

湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购
湖南华菱湘潭钢铁有限公司少数股权所涉及
湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

沃克森评报字（2019）第0068号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年二月二十二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020051201900032

资产评估报告名称： 湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产项目所涉及湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 沃克森评报字[2019]第0068号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘继红(资产评估师)、成本云(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	19
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程 and 情况	33
九、 评估假设	35
十、 评估结论	37
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	43
资产评估报告·附件	45

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购 湖南华菱湘潭钢铁有限公司少数股权所涉及 湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2019）第 0068 号

湖南华菱钢铁股份有限公司：

湖南华菱湘潭钢铁有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权所涉及湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益在 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供参考依据。

本经济行为已经湖南华菱钢铁股份有限公司第六届董事会第二十八次会议决议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权所涉及湖南华菱湘潭钢铁有限公司的股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的湖南华菱湘潭钢铁有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。湖南华菱湘潭钢铁有限公司评估基准日财务报表

经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2018 年 11 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法、市场法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，湖南华菱湘潭钢铁有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 1,083,035.88 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 1,417,509.90 万元，增值额为 334,474.02 万元，增值率为 30.88 %。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起至 2019 年 11 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、纳入评估范围的可供出售金融资产账面价值 12,873,004.20 元，为 2005 年 4 月对平顶山天安煤业股份有限公司的股票投资，评估基准日共持有 3,460,485.00 股，其中 3,460,467.00 股在 2009 年 3 月根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）规定应转持给全国社会保障基金，目前正处冻结中。考虑上述情况，可供出售金融资产以账面值确认评估值。同时与可供出售金融资产相关的应收股利 4,269,177.55 元（冻结股票冻结以来的现金分红）以账面值确认评估值。

2、截止评估基准日，纳入评估范围的应收票据中有 26 张银行承兑汇票共 129,890,287.14 元质押给浙商银行股份有限公司长沙分行，质押合同编号：（33100000）浙商资产池质字（2018）第 24931 号，该部分票据于 2018 年 12 月

6 日解除质押；纳入评估范围的应收票据有 17 张共 9,035,324.00 元的到期日在基准日 2018 年 11 月 30 日（含 30 日）以前，由于票据存在签章不清晰等瑕疵承兑银行尚未承兑，在本次评估中该部分票据未考虑不能收回的可能性，以账面值确认评估值，提醒报告使用者注意。

3、纳入本次评估范围内的 3 号热处理主厂房、湘钢体育馆等 138 项房屋共 405,820.01 平方米(不含房中房)，截至评估基准日尚未办理权证手续。该部分房屋均由华菱湘钢出资购建，属华菱湘钢所有，不存在产权纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项；该部分房屋的建筑面积主要是依据相关建筑工程合同、图纸及结算资料等确定。

4、纳入本次评估范围的土地使用权中有 4 宗地共 50,575.72 平方米，至评估基准日尚未办理出让手续，没有取得不动产权证。在本次评估过程中，其评估值是在出让地地价的基础上，扣除 25%的出让金后确定，如该 4 宗地在本报告出具日后办理出让手续过程中实际缴纳的出让金与本报告扣除的出让金存在差异，则应对评估值进行相应调整。

5、纳入本次评估范围机器设备中有一批融资租赁设备，是与平安国际融资租赁有限公司签订的《售后回租合同》，租赁成本为 30,000.00 万元，租赁期限 5 年，从 2015 年 8 月开始，至评估基准日仍在租赁期间内。

6、纳入本次评估范围内共 2 台车辆证载权利人名称为其他单位，截至评估基准日尚未办理车辆行驶证变更。

7、纳入本次评估范围应收账款中存在以下重大诉讼事项，该部分涉及诉讼的应收账款被评估单位已全额计提坏账准备，在本次评估中对该部分应收账款全额预计损失，以账面净值确认评估值，提醒报告使用者注意。具体重大诉讼事项详见下表：

序号	诉讼事项	原告	被告	审理法院名称	账面价值	标的及金额	起诉时间	判决时间	目前进展情况
1	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	湖南长盛贸易有限公司	湘潭市岳塘区人民法院	2,183.77 万人民币	2296 万人民币	2016 年 5 月	2016 年 9 月	执行阶段

序号	诉讼事项	原告	被告	审理法院名称	账面价值	标的及金额	起诉时间	判决时间	目前进展情况
2	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	Viewer Development Co., Limited	香港仲裁委	2,039.78 万人民币	320.62 万美元	2016 年 12 月	尚未判决	正在办理
3	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	DIV.0.0	瑞士国际商事仲裁委员会	3,317.08 万人民币	414.70 万欧元和 71.4 万美元	2017 年 12 月	尚未判决	正在办理

8、纳入本次评估范围的应付票据中有 7 张商业承兑汇票共计 522,059.69 元的到期日在基准日 2018 年 11 月 30 日（含 30 日）以前，截止评估基准日该部分票据的持有者尚未要求被评估单位承兑，在本次评估中该部分票据未考虑不需要承兑的可能性，以账面值确认评估值，提醒报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购 湖南华菱湘潭钢铁有限公司少数股权所涉及 湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2019）第 0068 号

湖南华菱钢铁股份有限公司：

湖南华菱湘潭钢铁有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权所涉及湖南华菱湘潭钢铁有限公司股东全部权益在 2018 年 11 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一概况

1、注册情况

公司名称：湖南华菱钢铁股份有限公司

住所：湖南省长沙市天心区湘府西路 222 号华菱园主楼

法定代表人：曹志强

注册资本：301,565.0025 万人民币

统一社会信用代码：91430000712190148K

股票代码：000932

注册日期：1999 年 04 月 29 日

公司类型：其他股份有限公司(上市)

2、经营范围

主营钢坯、无缝钢管、线材、棒材、螺纹钢、热轧超薄带钢卷、冷轧板卷、涂镀钢板、中小型材、热轧中板等黑色和有色金属产品的生产与销售；兼营相关附属产品，咨询服务业务。（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）

（二）委托人二即被评估单位概况

1、注册情况

名称：湖南华菱湘潭钢铁有限公司

地址：湖南省湘潭市岳塘区钢城路

法定代表人：李建宇

注册资本：人民币 250,467.7387 万元

注册时间：2004 年 12 月 17 日

统一社会信用代码：914303007700529151

公司类型： 有限责任公司（国有控股）

经营范围：生铁、钢坯、钢材（含钢材深加工）、钢板、焦炭及附产品的设计、开发、生产、销售及相关活动；冶金机械设备、金属丝绳及其制品的制造、销售；冶金技术咨询；计算机及自动化设备经营与技术开发；金属材料及矿产品；建材、五金交电、钢渣、非危险及监控化工产品的销售；法律法规允许的进出口业务及代理进出口贸易；粗苯、蒽油、萘、煤焦沥青、硫磺、煤焦油生产；装卸、搬运服务；房屋租赁服务；经电信、移动授权的相关代理业务；管道和设备安装；各类广告设计、制作、发布及代理；群众文化活动管理服务；委托加工业务。（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、历史沿革及股权变更情况

华菱湘钢是国内现代化大型钢铁联合企业，也是南方重要的钢材生产基地之一，地处湖南省中部，位于国家“两型社会”改革试验区长株潭经济圈的中心地带，与京广、浙赣、湘黔、湘桂等贯穿南北、东西的铁路干线相连，紧邻湘江黄金水道。目前，华菱湘钢拥有炼焦、烧结、炼铁、炼钢、轧材等全流程的技术装备和一整套科学的生产工艺，具备年产钢 900 万吨的综合生产能力。

华菱湘钢系由湖南华菱钢铁股份有限公司、湘潭钢铁集团有限公司（以下简称“湘钢集团”）于2004年12月17日共同出资组建的有限责任公司，原注册资本200,000.00万元，其中：华菱钢铁出资159,800.00万元，占注册资本79.90%，湘钢集团出资40,200.00万元，占注册资本20.10%。湖南湘资有限责任会计师事务所于2004年12月24日出具湘资（2004）验内字第020号《验资报告》。成立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
湖南华菱钢铁股份有限公司	159,800.00	79.90
湘潭钢铁集团有限公司	40,200.00	20.10
合 计	200,000.00	100.00

2006年1月25日华菱钢铁以可转换债券对华菱湘钢追加投资19,512.00万元，公司注册资本变更为219,512.00万元，其中：华菱钢铁出资179,312.00万元，占注册资本81.69%，湘钢集团出资40,200.00万元，占注册资本18.31%。湖南湘资有限责任会计师事务所于2006年2月14日出具湘资（2006）验内字第007号《验资报告》，增资后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
湖南华菱钢铁股份有限公司	179,312.00	81.69
湘潭钢铁集团有限公司	40,200.00	18.31
合 计	219,512.00	100.00

2007年3月6日，公司召开第一次临时股东会，决议湘钢集团将所持华菱湘钢的12.27%的股权转让给华菱集团。

2007年4月10日公司召开股东会议，同意公司股东华菱集团将所持有的12.27%股权转让给华菱钢铁，变更后公司注册资本仍为人民币219,512.00万元，其中，华菱钢铁出资206,250.00万元，占注册资本的93.96%，湘钢集团出资13,262.00万元，占注册资本的6.04%。转让后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
------	---------	---------

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
湖南华菱钢铁股份有限公司	206,250.00	93.96
湘潭钢铁集团有限公司	13,262.00	6.04
合 计	219,512.00	100.00

2008年4月7日,根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定,华菱钢铁新增出资22,424.00万元,变更后公司注册资本为人民币241,936.00万元,其中:华菱钢铁出资228,674.00万元,占注册资本94.52%,湘钢集团出资13,262.00万元,占注册资本5.48%,湖南天华有限责任会计师事务所于2008年4月10日出具湘天华会验字【2008】第004号《验资报告》。增资后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
湖南华菱钢铁股份有限公司	228,674.00	94.52
湘潭钢铁集团有限公司	13,262.00	5.48
合 计	241,936.00	100.00

根据2008年3月31日华菱湘钢股东会决议,湘钢集团同意将其在华菱湘钢的5.48%的股权转让给华菱集团,华菱集团同意受让上述股权。2008年6月,在工商部门办理了相应的变更手续。转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
湖南华菱钢铁股份有限公司	228,674.00	94.52
湖南华菱钢铁集团有限责任公司	13,262.00	5.48
合 计	241,936.00	100.00

2011年1月,华菱集团以其持有华菱湘钢5.48%的股权认购华菱钢铁非公开发行股份,华菱湘钢成为华菱钢铁的全资子公司。

根据2011年4月28日华菱湘钢股东会决议,华菱钢铁同意将其在华菱湘钢的5.48%的股权转让给华菱集团,华菱集团同意受让上述股权。转让后,华菱湘钢的股东变为华菱钢铁和华菱集团,其中华菱钢铁拥有华菱湘钢94.52%的股权,华菱集团拥有华菱湘钢5.48%的股权。并根据2011年8月26日华菱湘钢股东会

决议, 鉴于华菱集团与华菱钢铁签订的《湖南华菱湘潭钢铁有限公司增资协议书》, 华菱湘钢申请增加注册资本人民币 85,317,387.00 元, 变更后的注册资本为人民币 2,504,677,387.00 元。新增注册资本由股东华菱钢铁认缴, 变更注册资本后, 股东仍是华菱钢铁和华菱集团。天职国际会计师事务所于 2011 年 8 月 30 日出具天职湘 QJ【2011】695 号验资报告。

增资及股权转让后, 股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
湖南华菱钢铁股份有限公司	237,209.65	94.71
湖南华菱钢铁集团有限责任公司	13,258.09	5.29
合 计	250,467.74	100.00

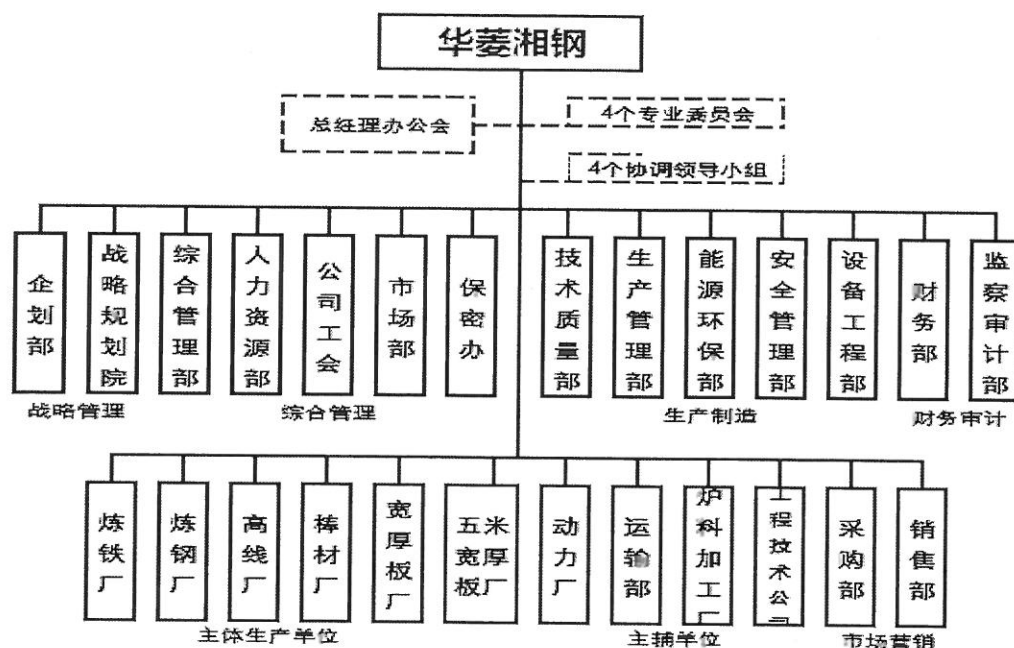
因华菱钢铁实施重大资产重组, 2017 年 2 月 23 日, 华菱钢铁将其所持华菱湘钢 94.71% 的股权置换转让给华菱集团, 华菱湘钢成为华菱集团的全资子公司; 华菱钢铁因终止重大资产重组, 2017 年 8 月 17 日, 华菱钢铁将置出所持华菱湘钢 94.71% 的股权又收回, 并在工商部门办理了相应的变更手续。

变更后及截止评估基准日的股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
湖南华菱钢铁股份有限公司	237,209.65	94.71
湖南华菱钢铁集团有限责任公司	13,258.09	5.29
合 计	250,467.74	100.00

3、经营管理结构

华菱湘钢内设职能部门、生产经营单位如下表:



4、公司产能及主要产品

华菱湘钢拥有炼焦、烧结、炼铁、炼钢、轧材等全流程的技术装备和一整套科学的生产工艺，具备年产钢 900 万吨的综合生产能力。目前产品涵盖宽厚板、线材和棒材三大类 400 多个品种。其中，33 个品种获得国家部和、省级优质产品称号，12 个品种获得国家冶金产品实物质量金杯奖和卓越奖。以船体和海洋平台用钢、压力容器用钢、桥梁结构用钢等品种为主的板材产品，在国内处于领先地位，广泛用于中央电视台新址、港珠澳大桥、上海中心大厦、西气东输等国内标志性工程，同时被俄罗斯亚马尔项目、阿联酋阿布扎比国际机场、沙特麦加储水罐等国外重点项目采用。产品在满足国内市场需求的同时，出口韩国、美国、日本等国家以及欧洲、南美洲、东南亚、中东等地区。

5、长期股权投资单位概况

在评估基准日，被评估单位有 5 项对外投资，其中在长期股权投资科目核算的有 3 项，在可供出售金融资产科目核算的有 1 项，还有 1 项在账上不再列示，不再列示的原因为华菱湘钢于 2018 年 9 月 12 日收购湖南华菱煤焦化有限公司 100% 的股权，并以 2018 年 9 月 30 日为基准日对湖南华菱煤焦化有限公司实施吸收合

并，截止 2018 年 11 月 30 日，湖南华菱煤焦化有限公司的资产负债已全部并入华菱湘钢，其注销手续正在办理中。具体如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值	备注
1	湖南华菱湘钢检修工程有限公司	2011 年 8 月	55.00%	3,566.35	长期股权投资
2	华菱湘钢国际贸易有限公司	2015 年 9 月	100.00%	10,000.00	长期股权投资
3	湖南华菱财务有限公司		20.00%	40,989.98	长期股权投资
4	平顶山天安煤业股份有限公司	2005 年 4 月		1,287.30	可供出售金融资产
	合 计			55,843.63	

6、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况（合并报表）如下表所示：

单位：人民币万元

科目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 11 月 30 日
一、流动资产合计	733,955.53	687,113.93	894,145.50	878,310.01
货币资金	166,245.83	153,380.53	232,260.87	172,559.10
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	768.06	4,780.38	354.00	74.44
应收票据及应收账款		84,110.05	304,110.71	397,770.36
应收票据	191,931.61			
应收账款	20,667.71			
预付款项	15,013.59	28,748.03	31,777.69	44,400.38
其他应收款(合计)		112,723.67	50,613.63	18,392.19
应收利息	-			-
应收股利	426.91			
其他应收款	52,039.97			
存货	255,062.56	282,166.22	273,915.89	194,663.71

科目名称	2015年12月31 日	2016年12月31 日	2017年12月31 日	2018年11月 30日
其他流动资产	31,799.26	21,205.04	1,112.71	50,449.84
二、非流动资产合计	1,862,073.66	1,833,516.61	1,736,843.00	1,678,461.26
可供出售金融资产	1,612.58	1,685.26	2,180.11	1,287.30
长期股权投资	36,179.70	37,701.43	40,152.05	40,989.98
固定资产	1,636,093.20	1,595,890.30	1,499,082.62	1,420,779.52
在建工程	11,336.03	19,898.55	21,722.51	21,607.65
无形资产	176,852.14	178,341.08	173,705.71	188,355.18
长期待摊费用	-			-
递延所得税资产	-			1,934.63
其他非流动资产	-			3,507.00
三、资产总计	2,596,029.19	2,520,630.54	2,630,988.50	2,556,771.27
四、流动负债合计	1,992,392.97	1,936,888.76	1,481,469.67	1,113,126.58
短期借款	943,033.73	936,349.40	739,347.06	346,490.00
应付票据及应付账款		551,388.57	435,025.98	331,581.40
应付票据	321,321.63			
应付账款	285,631.48			
预收款项	252,903.85	300,521.73	182,579.45	189,864.96
应付职工薪酬	3,017.90	4,162.59	6,604.10	18,409.77
应交税费	2,825.09	11,996.99	21,215.08	33,437.46
其他应付款(合计)		58,960.85		122,264.91
应付利息	5,443.67			
应付股利	893.67			
其他应付款	64,952.96		48,045.73	
一年内到期的非流动负债	78,054.97	72,685.44	48,652.27	71,078.09
其他流动负债	34,314.00	823.19		-
五、非流动负债合计	190,006.02	125,302.68	429,687.14	353,115.16
长期借款	115,700.72	57,781.10	79,000.00	156,100.00
应付债券	-			-
长期应付款	32,445.30	23,119.09	302,936.82	146,658.74
长期应付职工薪酬	2,339.93	2,568.57	4,814.57	9,821.27
专项应付款	-			-

科目名称	2015年12月31 日	2016年12月31 日	2017年12月31 日	2018年11月 30日
预计负债				-
递延收益	39,371.86	41,674.80	42,702.40	40,435.31
递延所得税负债	148.22	159.12	233.35	99.84
其他非流动负债	-			
六、负债总计	2,182,399.00	2,062,191.44	1,911,156.81	1,466,241.74
七、所有者权益	413,630.19	458,439.09	719,831.69	1,090,529.53
其中：少数股东权益		3,094.33	3,130.31	3,182.09
归属于母公司的权益		455,344.76	716,701.38	1,087,347.44

损益状况（合并报表）如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-11 月
一、营业收入	1,796,828.23	2,148,239.18	3,493,236.19	3,692,856.53
其中：主营业务收入	1,796,828.23	2,148,239.18	3,493,236.19	3,692,856.53
其他业务收入				
减：营业成本	1,713,747.23	1,982,061.71	3,014,925.85	2,960,417.96
其中：主营业务成本	1,713,747.23	1,982,061.71	3,014,925.85	2,960,417.96
其他业务成本				
税金及附加	7,473.94	11,638.74	24,170.27	31,867.08
销售费用	27,765.87	29,680.62	39,231.20	61,144.68
管理费用	67,159.06	55,533.30	82,500.15	100,233.73
研发费用		4,687.67	4,219.26	13,701.30
财务费用	97,414.04	64,527.74	70,475.41	48,587.36
资产减值损失	5,305.61	350.15	4,067.09	7,104.59
加：公允价值变动收益	114.00	4,389.83	-4,189.53	-197.55
投资收益	2,727.88	4,118.38	3,748.85	4044.87
其他收益		2.41	9,185.11	6047.83
二、营业利润	-119,195.65	8,269.88	262,391.39	479,694.98
加：营业外收入	10,478.13	8,969.29	95.38	1,035.71
减：营业外支出	1,092.16	4,869.39	1,105.51	1,241.01

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-11 月
三、利润总额	-109,809.69	12,369.79	261,381.26	479,489.67
减：所得税费用	1,605.07	631.03	409.29	47,790.45
四、净利润	-111,414.76	11,738.76	260,971.97	431,699.22

7、会计制度和税收政策

(1) 会计制度

湖南华菱湘潭钢铁有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

(2) 税收政策

湖南华菱湘潭钢铁有限公司增值税税率为 16%、13%、11%、10%、6%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 15%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一湖南华菱钢铁股份有限公司为委托方二即被评估单位湖南华菱湘潭钢铁有限公司控股股东。

(四) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对湖南华菱湘潭钢铁有限

公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供参考依据。

本经济行为已经湖南华菱钢铁股份有限公司第六届董事会第二十八次会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份收购湖南华菱湘潭钢铁有限公司的少数股权所涉及湖南华菱湘潭钢铁有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的湖南华菱湘潭钢铁有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。湖南华菱湘潭钢铁有限公司评估基准日财务报表经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

截止评估基准日，纳入评估范围的所有者权益账面价值为 1,083,035.88 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项目	2018年11月30日
流动资产	816,470.29
非流动资产	1,691,376.23
其中：长期股权投资	54,556.33
固定资产	1,420,128.14
在建工程	21,607.65
无形资产	188,355.18
其他非流动资产	6,728.93
资产总计	2,507,846.52
流动负债	1,071,695.48

项目	2018年11月30日
非流动负债	353,115.16
负债合计	1,424,810.64
所有者权益	1,083,035.88

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的实物资产为房屋建筑物、机器设备和存货：

1、房屋建筑物主要为宽板一线轧钢主厂房、转炉3号机厂房、二线轧钢主厂房，大盘卷主厂房、炼钢厂厂房、连铸主厂房、2号铸机主厂房、公司行政中心1号办公楼、科研大楼、大盘卷办公楼、科技大楼书库、铸铁落地焦仓库、综合仓库、三空压站、5号高炉软水泵房、150t除氧泵站、5号高炉1号渣处理泵房、二电站主厂房、1号135MW发电机主厂房、炼铁区变电所等相关厂房和辅助用房，建筑结构类型分为框架、排架、砖混结构和钢构。从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。

2、机器设备为主要生产设备，包括：烧结机5台、高炉4座、转炉7座、轧材生产线7条、以及公辅配套设施。设备自投入使用后，公司陆续对生产系统设备进行维修、改造。截止评估基准日，设备运转正常、保养维修及时，能够满足生产的需要。

3、存货为材料采购、原材料、周转材料、产成品和在产品，除材料采购外均存放在公司库房和车间内，均为正常存货。原材料主要包括不同产地和品位的铁精粉、生铁、废钢、煤、焦煤、锰硅合金、高碳铬铁合金等；在库周转材料主要为五金电器、工具器具、水暖器材、修理用零配件等；产成品主要为不同规格型号的线材、棒材、板材及钢坯，在产品主要为在生产的线材、棒材、板材及钢坯。

(四) 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

被评估单位账面记录无形资产为38宗土地使用权，其中：24宗地取得国有土地使用证，3宗地取得不动产权证；另外11宗地尚未取得产权证，有7宗地已

办理出让手续并取得建设用地批准书，余下 4 宗地尚未办理出让手续。取得产权证和已办理出让手续并取得建设用地批准书的土地使用权的权利人均为湖南华菱湘潭钢铁有限公司。

2、企业申报的账外无形资产状况

无。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（六）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（七）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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是 2018 年 11 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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) 经济行为依据

- 1、湖南华菱钢铁股份有限公司第六届董事会第二十八次会议决议。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过);
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过);
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过);
- 5、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正);
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);
- 8、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

12、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；

13、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；

15、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

16、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；

17、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

18、《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日国资产权【2009】941号）；

19、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改）；

20、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号）；

21、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

22、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

- 23、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令 第 294 号）；
- 24、财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 25、其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资【2017】43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2017】31 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2017】34 号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2017】36 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37 号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）。

（四） 权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
- 2、房屋所有权证或房地产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业提供的历史年度经营资料；
- （4）被评估单位提供的工程竣工验收、决算资料。

2、国家有关部门发布的资料

- （1）《机动车强制报废标准》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
- （2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）；
- （3）《湖南省建设工程计价办法》；
- （4）《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省仿古建筑及园林景观消耗量标准》；
- （5）《湖南省住房和城乡建设厅关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2018〕101号）、2018年5月《湘潭市建筑工程造价信息》；
- （6）《湘潭市人民政府关于公布湘潭市市区土地定级与基准地价更新成果的通知》（潭政发〔2017〕5号）；
- （7）湖南省人民政府关于《调整湖南省征地补偿标准》的通知（湘政发〔2018〕5号）
- （8）《湖南省人民政府关于湘潭市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法的批复》（湘政函〔2013〕84号）
- （9）《湖南省物价局、湖南省财政厅关于规范国土资源系统服务性收费有关问题的通知》（湘价服〔2012〕87号）
- （10）湖南省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（湖南省人民政

府令第 231 号)

(11)湖南省人民政府办公厅关于印发(《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知)湘政办发[2010]47 号

(12)湖南省财政厅、省国家税务局、省地方税务局《关于〈印发湖南省水利建设基金筹集管理实施细则〉的通知》(湘财综[2011]45 号)

(13)湘潭市人民政府办公室关于印发《湘潭市城区被征地农民社会保障实施办法》的通知潭政办发[2015]85 号

(14)湖南省物价局、湖南省财政厅关于重新发布全省水利系统行政事业性收费项目和标准的通知(湘价费〔2009〕62 号)

3、资产评估机构收集的资料

- (1) 《机电产品报价系统》(2018 年);
- (2) WIND 资讯;
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时,

应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析

(1) 收益法适用性分析

钢铁行业为强周期性行业，考虑近几年钢铁行业波动比较大、被评估单位历史年度业绩不稳定，未来预期收益很难合理把握、获得未来预期收益所承担的风险无法合理衡量，因此，本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与湖南华菱湘潭钢铁有限公司可比的同行业上市公司满足数量条件、且披露信息满足评估需求，因此本项目适用上市公司比较法进行评估。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 选择评估方法的操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除被评估单位应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1)货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

(2)衍生金融资产：对于衍生金融资产评估，在核实账面记录真实性的基础上，按照评估基准日该证券的账面价值扣除交易过程中应缴纳的交易手续费来确认评估值。

(3)其他债权性资产：主要是应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、应收股利等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、

经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(4)存货：包括材料采购、原材料、在库周转材料、产成品、在成品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对于需进一步加工的在产品，以完工产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后乘以在产品完工百分比确定评估值；对于可以直接出售的在产品(如钢坯等)，以市场不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

(5)其他流动资产：评估人员了解其他流动资产的内容及相关入账情况，按清查核实后账面价值加上持有期间的利息收入确认其他流动资产的评估值。

(6) 可供出售金融资产：系持有的股票投资，考虑该部分股票需转持至全国社会保障基金，目前正处冻结中，故可供出售金融资产以账面值确认评估值。

(7)长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 3 家，其中：2 家为控股公司，1 家为参股公司。

对于控股子公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

对于参股公司，获取评估基准日参股企业财务报表，以账面所有者权益金额与持股比例的乘积确定该项长期投资的股权价值。

(8)房屋建筑物

基于本次评估目的，结合待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评

估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(9)机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

(10)在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

(11)无形资产-土地使用权

评估人员在认真分析所收集的资料并进行实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，并将现实地价水平与评估测算结果相比照，最后采用两种方法的加权平均结果确定土地评估值。

①基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成

果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_{\text{正}} = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

式中： $\sum K_i$ ——宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_n ——年期修正系数

K_t ——估价期日修正系数

K_p ——宗地位置偏离度修正系数

K_f ——开发程度修正额

K_s ——宗地面积修正系数

②成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

当按成本逼近法基本公式初步测算土地价格后，应根据待估宗地所在区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要区位修正、年期修正，确定土地价格。

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×区位修正系数×年期修正系数

$$\text{基本公式 } P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = PE + R_3$$

式中：P：土地价格；

E_a ：土地取得费；

E_d ：土地开发费；

T：税费

R_1 ：利息

R_2 ：利润

R_3 ：土地增值

PE：土地成本价格

(12)递延所得税资产

递延所得税资产系企业计提坏账准备、辞退福利与应计纳税金额的差额形成的。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

(13) 其他非流动资产：评估人员了解其他非流动资产的内容及相关入账情况，按清查核实后账面价值确认其他非流动资产的评估值。

(14) 负债

负债主要包括流动负债和长期负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

2、市场法评估操作思路

市场比较法属于间接评估方法，是基于经济理论和常识都认同的基本原则，即类似的资产应该有类似的交易价格的评估思路，根据替代原则，采用比较与类比方法判断资产价值的一种评估方法。

市场比较法又分为上市公司比较法和交易案例比较法，其基本含义都是指在求取特定资产价格时，将待估资产与在较近时期内已经成交类似资产的交易，依据替代原理，进行比较对照，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等修正，评估出待估资产的价格。本次评估选用上市公司比较法。

(1) 市场法评估的基本步骤

① 搜集上市证券公司信息，选择可比公司。

② 对财务报表进行分析调整。包括对被评估单位和可比公司的财务报表分析调整，分析和调整的内容主要包括：财务报表编制基础；非经常性收入和支出；非经营性资产及负债、溢余资产及负债的调整与确认。

非经营性资产及负债是指与企业经营收益无关的资产及负债。

溢余资产及负债是指超过企业正常经营需要资产规模的那部分经营性资产及负债。

非经营性资产、溢余资产调整涉及的会计科目包括：交易性金融资产、其他应收款(包括应收利息、应收股利)、其他流动资产、可供出售金融资产、持有至到

期投资、投资性房地产、未列入合并范围的长期股权投资、递延所得税资产等。

非经营性负债、溢余负债调整涉及的会计科目包括：交易性金融负债、其他应付款(应付利息、应付股利)、递延收益、递延所得税负债、长期应付职工薪酬等。

③计算、分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务指标。主要包括盈利能力、运营能力、偿债能力和成长能力财务指标。

④选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值比率。

⑤考虑缺少流动性折扣

被评估单位为非上市公司，评估其股东全部权益价值需考虑缺少流动性折扣，即在考虑缺少流动性折扣前的市场价值基础上，扣除缺少流动性折扣。

⑥加回非经营性资产、溢余资产/负债的评估净值，计算市场法评估结果。

(2)市场法评估模型

①选择价值比率

上市公司比较法要求通过分析可比公司股权或全部投资资本市场价值与盈利类参数、资产类参数、收入类参数及一些特定的非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率；然后，根据被评估单位的盈利类参数、资产类参数、收入类参数及一些特定的非财务指标来估算其股权或全投资资本的价值。因此采用上市公司比较法估值的一个重要步骤是分析确定、计算价值比率。价值比率一般可以分为四类，分别为基于盈利基础的价值比率、基于资产基础的价值比率、基于收入基础的价值比率和其他特殊类价值比率。常用的价值比率包括：

a、盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是在资产价值与盈利类指标之间建立的价值比率。这类价值比率可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率：

EBIT：息税前利润

EBITDA：利息、税项、折旧及摊销前盈利

股权价值=总股数×股价

全投资价值 EV=股权价值+债权价值

税息前收益价值比率： $EV/EBIT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / EBIT$

税息折旧/摊销前价值比率： $EV/EBITDA = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / EBITDA$

税后现金流价值比率 $EV/NOIAT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / NOIAT$

其中： $NOIAT = EBIT(1-T) + \text{折旧/摊销}$

市盈率价值比率： $P/E = \text{股权价值} / \text{净利润}$

股权现金流价值比率： $\text{股权现金流价值比率} = \text{股权价值} / \text{股权现金流}$

b、收入基础价值比率

收入基础价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率。这类价值比率可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率：

销售收入价值比率： $\text{销售收入价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{销售收入}$

市销率价值比率： $P/S = \text{股权价值} / \text{销售收入}$

c、资产基础价值比率

资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率。这类价值比率可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率：

资产价值比率： $\text{资产价值比率} EV/TBVIC = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / (\text{债权账面值} + \text{净资产账面值})$

固定资产价值比率： $\text{固定资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{固定资产价值}$

市净率价值比率： $P/B = \text{股权价值} / \text{账面净资产}$

d、其他特殊类价值比率

其他类价值比率是在资产价值与一些特定的非财务指标之间建立的价值比率。

e、价值比率的选择理由

根据《资产评估准则——企业价值》讲解，对于周期性比较明显的钢铁行业，各类基于以利润为基础的盈利类比率如 P/E 、 $EV/EBITDA$ 等均不太适应，而基于资产账面价值的比率和基于收入的价值比率，因受周期性影响相对较小，可以选用。故本次选用 $EV/TBVIC$ 和 P/S 作为价值比率。

② 价值比率的计算

在计算价值比率时，根据所选择股票价格的时点不同可分为时点型价值比率和区间型价值比率。时点型价值比率是根据可比对象时点股票交易价格为基础计算的价值比率，区间型价值比率是基于一定时间区段内的股票交易均价计算的价值比率。时点型价值比率时效性强，区间型价值比率可有效稀释市场非正常波动的影响，两者各有优劣，评估中需合理处理。

本次评估中，为兼顾时效性和消除市场非正常波动的影响，选择区间型价值比率，即：以评估基准日前一定区期间成交均价的平均值为基础计算价值比率的分子，以评估基准日或前 12 个月的相关财务数据为基础计算价值比率的分母，以此估算价值比率。

③ 价值比率的修正

a、修正指标

每个可比公司与被评估单位在盈利能力、运营能力和偿债能力等方面会存在一定的差异。本次评估中采用财务分析比率对可比公司和被评估单位进行定量分析，据此对价值比率进行适当修正。修正指标包括盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力共四大类计 11 个指标。本次评估中，参照财政部财统[2002]5 号《企业效绩评价操作细则(修订)》中有关指标的权重，各修正指标及权重如下：

序号	指标名称	权重%
一	盈利能力指标	38
1	净资产收益率	10
2	总资产报酬率	10
3	销售净利润	10
4	成本费用利润率	8
二	运营能力指标	18
5	总资产周转率（次）	9
6	流动资产周转率(次)	9
三	偿债能力指标	20
7	资产负债率	7
8	速动比率	6

序号	指标名称	权重%
9	已获利息倍数	7
四	成长能力指标	24
10	营业总收入增长率	12
11	净资产增长率	12

b、修正系数的确定

将各可比公司及被评估单位各项财务指标与各指标的平均值进行比较分析,计算相应得分,并结合各指标权重,计算得出各公司的总分值,将被评估单位的总分值与各可比公司总分值进行对比,得出各可比公司价值比率的调整系数,并计算出调整后的价值比率。

修正系数=目标公司总分值/可比公司总分值

可比公司修正后价值比率=可比公司修正前价值比率×修正系数

④计算公式

a、被评估单位股东全部权益价值=修正后的股权投资价值比率× 被评估单位相应的参数指标× (1-缺少流动性折扣)+非经营性、溢余资产净值

b、被评估单位股东全部权益价值=(修正后的全投资价值比率× 被评估单位相应的参数指标-付息债务)×(1-缺少流动性折扣)+非经营性、溢余资产净值

c、在采用不同价值比率计算出被评估单位股东全部权益价值后,取其加权平均值确定评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评

估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

（1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

（2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化；

（3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

（5）调查了解企业历史年度利润情况；

（6）调查了解企业各项生产指标、财务指标；

（7）调查了解企业的税收及其他优惠政策；

（8）调查收集企业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；

(9) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

- 1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
- 3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

- 1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
- 2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

(一) 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资

产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结

论的瑕疵事项、或有事项等；

6、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论如下：

截至评估基准日，纳入评估范围内的总资产账面价值为 2,507,846.52 万元，评估值 2,807,531.03 万元，增值额为 299,684.51 万元，增值率为 11.95 %；负债账面价值为 1,424,810.64 万元，评估值 1,390,021.13 万元，增值额为-34,789.51 万元，增值率为-2.44 %；所有者权益账面值为 1,083,035.88 万元，评估值为 1,417,509.90 万元，增值额为 334,474.02 万元，增值率为 30.88 %。具体各类资产的评估结果见下表：

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	816,470.29	841,466.57	24,996.28	3.06
非流动资产	1,691,376.23	1,966,064.46	274,688.23	16.24
其中：长期股权投资	54,556.33	58,912.15	4,355.82	7.98
固定资产	1,420,128.14	1,596,632.66	176,504.52	12.43
在建工程	21,607.65	21,403.72	-203.93	-0.94
无形资产	188,355.18	282,387.00	94,031.82	49.92
其他非流动资产	6,728.93	6,728.93	0.00	0.00
资产合计	2,507,846.52	2,807,531.03	299,684.51	11.95

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%
流动负债	1,071,695.48	1,071,695.48	0.00	0.00
非流动负债	353,115.16	318,325.65	-34,789.51	-9.85
负债合计	1,424,810.64	1,390,021.13	-34,789.51	-2.44
净资产	1,083,035.88	1,417,509.90	334,474.02	30.88

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 市场法的初步价值结论

截至评估基准日，湖南华菱湘潭钢铁有限公司归属于母公司的所有者权益账面价值（合并口径）为 1,087,347.44 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 1,429,017.34 万元，增值额为 341,669.90 万元，增值率为 31.42%。

(三) 评估结论

我们采用资产基础法和市场法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 1,417,509.90 万元，采用市场法形成的评估值为 1,429,017.34 万元，两种评估方法的评估结果差异 11,507.44 万元。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；市场比较法是通过分析可比公司的各项指标，以可比公司股权或企业整体价值与其某一类指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东全部权益的价值。

本次资产基础法评估中，对各类资产负债履行了充分的评估程序、收集了必要的评估资料，各项资产选用的评估方法和评估参数合理，因此资产基础法评估结果能够合理体现被评估单位的股东全部权益价值。而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，与资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的可比公司的业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响因素，并且对价值比率的修正存在一定主观因素。

综上，评估专业人员认为资产基础法评估结论更能够比较完整、合理的体现

被评估单位股东全部权益的市场价值，因此本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，湖南华菱湘潭钢铁有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 1,083,035.88 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 1,417,509.90 万元，增值额为 334,474.02 万元，增值率为 30.88 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起至 2019 年 11 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2)当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3)评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实

有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2、2018年9月12日，华菱湘钢收购湖南华菱煤焦化有限公司100%的股权，并以2018年9月30日为基准日对湖南华菱煤焦化有限公司实施吸收合并，截止2018年11月30日，湖南华菱煤焦化有限公司的资产负债已全部并入华菱湘钢，但湖南华菱煤焦化有限公司的注销手续正在办理中。

3、截止评估基准日，纳入评估范围的应收票据中有26张银行承兑汇票共129,890,287.14元质押给浙商银行股份有限公司长沙分行，质押合同编号：（33100000）浙商资产池质字（2018）第24931号，该部分票据于2018年12月6日解除质押；纳入评估范围的应收票据有17张共9,035,324.00元的到期日在基准日2018年11月30日（含30日）以前，由于票据存在签章不清晰等瑕疵承兑银行尚未承兑，在本次评估中该部分票据未考虑不能收回的可能性，以账面值确认评估值，提醒报告使用者注意。

4、纳入评估范围的可供出售金融资产账面价值12,873,004.20元，为2005年4月对平顶山天安煤业股份有限公司的股票投资，评估基准日共持有3,460,485.00股，其中3,460,467.00股在2009年3月根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94号）规定应转持给全国社会保障基金，目前正处冻结中。考虑上述情况，可供出售金融资产以账面值确认评估值。同时与可供出售金融资产相关的应收股利4,269,177.55元（冻结股票冻结以来的现金分红）以账面值确认评估值。

5、纳入本次评估范围内的3号热处理主厂房、湘钢体育馆等138项房屋共405,820.01平方米(不含房中房)，截至评估基准日尚未办理权证手续。该部分房屋均由华菱湘钢出资购建，属华菱湘钢所有，不存在产权纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项；该部分房屋的建筑面积主要是依据相关建筑工程合同、图纸及结算资料等确定。

6、纳入本次评估范围的土地使用权中有 4 宗地共 50,575.72 平方米，至评估基准日尚未办理出让手续，没有取得不动产权证。在本次评估过程中，其评估值是在出让地地价的基础上，扣除 25% 的出让金后确定，如该 4 宗地在本报告出具日后办理出让手续过程中实际缴纳的出让金与本报告扣除的出让金存在差异，则应对评估值进行相应调整。

7、纳入本次评估范围机器设备中有一批融资租赁设备，是与平安国际融资租赁有限公司签订的《售后回租合同》，租赁成本为 30,000.00 万元，租赁期限 5 年，从 2015 年 8 月开始，至评估基准日仍在租赁期间内。

8、纳入本次评估范围内共 2 台车辆证载权利人名称为其他单位，截至评估基准日尚未办理车辆行驶证变更。

9、纳入本次评估范围应收账款中存在以下重大诉讼事项，该部分涉及诉讼的应收账款被评估单位已全额计提坏账准备，在本次评估中对该部分应收账款全额预计损失，以账面净值确认评估值，提醒报告使用者注意。具体重大诉讼事项详见下表：

序号	诉讼事项	原告	被告	审理法院名称	账面价值	标的及金额	起诉时间	判决时间	目前进展情况
1	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	湖南长盛贸易有限公司	湘潭市岳塘区人民法院	2,183.77 万人民币	2296 万人民币	2016 年 5 月	2016 年 9 月	执行阶段
2	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	Viewer Development Co., Limited	香港仲裁委	2,039.78 万人民币	320.62 万美元	2016 年 12 月	尚未判决	正在办理
3	合同纠纷	湖南华菱湘潭钢铁有限公司	DIV.0.0	瑞士国际商事仲裁委员会	3,317.08 万人民币	414.70 万欧元和 71.4 万美元	2017 年 12 月	尚未判决	正在办理

10、纳入本次评估范围应付票据中有 7 张商业承兑汇票共计 522,059.69 元的到期日在基准日 2018 年 11 月 30 日（含 30 日）以前，截止评估基准日该部分票据的持有者尚未要求被评估单位承兑，在本次评估中该部分票据未考虑不需要承

兑的可能性，以账面值确认评估值，提醒报告使用者注意。

11、在评估基准日，湖南华菱湘潭钢铁有限公司拥有专利权 146 项，其中发明专利 77 项、实用新型 69 项。由于钢铁行业为周期性行业，相关专利产品的未来收入和超额收益无法合理预测，故本次评估中没有考虑其对评估结论的影响。

12、2018 年 11 月 30 日，建信金融资产投资有限公司、中银金融资产投资有限公司、湖南华弘一号私募股权基金企业（有限合伙）、中国华融资产管理股份有限公司、农银金融资产投资有限公司、深圳市招平穗达投资中心（有限合伙）分别与华菱湘钢股东湖南华菱钢铁股份有限公司、湖南华菱钢铁集团有限责任公司签署了《投资协议》或《债转股协议》，拟对华菱湘钢增资共计 137,760.00 万元，截止评估基准日，该部分增资尚未到位，待增资完成后将进行工商变更登记。

13、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

14、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

15、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

16、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产

评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2019 年 2 月 22 日。

[本页无正文，为评估报告签字盖章页]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师签名：



资产评估师签名：



二〇一九年二月二十二日

资产评估报告·附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同