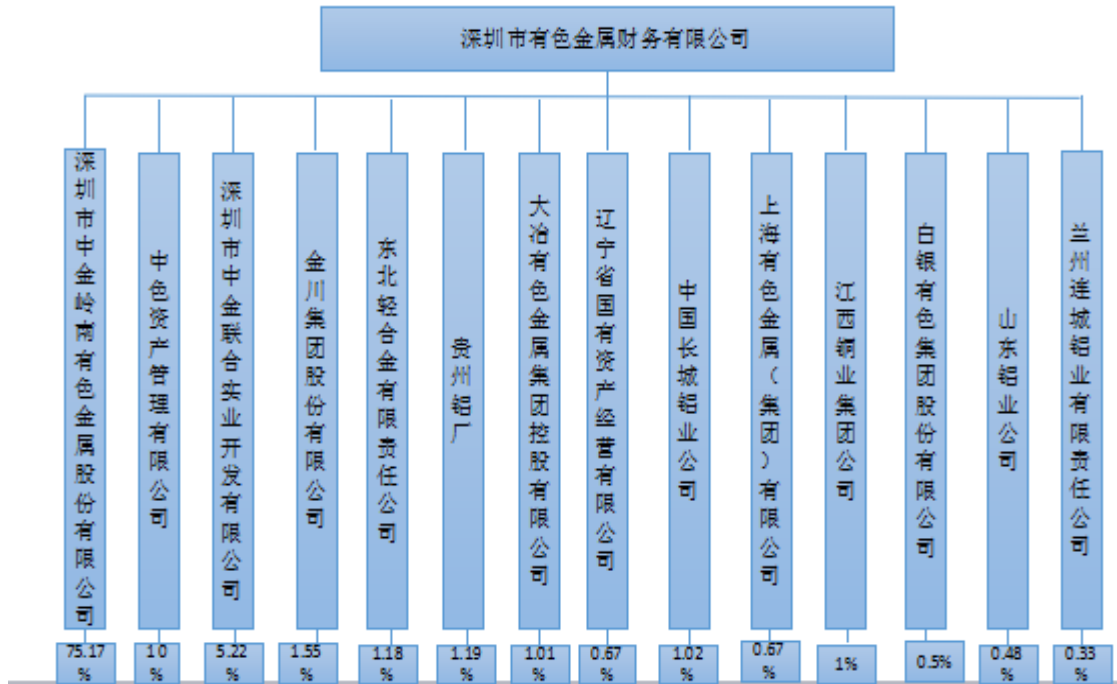
## (2) 公司经营情况



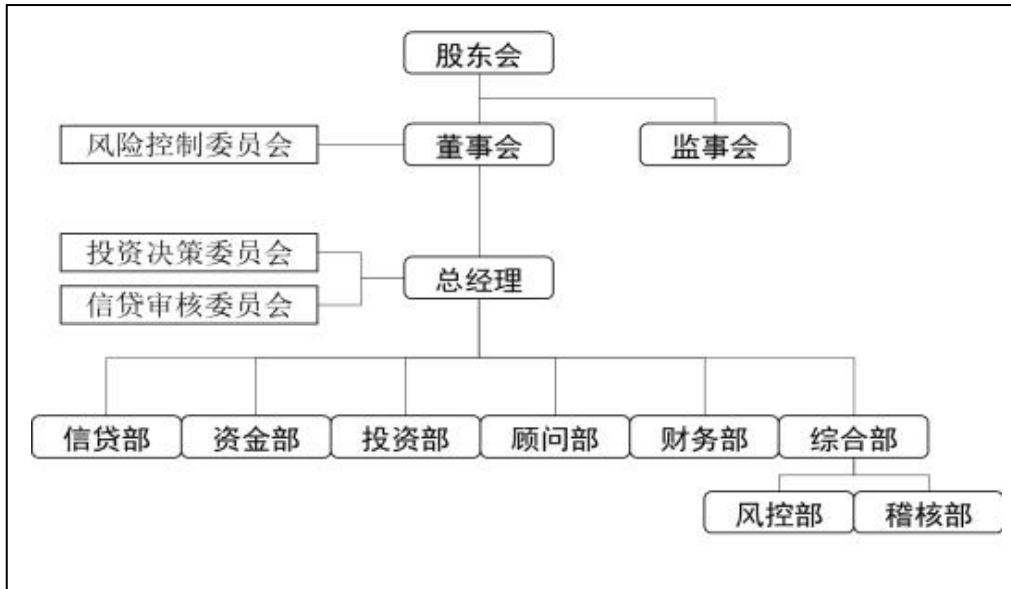
1985 年，深财务公司 经中国人民银行深圳经济特区分行和国家外汇管理局批准成立，是深圳市成立最早的深财务公司 之一。最初，深财务公司 由深圳市中金岭南有色金属股份有限公司（原中国有色金属工业深圳公司）发起，中国有色金属系统 23 家大型国有企业参股组成，经过股权重组后，股东现只剩 14 家。上世纪 80 年代，深财务公司 尚属于新生事物，国家对深财务公司 的监管还处于探索阶段。因此，深财务公司 成立之初，也经历了一段时间的摸索期，当时主要采取了多元化的业务发展模式，除了经营存贷业务之外，还组建了三家证券营业部。1997 年，随着国家“分业经营”政策的出台，证券营业部剥离出深财务公司 ，自此，存贷款业务逐步成为了深财务公司 的主要业务。2004 年，《深财务公司 管理办法》颁布后，深财务公司 业务范围也随之做了调整，逐渐形成了为集团各成员单位提供金融服务的经营模式。从 2004 年至今，深财务公司 先后获得了“保险代理”、“投资业务”、“承销成员单位的企业债券”等诸多业务资格，为更好地服务集团奠定了基础。

截止 2016 年 12 月 31 日，深财务公司 纳入评估资产范围的总资产 1,420,521,133.76 元，负债 829,668,604.87 元，净资产 590,852,528.89 元。

## 2) -1、企业股权架构图



2) -2、企业组织架构图



3)、公司主要业务

2004年,《财务公司管理办法》颁布后,深财务公司业务范围也随之做了调整,逐渐形成了为集团各成员单位提供金融服务的经营模式。

### 3) -1、信贷业务

凡属于《企业集团财务公司管理办法》第三条所称成员单位的范围，即集团母公司，母公司控股 51%以上的子公司（以下简称子公司）。母公司、子公司单独或共同持股 20%以上的公司，或持股不足 20%，但处于最大股东地位的公司。母公司、子公司下属的事业单位或者社会团体法人，具有工商行政管理部门颁发的企业法人营业执照，实行独立核算，有一定自有资金，并持有深圳人行核发的《贷款卡》（指在特区注册的企业）的均可向深财务公司 申请贷款。

#### ※ 申请条件：

- 1、依法设立，有工商行政管理部门发放的企业法人营业执照，实行独立核算企业。有固定生产、经营场所；
- 2、有人民银行颁发的有效《贷款卡》；
- 3、符合国家投资政策，产业政策和信贷政策；
- 4、企业经营业绩良好，法人代表和财务主管的业务素质较高，财务管理制度健全，信誉较好，能按期归还贷款本息；
- 5、拥有一定自有流动资金；
- 6、建设项目经批准立项，并经可行性论证。

#### ※贷款种类

按用途划分为以下几种：

- 1、流动资金贷款：指贷款人向企（事）业法人或国家规定可以作为借

款人的其他组织发放的，用于借款人日常生产经营周转的本外币贷款，一般期限不超过一年，最长不超过二年。期限一年以内的可发放循环贷款，在额度内循环使用。

2、固定资产贷款：指贷款人向企（事）业法人或国家规定可以作为借款人的其他组织发放的，用于借款人固定资产投资的本外币贷款，期限一般不超过二年。此贷款只限于集团内部效益良好的企业。

3、委托贷款：委托人以自有资金存入财务公司，并委托财务公司在委托存款范围放贷给指令的受益人。

#### ※贷款方式：

按贷款的保障性分为如下几种：

1、抵押贷款：借款人向公司提供财产作为到期偿还贷款的保证，在借款人不能按期偿还贷款时，公司有权处分抵押物并优先受偿的贷款方式。

2、质押贷款：指贷款人按《担保法》规定的质押方式以借款人或第三人的动产或权利为质押物发放的贷款。

3、担保贷款：指第三者应借款人要求，向公司出具不可撤销担保书，承诺借款人不能按期偿还贷款时，由第三者承担全部偿债责任的方式。

4、信用贷款：指财务公司对借款人贷款不需第三者提供担保，也不需以自有资产作抵押，而是以借款人自身信誉保证提供的贷款。

#### 3) -2、保险代理

保险代理中心代理集团公司和集团内各单位的保险投保工作，并代理

如下险种：安装工程保险、货物运输保险、机动车辆保险、家庭财产保险、建筑工程保险、健康保险、企业财产保险、意外伤害保险等。

### ※险种简介

#### 1、机动车辆保险

保险期间内，被保险人或其允许的合法驾驶人在使用被保险机动车过程中，因列明的原因造成的被保险机动车的损失，保险人依照保险合同的约定负责赔偿。

#### 2、家庭财产保险

保险期限内，在保险单明细表中列明的保险财产因列明的风险造成的直接物质损坏或灭失(损失)，保险人负责赔偿。

#### 3、企业财产保险

保险期限内，在保险单明细表中列明的保险财产因列明的风险造成的直接物质损坏或灭失(损失)，保险人负责赔偿。

##### (1) 财产保险综合险

财产保险综合险是中国人民财产保险股份有限公司专为企事业单位提供保障的一个险种。任何属于被保险人所有或与他人共有而由被保险人负责的财产、由被保险人经营管理或替他人保管的财产、其他具有法律上承认的与被保险人有经济利害关系的财产都可在保险标的范围内。投保金银珠宝等珍贵物品须事先与人保财险公司进行特别约定，但有价证券等不在本保险范围内。在本保险项下，人保财险对火灾、爆炸、雷击、暴雨、等

原因造成保险财产的损失承担赔偿责任，但对由于地震、被保险人故意行为等原因造成保险财产的损失不承担赔偿责任。被保险人需履行一定的义务，这是人保财险承担赔偿责任的前提条件。在投保了财产险综合险的基础上，可与人保财险协商加批若干附加条款。

### (2) 财产一切险

财产一切险的保险财产及费用一般可包括：建筑物（包括装修）、机器设备、办公用品、仓储物品、清除残骸费用、灭火费用等。财产一切险的保障程度比较宽。被保险人遵守保险单中的各项约定，是人保财险公司承担赔偿责任的先决条件。在投保了财产一切险的基础上，经与人保财险公司协商一致，可由人保财险公司加批若干附加条款，以增加对被保险人的保障程度。

### (3) 机器损坏险

保险期限内，在保险单明细表中列明的保险机器及附属设备因保险单中列明的原因造成的物质损失或灭失（损失），保险人负责赔偿。

## 4、货物运输保险

### (1) 海洋运输货物保险（进出口货物运输保险）

本保险分为平安险、水渍险及一切险三种，被保险货物遭受损失时，保险人按照保险单上订明的承保险别的条款规定，负赔偿责任。

### (2) 国内水路、陆路货物运输保险

被保险货物在水路、铁路、公路和联合运输中，因遭受保险责任范围

内的自然灾害或意外事故所造成的损失，保险人负责赔偿。

### （3）航空运输货物保险

本保险分为航空运输险和航空运输一切险两种，被保险货物遭受损失时，保险人按照保险单上订明的承保险别的条款规定，负赔偿责任。

## 5、责任保险

### （1）雇主责任险

在工作时间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害；从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害；因履行工作职责受到暴力等意外伤害；被诊断、鉴定为职业病；因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明；在上下班途中，受到机动车事故伤害；在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡或者在 48 小时之内经抢救无效死亡；在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害；职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得革命伤残军人证，到现工作岗位后旧伤复发；法律、行政法规规定应当认定为工伤的其他情形。依照中华人民共和国法律应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照本保险合同约定负责赔偿。

### （2）公众责任险

公众责任险主要承保被保险人在其经营的地域范围内从事生产、经营或其它活动时，因发生意外事故而造成他人（第三者）人身伤亡和财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。公众责任险正是为适应上述

风险的需要而产生的。公众责任险可适用于企事业单位、社会团体、个体工商户、其他经济组织及自然人均可为其经营的工厂、办公楼、旅馆、住宅、商店、医院、学校、影剧院、展览馆等各种公众活动的场所投保该险种。

### （3）工伤责任保险

在工作时间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害；从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害；因履行工作职责受到暴力等意外伤害；被诊断、鉴定为职业病；因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明；在上下班途中，受到机动车事故伤害；在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡或者在 48 小时之内经抢救无效死亡；在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害；职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得革命伤残军人证，到现工作岗位后旧伤复发；法律、行政法规规定应当认定为工伤的其他情形。被依法认定或被视同为工伤的，视为保险事故发生。

### （4）董事、监事及高级管理人员职业责任保险

在保险单明细表中列明的保险期限或追溯期及承保区域范围内，被保险人在履行董事、监事及高级管理人员的职责时，因过失导致在公司公告招股说明书、公司债券募集办法、财务会计报告、上市报告文件、定期报告（年报、中报、季报）、临时报告中，存在虚假记载、误导性陈述或者有重大遗漏，致使投资者（股东）在证券交易中遭受损失，在保险期限内，



由投资者（股东）首次向被保险人提出索赔申请，依法应由被保险人承担民事赔偿责任时，保险人根据保险合同的约定负责赔偿。发生保险责任范围内的事故后，被保险人为控制或减少损失所支付的必要的、合理的费用保险人负责赔偿。

#### 6、建筑工程一切险

在保险期限内，在本保险单明细表中列明的保险财产因列明的风险造成的直接物质损坏或灭失（损失），保险人负责赔偿；因上述损失所产生的有关费用保险人负责赔偿。

在保险期限内因发生与本保险单所承保工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人负责赔偿；因上述原因支付的诉讼费用以及事先经保险公司书面同意的其他相关费用，保险人负责赔偿。

#### 7、安装工程一切险

在保险期限内，在本保险单明细表中列明的保险财产在列明的工地范围因本保险单除外责任以外的任何自然灾害或意外事故造成的直接物质损坏或灭失（损失），保险人负责赔偿；因上述损失所产生的有关费用保险人负责赔偿。

在保险期限内因发生与本保险单所承保工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人负责赔偿；因上述原因支付的诉讼费用以

及事先经保险公司书面同意的其他相关费用，保险人负责赔偿。

#### 8、建筑施工人员团体意外伤害保险（附加团体意外伤害医疗保险）

保障建筑施工人员在从事建筑施工及与建筑施工相关的工作，或在施工现场或施工指定的生活区域内遭受意外伤害而致的身故、残疾；并承保被保险人因遭受保险责任范围内的意外伤害事故，在县级以上（含县级）医院或者保险人指定或认可的医疗机构进行治疗，支出的必要的、合理的、符合当地社会医疗保险主管部门规定可报销的医疗费用。

#### 9、团体意外伤害（附加医疗）保险

主险责任范围：在保险期间内，被保险人因遭受意外伤害而致身故、残疾或烧伤的，保险人依据约定给付保险金。

附加险责任范围：在保险期间内，被保险人因遭受主险合同所述意外伤害事故，在中华人民共和国境内（不包括香港、澳门、台湾地区）县级以上（含县级）医院或者保险人指定或认可的医疗机构进行治疗，保险人按约定给付保险金

#### 3) -3、担保业务

担保是指集团内成员单位（《企业集团财务公司管理办法》规定的范围）在经营活动中向银行等金融机构借款（含授信额度和开证等，以下统称银行借款）而向财务公司申请的融资担保及其他商业活动中向财务公司申请的其他担保，包括投标保函、履约保函、工程预付款保函、工程维修保函等。

**※ 申请担保的条件：**

- 1、申请人经营状况、财务状况、资金流动性良好；
- 2、申请人信誉良好、无逾期贷款、无拖欠利息记录；
- 3、申请人申请担保的资金用途必须符合公司的经营范围；必须用途明确，有关合同齐备；
- 4、申请人必须按财务公司的要求提供有关材料。

财务公司有权拒绝集团成员单位的担保申请，有权根据申请人的条件提出反担保要求。

**※ 担保程序：**

- 1、申请时须提交《担保申请书》，并提供有关材料。
- 2、申请担保必须提供的材料：
  - (1) 申请单位的企业法人营业执照复印件；
  - (2) 申请单位的企业法人代码证书；
  - (3) 申请单位的上年度和近期会计报表；
  - (4) 申请单位的贷款卡复印件；
  - (5) 申请单位的能证明担保贷款资金用途的有关材料；
  - (6) 申请单位的法定代表人身份证明书或法人授权委托书。
- 3、如需提供反担保的二级公司还需提供下列材料。
  - (1) 如属第三者以信用提供反担保的，除提供本条第二项相同材料外，还需提供下列材料：

A、有关提供反担保的申请书；

B、有关董事会决议；

C、董事会成员身份证明。

(2) 以物业作反担保的，除提供上述相同材料外，需提供下列材料：

A、物业的所有权证明；

B、物业的有效评估报告；

C、物业的清单。

材料齐全后，办理相应的抵押登记手续。

#### **※ 办理期限**

财务公司收齐材料后的十个工作日内（节假日除外）完成材料的审查、对申请人的调查和审批，并将审批结果通知申请人。

#### **※ 担保保证金**

担保申请经财务公司审查同意提供担保的，为防范风险，则申请人须在财务公司交存担保金额 10%—15%的担保保证金。

#### **※ 担保费用**

1、财务公司对提供的担保业务按一定比例、申请担保的金额、期限收取担保费用。

2、申请人在申请时按公司确定的收费标准、及申请金额、期限一次性预缴担保费，待银行批准后的实际金额、期限核准担保费，多退少补。

3) -4、结算开户

### ※ 开户条件

集团内成员单位申请开立内部结算账户，应向财务公司出具下列证明文件：

- 1、结算成员单位所在地工商行政管理机关核发的《企业法人营业执照》；
- 2、结算成员单位的《组织机构代码证书》；

### ※ 开户手续

开户申请人出具上述资料正本原件、复印件和法人同意开立该账户的授权委托书，填写一份开户申请书、多份预留财务公司印鉴卡。

财务公司对相关材料进行审核。

根据开户单位性质给予内部结算账户账号。

新开账户实行三天启用期，在三个工作日后方能启用，方能对结算成员单位售卖结算凭证。

### ※销户手续

销户申请人出具盖有本单位公章的销户申请书，交回一联留底印鉴卡和各类未用重要空白凭证。

经办人员查询该单位是否有贷款本息未清。

核对无误后，查询利息金额和本息合计数，填制一式三联利息付出凭证，由客户按本息合计数填制有关结算凭证。

审核单证无误后，经授权人授权销户，在印鉴卡剪角后连同销户申请

书一并附于当日传票后，收回的重要空白凭证及时登记、剪角、加盖作废章交凭证管理员统一处理。

### ※户名更改

结算成员单位出示盖有本单位公章的证明及工商行政等部门新颁发的营业执照、机构代码证书正本原件及复印件，填写《开销户申请表》。

第比照开户手续进行审批，经授权后更改户名。

在开销户登记簿的备注栏里注明“户名更改”和更改日期，按新户名重新登记。

如采取结清原账户开立新账户的办法更改账户名称的，比照销户、开户手续处理。

### ※印鉴更换

更换印鉴的条件：

结算成员单位更换预留财务公司印鉴时，必须出具法人更换印鉴的授权证明并经法定代表人签章；属于遗失个人印鉴的更换，法人更换印鉴的授权证明中应说明遗失印鉴事项；属于正常印鉴更换，必须在更换印鉴申请书中加盖旧印鉴；属于公章或财务专用章更换；必须出具工商管理部门《企业法人名称变更登记公告》或公安部门批准刻章的有关证明。否则，财务公司一律不办理印鉴更换。

### 3) -5、财务顾问业务

财务顾问是指为集团内成员单位在财务管理、投资项目管理、资产重

组、资本运营等方面提供专业咨询的中介业务。

### ※项目接洽

与项目方接触，初步了解项目方的基本情况和基本目标，并进行项目评估，确定项目是否具有可操作性。

### ※签订财务顾问合同

与项目方就顾问工作的有关事项，如入场时间、工作期限、工作条件、费用及支付等，进行磋商并达成一致意见，签订财务顾问合同。

### ※实地调研

项目经理及有关人员拟订调研提纲，并前往项目方，实地了解其具体情况，收集有关资料。

### ※撰写调研报告

项目经理将了解到的有关情况，撰写详尽的调研报告。

### ※编制计划书和方案

根据项目方的实际情况和项目的基本要求，编制项目计划书和项目工作方案。

### ※调整及修改方案

与项目方就初步方案进行协商和沟通，针对项目方的意见，以及新情况、新要求，调整及修改方案。

### ※提交正式方案

方案审批通过之后，向项目方提交正式方案。

### ※参与实施方案

如果合同中有约定，可参与方案的实施。

### ※ 顾问费用

按合同约定收取顾问费用。

### 3) -6、贴现业务

承兑是指汇票付款人承诺在汇票到期日支付汇票金额的票据行为。

贴现是汇票的持有人在汇票到期日前，为了取得资金而将票据转让给银行（或其他金融机构）的票据行为。

#### ※ 承兑汇票的贴现

公司只对下列经营正常、有承兑资格的银行或指定的公司所签发的银行承兑汇票或商业承兑汇票办理贴现：

1、宝钢股份公司或深圳中金岭南有色金属股份有限公司签发的商业承兑汇票；

2、商业银行签发的银行承兑汇票；

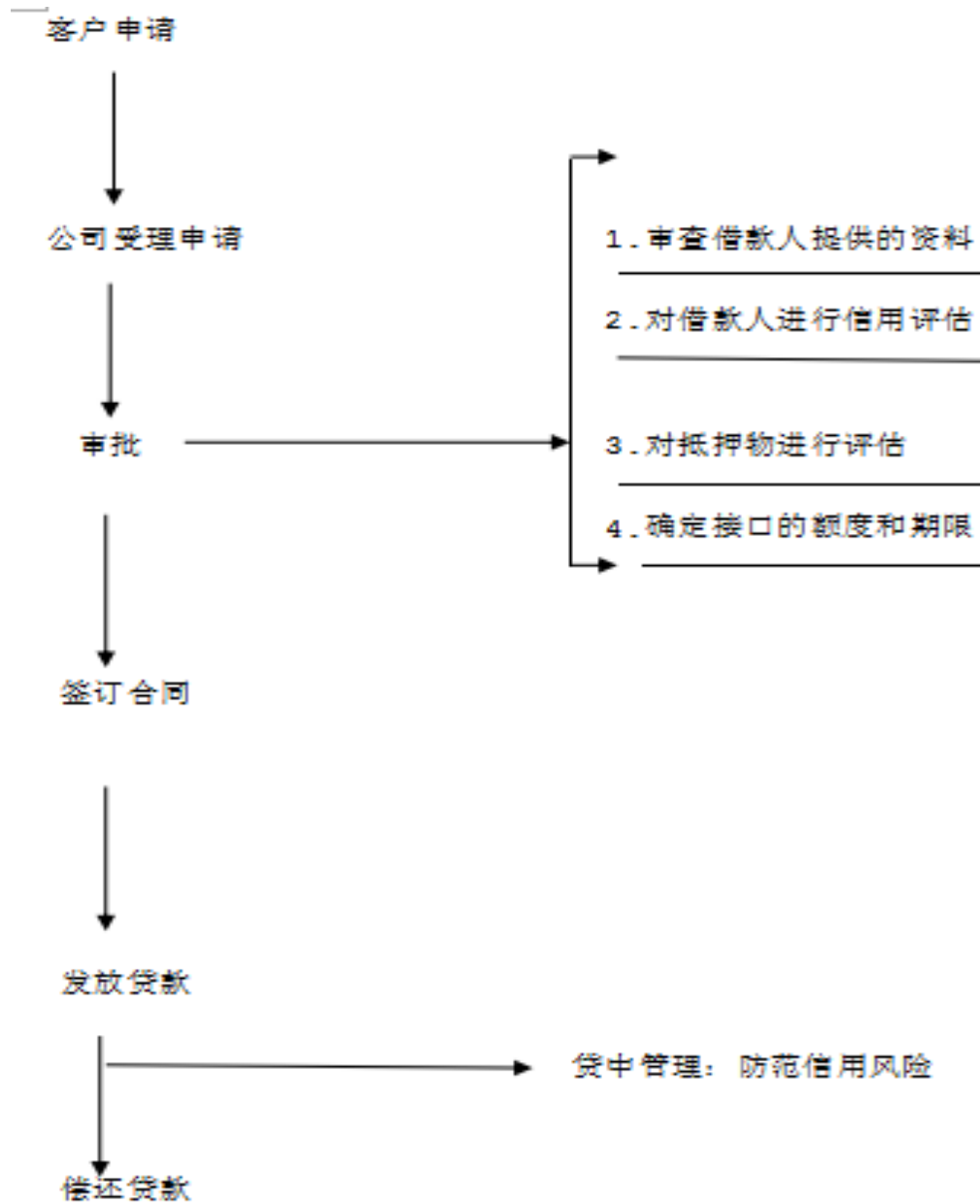
3、经营良好、有支付能力、资产规模较大的城市商业银行签发的银行承兑汇票。

公司不接受上述银行以外的金融机构签发的银行承兑汇票或其它公司签发的商业承兑汇票。

### 4) 公司主要业务流程

#### 4) -1 信贷业务流程

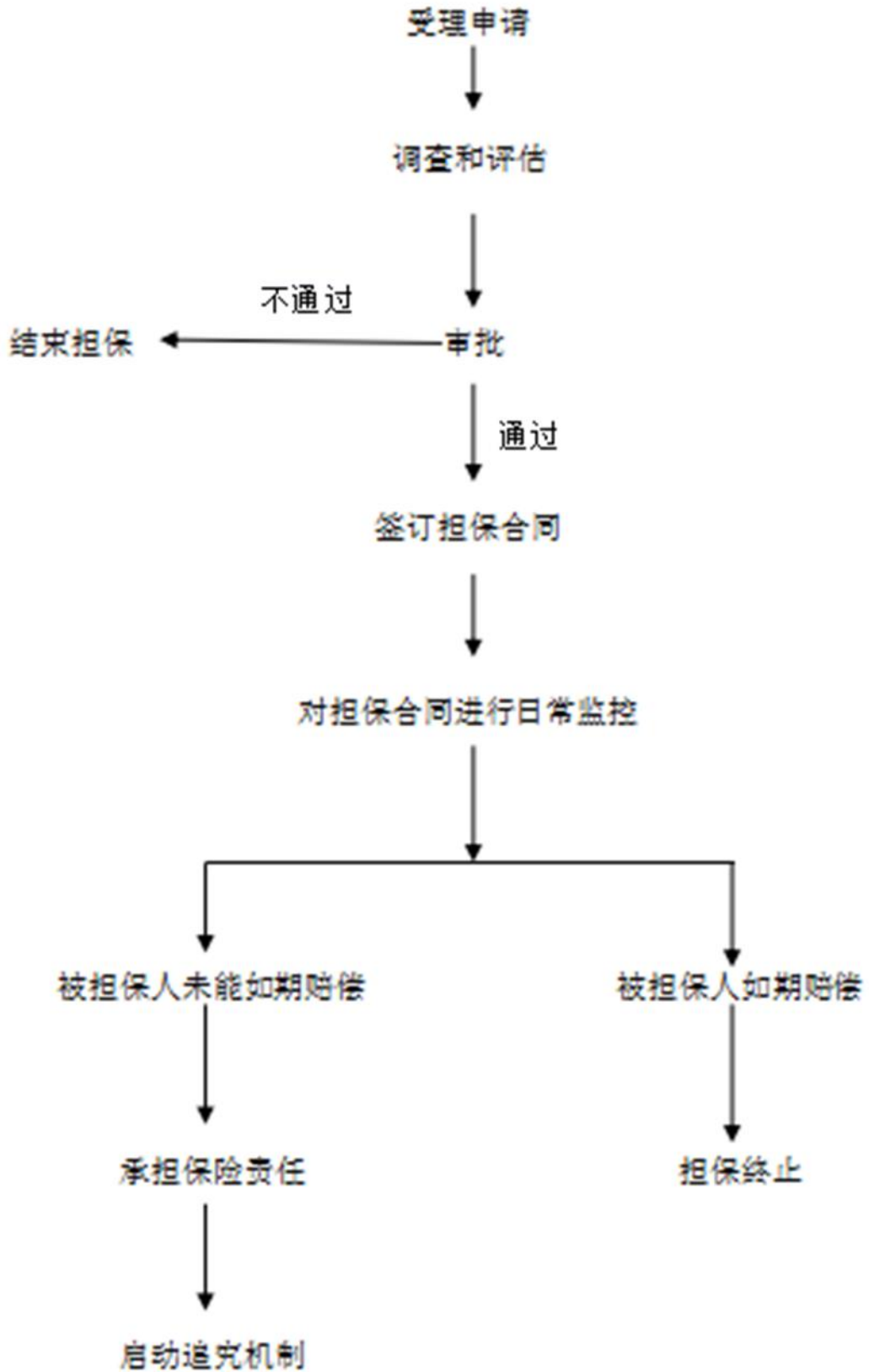




#### 4) -2 保险代理业务流程

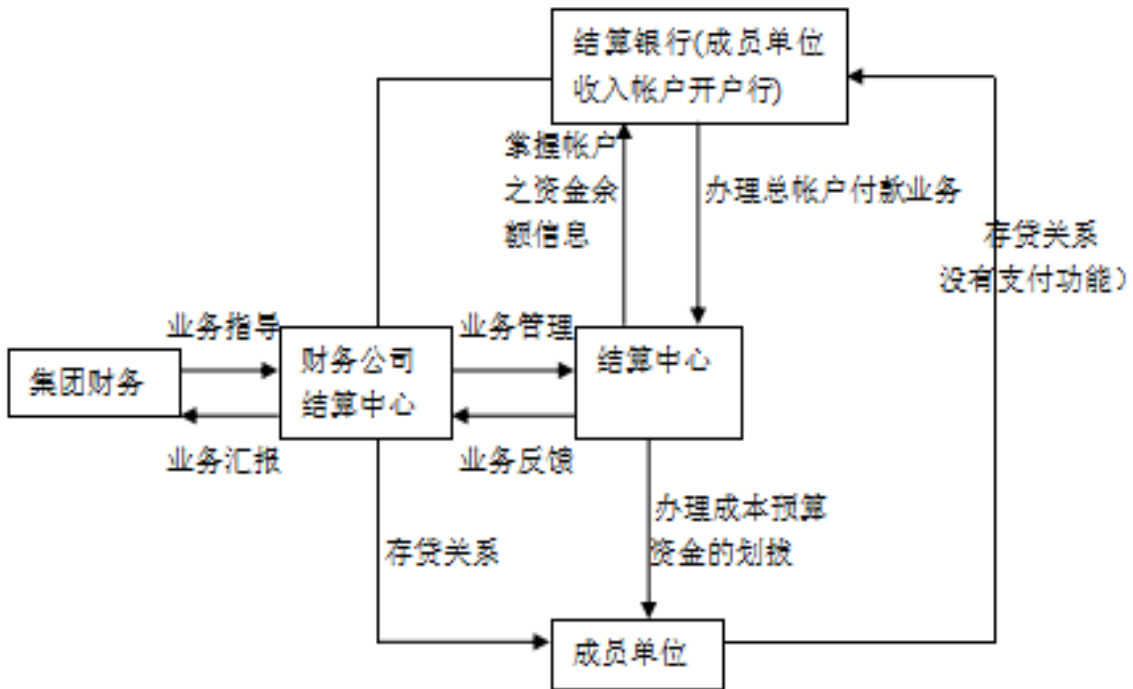
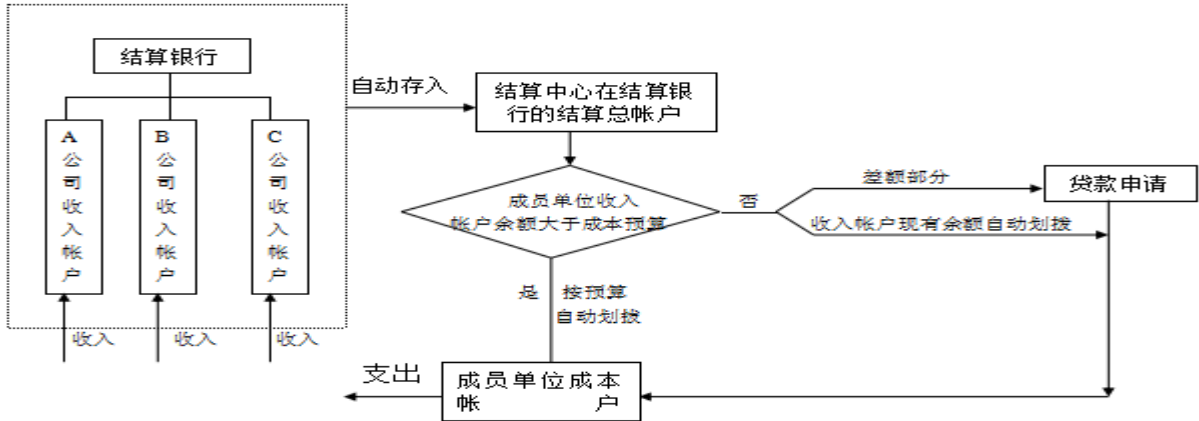
了解客户需求——为客户设计方案——市场询价 并确定承保公司——履行说明义务解答客户疑问——协助客户填写投保单——通知保险公司出保单——登记台账通知客户付款

#### 4) -3 担保业务

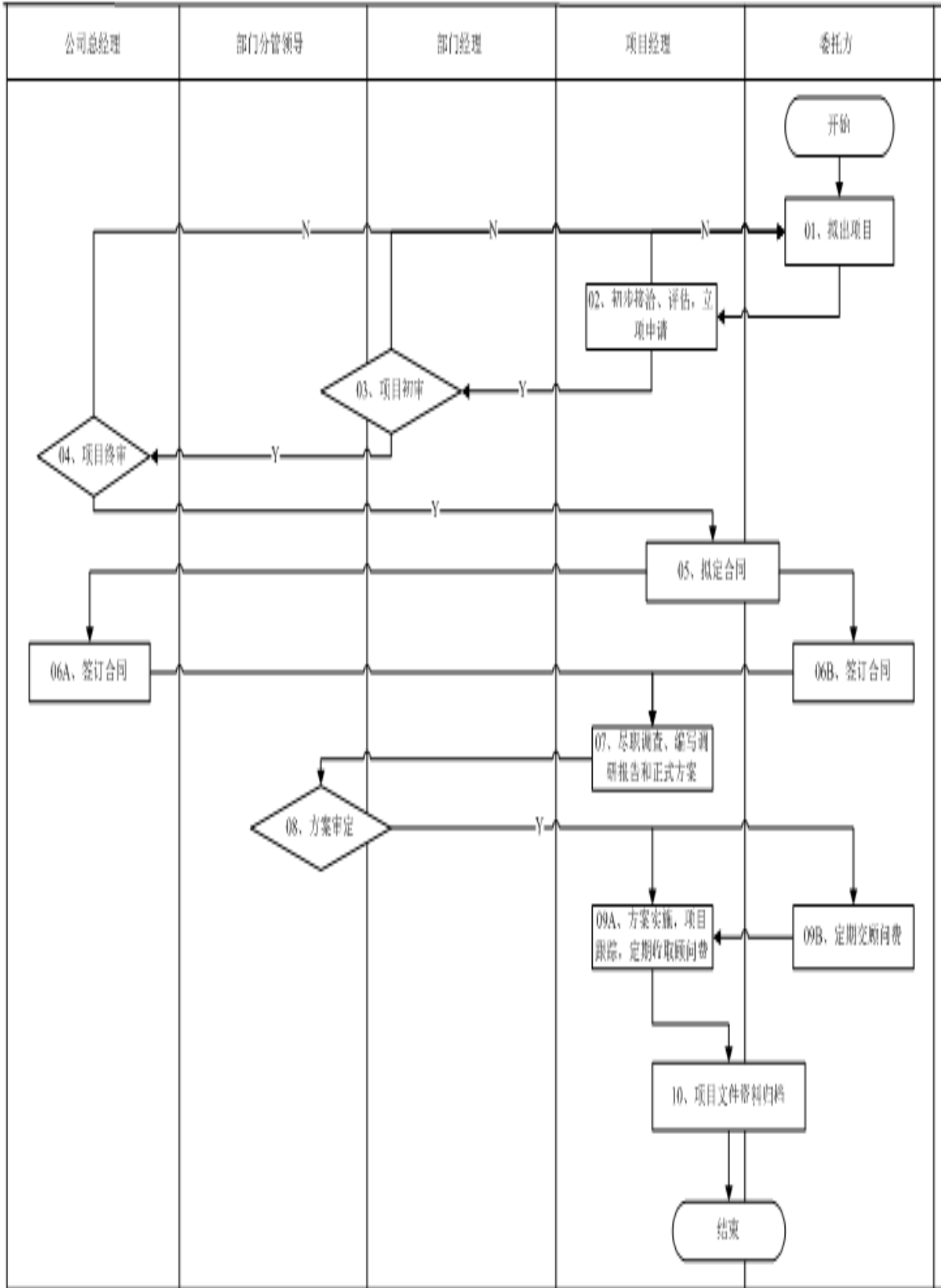


4) -4 结算开户

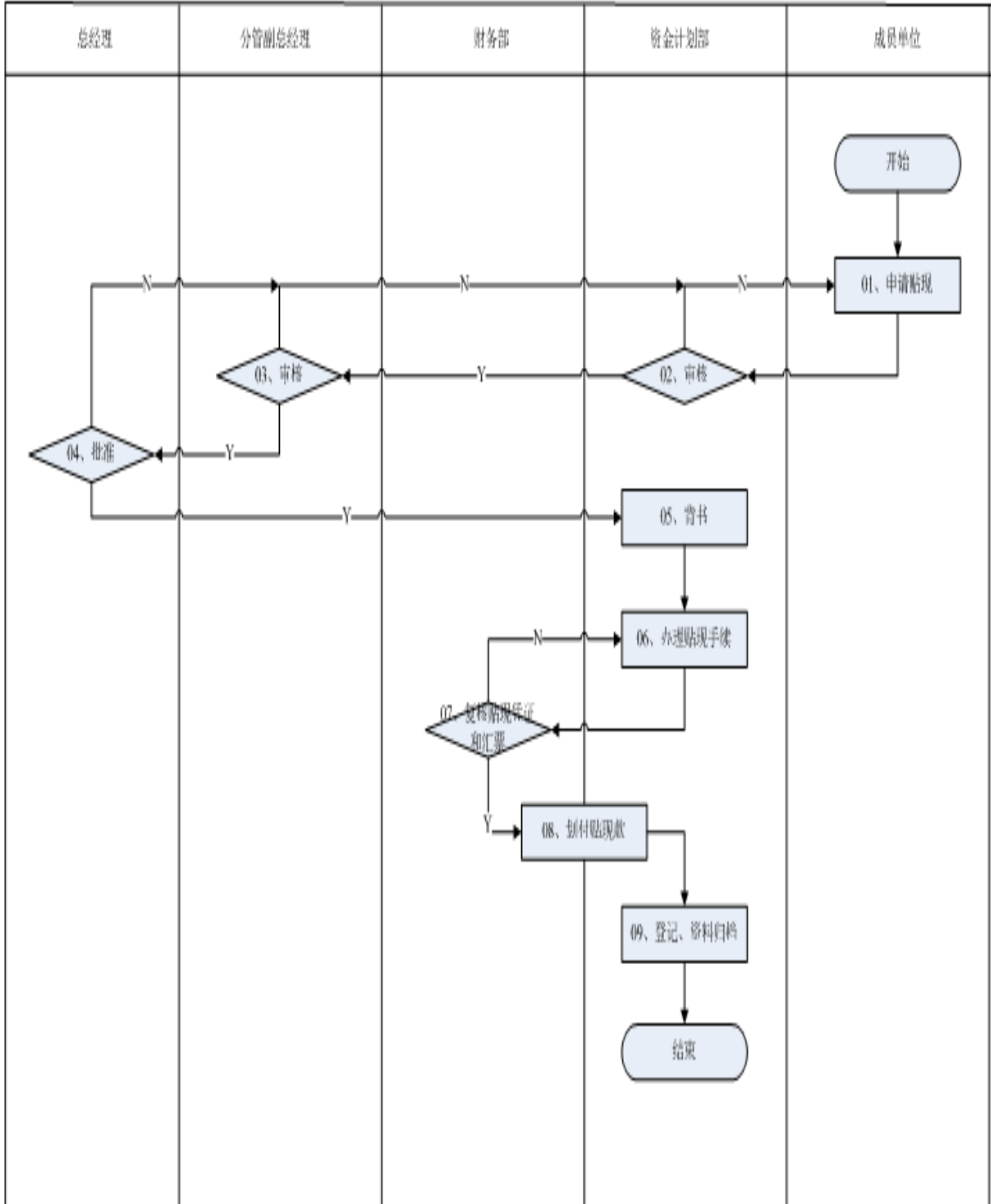
结算资金流程图



4) -5 财务顾问业务



4) -6 贴现业务



5) 企业主要经营模式

深财务公司目前采取的经营模式为混业经营。深财务公司在货币和资本市场进行多业务、多品种、多方式的交叉经营和服务，同时开展信贷业务、保险代理业务、担保业务、结算开户、财务顾问业务和贴现业务。有助于金融各个领域之间发挥协同作用，减少或避免拮抗作用；有助于对风险的系统监管等。多元化经营可以实现信息共享，及时根据自身变化调节经营活动，促进服务效率的提高。

## 6)、企业所在行业状况及业务发展方向

### 6)-1、全国深财务公司发展概况

银监会统计数据显示，截至2015年底，我国共有224家企业集团财务公司，表内外资产规模6.50万亿元，所有者权益5680.88亿元；2015年全年实现营业收入981.49亿元，利润总额757.76亿元，均为5年前的3倍。目前，财务公司服务的企业集团成员单位超过了6万家，遍布石油化工、能源电力、航天航空、钢铁冶金、机械制造、铁路交通、信息通讯等关系国计民生的重要领域。

据测算，由于设立运营财务公司，仅2015年全年就可以为所属企业集团节约贷款利息支出约700亿元。实践证明，财务公司作为服务企业集团的内部金融平台，是服务实体经济最直接、与产业融合度最高的金融机构。

**资产规模平稳增长。**2015年财务公司行业资产规模实现平稳增长。截至2015年末，财务公司全行业表内外资产同比增长1.13万亿元，增幅21.13%。其中，表内资产规模同比增长0.90万亿元，增幅29.95%。2015年，中央企业财务公司积极贯彻落实国务院国资委、中国银监会发布的《关

于进一步促进中央企业财务公司健康发展的指导意见》，充分发挥“集团资金结算平台、资金归集平台、资金监控平台和金融服务平台”四个平台功能，有效促进了企业集团提升战略管控能力，优化资源配置，节约融资成本，保障资金安全，促进产品销售，优化供应链管理，增强核心竞争力，资金归集率得到进一步提升，进一步丰富了金融机构体系，有力促进了企业集团和实体经济的发展。

**资产质量保持良好。**截至2015年末，财务公司全行业不良资产率0.05%，较年初下降0.06个百分点，不良贷款率0.11%，较年初下降0.11个百分点，远低于银行业平均水平。194家财务公司无不良资产。行业平均资本充足率22.15%，较年初下降0.34个百分点，资本较为充足。针对2015年宏观经济形势，财务公司协同所属企业集团适时调整集团流动性管理策略，提高集团货币资金安全备付能力，财务公司行业整体保持了“高备付、低不良”的资产结构和资产质量，风险管理能力得到进一步提升。2015年，央行对财务公司行业差别降准6个百分点，有效缓解了财务公司和所属企业集团资金压力，并节约了集团资金安全备付成本。

**服务实体经济发展。**2015年，在宏观经济下行的形势下，财务公司积极助力集团转型升级，服务实体经济发展。截至2015年末，财务公司全行业发放贷款余额15698.48亿元，较年初增加2701.45亿元，增幅20.79%；通过办理成员单位产品的买方信贷、消费信贷、融资租赁等业务协助集团产品销售合计超过1073.53亿元。财务公司通过向成员单位发放贷款提供

融资、向产业链上下游企业特别是中小企业提供买方信贷、消费信贷、融资租赁以及票据贴现、应收账款保理等金融服务，一定程度缓解了成员单位特别是产业链上下游中小微企业“融资难、融资贵”问题。

**大力创新金融服务。**2015年，财务公司行业在做好传统金融服务的同时，积极谋划布局金融创新服务，为集团提供资金集中管理、风险综合控制、产品销售融资、保险代理、财务顾问等综合金融服务，部分财务公司开始向产业链金融、互联网金融、国际金融拓展。有7家财务公司实现电子商业汇票业务线上清算，有14家财务公司开展衍生产品交易业务，有49家财务公司成为集团外汇资金集中运营管理主办企业，上海汽车、上海电气财务公司获得自贸区分账核算单元资质。财务公司服务手段、服务能力不断增强，服务质量不断提高。

**行业整体效益持续增长。**2015年财务公司全行业实现利润总额757.76亿元，同比增长8.42%；税后净利润584.08亿元，同比增长9.15%。而2015年1-12月，国有企业利润总额23027.5亿元，同比下降6.7%。其中中央企业16148.9亿元，同比下降5.6%。地方国有企业6878.6亿元，同比下降9.1%。在宏观经济下行的情况下，财务公司盈利成为所属企业集团经营效益的重要来源之一，一定程度发挥了经济周期波动中集团利润的“稳压器”作用。

#### 6) -2 广东财务公司现状

广东银监局统计数据称，2016年以来，广东省财务公司采取积极措



施降低集团成员单位融资成本，拓宽集团融资渠道，深化产融结合，“降成本”工作初见成效。

一是下调贷款利率，珠海华发集团财务公司大幅调降存量及新增贷款利率，截至2016年3月29日，该公司按基准利率下浮30%发放的贷款余额为13亿元，占贷款总额的33.53%，按基准利率下浮40%发放的贷款余额为10.6亿元，占贷款总额的27.34%，有效降低集团及成员单位的融资成本。

二是拓宽集团融资渠道，2016年1月14日-15日，TCL集团财务公司协助集团顺利完成了2016年度第一期超短期融资券的发行，实际发行金额30亿元人民币，期限为270天，票面利率为3%，为集团提供了较低成本的融资渠道。

三是推进延伸产业链试点金融服务工作，格力集团财务公司自2014年8月成为延伸产业链金融服务试点后，抓住机遇积极拓展延伸产业链金融服务，主要开展上游供应商保理、票据贴现业务及下游经销商买方信贷业务，截至2016年3月末累计为产业链企业提供228.52亿元的资金支持，有效缓解了产业链企业，特别是产业链中小企业融资贵的问题。

#### 6) -3、财务公司发展需增强“六个意识”

在我国经济进入新常态的当下，财务公司要保持青春常驻，最重要的是增强“六个意识”。

增强稳健意识。金融是高风险行业，稳是金融企业的基本生存法则。在经济新常态下，其他机构都由高速增长转变为中高速增长，财务公司发展也要保持稳健，不能一味求快。一要有稳健的公司治理结构。财务公司

虽说是企业集团的成员，但它是独立法人，所以，公司治理、“两会一层”、内部控制系统等都要健全。二要有稳健的发展战略。集团有集团的发展战略，财务公司也要有自己的远期、中期和近期发展战略，监管机构按照这个发展战略对财务公司每个继任者进行教育和高管资格审查，这一点要作为监管的重要内容。三要有稳健的核心主业、拳头产品。财务公司现在 200 多家，不要做千人一面的业务，要有自己的功能定位。四要有稳健的合作伙伴。财务公司要考虑如何与银行、证券、保险等同业机构进行合作，建立稳健的合作关系。

增强集团意识。财务公司是企业集团的一员，这决定了企业集团的财务公司就是要服务本集团，就是要做公司金融业务，包括本集团的个人业务和上下游的产品产业链业务。具体来讲，就是扎根集团，做好“五个平台”：一是集团公司的资金归集平台。二是集团公司内部的资金结算平台。不要小看结算业务，中国走出去的银行，出去主要是做这个业务。如果系统内的每一笔钱、每一笔交易的资金都通过财务公司来结算，效益就会有很大的提升。三是财务监控平台。四是融资营运平台。企业集团的对外融资要由财务公司统一来做，对外一把抓，回来再分家。有的担任顾问，有的作为渠道，有的是中介，有的搞承销，运用各种金融工具为集团营运资金。五是金融服务平台。这主要是中间业务，包括财务顾问、投资管理、簿记、托管等，千里之行，始于足下，财务公司首先把脚下的、自家的业务做好。

增强合规意识。财务公司是金融机构，就得懂金融的规则，守金融的规矩，有金融的操守。财务公司的人员大多来自企业，对金融隔行如隔山。银监会通过“两加强、两遏制”检查的分析，发现财务公司存在的问题都是一些低级问题，如贷款三查不到位、五级分类不准、拨备计提不准、科目使用不当等。怎么增强合规意识？一要学习；二要培训；三要建章立制，每家财务公司要建立符合自己特点的规章制度；四要严格查处，违规必究，无论对董事长、总经理，还是对内部工作人员，凡违规都要严格查处。

增强评级意识。财务公司已有 200 多家，应该有个差别归类，这个差别就靠评级来划分。2015 年 5 月 31 日，中国财务公司协会首次公布了行业评级办法和评级结果，用四句话概括：按项评分，按分归类，按类展业，按年公布。今后，监管评级将以行业评级为参考，监管评级与财务公司的业务范围挂钩。具体来看，评级 80 分以上的叫创新类，60 至 80 分的叫发展类，60 分以下的叫成长类。与之相应，成长类做财务公司的基本业务；发展类可做的业务多一些，如产业链、发债、投资等；到了创新类，业务范围更宽，如资产证券化、境外子公司、企业集团的个人业务等。评级每上升一级，业务范围就会增加好几种。所以，欲穷千里目，就得更上一层楼。

增强行业意识。财务公司的数量仅次于商业银行，是一个大行业，要有自己的气候，增强行业意识和市场声音。一是要发展壮大行业组织，做好行业领头人、协调人、维权人、发言人。二是要建设行业公共服务设施，

如信息系统、清算系统、培训系统等。三是加强业务合作，资金业务、承销业务、投行业务、产业链金融等都可以相互合作。四是建立行业研究平台。财务公司行业问题的研究和解决，没有理论先导不行，没有顶层设计不行。

增强属地意识。所谓属地意识，是指财务公司要属地注册、属地经营、属地监管。企业集团财务公司属于地方性金融机构，由银监局监管。目前，除了重组改制或破产重整审批、市场退出、新设机构的批筹在银监会，其余都在银监局，包括股权、高管、新业务的审核等。简政放权后，银监会非银部更多负责在后台监督，哪个银监局干错了，就把这个银监局的权利收到非银部。这样做，也改善和优化了监管机构对财务公司的服务。

#### 6) -4、公司愿景

立足集团、挺进市场：深财务公司在支持集团、服务集团的过程中，随着集团发展逐步壮大，通过提升资本实力、营运能力和金融服务能力，在位集团提供更好服务的基础上，各项业务逐渐向集团外延伸，成为集团新的利润增长点。未来，深财务公司将以业务和资本为纽带，以专业服务为核心，在有限监管下广泛深入参与金融市场业务。

**在业务方面**，深财务公司在资本扩张的过程中，根据集团发展的需要和资本市场发展的趋势，积极进行业务创新。通过为集团公司和集团外客户提供全面的金融五福，在银行业务、投资银行业务、保险业务、证券业务等方面拓展深财务公司的运作空间。

**在资本方面**，深财务公司通过与银行、证券、保险等金融机构的兼并

与重组，通过滚动发债资本及债券，上市融资等方式，拓展资本来源渠道，实现资本裂变，随着监管环境的变化，逐步突破深财务公司单一服务集团的内部体系，向金融控股公司发展，实现产业资本与金融资本的深度融合，成为集团公司主业之外的新的利润增长点。

在专业服务方面，深财务公司将利用自身的产业背景和金融优势，向集团内部和外部客户提供规范、高效、专业的金融服务，提高集团内部金融业务份额，树立良好的金融公司形象，提高深财务公司的市场知名度。

#### 7)、企业人员结构

深财务公司目前具体人员组成如下：

分类		人数	
工作人员总数		35	
部门分工	行政人员	班子	3
		中层正职	7
		中层副职	7
		其他行政人员	5
		小计	22
	业务部门人员		7
	财务人员		6
	合计		35
教育状况	博士		2
	硕士		7
	本科		15
	大专		10
	中专、高中及以下		1
	合计		35
年龄状况	55及以上		1
	50-54岁		5
	40-49岁		20

	30-39 岁	4
	29 岁及以下	5
	合计	35

### 8)、经营资质及许可

截止至评估基准日，深财务公司已取得以下中华人民共和国金融许可，详细情况如下表：

名称	发证机关	批准成立日期	颁发证书时间	许可证号
中华人民共和国 金融许可证	中国银行业监督管理委员会 深圳监管局	1994/01/31	2007/05/17	00011052

### 9)、企业内部管理制度

深财务公司按公司化管理，已制定了包括风险控制委员会组成及议事程序、投资决策委员会组成及议事程序、信贷审核委员会组成及议事程序、法人授权及内部分级授权管理制度、财务制度、资薪制度、人事管理制度等多项内部管理制度。

### 10)、企业在行业中的 SWOT 分析

#### 10) -1、竞争优势

##### ①、资金来源客户群体稳定

依托集团主业，资金来源、客户群体稳定，客户多为集团内部成员。

##### ②、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。深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。

##### ③、管理优势

深财务公司 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。

#### 10) -2 竞争劣势

##### ①、外部融资能力、中长期资金来源不足。

深财务公司 的资金主要有资本金、三个月以上定期存款、拆借资金等几个来源，其中，中长期资金来源只有资本金和成员单位的定期存款，中长期融资渠道比较少，而公司资产负债表中通常有中长期贷款，这就导致公司的资产负债期限结构不匹配。如果集团急需中长期贷款，对于公司来说，很有可能无法满足集团资金需求。

虽然 2007 年 7 月银监会正式发文规定在财务公司满足有关监管指标和政策法规的情况下，可以通过发行金融债券来解决资产负债期限错配问题，用以支持集团主业发展和配置中长期资产，然而债券的发行程序非常严格，要经过国务院、人行、银监会等多个部门审批，获准发行债券的财务公司依然很少；而在间接融资领域，财务公司只能获得短期拆借资金弥补寸头。深财务公司 开展中长期金融服务力不从心。

##### ②、盈利模式单一

在监管政策的约束下，深财务公司 业务对象几乎全部为集团成员单位，开展业务以存、贷、结为主，业务种类相对单一。

### 10) -3 机遇

“十三五”期间，宏观经济形势不容乐观，国际经济将继续缓慢复苏，国内经济“三期”叠加的错综复杂局面仍将延续。2016年作为“十三五”开局之年，宏观经济下行压力依然很大，财务公司所属集团核心主业大多为第二产业，“十三五”期间将迎来深度调整，这将使财务公司经营环境复杂化，风险管理水平、金融服务能力、经营模式等都面临挑战。但总体而言，机遇大于挑战。从国家“十三五”规划建设分析，财务公司行业未来面临三大发展机遇。

#### ①、“一带一路”战略中的国际化机遇

“一带一路”建设将是新形势下推动我国经济增长的重要动力，为我国企业集团“走出去”与中国经济进一步融入全球经济找到新的突破口与增长点。“十三五”期间，我国与“一带一路”沿线国家的合作将进一步推进，这给金融业带来了重大机遇，同时也对金融机构的服务能力提出了更高要求。对财务公司行业而言，“一带一路”战略涉及的行业中，财务公司分布相对密集，支持企业集团国际化产业布局是摆在财务公司面前的重要课题。

与企业集团“走出去”如影相随的是财务公司资金管理的“跟出去”。企业集团在国际市场上面临着复杂的政治经济环境：外汇管制政策的国家差异性、波谲云诡的国际外汇市场、多样化的投融资需求等，这虽然挑战财务公司跨境资金管理能力，但更是财务公司金融服务实现国际化的机遇。不同财务公司可根据自身实际情况，采取财务公司境外分支机构、跨国公



司总部外汇资金集中运营管理试点、在自贸区设立财务公司等不同境外资金运营管理平台模式，探索开展境外资金归集、境外企业结算、境外企业存贷款、境外外汇交易、筹融资、财务顾问等业务。

“一带一路”战略是所有金融机构共同的机遇，财务公司需要与来自国内外的金融机构在国际市场上同台竞技，除基本的技能外，还需要在管理理念、经营手段、人才储备、制度建设乃至信息系统等各方面做好充分的准备。学习并尊重国际规则、敬畏并遵循市场规律应该成为每一个试图“走出去”财务公司信奉的圭臬。

## ②、供给侧结构性改革下的发展机遇

2015年中央经济工作会议明确指出，明年以及今后一个时期，要在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革。在产业层面，淘汰“僵尸企业”，化解过剩产能，激发企业活力，将是“供给侧改革”的重点领域。去产能主要是在煤炭、钢铁、制造、有色金属、建材等传统行业下工夫，淘汰落后的、过剩的、高污染的产能。国企改革将在2016年进入发展的“阵痛之年”，这些行业都有可能成为改革的重点行业。重组是企业实现产业升级和行业转型的主要手段，新一轮央企兼并重组浪潮有望在今年全面展开。这些行业财务公司相对集中，供给侧结构性改革对财务公司而言也意味着新的发展机遇。

银监会在2016年全国银行业监督管理工作会议上明确要求，将服务实体经济供给侧结构性改革作为改善金融服务的重要内容。作为与实体经济

最密切的金融机构，财务公司直接对接了供给侧结构性改革重点任务，通过资金集中管理，提高企业集团资金使用效率，降低了内部交易成本和融资成本，并通过多种方式满足集团重点项目、紧急项目、战略性项目的融资需求，在支持企业集团淘汰落后产能，加快结构调整和转型升级的同时，也提升了自身的金融服务能力，有利于财务公司长远发展。2015年，财务公司行业支持超过6万家企业成员单位提质降本增效，为企业集团节约资金成本超过700亿元。

### ③、创新发展中的转型机遇

“十三五”规划建设和中央经济工作会议都把创新列为五大发展理念之首。“十三五”为创新提供了良好的土壤，财务公司应抓住机遇，通过创新实现发展转型。

激发实体经济活力是“十三五”期间重要课题。产业链金融依托核心企业，通过为产业链上的企业提供个性化金融服务以激发整个产业活力，从而形成和谐的产业生态圈。银监会在2016年全国银行业监管工作会议上明确提出，支持企业集团财务公司扩大延伸产业链金融服务试点，修改完善《关于企业集团财务公司试点延伸产业链金融服务的指导意见》，积极支持符合条件的财务公司将服务对象适度扩展到与集团主业密切相关的产业链上游企业，提高企业集团产业链竞争力，为企业集团产业链上下游企业提供基于真实贸易背景的票据贴现和应收账款保理等金融服务。这将极大改善财务公司以利差为主的经营模式，有利于财务公司转变发展方式。

此外，“十三五”期间，金融改革进一步深化，监管部门在支付结算、金融债发行、债券承销、资产证券化等领域有望给予财务公司政策支持；利率市场化推进，有助于引导财务公司提升产品定价能力和资产负债管理能力；金融开放和人民币国际化有利于财务公司扩展国际业务的广度和深度。

#### 10) -4威胁

##### ①、行业政策风险

由于财务公司是依托集团而成立，因此不同的行业，不同的集团财务公司，其资产规模、业务运作、盈利水平都存在极大的差别，全行业发展不平衡，加大了监管机构的监管难度，直接导致了财务公司行业整体监管环境偏紧。财务公司存在典型的“二八”现象，即约17%的财务公司拥有超过70%的资产，行业内分化严重。

##### ②、财务公司行业被一定程度边缘化。

一是法律环境方面，财务公司众多业务往往参照类似的金融机构管理办法进行操作，但在实际操作过程中有些犹豫自身客观条件难以落实。政府有关部门出台的新制度和政策，财务公司往往不被考虑。二是财务公司业务范围较窄，客户群体有限。随着商业银行现金管理业务的不断进步，竞争意识的不断加强，财务公司原有客户基础面临动摇，财务公司功能全面弱化；三是集团管理方面，财务公司所依托的产业集团在生产经营管理方面有相对成熟的体系，但容易忽视金融机构的特点，把财务公司当成普通的下属企业来管理。

## (11) 执行会计政策

企业遵循财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》要求进行财务核算。

## 12)、近三年财务状况

企业近年来的资产状况及经营状况见下表(单位元):

表一：资产负债情况

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额 (元)	1,252,457,716.03	1,174,589,747.73	1,306,932,008.88	1,420,521,133.76
负债总额 (元)	730,579,649.63	634,282,705.95	738,812,278.92	829,668,604.87
股东权益 (元)	521,878,066.40	540,307,041.78	568,119,729.96	590,852,528.89

表二：损益情况

项 目	历史年度			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年
一、营业收入	80,185,623.74	51,303,174.59	132,133,272.57	49,567,779.79
利息净收入	43,767,138.65	48,030,526.49	44,723,641.94	43,405,322.63
利息收入	52,661,434.56	59,650,471.30	54,964,507.21	51,950,055.56
利息支出	8,894,295.91	11,619,944.81	10,240,865.27	8,544,732.93
手续费及佣金净收入	378,920.77	2,070,369.63	1,855,589.00	1,068,099.78
手续费及佣金收入	559,989.04	2,159,858.56	1,934,969.48	1,156,627.76
手续费及佣金支出	181,068.27	89,488.93	79,380.48	88,527.98
公允价值变动损益 (损失以“-”号填列)	77,203.05	778,398.95	72,167,342.05	-29,454,217.12
投资收益	36,030,812.87	411,943.71	13,231,963.80	34,347,149.32
汇兑收益	-74,601.60	7,525.81	149,455.78	174,125.66
其他业务收入	6,150.00	4,410.00	5,280.00	27,299.52
减：营业支出	27,322,466.00	9,661,067.82	64,894,821.83	-7,089,346.44
营业税金及附加	2,788,030.46	3,167,469.65	3,786,265.98	3,168,392.16
业务及管理费	16,909,268.15	17,117,292.34	15,580,335.56	15,942,261.40
资产减值损失	7,625,167.39	-10,623,694.17	45,528,220.29	-26,200,000.00
二、营业利润	52,863,157.74	41,642,106.77	67,238,450.74	56,657,126.23
加：营业外收入	-	-	-	62857.45
减：营业外支出	20,144.28	1,339.25	27,882.24	145,414.39
三、利润总额	52,843,013.46	41,640,767.52	67,210,568.50	56,574,569.29

减：所得税	13,927,366.49	8,832,045.90	16,393,127.81	13,960,393.58
四、净利润	38,915,646.97	32,808,721.62	50,817,440.69	42,614,175.71

注：2015-2016年数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2017]48080005号《审计报告》，2013年-2014年数据来源于企业2014年度审计报告。

#### （四）委托方与被评估企业关系

委托方深圳市中金岭南有色金属股份有限公司是被评估单位深圳市有色金属财务有限公司的控股方。

#### （五）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括本次评估目的所涉及的证券管理机构、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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。

### 三、评估目的

本次评估目的即为为深圳市有色金属财务有限公司拟转让股份涉及深圳市有色金属财务有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

### 四、评估范围及对象

#### （一）评估对象

本次评估的对象为深圳市有色金属财务有限公司的股东全部权益。

#### （二）评估范围

本次评估的范围是委托方提供的涉及本次评估目的的2016年12月31日

深财务公司的全部资产及负债。详见下表：

科目名称	账面价值
现金及存放中央银行款项	73,187,089.84
存放同业款项	189,780,736.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	66,884,794.64
其他流动资产	5,000,000.00
流动资产合计	334,852,620.51
发放贷款和垫款	1,051,688,282.58
可供出售金融资产	10,173,712.11
固定资产	11,294,062.95
无形资产	674,270.52
递延所得税资产	11,526,967.15
其他非流动资产	311,217.94
非流动资产合计	1,085,668,513.25
资产总计	1,420,521,133.76
卖出回购金融资产款	57,965,657.95
吸收存款及同业存放	686,063,662.38
预收款项	804,242.47
应付职工薪酬	5,002,094.06
应交税费	6,855,124.42
应付利息	2,335,618.83
应付股利	1,673,545.00
其他应付款	58,246,950.50
流动负债合计	818,946,895.61
递延所得税负债	10,721,709.26
非流动负债合计	10,721,709.26
负债合计	829,668,604.87
股东权益合计	590,852,528.89

上述财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（瑞华审字[2017]48080005号）。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。

#### 1、对被评估单位产生重要影响的主要资产概况

### (1) 以公允价值计量且期变动计入当期损益的金融资产

至评估基准日深财务公司的以公允价值计量且期变动计入当期损益的金融资产账面值为 66,884,794.64 元，内容主要为购买的工银瑞信基金。

### (2) 可供出售金融资产

至评估基准日深财务公司的可供出售金融资产账面值 10,173,712.11 元，内容主要为购买国金道富投资服务有限公司、深圳中金岭南金汇资本管理有限公司股份。

### (3) 发放贷款和垫款

至评估基准日深财务公司的发放贷款和垫款账面净值 1,051,688,282.58 元，主要内容为向集团内部公司如深圳市中金岭南有色金属股份有限公司、深圳市中金高能电池材料有限公司本部、广西中金岭南矿业有限责任公司等发放的贷款和垫款。

### (4) 固定资产

至评估基准日固定资产账面原值 18,629,430.71 元，账面净值 11,294,062.95 元，其中房屋建筑物类资产账面原值 16,534,192.29 元，账面净值 10,328,896.26 元，包括职工宿舍楼、中国有色大厦办公楼第 20 层、松坪山三期西区 3 栋 016F 和松坪山三期西区 3 栋 009D 等建筑物；设备类资产账面原值 2,095,238.42 元，账面净值 965,166.69 元，包括别克等 1 项运输设备，电脑、空调、打印机等 89 项办公设备。设备类资产主要存置于深财务公司办公场所内。

## 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为其他无形资产——软件，账面原值 1,028,569.23 元，账面净值 674,270.52 元。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产无。

3、企业申报的表外资产

除上述企业申报的账面无形资产外，企业无申报其他表外资产。

具体评估范围以委托方提供的资产评估申报表为准，未考虑委托方提供评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方和深财务公司共同承诺，委托评估对象和申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

4、引用其他机构出具报告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引用瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字[2017]48080005号《审计报告》的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型及定义

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。



市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知

道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

## 六、评估基准日

评估基准日为2016年12月31日。

委托方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2016年12月31日。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### (一)行为依据

1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》；

### (二)法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案，自2014年3月1日起施行）；

- 3、《中华人民共和国证券法》（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）；
- 4、《上市公司收购管理办法》（2012年修订）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《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）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权（2006）274号）；
- 11、《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）；
- 12、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
- 13、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 15、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 16、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年

9月11日国资发产权[2009]941号);

18、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例;

19、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号);

20、《金融企业国有资产管理办法》(财政部令第54号);

21、《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);

22、《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);

23、《财政部关于印发〈金融企业非上市国有产权交易规则〉的通知》(财金【2011】118号);

24、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

25、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

26、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

27、《会计准则》及其应用指南;

28、其他有关法律、法规、通知文件等。

### (三)准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协(2012)248号);

4、《资产评估准则—评估报告》(中评协(2007)189号);

5、《资产评估准则—评估程序》(中评协(2007)189号);

- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 10、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- 12、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协（2010）213号）；
- 13、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 14、《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）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）。

#### （四）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表、未来收益预测数据等其他文件资料；
- 2、由被评估单位确认和相关当事方提供的包括资产清查明细表等在内的评估计算文件资料；
- 3、《中国人民银行贷款利率表》；
- 4、《中国机电产品报价大全》（2016）；
- 5、《机电产品报价手册》（2016）；
- 6、《全国办公设备及家用电器报价》（2016）；

- 7、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
- 8、近期设备市场交易价格信息；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、国务院国资委统计评价局制定的《2016 年企业绩效评价标准值》的统计数据；
- 11、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 12、Wind 资讯数据库资料；
- 13、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 14、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）公布的债券交易资料；
- 15、其他相关的市场价格资料。

#### **(五)产权依据**

- 1、企业营业执照复印件；
- 2、公司章程及验资报告复印件；
- 3、房权证复印件；
- 4、国有土地使用权证及国有土地出让合同；
- 5、车辆行驶证；
- 6、重要设备购置合同或发票；
- 7、被评估单位财务报表；
- 8、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

#### **(六)参考资料及其它**

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、中华人民共和国商务部《机动车强制报废标准规定（征求意见稿）》；

3、重要技术档案，包括设备台帐、运行记录、检修及大修报告、设备设计图纸等资料；

4、被评估企业提供的有关项目情况说明；

5、其他有关资料。

## 八、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场；

（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2、资产基础法

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一种方法。采用资产基础法的前提条件有：

（1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；

（2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### 3、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法

## (二) 评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法、收益法评估深财务公司的股东权益价值。

### 1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场信息透明度不高，难以找到与被评估单位相同



或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值，因此难以采用上市公司市场法估算。

因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

## 2、资产基础法适用性分析

### （1）从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已成立一段时间，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

### （2）资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

## 3、收益法适用性分析

从所有者角度进行被评估单位所有者全部权益价值的评估，是把由多个或多种单项资产组成的资产综合体所具有的整体获利能力作为评估对

象，据此来判断被评估单位所有者全部权益价值。本次从评估目的、收益法评估前提满足程度及企业历史财务数据完整性三方面对采用收益法评估适用性进行分析。

### (1) 评估目的判断

本次评估目的是为深圳市有色金属财务有限公司股东拟转让股份事宜提供参考价值，要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合被评估单位经营状况、未来获利能力等各方面因素把评估对象作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值，从而为更有利于配合本次评估经济行为的实现服务。

### (2) 收益法评估前提满足程度判断

根据对深财务公司历史沿革、所处行业、目前经营情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的深财务公司整体资产具有以下特征：

A. 被评估企业资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

B. 被评估企业是以放贷为主的集团财务公司，具备一定的经营管理经验，并形成了相对稳定的收入规模，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

C. 被评估企业资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

### (3) 企业资产记录及历史财务数据完整性判断

被评估企业管理有序，会计核算健全，各项资产、负债记录完整、资料齐备，历史财务数据均经合规独立审计，可为企业未来经营预测提供参照。

因此，通过对上述分析，本次评估项目适于采用收益法。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估分别采用资产基础法及收益法进行。

（三）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值  
资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、本次评估对于现金和存放中央银行存款、存放同业款项以清查核实后的账面值作为评估值。

2、本次评估对于公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用以审查核实后的真实数为基础，以清查核实后的账面值作为评估值。

3、本次评估对发放贷款和垫款，评估人员查阅凭证，了解放贷种类，查核有关收款凭证采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确认评估值的做法进行。

4、本次评估对可供出售金融资产以清查核实后的账面值作为评估值。

5、对房屋建筑物等采用重置成本法评估。

评估对象1-6项：评估对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。评估对象为商业办公楼，该类物业用成本法估值精度较低，故本次评估未采用成本法。评估对象为具有收益或潜在收益的房地产，故适宜采用收益法；另外类似物业市场成交较多，故适宜采用比较法进行评估。

评估对象第7、8项为经济适用房，根据深圳市相关规定，经济适用房需要满5年才能上市交易，评估对象购置时间为2014年6月，至评估基准日未满5年，由于不能上市交易，故未能采用比较法进行评估，但出租收益是可以预期的，因此从出租收益方面考虑其价值，故采用收益法进行评估。

评估对象第9项为未办理产权证住宅，由于产权不清晰，故不能在市场上正常交易，本次评估主要从出租收益方面考虑其价值，故采用收益法进行评估。

“比较法”是将评估对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

“比较法”测算技术线路如下：

(1) 选择可比实例，测算比准价格

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

(2) 求取最终比准价格，即比较法测算结果

通过上述方法求取每个实例相应的比准价格之后，以其算术平均数作为最终比准价格。

运用收益法进行测算的公式为：

$$V=a/(r-g)[1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

式中：V——评估房地产价值；

a——评估房地产年净收益；

r——评估房地产资本化率；

g——评估房地产年递增比率；

n——评估房地产的收益年限。

## 6、对机器设备采用成本法和市场法进行评估。

### (1) 成本法

对于办公设备大多价值量较小，易于移运，且不需要安装，一般市场售价已包含运费，所以电子设备采用重置成本法评估时成本一般以现行价格确定，成新率主要通过年限法确定，公式如下：

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

### (2) 市场法

对于车辆评估，二手车市场交易频繁，参照可比交易案例重要参数修正后得到平均价格确定评估值。其中奥迪车已经清理，按清理价格进行评估。

7、无形资产评估主要是办公软件，以核实后摊余价值作为评估值。

8、本次评估对递延所得税资产按清查核实后的账面值作为评估值。

9、对于负债均以评估基准日清查核实后资产占有使用方所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

## (四) 采用收益法评估企业股东全部权益价值

### (1)、收益法采用的计算模型：

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定股权现金流评

估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股权价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = P = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中： $CFE_t$ ——第t年的股权现金流

$n$ ——明确的预测年限

$r$ ——权益资本成本

$t$ ——未来的第t年

$P_n$ ——第n年终值

(2) 应用收益法时的主要参数选取

①、本次评估预期收益采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出+负息债务净增加-净营运资金变动

②、待估企业股东全部权益价值的预期收益的持续时间

根据深财务公司目前的经营状况，在设定持续经营的前提下，本次评估假设企业为永续经营。

③、待估企业股东全部权益价值的预期收益的折现率

本次评估是深圳市有色金属财务有限公司股东拟转让股权涉及深圳市有色金属财务有限公司全部股东权益而进行的企业价值评估，对折现率采用资本资产定价模型（CAPM）进行测算，计算公式为：

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

式中： $K_e$ ——权益资本成本

$R_f$ ——无风险报酬率；

$ERP$ ——市场风险超额回报率（市场股权超额收益率）

$\beta$ ——权益的系统风险系数

$R_c$ ——企业特定风险调整系数 $R_c$

#### ④、溢余资产价值的确定

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但由于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

通过对被评估企业的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估企业是否存在溢余资产，如果经过了解与分析企业存在溢余资产，评估过程需要对溢余资产价值单独进行评估并记入企业整体价值。

#### ⑤、非经营性资产价值的确定

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

如果被评估企业存在非经营性资产，需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。对非经营性资产价值进行评估，针对不同的资产类别与资产状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

### 九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

### （一）接受委托（2016年2月下旬）

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

### （二）制定评估计划（2017年2月下旬）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

### （三）资产核实和现场调查工作（2017年3月上旬）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济



技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

(4) 现场调查工作。

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

- ①、了解被评估单位历史情况；
- ②、了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；
- ③、了解税收及其他优惠政策；
- ④、收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- ⑤、了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算、汇总（2017年3月上中旬）

评估人员存货专业组、设备专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；对于收益法专业组的各项测算数据分析汇总，得出收益法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础

上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

#### （五）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通（2017年3月-7月）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

#### （六）提交报告（2017年7月26日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场

信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

## （二）一般性假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

## （三）特殊性假设

## 1、企业经营假设

- (1) 本次评估假设企业在正常经营条件下永续合法经营；
- (2) 企业将保持现有的经营规模及资本结构或其变化可预见，不考虑未来或存在不可预见追加投资情况而导致企业经营基本面改变的情况；
- (3) 假定深财务公司以评估基准日的实际存量为前提，股东于年度末获得净现金流，并能获得稳定收益，且2021年后的各年收益总体平均与2021年相同；
- (4) 企业能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；
- (5) 企业未来采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策基本一致；
- (6) 企业构成经营成本的利息支出、人力成本价格及服务产品价格在日常正常范围内波动；
- (7) 企业的营业收入成本费用匹配发生，构成经营成本的利息支出与利息收入变化基本同步；
- (8) 企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；
- (9) 企业现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- (10) 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；
- (11) 被评估单位现金流取得方式为期末取得。

## 2、企业资产状况假设

(1) 企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(2) 委估的资产不考虑抵押、担保、诉讼查封等情况；

(3) 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题。

(4) 被评估单位购买或取得委估资产的款项已支付完毕，不存在因购买价款未完全交付而产生负债的情况；

(5) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，深财务公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题；

(6) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

## 3、其他假设

(1) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，评估机构只是按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

(2) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

(3) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

#### (四) 评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场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成本费用等对其评估值的影响，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。

2、本评估结果建立在企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

## 十一、评估结论

### (一) 评估结果

深圳市有色金属财务有限公司之股东全部权益在持续经营下于 2016 年

12月31日的市场价值评估结果如下：

### 1、资产基础法评估结果

#### (1) 评估结果

评估的资产账面值为 142,052.12 万元，评估值 152,570.06 万元，增幅 7.40%；负债账面值为 82,966.86 万元，评估值为 82,966.86 万元，增幅 0%；净资产账面值为 59,085.25 万元，评估值为 69,603.20 万元，增幅 17.80%。如下表所示：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016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%
流动资产	33,485.26	33,485.26	0.00	0.00
非流动资产	108,566.86	119,084.80	10,517.94	9.69
其中：可供出售金融资产	1,017.37	1,017.37	0.00	0.00
发放贷款和垫款	105,168.83	110,918.83	5,750.00	5.47
固定资产	1,129.41	7,050.05	5,920.64	524.22
无形资产	67.43	67.43	0.00	0.00
递延所得税资产	1,152.70	-	-1,152.70	-100.00
其他非流动资产	31.12	31.12	0.00	0.00
资产总计	142,052.12	152,570.06	10,517.94	7.40
流动负债	81,894.69	81,894.69	0.00	0.00
非流动负债	1,072.17	1,072.17	0.00	0.00
负债合计	82,966.86	82,966.86	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	59,085.25	69,603.20	10,517.95	17.80

#### (2) 评估结果与账面值变动情况及原因分析

① 固定资产中房屋建筑物类资产评估净值比账面净值增加 5,928.95 万元，主要是建筑物经济耐用年限长于会计折旧年限，房屋建筑购买时间较

早，近些年市场价大幅上涨所致。

②深圳市有色金属财务有限公司评估基准日发放贷款和垫款账面余额 1,109,188,282.58 元，计提贷款损失准备 57,500,000.00 元，账面净额 1,051,688,282.58 元。由于被评估单位的贷款对象为深圳市中金岭南有色金属股份有限公司成员单位，同时被评估企业加大了对信贷风险管理的力度，采取各项风险管理措施，从 2004 年中国银行业监督管理委员会发布《企业集团财务公司管理办法》至今公司账面未形成新的不良资产，预计形成贷款损失的可能性较小，故本次评估将贷款损失准备评估为零。因此递延所得税资产也为零。

## 2、收益法结果

深圳市有色金属财务有限公司公司账面净资产为人民币伍亿玖仟零捌拾伍万贰仟伍佰元整（RMB59,085.25 万元），采用收益法评估之股东全部权益价值为人民币肆亿伍仟捌佰陆拾肆万元整（RMB45,864.00 万元），减幅 22.38%。

### （二）评估结果的分析及运用

#### 1、关于评估结果的分析

本次运用收益现值法对被评估单位股东权益价值评估，评估结果为 45,864.00 万元，运用资产基础法对被评估单位股东权益价值评估，评估结果为 69,603.20 万元，两者之间的差额为 23,739.20 万元，相差 34.11%。差异主要原因是深圳市办公住宅等建筑市场价大涨，深圳财务购买办公住宅等时间比较早，且由于被评估单位的贷款对象为深圳市中金岭南有色金属股份有限公司成员单位，同时被评估企业加大了对信贷风险管理的力度，



采取各项风险管理措施，从 2004 年中国银行业监督管理委员会发布《企业集团财务公司管理办法》至今公司账面未形成新的不良资产，预计形成贷款损失的可能性较小，故本次评估将贷款损失准备评估为零。收益法反映的是企业经营状况，企业经营一直以来比较稳健，因此造成两者之间较大的差异。

## 2、关于评估结果的运用

被评估企业投资金融资产所产生的收益对公司总收益影响较大，但是由于证券市场受诸多不可确定因素影响，其未来投资收益具有一定不确定性；同时深圳市有色金属财务有限公司的主要职能是保障集团公司的资金高效运行，提高资金使用效率，其收益情况受集团成员单位影响较大。因此，我们最终确定以成本法的评估结论为本次评估的最终结论。

### （三）最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，深圳市有色金属财务有限公司之所有者全部权益于 2016 年 12 月 31 日的市场价值为人民币陆亿玖仟陆佰零叁万贰仟元整（RMB69,603.20 万元）。

## 十二、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格

的影响。

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

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

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

(三) 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对深财务公司评估基准日的财务状况进行了审计，并出具了审计报告（瑞华审字[2017]48080005号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

(四) 深圳市有色金属财务有限公司评估基准日发放贷款和垫款账面余额 1,109,188,282.58 元，计提贷款损失准备 57,500,000.00 元，账面净额 1,051,688,282.58 元。由于被评估企业的贷款对象为深圳市中金岭南有色金属股份有限公司成员单位，同时被评估企业加大了对信贷风险管理的力度，采取各项风险管理措施，从 2004 年中国银行业监督管理委员会发布《企业集团财务公司管理办法》至今公司账面未形成新的不良资产，预计形成贷款损失的可能性较小。故本次评估将贷款损失准备评估为零。提请报告使用者注意。

(五) 深财务公司部分房屋建筑物未办理《房地产权证》，拟在评估报告中披露。详见如下：

序	权证编号	建筑物名称	建成年	建筑面	产权情况
---	------	-------	-----	-----	------

号			月	积 (m <sup>2</sup> )	
1	深单售字 [2014]第 0-00408号	深圳市宝深路南松坪山 三期经济适用房西区3栋 9D	2014/0 6	48.93	有《深圳市住房和建设局保障性住房(单位) 买卖合同》
2	深单售字 [2014]第 0-00409号	深圳市宝深路南松坪山 三期经济适用房西区3栋 16F	2014/0 6	50.08	有《深圳市住房和建设局保障性住房(单位) 买卖合同》
3	无房产证	深圳市罗湖区怡景路电 视台家属大院5栋职工宿 舍楼4间宿舍	1991/0 1	328.58	仅有买卖合同,合同记载建筑面积为967平 方米,根据被评估单位介绍,部分房屋已出 售给职工

本次房屋建筑物明细表中,南山区松坪山三期西区3栋016F和松坪山三期西区3栋009D两套房屋,涉及建筑面积99.01 m<sup>2</sup>,为购置于2014年6月的经济适用房,已签订购房合同,购房款已付清。根据深圳市住房和建设局关于印发《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易暂行办法》的通知(深建规[2015]8号),签订买卖合同未满5年,经济适用房不能取得完全产权或上市交易,故未能采用比较法进行评估,但出租收益是可以预期的,因此从出租收益方面考虑其价值,故采用收益法进行评估。

位于罗湖区怡景路电视台家属大院5栋101、102、202和602号的四套宿舍,为企业1988年购置的房屋建筑物,截止到本次评估基准日,尚未取得房地产权证;由于该宿舍购置时间较早,企业无法说明未取得房地产权证的原因;企业向我们提供了购房合同和付款凭证,同时该房屋一直由被评估企业使用。由于产权不清晰,故不能在市场上正常交易,本次评估主要从出租收益方面考虑其价值,故采用收益法进行评估。提请报告使用者注意。

(六) 已取得产权证的建筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产

权证件记载，其他的建构建筑物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果，请本报告使用者注意。

（七）本次收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等基础测算数据是由深财务公司提供，上述单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。深财务公司应对提供的所有资料和数据完整性、合法性和真实性负责并承担法律责任。若深财务公司及提供的上述资料或报告中设定的假设前提发生根本性变化，将直接影响评估结果，须调整评估结果或重新进行评估。请本报告使用者注意。

（八）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

（九）本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据评估行业主管部门相关文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，并按评估准则要求进行了相应的尽职调查，但评估人员不能也无权对其真实性、合法性和完整性发表专业性鉴定意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其

所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(十) 本报告评估结论没有考虑流动性因素、控股权溢价或小数股权折价因素的影响。对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

### 十三、评估报告使用限制说明

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效；
- 3、本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业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假设前提。
- 4、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。
- 5、按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

6、本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

#### 十四、评估报告日

评估报告日为：2017年7月26日

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

广东中广信资产评估有限公司

2017年7月26日

## 资产评估书备查文件目录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、重要产权证明文件复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、广东中广信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 八、广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 九、资产评估师资格证书复印件
- 十、委估物现场照片