

**现代投资股份有限公司拟收购
湖南省高速公路投资集团有限公司持有的
湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

沃克森评报字[2011]第 0299 号

**沃克森（北京）国际资产评估有限公司
二〇一一年十一月二十八日**

资产评估报告书

评估报告书声明	1
(摘要)	2
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程及情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
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	25

评估报告书声明

现代投资股份有限公司：

湖南省高速公路投资集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”或我公司）接受贵公司的委托，对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司于评估基准日 2011 年 10 月 31 日的股东全部权益市场价值进行评估，针对本评估报告特作如下声明：

一、评估机构和注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据注册资产评估师在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、评估机构和注册资产评估师与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行必要的查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、评估机构和注册资产评估师具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、评估报告中的分析、判断受评估报告中假设和限定条件的限制，评估结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、评估机构和注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，并不承担相关当事人决策的责任。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增（减）值额作任何纳税考虑；未考虑诸如资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

九、评估结论是根据基准日时点的资产状况，市场价格标准确定的，评估报告使用者应当对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

**现代投资股份有限公司拟收购
湖南省高速公路投资集团有限公司持有的
湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

(摘要)

沃克森评报字[2011]第 0299 号

重 要 提 示

以下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，应当阅读评估报告正文。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受现代投资股份有限公司、湖南省高速公路投资集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法（成本法），对现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权而涉及的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股东全部权益在 2011 年 10 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、委托方及被评估单位

委托方：现代投资股份有限公司、湖南省高速公路投资集团有限公司。

被评估单位：湖南省长湘高速公路建设开发有限公司。

二、评估目的

现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权。

本次评估是对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，为现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权这一经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为湖南省长湘高速公路建设开发有限公司于评估基准日的股东全部权

益。

评估范围为湖南省长湘高速公路建设开发有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。其中资产总额账面值 500,481.16 万元，负债总额账面值 325,270.67 万元，所有者权益账面值 175,210.49 万元。评估前账面值已经天健正信会计师事务所有限公司湖南分所审计，并出具天健正信审（2011）NZ 字第 050034 号无保留意见审计报告。具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2011 年 10 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

在评估基准日 2011 年 10 月 31 日湖南省长湘高速公路建设开发有限公司申报的资产总额账面值 500,481.16 万元，评估值 523,279.07 万元，评估增值 22,797.91 万元，增值率 4.56%；

负债总额账面值 325,270.67 万元，评估值 325,270.67 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 175,210.49 万元，评估值 198,008.39 万元，评估增值 22,797.90 万元，增值率 13.01%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南省长湘高速公路建设开发有限公司

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	26,232.50	26,232.50	-	-
非流动资产	2	474,248.66	497,046.56	22,797.90	4.81
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				

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
投资性房地产	7				
固定资产	8	152.47	295.06	142.59	93.52
在建工程	9	474,096.19	496,751.50	22,655.31	4.78
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	500,481.16	523,279.07	22,797.91	4.56
流动负债	21	59,297.04	59,297.04	-	-
非流动负债	22	265,973.64	265,973.64		
负债总计	23	325,270.67	325,270.67		
净 资 产	24	175,210.49	198,008.39	22,797.90	13.01

采用资产基础法（成本法）对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司于 2011 年 10 月 31 日的股东全部权益评估价值为 198,008.39 万元（人民币壹拾玖亿捌仟零捌万叁仟玖佰元），增值 22,797.90 万元，增值率 13.01%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

现代投资股份有限公司拟收购 湖南省高速公路投资集团有限公司持有的 湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权项目 资产评估报告书

沃克森评报字[2011]第 0299 号

现代投资股份有限公司：

湖南省高速公路投资集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受现代投资股份有限公司、湖南省高速公路投资集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法（成本法），对现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权而涉及的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股东全部权益在 2011 年 10 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方之一

- （1）单位名称：现代投资股份有限公司
- （2）住所：长沙市八一路 466 号
- （3）法定代表人姓名：宋伟杰
- （4）注册资本：人民币叁亿玖仟玖佰壹拾陆万伍仟玖佰元整
- （5）实收资本：人民币叁亿玖仟玖佰壹拾陆万伍仟玖佰元整
- （6）公司类型：上市股份有限公司
- （7）成立日期：1993 年 5 月 27 日

（8）经营范围：投资经营公路、桥梁、隧道和渡口；投资高新技术产业、广告业、政策允许的其它产业；投资、开发、经营房地产业（凭资质方可经营）；投资、管理酒店；高等级公路建设、收费及养护；提供高等级公路配套的汽车清洗、停靠报务（国家有专项规定的从其规定）；销售汽车配件、筑路机械、建筑材料（不含硅酮胶）及政策允许的金属材料。

（二）委托方之二

- （1）单位名称：湖南省高速公路投资集团有限公司

(2) 住所：长沙市芙蓉区远大一路 649 号 001 栋 715 室

(3) 法定代表人姓名：冯伟林

(4) 注册资本：人民币陆亿元整

(5) 实收资本：人民币陆亿元整

(6) 公司类型：有限责任公司（法人独资）

(7) 成立日期：2008 年 12 月 23 日

(8) 经营范围：高速公路、一级公路、桥梁、市政工程、基础设施建设、道路管网的投资、开发、经营、管理、维护；沿线设施、土地的综合开发、利用、经营（上述项目涉及行政许可的凭许可证经营）；国家法律、法规允许的劳务服务；机电设备、建筑材料、公路设备及设施、光纤管网的销售；设计、制作、代理发布各类广告（国家有专项规定的另行报批）；旅游开发项目的投资、开发。

（三）被评估单位概况

1、概况

(1) 企业名称：湖南省长湘高速公路建设开发有限公司(以下简称“长湘高速公路公司”)

(2) 住所：长沙市芙蓉区远大一路 649 号 001 栋 625 室

(3) 法定代表人姓名：周雪铭

(4) 注册资本：人民币伍仟万元整

(5) 实收资本：人民币伍仟万元整

(6) 公司类型：有限责任公司（法人独资）

(7) 成立日期：2009 年 6 月 30 日

(8) 注册号：430000000069956

(9) 经营范围：高速公路投资、开发、经营（涉及法律、法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营）。

2、企业简介

湖南省长湘高速公路建设开发有限公司系湖南省高速公路投资集团有限公司于 2009 年 6 月 30 日投资设立的有限责任公司（法人独资）。项目部地址：长沙市望城区雷锋大道 8.9 公里处，公司下设总工办、办公室、财务部等 12 个部门及望城、湘潭两个工作站。

长湘高速是湖南省“五纵七横”高速公路网的重要组成部分，路线起于望城区茶亭镇、终于湘潭市塔岭，路线全长 74.608 公里，于 2009 年 10 月正式开工。根据湖南省交通厅“关于长沙至湘潭高速公路（复线）初步设计的批复”（湘交计统[2009]345 号）本项目初步设计总概算核定为 76.99 亿元，项目建设总工期三年，目前，工程累计投入占总预算的比例约 68%。

湖南省人民政府于2010年5月14日以湘政函(2010)135号文件《关于望城至湘潭高速公路项目特许经营有关事项的批复》同意授予湖南省长湘高速公路建设开发有限公司对于望城至湘潭高速公路项目的特许经营权,特许经营期限为30年(不含建设期)。

3、截止评估基准日,被评估单位股东出资及持股比例如下表:

投资方名称	出资额(万元)	持股比例%
湖南省高速公路投资集团有限公司	5,000.00	100
合计	5,000.00	100

4、近年资产状况

企业2009年、2010年及2011年10月31日资产状况如下表所示:

金额:人民币万元

项目名称	2009-12-31	2010-12-31	2011-10-31
流动资产	67,312.60	57,511.87	26,232.50
非流动资产	136,149.51	289,150.61	474,248.66
其中:可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	362.97	235.31	152.47
在建工程	135,786.54	288,915.30	474,096.19
无形资产			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
资产总计	203,462.11	346,662.49	500,481.16
流动负债	19,119.14	20,791.43	59,297.04
非流动负债	113,066.05	204,500.34	265,973.64
负债总计	132,185.19	225,291.76	325,270.67
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	66,276.92	116,370.07	170,210.49
净资产	71,276.92	121,370.72	175,210.49

注:以上数据已经天健正信会计师事务所有限公司湖南分所审计,并出具天健正信审(2011)NZ字第050034号无保留意见审计报告。

8、委托方和被评估单位之间的关系

本项目委托方之一现代投资股份有限公司拟收购被评估单位湖南省长湘高速公路建

设开发有限公司的股东股权。

本项目委托方之二湖南省高速公路投资集团有限公司持有被评估单位湖南省长湘高速公路建设开发有限公司的 100% 股权。

本项目的委托方现代投资股份有限公司、湖南省高速公路投资集团有限公司和被评估单位湖南省长湘高速公路建设开发有限公司的实际控制人均为湖南省交通运输厅。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告使用者包括：委托方上级主管部门，国有资产监督管理部门，证券监督管理部门。

二、评估目的

现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权。

本次评估是对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，为现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省长湘高速公路建设开发有限公司股权这一经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的长湘高速公路公司股权所涉及的长湘高速公路公司于评估基准日的股东全部权益。

评估范围为长湘高速公路公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。其中资产总额账面值 500,481.16 万元，负债总额账面值 325,270.67 万元，所有者权益账面值 175,210.49 万元。评估前账面值已经天健正信会计师事务所有限公司湖南分所审计，并出具天健正信审（2011）NZ 字第 050034 号无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	26,232.50
非流动资产	2	474,248.66
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	
固定资产	8	152.47
在建工程	9	474,096.19

项 目		账面价值
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	
开发支出	15	
商 誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	
其他非流动资产	19	
资产总计	20	500,481.16
流动负债	21	59,297.04
非流动负债	22	
负债总计	23	325,270.67
净 资 产	24	175,210.49

长湘高速公路公司申报评估的主要实物资产如下：

长湘高速公路公司成立于2009年6月30日，其主要业务是运营长湘高速公路项目，该项目目前尚在建设中，其实际支付成本计入在建工程。

长湘高速公路公司实物资产为设备类固定资产包括运输设备及电子办公设备。其中运输设备为越野车及轿车，电子办公设备主要是电脑、照相机、复印机等办公设备，主要分布在各办公场所，实物资产现使用和维护状况良好。

具体评估范围以长湘高速公路公司提供的评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估是在持续经营假设前提下长湘高速公路公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2011年10月31日。评估基准日系由委托方确定，确定的

理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。

六、评估依据

（一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
- 2、原国家国有资产管理局《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36 号；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院令第 378 号；
- 4、《国务院办公厅关于转发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意见的通知》国办发[2001]102 号；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第 14 号令；
- 6、《国有资产评估项目核准管理办法》财企[2001]801 号；
- 7、《国有资产评估项目备案管理办法》财企[2001]802 号；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委第 12 号令；
- 9、《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；
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委、财政部 2003 年第 3 号令；
- 11、《收费公路权益转让办法》交通运输部、发展改革委、财政部令 2008 年第 11 号；
- 12、《关于加强收费公路权益转让管理有关问题的通知》交财发[2008]315 号；
- 13、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 14、《中华人民共和国公司法》；
- 15、《中华人民共和国公路法》；
- 16、《中华人民共和国合同法》；
- 17、地方政府及有关部门颁布的主要法规、条例、文件、通知；
- 18、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）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、资产评估准则——评估报告（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 4、资产评估准则——评估程序（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 5、资产评估准则——业务约定书（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 6、资产评估准则——工作底稿（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 7、资产评估准则——机器设备（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 8、资产评估准则——不动产（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（中国注册会计师协会 会协

[2003]18号)；

- 10、企业价值评估指导意见（试行）（中国资产评估协会 中评协[2004]134号）；
- 11、资产评估价值类型指导意见（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 12、企业国有资产评估报告指南（中国资产评估协会 中评协[2008]218号）等。

（三）经济行为文件

《资产评估评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、企业法人营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告；
- 2、湖南省发展和改革委员会湘发改交能[2009]646号文批复工程可行性研究；
- 3、湖南省交通运输厅湘交计统[2009]345号文批复初步设计；
- 4、湖南省交通运输厅湘交基建[2009]410号文批复施工图设计；
- 5、《国土资源部关于岳阳至长沙高速公路工程建设用地的批复》国土资函〔2009〕255号；
- 6、《国土资源部关于岳阳至长沙高速公路简家坳至塔岭工程建设用地的批复》国土资函〔2009〕931号；
- 7、车辆行驶证；
- 8、重要设备购买合同、建设工程合同；
- 9、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1、《2011中国机电产品报价手册》中国机电设备供销协会、中国机械工业联合会信息中心编，中国机械工业出版社出版；
- 2、《资产评估常用数据和参数手册》第二版；
- 3、《公路工程概算定额》JTG T B06-01-2007；
- 4、《长沙市2011年公路工程材料预算价格》；
- 5、《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》国经贸经[1997]456号；
- 6、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源[2000]1202号；
- 7、《企业财务通则》财政部第41号令；
- 8、《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》财企[2007]48号；
- 9、《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》财企[2008]34号；
- 10、《关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》财企[2006]67号；
- 11、《基本建设财务管理规定》财建[2002]394号；
- 12、《关于解释〈基本建设财务管理规定〉执行中有关问题的通知》财建[2003]724号；
- 13、《企业会计准则》财会[2006]3号等。

（六）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业提交的财务会计经营资料及天健正信会计师事务所有限公司湖南分所出具的天健正信审（2011）NZ字第050034号审计报告；
- 3、统计部门资料、国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4、设备询价的相关网站或图书；
- 5、长湘高速公路公司与各施工单位签订的施工合同（见《湖南省长湘高速公路（建筑安装）工程合同一览表》）；
- 6、长湘高速公路公司与各设计、咨询、监理单位签订的合同（《湖南省长湘高速公路建设项目管理合同一览表》）；
- 7、长湘高速公路公司截止2011年10月31日《中期支付证书》以及工程量计算资料；
- 8、长湘高速公路公司提供的工程形象进度报告；
- 9、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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评估思路。

2、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参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1、对于市场法的应用分析

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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

被评估单位是专业从事高速公路运营的公司，公司唯一的高速公路-长湘高速公路尚处于建设中，而公司未来收益主要受车流量和车辆通行收费价格标准的影响。截止评估

基准日，长湘高速公路收费价格标准尚未获得批复；目前工程累计投入占总预算的比例约 68%，项目完工程度不高；被评估单位高速公路的土地使用权证书也尚未取得，土地使用权支付成本无法预计；

交通部“关于加强收费公路权益转让管理有关问题的通知”交财发[2008]315号规定：“收费公路建成通车后的含义指公路工程质量经验收符合通车条件，且实际已经通车；该项目已经取得有权审批部门的批准收费文件。国内外经济组织依法投资建设收费公路，在建成通车前发生投资人变更行为的，应当按照基本建设管理相关规定处理。”

根据上述情况，评估人员综合分析认为被评估单位本次不适宜采用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合上述情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司的股东权益价值进行评估。

(三)对于所采用的资产基础法的介绍

1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金和银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

2、非流动资产的评估方法

(1) 固定资产

该单位固定资产主要为机器设备类固定资产，包括车辆和电子设备。

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到帐表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实其权属。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用重置成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别

采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

电子办公设备，主要依据当地电子办公产品市场于评估基准日的最新市场成交价格予以确定。

运输设备，按照评估基准日市场上车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。对于已停产的车辆主要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予以确定。

②设备成新率的确定

对于电子办公设备，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对于车辆，按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率，并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程)×100%

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 =理论成新率

η_2 =现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%(车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定)

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 在建工程的评估

本次评估的在建工程为长湘高速公路公司建设的长湘高速公路项目。

1) 账面价值的构成

本次评估在建工程其账面价值主要是在建高速公路实际发生支付成本，包括建安工程费、建设单位管理费、土地征用及迁移补偿费、勘察设计费、可研费、文物勘探费、办公及生活用具购置费、其它待摊投资及借款利息等。

2) 评估方法

在建工程评估值=建筑安装工程评估值+工程建设其他费用+资金成本

其中：

A、建筑安装工程评估值 = [1+ (预算工程材料费金额×材料价差调整系数 + 预算人工费金额×人工价差调整系数 + 机械台班费金额×机械台班调整系数) ÷ 预算人工、材料、机械台班费合计]×原有合同总金额×中期支付证书支付比例 + 合同变更金额×中期支付证书支付比例

需要特别说明的是，长湘高速公路截至评估基准日所列在建工程账面价值并未包括开工以来，因主要材料价格上涨，业主单位需补偿施工单位的主要材料调差款。

根据《关于对部分在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见》（湖南省交通厅湘交基建字[2008]588号）规定：高速公路等交通基础设施项目因主要材料价格上涨，业主单位需补偿施工单位的主要材料调差款，在原施工合同条款中已规定由于材料价格浮动因素影响，对合同价格进行调整且有明确调整方法的，按原施工合同规定执行。如原施工合同无规定，则根据《关于对部分在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见》（湖南省交通厅湘交基建字[2008]588号）的相关规定进行主要材料价格调整，计算起讫时间：公路水运建设项目水泥、钢材、柴油从2004年1月1日起开始调整计算，沥青从2006年7月1日起开始调整计算，计算期限至项目结束时止。

《关于对部分在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见》（湖南省交通厅湘交基建字[2008]588号）中规定：应详细分析水泥、钢材、沥青、柴油四种主要材料市场价格的涨（降）幅和工程实际用量适当进行材料价格调整，符合价格调整的在建项目以季度为时间段，依据施工当季与招标时的材料价格计算价差，并以当季计量工程确定的材料消耗量和价差计算调整费用。施工当季与招标时的材料价格以厅交通建设造价管理站公布的各季度主要材料价格为计算依据。对材料价格涨幅在10%以内（含10%）部分，业主补贴不超过30%；材料价格涨幅超过10%的部分，业主补贴不超过80%，具体比例由各项目业主根据项目执行情况适当确定。

同时，据评估人员现场调查了解，湖南省交通建设造价管理站已于2011年7月发布了《关于在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见（征求意见稿）》，该征求意见稿规定的主要材料调整范围远大于湘交基建字[2008]588号文件的主要材料调整范围。

由于截至评估基准日，湖南省交通建设造价管理站2011年7月发布的《关于在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见（征求意见稿）》尚未正式发布生效，同时长湘高速项目依据湘交基建字[2008]588号文所制订的主要材料价格调差方案也尚未经湖南省交通运输厅批准确定，长湘高速公路公司并未就材料价格调整事项与施工单位签订补充合同并报经湖南省交通运输厅核准。在此种情况下，对主要材料价格调差金额进行准确估计已超出评估机构和评估人员执业范围和执业能力要求，同时考虑到长湘高速公路在建工程目前实际施工状况，评估人员认为在主要材料价格调差方案未确

定，存在较多未确定因素的情况下，有必要对上述在建工程的评估方法进行调整：材料价格调整及机械台班费涉及消耗性材料调整，本次评估不予调整，仅调整人工价差，人工价差调整依据《关于湖南省公路工程基本建设项目人工工日单价及规费标准调整的通知》（湘交造价[2011]124号，2011年3月28日起执行）相关规定进行。

则长湘高速公路项目在建工程评估方法调整如下：

在建工程评估值=建筑安装工程评估值+工程建设其他费用+资金成本

其中：

建筑安装工程评估值 = [1+（预算人工费金额×人工价差调整系数）÷预算人工、材料、机械台班费合计]×原有合同总金额×中期支付证书支付比例+合同变更金额×中期支付证书支付比例

B、对于建设单位管理费、土地征用及迁移补偿费、勘察设计费、可研费、文物勘探费、办公费、其它待摊投资等工程建设其他费用，我们进行分析核实，在实际发生费用合理的情况下，以审计后实际发生额作为评估值。

C、资金成本以建筑安装工程费、工程建设其它费之和为基数，根据项目建设工期和评估基准日贷款利率计算。假设建筑安装工程费、工程建设其它费在建设项目工期内均匀投入，计取建设工期的资金成本。

3、负债的评估

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、接受现代投资股份有限公司和湖南省高速公路投资集团有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产和负债评估组，固定资产在建工程评估组，分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为2011年11月14日~11月15日。

（二）资产清查阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能

的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

本阶段的工作时间为 2011 年 11 月 16 日～11 月 20 日。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

本阶段的工作时间为 2011 年 11 月 16 日～1 月 20 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业成员对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告书、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的资产评估报告书、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2011 年 11 月 21 日～11 月 25 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1、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。

2、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。根据本次评估目的，假设除纳入评估范围内报废资产外，其他正常使用资产为在用续用状态。

（二）一般假设

- 1、公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 2、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
- 4、假设其资产使用效率得到有效发挥。
- 5、有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
- 6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、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），本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。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司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。

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、准确和完整。

5、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、同意函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。

6、假设湖南省长湘高速公路建设开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、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。

8、被评估单位会计政策与核算方法在基准日后无重大变化。

9、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式与现时保持一致。

10、被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

11、当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会一般失效。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2011 年 10 月 31 日湖南省长湘高速公路建设开发有限公司申报的资产总额账面值 500,481.16 万元，评估值 523,279.07 万元，评估增值 22,797.91 万元，增值率 4.56%；

负债总额账面值 325,270.67 万元，评估值 325,270.67 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 175,210.49 万元，评估值 198,008.39 万元，评估增值 22,797.90 万元，增值率 13.01%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 10 月 31 日

被评估单位：湖南省长湘高速公路建设开发有限公司

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	26,232.50	26,232.50		
非流动资产	2	474,248.66	497,046.56	22,797.90	4.81
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	152.47	295.06	142.59	93.52
在建工程	9	474,096.19	496,751.50	22,655.31	4.78
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	500,481.16	523,279.07	22,797.91	4.56
流动负债	21	59,297.04	59,297.04		
非流动负债	22	265,973.64	265,973.64		

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
负债总计	23	325,270.67	325,270.67		
净资产	24	175,210.49	198,008.39	22,797.90	13.01

采用资产基础法（成本法）对湖南省长湘高速公路建设开发有限公司于 2011 年 10 月 31 日的股东全部权益评估价值为 198,008.39 万元（人民币壹拾玖亿捌仟零捌万叁仟玖佰元），增值 22,797.90 万元，增值率 13.01 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑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经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增（减）值额作任何纳税考虑；未考虑诸如资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（五）被评估单位建设的长湘高速公路用地尚未取得土地使用权证书。

（六）根据《关于对部分在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导意见》（湖南省交通厅湘交基建字[2008]588号）规定：高速公路等交通基础设施项目因主要材料价格上涨，业主单位需补偿施工单位的主要材料调差款，在原施工合同条款中已规定由于材料价格浮动因素影响，对合同价格进行调整且有明确调整方法的，按原施工合同规定执行。如原施工合同无规定，则根据《关于对部分在建交通基础设施项目主要材料

进行价格调整的指导性意见》（湖南省交通厅湘交基建字[2008]588号）的相关规定进行主要材料价格调整。

同时据评估人员现场调查了解，湖南省交通建设造价管理站已于2011年7月发布了《关于在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见（征求意见稿）》，该征求意见稿规定的主要材料调整范围远大于湘交基建字[2008]588号文件的主要材料调整范围。

截至评估基准日，湖南省交通建设造价管理站2011年7月发布的《关于在建交通基础设施项目主要材料进行价格调整的指导性意见（征求意见稿）》尚未正式发布生效，同时长湘高速项目依据湘交基建字[2008]588号文所制订的主要材料价格调差方案也未经湖南省交通运输厅批准确定，长湘高速公路公司并未就材料价格调整事项与施工单位签订补充合同并报经湖南省交通运输厅核准。

长湘高速公路截至评估基准日在建工程中已支付工程款中未包含此部分工程调差款，评估人员在评估中也未对已支付的工程款进行材料方面的调差。

提请股权交易双方在实施股权交易时充分考虑上述事项对交易价格的影响。

（七）本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

（八）本报告仅供现代投资股份有限公司拟收购湖南省高速公路投资集团有限公司持有的湖南省醴茶高速公路建设开发有限公司股权这一经济行为提供价值参考，不应当被视为是对评估目的可实现价格的保证。建议委托方及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

（九）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（十）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- （四）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定另有规定的除外；
- （五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(六) 本评估报告结论自评估基准日 2011 年 10 月 31 日起一年内使用有效, 超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于 2011 年 11 月 28 日出具。

[本页以下无正文]

二〇一一年十一月二十八日

评估报告附件

目 录

- 一、 委托方营业执照
- 二、 被评估单位营业执照
- 三、 被评估单位审计报告
- 四、 被评估单位项目建设有关批文
- 五、 车辆行驶证复印件
- 六、 委托方及被评估单位承诺函
- 七、 评估师承诺函
- 八、 评估机构营业执照
- 九、 评估机构资格证书
- 十、 评估人员名单及资格证书
- 十一、 评估业务约定书

主要评估人员名单

项目负责人：王盖君（注册资产评估师）

流动资产及负债：陈干祥（注册资产评估师）

机器设备：曹立荀、陈干祥（注册资产评估师）

在建工程：刘玲（注册造价工程师）

李明（注册房地产估价师）

项目复核：娄魁立（注册资产评估师）

王爱萍（注册资产评估师）