

五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部
所属资产及子公司股权涉及的湖南金拓置业
有限公司股东全部权益价值
评估报告

中企华评报字(2017)第 3918-09 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年九月二十五日



目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	26
九、 评估假设	29
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
评估报告附件.....	34

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

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

北京中企华资产评估有限责任公司接受五矿资本股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对湖南金拓置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权事宜，为此需要对评估基准日所涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖南金拓置业有限公司的股东全部权益价值

评估范围：湖南金拓置业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产和固定资产等，总资产账面价值为 44,156.29 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 32,823.99 万元；净资产账面价值 11,332.30 万元。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

湖南金拓置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 44,156.29 万元，评估价值为 44,871.10 万元，增值额为 714.81 万元，增值率为 1.62 %；总负债账面价值为 32,823.99 万元，评估价值为 32,823.99 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0%；净资产账面价值为 11,332.30

万元，净资产评估价值为 12,047.11 万元，增值额为 714.81 万元，增值率为 6.31 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 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%
一、流动资产	1	44,084.68	44,811.37	726.69	1.65
二、非流动资产	2	71.61	59.73	-11.88	-16.59
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	71.61	59.73	-11.88	-16.59
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	44,156.29	44,871.10	714.81	1.62
三、流动负债	11	32,823.99	32,823.99	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	32,823.99	32,823.99	0.00	0.00
净资产	14	11,332.30	12,047.11	714.81	6.31

湖南金拓置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 12,047.11 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司 股权涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值

评估报告正文

五矿资本股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权所涉及的湖南金拓置业有限公司的股东全部权益在 2016 年 12 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、委托人、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为五矿资本股份有限公司，被评估单位为湖南金拓置业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

(一) 委托人简介

1. 委托人概况

公司名称：五矿资本股份有限公司（以下简称“五矿资本”或“公司”）

公司地址：长沙市高新技术开发区麓枫路 69 号

法定代表人：任珠峰

公司类型：股份有限公司（上市公司证券代码：600390）

注册资金：人民币叁拾柒亿肆仟捌佰叁拾捌万柒仟捌佰捌拾贰元整

成立日期：1999 年 8 月 31 日

营业期限：长期

经营范围：以自有资产进行高新技术产业、房地产项目的投资及其他实业投资，投资咨询，资产受托管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；金属材料及制品、电子材料及制品、电源材料及制品、机电产品及设备、化工原料及化工产品（不含危险化学品和监控品）的生产、销售；高新技术开发；企业策划；企业经营管理咨询；房地产开发经营；矿产品的开采（限分支机构经营）、生产、加工、销售；新材料、新技术、新工艺的技术开发、成果转让、咨询服务（不含中介）；经营本企业《中华人民共和国进出口企业资格证书》核定范围内的进出口业务。（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）

2. 公司股权结构及变更情况

五矿资本股份有限公司（即原金瑞新材料科技股份有限公司）系由长沙矿冶研究院有限责任公司（原长沙矿冶研究院）、湖南华菱钢铁集团有限责任公司、中国电子科技集团公司第四十八研究所（原信息产业部电子第四十八研究所）、长沙高新技术产业开发区银佳科技有限公司、中国冶金进出口湖南公司等 5 家单位共同发起，经国家经贸委以国经贸企改[1999]718 号文批准同意设立。1999 年 8 月 31 日经湖南省工商行政管理局依法批准登记注册，注册资本 6,670 万元人民币，企业法人营业执照注册号 4300001004097，注册地址为长沙市高新技术产业开发区麓枫路 69 号。公司组织形式为股份有限公司，总部地址为湖南省长沙市麓山南路 966 号。

2000 年 12 月 14 日经中国证券监督管理委员会以证监发行字（2000）173 号文批准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）4,000 万股，注册资本变更为人民币 10,670 万元。2006 年公司实施了股权分置改革。

2007年6月，公司将资本公积金5,335万元转增股本，转增后公司总股本由原来的10,670万股变更为16,005万股，变更后，企业法人营业执照注册430000000027178号。

2012年10月18日，公司取得中国证监会《关于核准金瑞新材料科技股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2012]1362号），核准公司非公开发行不超过3,528万股新股。2013年3月公司开始向特定对象非公开发行35,278,745股，2013年4月1日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成此次非公开发行股票的股份登记工作，2013年7月公司完成工商变更手续。

2013年5月16日，公司召开2012年度股东大会审议通过了《公司2012年度利润分配预案》，公司以2013年4月1日公司总股本195,328,745股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，合计转增195,328,745股，转增后公司总股本变更为390,657,490股。2013年7月9日，公司完成在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司此次公积金转增股本的股份登记工作，2013年12月公司完成工商变更手续，变更后，注册资本为390,657,490元，企业法人营业执照注册号为430000000027178。

2015年4月29日，公司取得中国证监会出具《关于核准金瑞新材料科技股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]777号），核准公司非公开发行不超过7,000万股新股。2015年7月3日，天职国际出具天职业字【2015】10644号《验资报告》。经其审验，截至2015年7月3日，公司非公开发行人民币普通股(A股)60,598,911股（每股面值人民币1元），每股发行价格为人民币11.02元，募集资金总额为人民币667,799,999.22元，扣除本次发行费用人民币12,289,542.30元，募集资金净额为人民币655,510,456.92元。其中新增注册资本人民币60,598,911元，资本公积人民币594,911,545.92元。变更后注册资金为人民币肆亿伍仟壹佰贰拾伍万陆仟肆佰零壹元整。

2016年，公司通过第六届董事会第二十五次会议决议、第六届董事会第二十六次会议决议、第六届董事会第二十九次会议决议、

2016 年第一次临时股东大会决议及《金瑞新材料科技股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(修订稿)》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准金瑞新材料科技股份有限公司向中国五矿股份有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可(2016)3159 号)核准，公司获准向中国五矿股份有限公司、深圳市金牛投资(集团)有限公司、惠州市国华企业有限公司、经易控股集团有限公司、经易金业有限责任公司、久勋(北京)咨询有限公司、西宁城市投资管理有限公司及青海华鼎实业股份有限公司等 8 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)股票 1,819,298,972 股购买五矿资本控股有限公司 100.00% 股权、五矿证券有限公司合计 3.3966% 股权、五矿经易期货有限公司合计 10.40% 股权及五矿国际信托有限公司合计 1.86% 股权等相关资产，每股面值 1.00 元，每股发行价格为 10.15 元，以股份支付的对价总额为人民币 18,465,884,565.80 元；并获准向兴业全球基金管理有限公司、华宝证券有限责任公司、前海开源基金管理有限公司、颐和银丰(天津)投资管理有限公司、中信证券股份有限公司、招商证券资产管理有限公司、深圳市平安置业投资有限公司、招商财富资产管理有限公司、中建资本控股有限公司及中远海运发展股份有限公司等 10 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)股票 1,477,832,509 股，每股面值 1.00 元，每股发行价格为 10.15 元，募集资金总额为人民币 14,999,999,966.35 元。变更后注册资本为人民币 3,748,387,882.00 元。

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，公司已向五矿股份有限公司非公开发行 1,757,017,625 股购买五矿资本控股有限公司 100% 股权，向深圳市金牛投资(集团)有限公司非公开发行 7,146,285 股及惠州市国华企业有限公司非公开发行 1,557,536 股购买五矿证券有限公司合计 3.3966% 股权、向经易控股集团有限公司非公开发行 16,959,714 股、经易金业有限责任公司非公开发行 15,236,167 股及久勋(北京)咨询有限公司非公开发行 17,155,862 股五矿经易期货有限公司合计 10.40% 股权。五矿资本控股有限公司、五矿证券有限公司及五矿经

易期货有限公司的过户及变更登记手续均已完成，但新发行股份尚未在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理股份登记手续。

2017 年 1 月，五矿国际信托有限公司合计 1.86% 股权过户至公司名下。

2017 年 1 月 10 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健验[2017]1-3 号验资报告。根据验资报告，截止 2017 年 1 月 9 日，公司已完成向 8 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)股票购买相关资产及向 10 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)股票募集资金的相关出资事宜。

2017 年 4 月，公司完成工商信息变更，公司名称由“金瑞新材料科技股份有限公司”变更为“五矿资本股份有限公司”。该次事项完成后，中国五矿股份有限公司占有五矿资本 1,764,220,035 股，占比 47.07%，长沙矿冶研究院有限责任公司占有五矿资本 125,626,629 股，占比 3.35%。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：湖南金拓置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙高新开发区麓枫路 69 号金瑞科技工业园内综合楼一楼

法定代表人：杜维吾

注册资本：陆仟捌佰万元整

成立日期：2013 年 06 月 24 日

营业期限：2013 年 06 月 24 日至 2093 年 06 月 23 日

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；高新技术创业服务；企业管理咨询服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，公司的股权结构为：

股东	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	认缴出资方式	时间	股权 比例
金瑞新材料科技股份有限公司	6800	6800	货币及实物资产	2015 年 6 月 17 日	100%

注：金瑞新材料科技股份有限公司于 2017 年 4 月更名为五矿资本股份有限公司

3.公司产权和经营管理结构

湖南金拓置业有限公司主要从事房地产开发经营、物业管理和房屋租赁等业务。

湖南金拓置业有限公司全部岗位编制 30 人，部门 5 个，其中财务部为集团公司派出机构，副总职务一级岗位可以根据人员工作需要以及能力，逐步充实或提拔，公司下设工程部、运营服务部、营销部、综合部、财务部。

4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、流动资产合计	12,940.06	38,759.47	44,084.68
货币资金	4,076.56	2,703.11	4,453.75
预付款项	14.96	3,122.39	4,100.72
应收利息	0.00	10.51	0.00
其他应收款	0.00	12,355.12	21,364.09
存货	8,848.53	20,133.92	13,986.40
其他流动资产	0.00	434.42	179.73
二、非流动资产合计	53.81	47.18	71.61
固定资产	53.81	47.18	71.61
三、资产总计	12,993.86	38,806.65	44,156.29
四、流动负债合计	6,255.31	32,769.01	32,823.99
短期借款	0.00	25,000.00	25,000.00

五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值评估报告

应付账款	0.00	41.77	1,672.77
预收款项	4.78	7,437.75	4,297.35
应付职工薪酬	250.07	240.00	327.53
应交税费	0.46	1.02	1,190.87
应付利息	0.00	40.87	33.23
其他应付款	6,000.00	7.61	302.25
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	6,255.31	32,769.01	32,823.99
七、净资产(所有者权益)	6,738.55	6,037.64	11,332.30

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入			28,282.18
减：营业成本			18,362.12
营业税金及附加			1,792.02
销售费用	43.61	406.77	392.45
管理费用	23.75	295.62	662.60
财务费用	-12.62	0.50	14.98
资产减值损失			
投资收益(损失以"-"号填列)			
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	-54.75	-702.89	7,058.01
加：其他业务利润			
加：营业外收入		1.98	1.54
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损以"-"号填列)	-54.75	-700.91	7,059.55
减：所得税费用	0.00	0.00	1,764.89
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	-54.75	-700.91	5,294.66

被评估单位评估基准日的会计报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权事宜，为此需要对评估基准日所涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

五矿资本股份有限公司就此事项，于 2017 年 8 月 4 日召开总经理办公会，并一致通过形成《五矿资本股份有限公司总经理办公会决议》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是湖南金拓置业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖南金拓置业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产和固定资产等，总资产账面价值为 44,156.29 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 32,823.99 万元；净资产账面价值 11,332.30 万元。

被评估单位主要实物资产如下：

1. 存货

项目名称为五矿麓谷科技产业园开发项目，位于湖南省长沙市高新区麓枫路 69 号。一期建设规模为 111,710.88 平方米，二期规划总建筑面积 105,238.78 平方米。一期开发已经完成，基准日处于销售阶段，二期项目正处于项目开发阶段，已有部分拿到预售许可证进行预售，因此根据项目的开发阶段不同，一期项目根据销售和出租情况分为开发产品和出租开发产品两项。

整个项目均按照开发阶段相应取得建设用地规划许可证：建规（地）字第高新区出[2014]0031号；一期建设工程规划许可证：建规[建]字第高新建2（2014）0061号、建规[建]字第高新建2（2014）0062号、建规[建]字第高新建2（2014）0063号；二期建设工程规划许可证：建规[建]字第高新建2（2016）0019号，建筑开工许可证430102201503130101/430102201503130201/430102201607210101/430102201607210201。

存货为开发成本和开发产品，项目都处于土地证号为长国用（2014）第0884053号的土地使用权上，使用权人为湖南金拓置业有限公司，地号为430104006018GB09903，土地用途为工业用地，使用权为出让用地，终止日期为2064年1月13日，使用权面积为75,066.66平方米，该宗地土地另有规划路幅面积70.71平方米，绿化带面积为2822.59平方米。

（1）开发产品

开发产品为已开发完成的五矿·麓谷科技产业园一期项目的可售部分物业。项目建设规模为111,710.88平方米，可售面积100,595.90平方米。开发产品形态为B-1-B-5、C1-C12、D1、D2及D区地下室等工业地产，B区为五栋六层框架结构空心楼盖车间；C区为四栋六层框架结构空心楼盖车间；D区为一层地下室，地上为二栋八层框架结构空心楼盖车间。出租开发产品为对外租赁的房产，分别为B区的B4栋501号工业地产，面积为1285.28平方米，B区的B4栋502号工业地产，面积为1276.93平方米，合计2562.21平方米。

（2）开发成本

开发成本为正在开发的五矿·麓谷科技产业园二期的销售物业，建设位置为高新区麓枫路69号，建筑性质为工业用房。项目规划总建筑面积105,238.78平方米，计算容积率建筑面积为82,854.74平方米，地上82,825.49平米，地下29.25平方米，可售面积50,996.87平方米，地下车位617个，开发成本形态为四栋十三层框架结构空心楼盖车间；一栋十五层框架结构宿舍楼；二层地下室，一层裙楼。

序号	项目	面积（平方米）
----	----	---------

五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值评估报告

1	可售面积	50,996.87
2	二期配套用房	13,517.59
3	出租工业地产	17,031.80

开发成本中的账面成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	存货项目	二期余额（开发成本）
1	土地征用费及拆迁补偿费	2,696.16
2	前期工程费	573.33
3	基础设施费	55.23
4	建安工程费	1,996.72
5	开发间接费	276.95
6	资本化利息	800.74
房屋开发成本(总计)		6,399.12

2、机器设备

车辆 1 辆，用于日常的交通运输，维修保养正常，均在年检有效期内。电子设备主要有电脑、打印机、空调和家具等，共计 106 项，购置于 2013 年至 2016 年，放置公司办公室，设备使用状况良好。

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

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2017年8月4日形成的《五矿资本股份有限公司总经理办公会决议》。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

2.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,现予公布,自2016年12月1日起施行);

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

4.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

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

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.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号);

8.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令 第32号)

9.《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);

10.《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);

12.《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);

13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

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

15.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

16.《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);

17.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

18.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

11.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

12.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

13.《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);

14.《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号)。

15.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.有关产权转让合同;

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
- 6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 7.商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- 8.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 9.湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知(湘建价[2014]113号);
- 10.《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》2014年;
- 11.《湖南省安装工程消耗量标准》2014年;
- 12.《湖南省建设工程计价办法》2014年;
- 13.长沙市 2016 年第六期建设工程材料价格信息;
- 14.《湖南省物价局、省财政厅关于重新发布全省国土资源系统行政事业性收费项目和标准的通知》(湘价费〔2003〕42号);
- 15.《机电产品报价手册》(2016年);
- 16.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 17.企业提供的相关工程预决算资料;
- 18.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

- 19.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 20.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 21.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 22.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 23.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 24.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 25.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

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

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

市场法需要有公开活跃的市场作为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到。但目前国内类似的交易案例很少，并且信息不易取得，无法寻找足够数量的可比交易案例，因此本项目不宜采用市场法。根据委托人、被评估单位提供的资料和本评估项目的具体情况，本次评估采用资产基础法及收益法两种方法进行评估。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-0.5}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、预付款项、其他应收款、存货。

(1)货币资金包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

(3)预付账款，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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

2. 开发产品

(1) 对于存货数量较大、已经完工的开发产品，结合已掌握待估房屋的功能类型、价值特征和当前及预期状况，本次针对评估范围内的开发产品（待售商品房）采用市场法进行评估。本次评估开发产品属于正常销售的房产，根据销售价格减去销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税及适当净利润确定评估值。

计算公式为：

评估价值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

其中：对于已经预售的开发产品，按照预售合同的价格确定其市场价格。

对于尚未出售的开发产品，估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了大量的周边市场调查，估价对象周边交易案例丰富，对于近期销售、同类的房屋进行统计分析，排除特殊情况，取其平均销售单价作为委估对象的评估单价，若近期无销售情况，选用市场法进行评估。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条

件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D$

式中： P ——被估房地产评估价值；

P' ——可比交易实例价值；

A ——交易情况修正系数；

B ——交易日期修正系数；

C ——区域因素修正系数；

D ——个别因素修正系数。

(2) 对于存货数量较小、预收比例高的、销售进度乐观的、短期内（1年以内）可以销售完毕的，采用市场价值倒扣法进行评估，已经签订销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

计算公式：开发产品评估值=开发产品不含税销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

(3) 对开发产品中已经对外出租的，视同投资性房地产处理。

3. 开发成本

(1) 对于正在开发的房地产项目或有明确开发计划的，考虑到已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边原有开发项目较多，可比性较强，结合项目未来的经营模式，本次采用动态假设开发法进行评估。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度及自持物业租赁进度安排，测算未来各年房产销售现金流入、出租物业出租现金流入、后续开发成本、出租物业出租经营成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)及营运资金追加的现金流出、期末资产回收金额流入，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得

到的开发项目价值。

计算公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售及经营收入金额-续建开发及经营成本-管理费用-销售费用-增值税-营业税金及附加-企业所得税

①估计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期

②开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价扣除增值税后确定预售部分销售金额；对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计销售进度及不含税销售价格来确定。

根据财税【2016】36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据国家税务总局公2016年第18号《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地款}) / (1 + 11\%)$$

同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税，一经选择简易计税方法计税的，36个月内不得变更为一般计税方法计税。

房地产老项目，是指：

A、《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日后的房地产项目；

B、《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日后的建筑工程项目。

本次评估中已开工老项目的增值税计征规则，根据被评估单位向主管税务机关备案结果并结合项目进展情况确定。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，被评估单位实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

④销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

⑤管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

⑥税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

⑦土地增值税

根据财税【2016】43 号文《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋销售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

- A、转让房地产取得的收入不含增值税收入；
- B、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销售税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑧所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

(2) 对开发产品中已经对外出租的，视同投资性房地产处理。

4. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，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。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

①购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

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

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

③安装工程费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

④设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

(2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制。以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5. 负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、其他流动负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 8 月 12 日至 2017 年 9 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年8月12日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目资产的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验和评估范围内企业资产的特点，评估人员编制了评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容，拟定了《资产评估操作方案》。

2. 组建评估团队

接受委托后，根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，确定了该项目的总负责人及现场负责人，组织了评估工作队伍，配备了相关专业的评估（技术）人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

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

(2) 对评估人员培训

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

(三) 现场调查

评估人员于2017年8月12日至2017年9月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

(3) 现场实地勘查

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

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

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

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

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

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

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

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

湖南金拓置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 44,156.29 万元，总负债账面价值为 32,823.99 万元，净资产账面价值为 11,332.30 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 12,012.71 万元，增值额为 680.40 万元，增值率为 6.00%。

(二) 资产基础法评估结果

湖南金拓置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 44,156.29 万元，评估价值为 44,871.10 万元，增值额为 714.81 万元，增值率为 1.62 %；总负债账面价值为 32,823.99 万元，评估价值为 32,823.99 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0%；净资产账面价值为 11,332.30 万元，净资产评估价值为 12,047.11 万元，增值额为 714.81 万元，增值率为 6.31 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 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%
一、流动资产	1	44,084.68	44,811.37	726.69	1.65
二、非流动资产	2	71.61	59.73	-11.88	-16.59
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	71.61	59.73	-11.88	-16.59
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	44,156.29	44,871.10	714.81	1.62
三、流动负债	11	32,823.99	32,823.99	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	32,823.99	32,823.99	0.00	0.00
净资产	14	11,332.30	12,047.11	714.81	6.31

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 12,012.71 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 12,047.11 万元，两者相差 34.40 万元，差异率为 0.29%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑

的。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估基准日，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到的值，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对企业未来的房地产项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发进度、物业销售进度具有较大的不确定性。结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：湖南金拓置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为12,047.11 万元。

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

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用专业报告情况

本评估报告的资产类型与账面金额以天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的天健京审（2017）1357号《湖南金拓置业有限公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：湖南金拓置业有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金拓置业有限公司2016年12月31日的财务状况以及2016年1-12月的经营成果和现金流量；

（二）根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业及相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对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责任；

五矿资本股份有限公司拟转让新材料事业部所属资产及子公司股权涉及的湖南金拓置业有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 25 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：徐永健



资产评估师：曹继亮



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月二十五日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和相关当事方的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。