

**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
资产评估说明**

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**

资产评估说明目录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估目的、评估对象与评估范围说明	14
一、	评估目的	14
二、	评估对象和范围	14
第四部分	资产清查核实情况说明	16
一、	资产清查核实内容	16
二、	实物资产分布情况及特点	17
三、	影响资产清查的事项	17
四、	资产清查的过程与方法	18
五、	资产清查结论	20
第五部分	资产基础法评估技术说明	22
一、	流动资产评估技术说明	22
二、	机器设备评估技术说明	24
三、	在建工程评估说明	30
五、	负债评估技术说明	44
第六部分	评估结论及分析	47
一、	评估结论	47
二、	股东全部权益价值流动性的考虑	48

第一部分 关于《资产评估说明》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

一、委托方与被评估单位概况

本次评估委托方为湖南省高速公路投资集团有限公司和现代投资股份有限公司。

(一) 委托方一

- (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；电机设备、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：

长湘高速公路公司系湖南省高速公路投资集团有限公司投资设立的有限责任公司（企业法人独资），于 2009 年 6 月 30 日注册成立，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，路给全长 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%。

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、损益状况

企业 2009 年、2010 年及 2011 年 10 月 31 日的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

项目名称	2009-12-31	2010-12-31	2011-10-31
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。

5、主要会计政策

（1） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（3） 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（4） 应收款项

公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经

法定程序审核批准，该等应收款项列为坏账损失。

公司坏账损失核算采用备抵法，对期末应收款项除关联方不计提坏账准备外，其余根据债务单位的财务状况、现金流量等情况按个别认定法计提坏账准备。

（5） 固定资产

a. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

b. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法：运输设备双倍余额递减法，其他采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5	2	9.8-40
电子设备及其他	5	2	19.60

c. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（6） 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工

程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（7）借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：a.资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；b.借款费用已经发生；c.为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

（8）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，公司将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（9）预计负债

公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：a.该义务是公司承担的现时义务；b.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；c.该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（10）税项

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	劳务收入	3%	代施工单位缴纳
	娱乐服务业收入	5%	代监理单位缴纳
城建税	应交流转税额	7.00%	代施工和监理单位缴纳
教育费附加	应交流转税额	4.50%	代施工和监理单位缴纳

（四）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。

二、评估报告的使用者

评估报告使用者包括：委托方及其股东，国有资产管理部門，工商行政管理部门。

三、关于经济行为的说明

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。

四、关于评估对象与范围的说明

本次评估对象为长湘高速公路公司的股东全部权益价值，股东全部权益账面金额

175,210.49 万元，无抵押、质押、冻结等法律瑕疵事项。

评估范围为长湘高速公路公司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
1	流动资产	26,232.50
2	非流动资产	474,248.66
3	固定资产	152.47
4	在建工程	474,096.19
5	工程物资	
6	无形资产	
7	研发支出	
8	递延所得税资产	
9	资产总计	500,481.16
10	流动负债	59,297.04
11	非流动负债	265,973.64
12	负债总计	325,270.67
13	净资产(所有者权益)	175,210.49

具体评估范围以长湘高速公路公司提供的资产评估申报表为准。长湘高速公路公司承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，产权无纠纷或潜在纠纷，不存在影响评估价值的任何限制。

五、关于评估基准日的说明

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、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）长湘高速公路公司除已向评估机构声明的事项外没有其他产权瑕疵、抵押、担保事项。

（二）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。

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。

七、资产和负债清查情况的说明

针对此次评估工作，长湘高速公路公司召开了由各部门负责人及相关人员参加的协调、动员会，于2011年11月15日成立了以被评估单位财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的清查小组，对公司于评估基准日列入评估范围的资产进行了帐实清理盘点工作，主要包括：

（一）流动资产：主要核实了明细账与总账，以保证账账相符，其中：对货币资金进行了盘点，作到账账相符、账实相符；对往来账款进行了清理，对其中金额较大的款项进行了原始凭证核实。

（二）固定资产：主要核实其帐面成本的形成、计提折旧、使用年限等合理性；进

行逐项盘点核对，帐实相符。

（三）负债：对科目余额的形成原因、金额准确性进行了核实。经清查，各项负债发生合理，计提准确。

八、委托方及被评估单位提供的资料清单

- 1、企业法人营业执照复印件、公司章程复印件；
- 2、填写的《资产评估申报明细表》；
- 3、2009 年度及 2011 年 1～10 月财务报表及审计报告；
- 4、车辆行驶证复印件；
- 5、提供的重大合同、发票等产权证明资料；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、关于进行资产评估有关事项的说明；
- 8、其他相关资料。

（委托方之一关于进行资产评估有关事项的说明签章页）

委托方：

（公章）

法定代表人：

（签名）

年 月 日

（委托方之二关于进行资产评估有关事项的说明签章页）

委托方：

（公章）

法定代表人：

（签名）

年 月 日

（被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明签章页）

被评估单位：

（公章）

法定代表人：

（签名）

年 月 日

第三部分 评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

本次评估是对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）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。

二、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
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	

项 目		账面价值
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	265,973.64
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主要资产：

长湘高速公路公司成立于 2009 年 6 月 30 日，其主要任务是投资建设长湘高速公路项目，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 30 日开工。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，项目建设总工期预计为三年，目前，工程累计投入占总预算的比例约 68%。

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，实物资产现使用状况良好。

具体评估范围以长湘高速公路公司提供的资产评估申报表为准。

第四部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

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，对纳入评估范围的长湘高速公路公司的资产及负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程）、流动负债以及非流动负债。

上述资产评估前账面金额如下：

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
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	265,973.64
负债总计	23	325,270.67

项 目		账面价值
净 资 产	24	175,210.49

二、实物资产分布情况及特点

长湘高速公路公司成立于 2009 年 6 月 30 日，其主要任务是投资建设长湘高速公路项目，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审计后账面原值 4,767,826.00 元，账面净值为 1,524,714.91 元，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，共计 10 辆，电子办公设备主要是电脑、照相机、复印机等办公设备，共 127 项。主要分布在各办公场所，现维护及使用状况良好。

三、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以被评估单位提供的评估明细表为前提，被评估单位申报的评估范围为基准，未考虑未纳入本次评估范围内的资产和相关负债以外可能存在的或有资产及或有负债。

（二）纳入本次评估范围的隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察，评估人员通过查阅有关图纸、结算等相关替代程序，根据被评估单位提供的相关参数为准进行评估。

（三）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。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关法律规范和公司规范化的要求，按照资产评估委托书所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成小组，分别负责流动资产和负债、固定资产及在建工程的清查核实工作。

（一）清查组织工作

2011 年 11 月 15 日评估组 3 人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从 2011 年 11 月 15 日开始，2011 年 11 月 20 日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料；

先期派遣评估人员，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”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评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进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对办公设备，查阅了主要设备的入账依据，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，对运输设备填写了车辆勘察记录。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况。

对在建工程，首先了解在建工程项目的概况、付款情况及目前完工程度，收集并核实了企业的开工文件，查阅了工程记录、付款凭证等相关资料，核对工程内容、进度及付款情况是否与申报情况一致。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的车辆、在建工程的产权进行调查，以确认作到产权清晰。评估人员核实了车辆行驶证，对在建项目核实了其政府批文、相关协议等文件。

评估是在调查核实产权的基础上进行的，被评估单位资产不存在产权纠纷的问题。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1、固定资产的清查

对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 80%。评估人员查阅和复印了部分发票、车辆行驶证。

2、流动资产、负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、预付款项、其他应收款、应付账款、应交税费、其他应付款及长期应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

3、在建工程的清查

纳入本次评估范围的在建工程为高速公路项目，主要核算在建高速公路实际支付成本，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、其它待摊投资及贷款利息等。评估人员对被评估在建公路逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各工程的名称、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，结合企业相关人员的介绍，主要查看工程施工情况，监理公司的监理月报、监理记录，施工单位工程量统计情况、工程完成情况记录等。

五、资产清查结论

长湘高速公路公司有完整的财务核算制度，各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度。

本次评估是在天健正信会计师事务所有限公司审计调整基础上进行的，申报值以审计调整后的账面值作为申报基础，评估无单独调整事项。

清查结果如下：

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
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

项 目		账面价值
非流动负债	22	265,973.64
负债总计	23	325,270.67
净 资 产	24	175,210.49

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及长湘高速公路公司的各项流动资产，包括货币资金、预付款项、其他应收款等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	63,200,172.99
2	预付款项	178,607,309.29
3	其他应收款	20,517,565.45
4	流动资产合计	262,325,047.73

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

2、现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2011 年 10 月 31 日基准日的现金进行了现场全额盘点，并填写了“现金盘点记录”。

第三阶段：评定估算阶段

1、将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类资产，按照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用市场法、重置成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3、提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经天健正信会计师事务所有限公司审定的 2011 年 10 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款两部分组成。

(1) 库存现金账面值 10,093.12 元，存放财务部门保险柜中，为人民币。评估人员在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

经确认核实无误，以核实后的账面值确认为评估值。

(2) 银行存款

银行存款账面值 63,190,079.87 元，指企业存入商业银行的各种存款。包括兴业银行芙蓉中路支行和中国建设银行远大路支行存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，银行存款账实相符，银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

(3) 货币资金评估汇总数如下：账面值 63,200,172.99 元，评估值 63,200,172.99 元。

2、预付账款

预付账款于评估基准日账面值 178,607,309.29 元，主要内容为预付工程款和设备款。

评估人员核对了会计账簿记录，并进行了函证，检查了预付款项的有关合同以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，预计到期均能收回款项，故以核实后的账面值 178,607,309.29 元确认为评估值。

3、其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，其账面余额主要是应收关联企业的往来款、房屋租赁押金及职工备用金等。长湘高速公路公司其他应收款于评估基准日账面值为元，提取坏账准备金元，其他应收款净额元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和原始凭证，并对其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的

情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值，其他应收款在核实中，未发现存在无法收回的证据。

其他应收款在经核实无误的情况下，以核实后账面值 20,517,565.45 元确认为评估值。

（三）评估结果及分析

流动资产评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	63,200,172.99	63,200,172.99		
2	预付款项	178,607,309.29	178,607,309.29		
3	其他应收款	20,517,565.45	20,517,565.45		
5	流动资产合计	262,325,047.73	262,325,047.73		

二、机器设备评估技术说明

（一）评估范围

长湘高速公路公司委托评估的设备类资产为运输设备及电子设备。此次申报的设备账面原值 4,767,826.00 元，账面净值 1,524,714.91 元，详见下表：

金额单位：人民币元

设备类型	数量	账面原值	账面净值
车辆	10	4,038,956.00	1,107,050.72
电子设备	127	728,870.00	417,664.19
合计	137	4,767,826.00	1,524,714.91

（二）设备概况

（1）运输车辆

长湘高速公路公司公路公司申报的车辆共 10 台。均为轿车、越野车、面包车载客车辆。

（2）电子设备

长湘高速公路公司申报的电子设备有电脑、空调、打印机和复印机等设备，通用性强，安装在各职能部门的办公室内。

3、机器设备维护管理状况

长湘高速公路公司在用的各类设备目前运转整体正常，状况良好，各项技术指标可满足生产及工艺要求。设备总体维护保养情况较好。

4、机器设备财务管理状况

设备的帐面值包含设备购置费等费用。

（三）评估过程

1、清查核实工作

对企业提供的机器设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备进行调整。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2、评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

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。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

要求该单位提供车辆行驶证及原始发票，填写“车辆情况勘察表”，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3、评定估算

根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

4、评估汇总

（1）经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

（2）在经审核修改的基础上，汇总办公设备及运输设备评估明细表。

（3）把本次评估所用的基础资料（如企业提供的车辆情况调查表、有关设备的发票）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5、撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估依据

1、公司提供的“电子设备清查评估明细表”和“车辆清查评估明细表”；

2、《汽车之家》、《慧聪商情》、《中国机电产品网》等网站提供的设备市场价格信息；

3、《汽车报废标准》（国经贸经〔1997〕456号）、《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）及《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》国经贸〔1998〕407号；

4、评估人员收集的其他资料。

（五）评估方法

本次评估采用重置成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，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对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1、重置全价的确定

对交通运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用（如牌照费）来确定其重置全价，即车辆重置全价=购置价+购置价×10% /（1+17%）+ 牌照费。

对电子办公设备以市场价格确认重置全价。

2、成新率的确定

（1）对车辆综合成新率的确定

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》。本次评估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）

（2）对于电子办公设备

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。

3、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

（六）典型案例

案例一：理光复印机（固定资产—电子设备评估明细表第 88 项）

1、设备概况：

资产占有单位：湖南省长湘高速公路建设开发有限公司

设备名称：理光复印机

规格型号：4000B

购置年限：2009 年 6 月

启用年限：2009 年 6 月

账面原值：33,500.00 元

账面净值：18,726.51 元

该复印机的主要性能参数如下：

最大原稿：A3

复印速度：40cpm

连续复印：1-999 页

进纸盘容：标配纸盒：550 页（2 个）手送纸盘：100 页最大容量：4400 页

缩放范围：25-400%（以 1%为单位）

复印分辨：600dpi

预热时间：13 秒

首页复印：4.1 秒

内存容量：256MB

2. 评定估算

（1）评估原值的估算

①设备购置价：经查阅互联网最新报价信息，该复印机在评估基准日的含税购置价为 27,900.00（元）/台；

②运杂费：商家包送货；

③安装调试费：商家包安装调试；

④资金成本：此处不予考虑；

⑤其他费用：此处不予考虑。

$$\text{评估原值} = 27,900.00 + 0 + 0 + 0 + 0$$

$$= 27,900.00 \text{（元）}$$

（2）成新率的估算

委估设备的经济使用寿命年限一般为 8 年左右，现已使用 2.38 年，依成新率估算公式有：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

$$= (8 - 2.38) \div 8 \times 100\%$$

$$= 70\%$$

（3）评估净值的估算

评估净值=评估原值×成新率

=27,900.00×70%

= 19,530.00 (元)

案例二：奥迪轿车(固定资产—车辆评估明细表第9项)

1、车辆概况

车辆名称：奥迪轿车

车辆型号：奥迪 FV7201TFCVTG

车辆牌号：湘 0R0397

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

账面原值：458,800.00 元

账面净值：146,510.37 元

购置时间：2009 年 3 月

已行驶公里：79,000.00 公里

车辆识别代号：LFV3A24F073019976

该车是一汽大众汽车有限公司生产的轿车，整车性能经检测符合 GB7258 标准规定，能正常行驶，技术状态和维护保养较好。

该型奥迪轿车主要技术参数如下：

发动机：V6

排量：1984ml

最大功率：125 Kw/6000rpm

最高时速：219 km/h

0-100km/h 加速时间：9.3 秒

经济油耗：7.0L/90km

轴距：2945mm

排放标准：国IV

长*宽*高：5012×1855×1485mm

整备质量：2215KG

2、评定估算

(1)重置价值的确定：

车辆购置价：经市场询价(太平洋汽车网)，该型号车辆的购置价为 368,200.00 元；

车辆购置税：按增值税前价的 10% 计算：

车辆购置税=(车辆购置价/1.17)×10%

= (368,200.00 / 1.17) × 10%

=31470 元

牌照及杂费：每辆车按 500 元计算。

重置价值=车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照及杂费

$$=368,200.00 + 31470 + 500$$

$$=400170 \text{ 元}$$

取整为重置全价=400,200.00 元

(2)车辆成新率的确定:

A、理论成新率

根据国经贸经[1997]456 号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及 2000 年 12 月 18 日国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，规定使用年限 15 年。该车规定行驶里程 500,000 公里，该车 2009 年 3 月投入使用，已使用 2.59 年，并已行驶里程 79,000.00 公里。则：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 79,000.00 / 500,000) \times 100\%$$

$$=84\% \text{ (取整)}$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2.59 / 15) \times 100\%$$

$$=83\%$$

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

$$=\min(83\%, 84\%)$$

$$=83\%$$

B、现场查看情况

经评估人员对该车进行现场查看结果如下：

主控装置：方向机总成灵活，仪表指示准确。

主传动机构及底盘：发动机性能一般，起动、加速较平稳，异音较小，温度正常。

各档变速无撞击声。后桥无渗漏，车底盘无变形。

加速性能与制动装置：行驶较平稳。ABS 防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

润滑与环保：多点燃油喷射式使发动机燃烧充分，尾气排放合格。

外观：金属漆，一般装潢，门窗整洁度一般，座椅完整、油漆无脱落现象。大排灯、尾灯明亮。轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察认为该汽车现场勘察成新率为 75%。则

综合成新率为

$$83\% \times 40 + 75\% \times 60 = 78\% \text{ (取整)}$$

(3)评估值的计算

评估值 = 评估原值 × 成新率

$$= 400,200.00 \times 78\%$$

= 312,160.00 元 （取整）

（七）评估结果及分析

1、设备评估结果见下表：

金额单位：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
车辆	4,038,956.00	1,107,050.72	3,691,500.00	2,587,350.00	-347,456.00	1,480,299.28
电子设备	728,870.00	417,664.19	577,200.00	363,220.00	-151,670.00	-54,444.19
合计	4,767,826.00	1,524,714.91	4,268,700.00	2,950,570.00	-499,126.00	1,425,855.09

2、设备评估增减值原因分析

设备类固定资产评估增值的主要原因为：

（1）车辆评估增减值原因分析：

车辆原值评估减值主要是由于轿车及越野车价格近年下降所致，评估净值增值是由于车辆评估经济使用年限较企业计提折旧年限长所至。

（2）电子设备评估减值：主要是技术进步，该类产品更新换代较快，产品价格逐年下降所致。

三、在建工程评估说明

（一）评估范围

本次评估范围为企业申报的在建工程----长湘高速公路，主要核算在建高速公路截自开工之日起至估价基准日所发生的建筑安装工程费（含路基工程、路面工程、桥梁涵洞工程、隧道工程、其他工程）、工程建设其他费用等。上述资产账面值 4,740,961,872.41 元。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值
建筑安装工程	2,938,525,428.37
工程建设其他费用（含利息支出）	1,802,436,444.04
合计	4,740,961,872.41

其中，建筑安装工程分项工程为：

项目	金额	备 注
建筑安装工程投资\100 章	137,950,829.94	100 章为临时道路、临时工程用地等临时工程
建筑安装工程投资\路基工程	559,588,249.26	

项目	金额	备 注
建筑安装工程投资\路面工程	3,769,892.05	及工程保险费、施工安全措施费等费用
建筑安装工程投资\桥涵工程	1,727,725,934.24	
建筑安装工程投资\隧道工程	506,671,492.23	
暂定金\计日工	2,819,030.65	计日工：工程量清单中工作内容及工程量尚未明确的部分
合计	2,938,525,428.37	

（二）长湘高速公路项目概况

一）项目建设依据

- 1、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；
- 2、湖南省交通运输厅湘交计统[2009]345 号文批复初步设计，批复概算为 769,979.72 万元，批复项目建设总工期为 3 年；
- 3、湖南省交通运输厅湘交基建[2009]410 号文批复施工图设计，批复预算为 703,536.30 万元；
- 4、国土资源部国土资函〔2009〕255 号《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》；
- 5、国土资源部国土资函〔2009〕931 号《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》。

二）建设规模及主要技术标准

路线走向：起于望城县茶亭镇，顺接岳长高速公路，经靖港、乌山、简家坳、白箬铺、莲花、响塘，终于湘潭市塔岭，接潭衡西高速公路。

主要技术标准：全线采用双向六车道高速公路标准建设，设计速度 120 公里/小时，路基宽度 34.5 米，桥涵设计汽车荷载等级采用公路-I 级。

建设规模：

- 1、工程可行性研究：全长 74.38km。设靖港、铜官、乌山、简家坳（枢纽）、白箬铺、莲花、响塘、塔岭（枢纽）8 处互通式立交。
- 2、初步设计：全长 74.608km。另建设铜官连接线 5.606km，按二级公路标准，设计速度 80km/h，路基宽度 12m。互通式立交数量与工可批复一致，“靖港互通”名称更改为“望城互通”。设监控分中心 1 处，匝道收费站 6 处，服务区 2 处，停车区 3 处，养护工区 2 处，全线管理、养护及服务设施建筑面积 38203m²，占地 316 亩。
- 3、施工图设计：全长 74.902km，铜官连接线 5.273km。设铜官、望城、乌山、简家坳（枢纽）、白箬铺、莲花、响塘（南谷）、塔岭（枢纽）等 8 处互通式立交。管理、

养护及服务设施与初步设计一致。

三) 项目进展情况

本项目于 2009 年 6 月签署土建工程施工合同,工期 24 个月(湘江特大桥为 30 个月),第 1-8 合同段于 2009 年 10 月 18 日下达开工令,第 9-14 合同段于 2009 年 12 月 1 日下达开工令。

截至估价基准日,根据长湘高速公路公司提供的工程形象进度月报表(2011 年 10 月),项目总体进度情况为(项目共 15 个标段):路基土石方设计总量 2219 万 m³,开累完成 2251.48 万 m³,占总工作量 101%。防护工程设计总量为 36.63 万 m³,开累完成 38.18 万 m³,占设计总量的 104%。排水工程设计总量为 16.43 万 m³,开累完成 17.17 万 m³,占设计总量的 105%。通涵构造物设计总量 16834 米/426 道,开累完成 17705.57 米/452 道,占设计量的 108%。特大桥、大桥桩基设计 2520 根,完成 2520 根,占设计总量的 100%;下部构造完成 100%,上部构造完成 92%。隧道挖掘设计总量 6440 延米/5 座,掘进开累完成 6289.88 延米,占设计总量 98%。

具体形象进度见下表:

长湘高速公路项目工程形象进度统计(截至 2011 年 10 月底)

序号	主要工程内容	计量单位	设计总工程量	自开始建设累计完成	完成计划%	备注
1	路基工程	公里				
1)	土石方	万立方米	2219	2251.48	101%	
2	路面工程	公里				
1)	路面底基层	平方米				
2)	路面基层	平方米				
3)	路面面层	平方米				
3	特大桥、大桥工程	座	34	32	94%	
1)	上部结构	%	100	92	92%	
2)	下部结构	%	100	100	100%	
3)	桩基	根	2520	2520	100%	
4)	梁板预制	片	8889	8055	91%	
4	中桥、小桥工程	座	44	42	95%	
5	涵洞、通道工程	道	426	452	106%	
6	隧道工程	处	5	4.5	90%	
1)	掘进	米	6440	6289.88	98%	
2)	衬砌	米	6440	6176	96%	
7	防护工程	立方米	366290	381800	104%	

长湘高速公路线路工程形象进度（截至 2011 年 10 月底）

主要工程内容		工程量					
			计划总	自开工以来	自 11 年初至	开工以来	完成
		计量单位	工程量	至 10 年底止	10 月	至 10 月底	计划
				累计完成	累计完成	累计完成	%
线 路 工 程	一、路基	公里	31.766				
	1、路基土方	万立方米	1244	1156.92	185.13	1342.05	108%
	2、路基石方	万立方米	975	840.45	68.98	909.43	93%
	3、防护工程	万立方米	36.629	27.65	10.53	38.18	104%
	4、纵向排水	万立方米/公里	16.428	12.07	5.1	17.17	105%
	5、特殊路基处理	公里		209.63	0	209.63	
	二、路面	公里					
	1、面层	千平米/公里					
	A、水泥面层	千平米/公里	137.335				
	B、沥青面层	千平米/公里	686.438				
	其中：下面层	千平米/公里					
	中间层	千平米/公里					
	上面层	千平米/公里					
	C、砂石面层	千平米/公里					
	D、其他面层	千平米/公里					
	2、基层	千平米/公里					
	3、底基层	千平米/公里	56.27	0	6.81	6.81	12%
	三、桥梁工程	延米/座					
	1、大桥	延米/座	13713.52/19				
	2、中桥	延米/座	603.52/9				
	3、小桥	延米/座					
	其中：基础	千立方米	240.52	240.52	0	240.52	100%
	下部构造	千立方米	64.17	52.49	11.36	63.85	100%
	上部构造	千立方米	227.02	68.11	140.81	208.92	92%
	桥面铺装	千立方米					
	四、涵洞	米/道	9134.98/242	8997.96	885.65	9883.61	108%

主要工程内容	工程量					
		计划总	自开工以来	自 11 年初至	开工以来	完成
	计量单位	工程量	至 10 年底止	10 月	至 10 月底	计划
			累计完成	累计完成	累计完成	%
五、通道	米/道	7699.17/184	7606.78	215.18	7821.96	102%
六、交叉工程	处					
1、平面交叉道	处					
2、互通式立体交叉	处	25				
3、分离式立体交叉	处	12				
七、隧道	米/座	6440/5	4052.18	2237.7	6289.88	98%
八、其他工程及沿线设施	公里					
交通安全设施	公里					
环境保护工程	公里					

长湘高速公路项目工程款支付情况汇总表（截至 2011 年 10 月 25 日第 22 期）

合同号	桩号	截至基准日各分项工程已支付数占合同金额比重（%）								
		100 章总则	200 章路基、排水与防护工程	300 章路面工程	400 章桥涵工程	500 章隧道工程	600 章交通工程及沿线设施	700 章绿化与环境保护	暂定金额	合计支付比例
01	K101+470 至 K109+900	77%	76%	7%	64%	-	-	-	100%	62%
02	K109+900 至 K112+183.1	85%	101%	51%	88%	-	-	-	100%	81%
03	K112+183.1 至 K113+458.1	89%	100%	100%	94%	-	-	-	2%	86%
04	K113+458.1 至	91%	-	-	88%	-	-	-	2%	80%

合同号	桩号	截至基准日各分项工程已支付数占合同金额比重(%)								
		100章总则	200章路基、排水与防护工程	300章路面工程	400章桥涵工程	500章隧道工程	600章交通工程及沿线设施	700章绿化与环境保护	暂定金额	合计支付比例
	K115+828.1									
05	K115+828.1 至 K118+700	87%	112%	19%	96%	-	-	-	1%	89%
06	K118+700 至 K128+000	68%	56%	0%	89%	-	-	-	1%	72%
07	K128+000 至 K133+000	83%	88%	0%	77%	-	-	-	1%	75%
08	K133+000 至 K136+438	86%	73%	11%	78%	-	-	-	3%	0%
09	K136+604 至 K142+800	91%	85%	22%	91%	-	-	-	0%	87%
10	K142+800 至 K147+260	88%	85%	0%	83%	108%	-	-	0%	98%
11	K147+260 至 K152+860	80%	207%	0%	88%	98%	-	-	0%	108%
12	K152+860 至 K160+100	87%	70%	0%	83%	-	-	-	0%	74%
13	K160+100 至 K170+000	68%	86%	6%	102%	-	-	-	0%	94%
14	K170+000 至 K176+527.15	69%	54%	0%	70%	-	-	-	0%	59%
15	K106+931.8 至 K107+367.8/K128+262.74 至 K128+452.74	85%	0%	0%	101%	-	-	-	0%	91%

(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

对被评估在建公路按施工标段逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各工程的名称、座落地点、结构形式等，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，主要查看工程施工情况，监理公司的监理月报、监理记录，施工单位工程量统计情况、工程完成情况记录等。

第三阶段：评估测算阶段

查阅典型工程的有关图纸及预算资料，并根据评估基准日人工价格标准，进行评估值计算。

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）评估依据

- 1、委托方提供的在建工程清查评估明细表；
- 2、湖南省发展和改革委员会以湘发改交能[2009]646号文批复工程可行性研究；
- 3、湖南省交通运输厅以湘交计统[2009]345号文批复初步设计；
- 4、湖南省交通运输厅以湘交基建[2009]410号文批复施工图设计；
- 5、《公路工程预算定额》（JTG/TB06-02—2007）；
- 6、国土资源部国土资函〔2009〕255号《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》
- 7、国土资源部国土资函〔2009〕931号《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》；
- 8、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》）；
- 9、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》；
- 10、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；
- 11、长湘高速公路公司提供的工程形象进度报告；
- 12、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 13、评估人员现场收集的其他资料。

（五）评估方法

长湘高速公路工程中第 1-8 合同段于 2009 年 10 月 18 日下达开工令，第 9-14 合同段于 2009 年 12 月 1 日下达开工令，15 合同段工作内容为原第 1 合同段跨京广铁路跨线桥及为原第 8 合同段跨石长铁路跨线桥及据估价人员现场调查了解，截至基准日各合同段中路基工程基本已完工，已开始路面底基层工程，特大桥、大桥工程中下部工程均已完成，上部工程尚未完成，完工量接近 92%。隧道工程中除狮子垄隧道工程外掘进、衬砌工程均已完成，其余工程尚未开始。

同时长湘高速公路工程截至 2011 年 9 月，已生效工程变更 994 份 17551.8 万元，均为一般变更。主要分为以下几类：软土路基处理变更，主要是由于路线途经区域水塘和水田密布，实际清淤数量大幅普遍增加；路基防护、通涵排水变更，主要是为满足工程实际需要，以及为沿线居民提供良好的生产生活保障而进行的优化设计。其中，超过 50 万元的工程变更 68 份。根据省高速公路管理局相关规定，已上报 35 份，已批复 4 份。

本次评估长湘高速公路项目在建工程评估方法如下：

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：

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

需要特殊说明的是，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 = $[1 + (\text{预算人工费金额} \times \text{人工价差调整系数}) \div \text{预算人工、材料、机械台班费合计}] \times \text{原有合同总金额} \times \text{中期支付证书支付比例} + \text{合同变更金额} \times \text{中期支付证书支付比例}$

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。

(六) 评估过程

1、在建工程-长湘高速建筑安装工程

在建工程中建筑安装工程账面值如下:

项目	金额	备 注
建筑安装工程投资\100 章	137,950,829.94	100 章为临时道路、临时工程用地等临时工程及工程保险费、施工安全措施费等费用
建筑安装工程投资\路基工程	559,588,249.26	
建筑安装工程投资\路面工程	3,769,892.05	
建筑安装工程投资\桥涵工程	1,727,725,934.24	
建筑安装工程投资\隧道工程	506,671,492.23	
暂定金\计日工	2,819,030.65	计日工：工程量清单中工作内容及工程量尚未明确的部分
合计	2,938,525,428.37	

根据估价人员收集的资料，长湘高速公路原施工图预算依据为《公路工程预算定额》（JTG B06-02-2007）、《公路工程概算定额》（JTG B06-01-2007）、《公路工程机械台班费用定额》（JTG B06-03-2007）、《关于公路工程基本建设工程概预算定额及编制办法及补偿规定的通知（湘交造字（2007）第 638 号）、《湖南交通造价》总第 28 期（2008 年 12 月）中公布的长沙市预算价格。

本次评估时采用仍采用 2007 年颁布的《公路工程预算定额》（JTG B06-02-2007）、《公路工程概算定额》（JTG B06-01-2007）、《公路工程机械台班费用定额》（JTG B06-03-2007，按照评估基准日的人工费对原预算算造价进行调整分析，得出评估基准日最近一期《中期支付证书》中已确认计量工程量的重置工程造价。

计日工：计日工按施工合同约定单价及截至估价基准日已支付部分账面值确认。

1) 人工费调整：

人工费调整依据的是《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），原预算人工工资标准为 45.45 元/工日，现调整为 57.59 元/工日

序号	规格名称	单位	总数量	预算单价	基准日重置单价	材料价格上涨率	基准日重置金额	预算合同金额
1	人工	工日	10112555	45.45	57.59	27%	582,382,042.45	459,615,624.75
2	机械工	工日	1407172	45.45	57.59	27%	81,039,035.48	63,955,967.40

2) 人工、材料、机械台班费调整分析

长湘高速人工、材料、机械台班统计分析表

序号	费用类别	总施工图预算金额	基准日重置金额	变动比例	增加金额	备 注
1	1-15 标预算人工费合计	523,571,592.15	663,421,077.93	26.71%	139,849,485.78	
①	其中：人工	459,615,624.75	582,382,042.45	26.71%	122,766,417.70	总预算汇总表 1 项
②	其中：机械人工	63,955,967.40	81,039,035.48	26.71%	17,083,068.08	总预算汇总表 2 项
2	1-15 标预算材料费合计	2,270,697,697.06	2,270,697,697.06	0.00%	-	总预算汇总表 3-185 项
③	其中：主要材料（交通造价公布材料）合计	1,375,972,266.33	1,375,972,266.33	0.00%	-	湖南省交通厅交通建设造价管理站发布的 2011 年 1-9 月公路工程材料预算项目
④	其中：主要地材（148-174 项）合计	417,053,551.99	417,053,551.99	0.00%	-	总预算汇总表 148-174 项
⑤	其中：其他材料	191,955,351.85	191,955,351.85	0.00%	-	总预算汇总表除③④⑥以外的项目
⑥	其中：机械台班中消耗材料（143-146 项）	285,716,526.89	285,716,526.89	0.00%	-	总预算汇总表 143-146 项
3	1-15 标预算机械费合计	848,482,074.51	848,482,074.51	0.00%	-	总预算汇总表 186-312 项,未扣除已计入人工费、材料费

序号	费用类别	总施工图预算金额	基准日重置金额	变动比例	增加金额	备 注
						中的机械人工费、机械材料费
⑦	其中：主要机械费合计	720,409,736.47	720,409,736.47	0.00%	-	具体项目见《主要机械台班价格调整表》
4	1-15 标人工材料机械费合计 1+2+3-②-⑥	3,642,751,363.72	3,782,600,849.50	3.84%	139,849,485.78	

3) 建筑安装工程评估值

合同标段	分项工程								重置造价合计
	100 章总则	200 章路基、排水与防护工程	300 章路面工程	400 章桥涵工程	500 章隧道工程	600 章交通工程及沿线设施	700 章绿化与环境保护	暂定金额	
T01	11,506,914.03	62,451,350.94	810,408.12	87,757,202.04				268,555.06	162,794,430.19
T02	10,700,962.88	3,450,253.92	170,916.95	222,711,760.77				357,985.36	237,391,879.89
T03	10,451,173.29	11,621.11	42,892.94	221,791,940.75				444,018.59	232,741,646.68
T04	9,894,929.85			163,467,496.75				303,286.40	173,665,712.99
T05	12,327,112.01	20,916,502.98	224,355.48	301,984,683.71				414,775.48	335,867,429.66
T06	9,224,924.39	30,237,920.70	-	186,732,156.90				262,163.76	226,457,165.75
T07	11,366,710.51	58,545,250.88	-	90,783,784.29				224,672.78	160,920,418.45
T08	12,033,979.60	47,486,222.63	704,460.73	103,534,057.82				543,573.22	164,302,294.01
T09	9,536,651.07	70,288,053.51	1,291,444.66	77,905,543.26				-	159,021,692.50
T10	10,651,878.12	37,558,640.95	-	26,857,662.26	275,406,959.42			-	350,475,140.76

合同标段	分项工程							
	100 章总则	200 章路基、排水与防护工程	300 章路面工程	400 章桥涵工程	500 章隧道工程	600 章交通工程及沿线设施	700 章绿化与环境保护	重置造价合计
T11	10,396,661.72	50,292,568.13	-	34,164,523.05	249,611,584.35			344,465,337.25
T12	7,452,236.50	59,118,217.26	-	69,902,463.06				136,472,916.83
T13	6,802,509.78	74,867,993.13	662,558.97	90,558,464.20				172,891,526.09
T14	6,777,832.02	60,969,782.67	-	61,581,676.18				129,329,290.88
T15	2,112,705.86	-		53,080,168.10				55,192,873.95
小计	141,237,181.64	576,194,378.81	3,907,037.86	1,792,813,583.14	525,018,543.77	-	-	3,041,989,755.87

建筑安装工程评估值=T1 至 T15 合同标段重置工程造价=3,041,989,755.87（元）

2、工程建设其他费用

工程建设其他费用合计 1,506,577,337.34 元（不含利息支出 295,859,106.70 元），主要包括：勘察设计费、土地征用及迁移补偿费、合同公证费及工程质量监测费等。这部分费用部分已履行完合同，部分还未履行完合同，我们查阅了这些费用的服务合同以及实际发生凭证，以实际支付发生额 1,506,577,337.34 元作为评估值。

3、资金成本

资金成本 = 工程建设其它费 × 合理工期 × 贷款利率 + 建筑安装工程费 × 合理工期 × 贷款利率

合理工期按照可研性研究报告中确定的工期，并参考实际工程进度确定；
各年计算时间按照实际发生时间，并假设资金均匀投入计算确定。

资金成本计算如下表：

年期	预付账款	工程建设其它费	建安工程费	工程费用合计	利率	资金成本	备 注
2009 年	13,367,206.54	1,106,475,965.36	227,666,524.50	1,347,509,696.40	7.05%	221,665,345.06	1、工程建设其他费用不含资金成本并已扣除当年折
2010 年	69,307,758.85	266,779,542.37	1,180,430,371.30	1,516,517,672.52	7.05%	142,552,661.22	

年期	预付账款	工程建设其它费	建安工程费	工程费用合计	利率	资金成本	备 注
2011 年 1-10 月	95,932,343.90	133,321,829.61	1,633,892,860.07	1,863,147,033.58	7.05%	54,729,944.11	旧；2、利率为 5 年期以上贷款利率。
合计	178,607,309.29	1,506,577,337.34	3,041,989,755.87	4,727,174,402.50		418,947,950.39	

4、评估结果及分析

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面值	评估值	增减值	增减率
1	建筑安装工程投资\100 章	137,950,829.94	141,237,181.64	3,286,351.70	2.38
2	建筑安装工程投资\路基工程	559,588,249.26	576,194,378.81	16,606,129.55	2.97
3	建筑安装工程投资\路面工程	3,769,892.05	3,907,037.86	137,145.81	3.64
4	建筑安装工程投资\桥涵工程	1,727,725,934.24	1,792,813,583.14	65,087,648.90	3.77
5	建筑安装工程投资\隧道工程	506,671,492.23	525,018,543.77	18,347,051.54	3.62
6	建筑安装工程投资\计日工	2,819,030.65	2,819,030.65	-	-
7	待摊投资\监控中心项目	19,343,762.85	19,343,762.85	-	-
8	待摊投资\建设单位管理费	20,226,473.49	20,226,473.49	-	-
9	待摊投资\土地征用及迁移补偿费	1,203,531,721.09	1,203,531,721.09	-	-
10	待摊投资\勘察设计费	76,334,997.40	76,334,997.40	-	-
11	待摊投资\研究实验费	1,415,000.00	1,415,000.00	-	-
12	待摊投资\借款利息	295,859,106.70	418,947,950.39	123,088,843.69	41.60
13	待摊投资\存款利息收入	-1,124,566.52	-1,124,566.52	-	-
14	待摊投资\合同公证费及工程质量监测费	84,784,759.83	84,784,759.83	-	-
15	待摊投资\其他待摊投资	101,284,189.20	101,284,189.20	-	-
16	待摊投资\社会中介机构审计费	781,000.00	781,000.00	-	-
	合计	4,740,961,872.41	4,967,515,043.60	226,553,171.19	4.78

在建工程账面值 4,740,961,872.41 元，评估值 4,967,515,043.60 元，评估增值 226,553,171.19 元，增值率 4.78%。增值主要原因为：本次评估在建工程为企业申报的高速公路项目，其账面价值主要是在建高速公路实际支付成本，基准日时人工工资较工程开工时有一定幅度上涨，以及贷款利率的上升，从而形成评估增值。

5、特殊事项说明

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。

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，评估师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。

目前，长湘高速项目建设项目用地尚未取得土地使用权证。

五、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付账款、其他应付款、应交税费及长期应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账 面 值
应付账款	295,757,938.94
应交税费	31,024,219.04
其他应付款	266,188,216.66
流动负债小计	592,970,374.64
长期应付款	2,659,736,366.75
非流动负债小计	2,659,736,366.75
负债合计	3,252,706,741.39

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3、对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1、将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付账款

应付账款账面值 295,757,938.94 元，主要是应付项目工程款、材料款。

评估人员审查了企业的施工合同及有关凭证，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款，同时评估人员向债权人发函询证，以核实后的账面值 295,757,938.94 元为确认评估值。

2、应交税费

应交税金账面值 31,024,219.04 元，为代扣代缴的营业税及附加。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后的账面值 31,024,219.04 元确认为评估值。

3、其他应付款

其他应付款账面值为 266,188,216.66 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，其账面余额主要为收到的项目相关投标单位的投标保证金、质量保证金及其他代收代垫款项等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值 266,188,216.66 元确认为评估值。

4、长期应付款

长期应付款账面值 2,659,736,366.75 元，分别为湖南省高速公路建设开发总公司、湖南省高速公路投资集团有限公司拨入的长湘高速公路建设资金，评估人员根据企业提供的申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以核实后的账面价值 2,659,736,366.75 元确认为评估值。

(四) 评估结果

负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额
1	应付账款	295,757,938.94	295,757,938.94	
2	应交税费	31,024,219.04	31,024,219.04	
3	其他应付款	266,188,216.66	266,188,216.66	
4	流动负债小计	592,970,374.64	592,970,374.64	
5	长期应付款	2,659,736,366.75	2,659,736,366.75	
6	非流动负债小计	2,659,736,366.75	2,659,736,366.75	
7	负债合计	3,252,706,741.39	3,252,706,741.39	

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2011 年 10 月 31 日资产总额账面值 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 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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

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				

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 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

（二）资产基础法评估增减值原因分析

（1）固定资产-机器设备减值原因分析

申报固定资产主要为机器设备，包括运输设备和电子设备。

A、车辆评估增减值原因分析：

车辆原值评估减值主要是由于轿车及越野车价格近年下降所致，评估净值增值是由于车辆评估经济使用年限较企业计提折旧年限长所致。

B、电子设备

评估减值原因主要是技术进步，该类产品更新换代较快，产品价格逐年下降所致。

（2）在建工程评估增值原因分析

本次评估在建工程为企业申报的高速公路项目，其账面价值主要是在建高速公路实际支付成本，基准日时人工工资较工程开工时有一定幅度上涨，以及贷款利率的上升，从而形成评估增值。

二、股东全部权益价值流动性的考虑

本次评估结论为股东全部权益市场价值，未考虑流动性折扣对股权价值的影响。