

湖南华菱钢铁股份有限公司
拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司
100%股权项目
资 产 评 估 报 告
中联评报字[2016]第 1277 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一六年九月十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	10
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	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	38
十三、评估报告日	38
附 件	40

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、负债清单由委托方、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方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，且已提请委托方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。

湖南华菱钢铁股份有限公司
拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司
100%股权项目
资产评估报告

中联评报字[2016]第 1277 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受湖南华菱钢铁集团有限责任公司和湖南财信金融控股集团有限公司的委托，就湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司 100%股权之经济行为，对所涉及的湖南财信投资控股有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖南财信投资控股有限责任公司股东全部权益，评估范围是湖南财信投资控股有限责任公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对湖南财信投资控股有限责任公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出湖南财信投资控股有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面值 89,096.86 万元，评估值 814,433.69 万元，评估增值 725,336.83 万元，增值率 814.10 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

湖南华菱钢铁股份有限公司
拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司
100%股权项目
资产评估报告

中联评报字[2016]第 1277 号

湖南华菱钢铁集团有限责任公司：

湖南财信金融控股集团有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法，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购买湖南财信投资控股有限责任公司 100% 股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 4 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为湖南华菱钢铁集团有限责任公司和湖南财信金融控股集团有限公司，被评估单位湖南财信投资控股有限责任公司是湖南财信金融控股集团有限公司全资子公司。

（一）委托方概况

1、委托方之一概况

公司名称：湖南华菱钢铁集团有限责任公司（以下简称“华菱集团”）

公司地址：长沙市天心区湘府西路 222 号

法定代表人：曹慧泉

注册资本：200,000 万元

公司性质：有限责任公司

统一社会信用代码：9143000018380860XX

经营范围：以自有资产进行钢铁、资源、物流、金融业等项目的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、并购及钢铁企业生产经营所需的原材料、机械电器设备和配件的采购和供应；子公司的股权及资产管理；钢铁产品及副产品的加工、销售；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、委托方之二概况

公司名称：湖南财信金融控股集团有限公司（以下简称“财信金控”）

公司地址：长沙市天心区城南西路 3 号

法定代表人：王红舟

注册资本：354,000 万人民币

公司性质：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91430000MA4L29JJ53

经营范围：省政府授权的国有资产投资、经营、管理；资本运作和资产管理，股权投资及管理，受托管理专项资金，投融资服务，企业重组、并购咨询等经营业务；酒店经营与管理（具体业务由分支机构凭许可证经营）；房屋出租；省政府和出资人授权的其他业务。（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）被评估单位概况

公司名称：湖南财信投资控股有限责任公司（以下简称“财信投资”）

公司地址：长沙市天心区城南西路 1 号

法定代表人：王红舟

注册资本：374,418.89 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91430000743156460N

1. 基本情况

为解决湖南省信托投资公司改制重组过程中现有信托资产将出现投资主体缺位的问题，根据《湖南省人民政府办公厅关于设立湖南财信投资控股有限责任公司的通知》（湘政办函〔2001〕178号），湖南省人民政府批准并投资设立湖南财信投资控股有限责任公司。2001年12月31日，湖南省工商局向财信投资核发了《企业法人营业执照》，财信投资正式挂牌成立。

根据湘政函〔2014〕174号和湘财金函[2016]19号，湖南省政府将其持有的财信投资 100%股权作为出资注入湖南财信金融控股集团有限公司，财信投资成为财信金控全资子公司。

在财信投资 100%股权注入上市公司之前，财信投资通过无偿划转或协议转让方式将部分不适宜注入上市公司的资产负债剥离至财信金控及其下属非上市企业。具体剥离内容及方式见特殊事项说明。

根据湖南省国资委批准的财信投资资产剥离方案，编制了 2016 年 4 月 30 日模拟会计报表，其简表详见下表 1。

2. 经营范围

法律、法规允许的资产投资、经营及管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 资产、财务及经营状况

近年及评估基准日公司母公司口径的资产、财务状况如下表：

表 1 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016-04-30	2015-12-31	2014-12-31
资产总额	687,416.07	362,707.86	322,848.65
负债总额	598,319.20	260,624.35	210,730.79

项目	2016-04-30	2015-12-31	2014-12-31
所有者权益合计	89,096.86	102,083.51	112,117.86
项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入	-8,098.36	-5,791.86	-1,385.02
利润总额	-8,765.86	-8,003.00	-3,592.52
净利润	-8,765.86	-8,003.00	-3,592.52
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)

4、长期股权投资情况

截至评估基准日，公司纳入本次评估范围的二级长期股权投资共有 3 项。具体情况如下：

表 2 长期股权投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	湖南省信托有限责任公司	2001/1/1	96%	1,166,848,217.77
2	财富证券有限责任公司	2006/10/23	53.18%	1,524,912,860.67
3	吉祥人寿保险股份有限公司	2012/9/7	29.19%	212,166,556.60
合计				2,903,927,635.04

被投资单位的基本情况如下：

(1) 湖南省信托有限责任公司

企业名称：湖南省信托有限责任公司

注册地址：长沙市天心区城南西路 1 号财信大厦 6-9 层

统一社会信用代码：9143000044488082X5

法定代表人：王双云

注册资本：120,000.00 万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：公司本外币业务范围如下：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保

管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

1985年1月，经湖南省人民政府办公厅湘政办函[1985]8号及1985年5月中国人民银行总行银复字[1985]第99号文件批准，同意成立湖南省信托投资公司。截至评估基准日，财信投资和湖南省国有投资经营有限公司分别持有湖南信托96%和4%的股权。

截至评估基准日，公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	湖南财信投资控股有限责任公司	115,200	96%
2	湖南省国有投资经营有限公司	4,800	4%
	合计	120,000	100%

（2）财富证券有限责任公司

企业名称：财富证券有限责任公司

注册地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层

统一社会信用代码：914300007406480210

法定代表人：蔡一兵

注册资本：213573.74万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品（许可证有效期至2017年3月25日）

财富证券有限责任公司前身系湖南省信托投资公司和湖南省国际信托投资公司下属证券部，2001年8月为解决信证分离的问题，经湖南省人民政府与中国人民银行批准，上述两公司分别以其证券资产出资组

建新的证券公司,于 2002 年 8 月 23 日成立。

截至评估基准日, 公司股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	财信投资	113,573	53.18
2	华菱集团	52,500	24.58
3	湖南发展	40,000	18.73
4	深圳润泽	7,500	3.51
	合计	213,573	100

(3) 吉祥人寿保险股份有限公司

企业名称: 吉祥人寿保险股份有限公司

注册地址: 长沙市雨花区城南东路 305 号

统一社会信用代码: 430000000098939

法定代表人: 胡军

注册资本: 人民币一十一亿五千万元整

企业类型: 非上市股份有限公司

经营范围: 人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务; 上述业务的再保险业务; 国家法律、法规允许的保险资金运用业务; 经中国保监会批准的其他业务。

吉祥人寿保险股份有限公司系经中国保险监督管理委员会“保监发改【2011】1164号”《关于筹建吉祥人寿保险股份有限公司的批复》批准, 由湖南财信投资控股有限公司、长沙先导投资控股有限公司、上海潞安投资有限公司、湖南省铁路投资集团有限公司、湖南省高速公路投资集团有限公司、中联重科股份有限公司、湖南发展投资有限公司、湖南嘉宇实业有限公司及湖南省股权登记托管有限责任公司共同发起设立的股份有限公司, 于 2012 年 9 月 7 日获得湖南省工商行政管理局核发的营业执照。

截至评估基准日, 公司股权结构为:

单位：万元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	股权比例（%）
1	湖南财信投资控股有限责任公司	44,000	44,000	29.19
2	长沙先导投资控股集团有限公司	30,000	30,000	19.90
3	上海潞安投资有限公司	28,500	28,500	18.91
4	湖南嘉宇实业有限公司	18,350	18,350	12.17
5	中联重科股份有限公司	10,000	10,000	6.63
6	湖南省高速公路投资集团有限公司	10,000	10,000	6.63
7	湖南海方投资有限公司	5,900	5,900	3.91
8	湖南巴陵建设有限公司	3,000	3,000	1.99
9	湖南汇鸿经贸有限公司	1,000	1,000	0.66
	合计	150,750	150,750	100.00

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托方为湖南华菱钢铁集团有限责任公司和湖南财信金融控股集团有限公司。被评估单位湖南财信投资控股有限责任公司是财信金控的全资子公司。

华菱集团的控股子公司湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司 100% 股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2016 年 7 月 15 日湖南华菱钢铁股份有限公司第六届董事会第五次会议决议公告，湖南华菱钢铁股份有限公司拟将除所持湘潭华菱节能发电有限公司 100% 股权外的全部资产及负债与湖南华菱钢铁集团有限责任公司持有湖南华菱节能发电有限公司 100% 股权、财富证券有限责任公司部分股权及华菱集团全资子公司湖南迪策创业投资有限公司

持有的财富证券部分股权中的等值部分进行资产置换，差额部分由华菱集团向华菱股份支付现金补足；并且通过非公开发行股票方式购买湖南财信金融控股集团有限公司持有的湖南财信投资控股有限责任公司 100% 股权。

本次资产评估的目的是反映湖南财信投资控股有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司 100% 股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是湖南财信投资控股有限责任公司股东全部权益。评估范围为湖南财信投资控股有限责任公司在评估基准日模拟资产负债表列示的全部资产及相关负债，账面资产总额为 687,416.06 万元，负债 598,319.20 万元，净资产为 89,096.86 万元。具体包括流动资产 243,206.78 万元；非流动资产 444,209.28 万元；流动负债 4,319.20 万元；非流动负债 594,000.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的母公司口径模拟资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收股利、其他应收款、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产等。这些资产具有以下特点：

1、实物分布分散

纳入评估范围内的实物资产分布公司办公区域。

2、长期股权投资

长期股权投资共 3 项，具体为湖南省信托有限责任公司、财富证券有限责任公司、吉祥人寿保险股份有限公司，长期股权投资总体情况如下表：

表 3 长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	湖南省信托有限责任公司	2002/12/27	96%	1,166,848,217.77
2	财富证券有限责任公司	2006/10/23	53.18%	1,524,912,860.67
3	吉祥人寿保险股份有限公司	2010/12/3	29.19%	212,166,556.60
合计				2,903,927,635.04

3、设备类资产

设备类资产包括车辆、电子设备和其他固定资产，其中：

(1)车辆：纳入本次评估范围的车辆为湖南财信投资控股有限责任公司的 7 辆办公用车辆。2006 年之后陆续购置，正常年检，未发生过大的损耗和事故。

(2)电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括交换机、服务器、防火墙等各种办公设备。

(3)其他固定资产：纳入本次评估范围的其他固定资产主要包括传真机、复印机、打印机、沙发、办公桌椅等办公设备。购置时间均为 2011 年以后，管理规范，使用状况正常。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，湖南财信投资控股有限责任公司无账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和

账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 4 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

2016 年 7 月 15 日湖南华菱钢铁股份有限公司第六届董事会第五次会议决议。

（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订）；

- 2、 《国有资产评估管理办法》(国务院令[1991]91 号令);
- 3、 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
- 4、 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 10 月 23 日证监会令第 109 号公布);
- 5、 上市公司非公开发行股票实施细则 (2011 年 9 月 1 日证监会令第 73 号公布);
- 6、 《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 (第 3 号);
- 7、 《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 (2005 年 8 月 25 日);
- 8、 《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);
- 9、 《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修订);
- 10、 《中华人民共和国信托法》(2001 年 4 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 11、 《中华人民共和国保险法》(2002 年 10 月 28 日颁布);
- 12、 《贷款通则》(中国人民银行);
- 13、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
- 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、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 9、 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 10、 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);
- 11、 《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);
- 12、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 14、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 15、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 16、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 17、 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 18、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、 《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、 《机动车行驶证》;
- 3、 重要资产购置合同或凭证;
- 4、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);

- 2、 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 3、 《2016 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 4、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
- 5、 被评估单位提供的《资产评估申报表-收益法》;
- 6、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 湖南财信投资控股有限责任公司评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、 wind 资讯金融终端;
- 4、 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 5、 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 4 版)》([美]蒂姆·科勒等著, 魏平, 朱晓龙译, 电子工业出版社);
- 6、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是为湖南华菱钢铁股份有限公司拟发行股份购买湖南财信投资控股有限责任公司 100% 股权提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

由于难以在市场上寻找到与被评估企业相类似的交易案例，难以采用市场法进行评估。

在财信投资 100% 股权注入上市公司之前，财信投资通过无偿划转或协议转让方式将部分不适宜注入上市公司的资产负债剥离至财信金控及其下属非上市企业。具体剥离内容及方式见特殊事项说明。

根据湖南省国资委批准的财信投资资产剥离方案，编制了 2016 年 4 月 30 日模拟会计报表，其简表详见下表。

被评估企业湖南财信投资控股有限责任公司目前模拟资产负债表上资产及负债如下表：

单位：万元

资产	2016-04-30	负债和所有者权益	2016-04-30
货币资金	243,206.78	应付职工薪酬	96.23
可供出售金融资产	24,135.00	应交税费	31.86
长期股权投资	290,392.76	应付利息	4,191.11
固定资产	121.54	长期借款	194,000.00
其他资产	129,559.98	应付债券	400,000.00
		所有者权益	89,096.86
资产总计	687,416.07	负债和所有者权益总计	687,416.07

通过对被评估企业模拟的历史年度资产状况进行分析，财信投资公司本部为股权控股公司，营业收入较少，日常经营也不活跃，故不具备采用收益法评估的条件。

对于企业持有的 3 家子公司，可以在市场上交易过的企业中找到与被评估企业相类似的交易案例，通过对其价值进行比较和调整修正可

以得出被评估企业的价值，因此采用了市场法进行评估。

由于湖南信托和财富证券经营多年，收益相关评估资料可充分获取，同时预期现金流相对稳定，可实现性强，未来收益具备预测条件，因此采用了收益法对湖南信托和财富证券进行评估。

总体来看，财信投资公司投资的 3 家经营实体性子公司采用市场法或收益法评估，也即财信投资公司从实质上采用市场法或收益法评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于货币资金，以核实的账面值确定评估值。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产

纳入本次评估范围的可供出售金融资产为股权投资共 4 项和理财产品 5 项。其中股权投资包括长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司、沅江浦发村镇银行股份有限公司、长沙银行股份有限公司、资兴浦发村镇银行股份有限公司等。理财产品包括工行理财产品、建行理财产品、浦发银行理财产品、中行理财产品、交行理财产品等

根据投资产品的类型和内容不同，分类别按不同的方法评估，评估方法如下：

1) 对于没有市价的理财产品，根据基金管理公司的基金账户对账单余额或核实的账面值作为评估值。

2) 对于股权投资，均为参股企业，持股比例较小，按被投资企业会计报表净资产乘以公司的投资比例确定评估值。

评估人员在确认可供出售金融资产投资的真实性和完整性的基础上，对可供出售金融资产-其他股权投资，均为参股企业，持股比例较小，按被投资企业会计报表净资产乘以湖南财信投资控股有限责任公司的投资比例确定评估值。股权投资总体情况表如下：

表 4 股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司	2014-12-31	7%	7,000,000.00
2	沅江浦发村镇银行股份有限公司	2014-12-31	10%	5,000,000.00
3	长沙银行股份有限公司	2014-11-27	0.498%	22,550,000.00
4	资兴浦发村镇银行股份有限公司	2014-11-26	10%	15,800,000.00
合计				50,350,000.00

上述股权投资中持股比例均低于 20%，持股比例较小，且未发生投资分红等事项，其中长沙银行股份有限公司持股比例仅为 0.4983%。因此，以被投资单位提供的会计报表净资产乘以持股比例确定评估值可以反映其实际价值。

(2) 长期股权投资

公司账面上长期股权投资共 3 项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

表 5 长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	湖南省信托有限责任公司	2001/1/1	96%	1,166,848,217.77
2	财富证券有限责任公司	2006/10/23	53.18%	1,524,912,860.67
3	吉祥人寿保险股份有限公司	2010/12/3	29.19%	212,166,556.60
合计				2,903,927,635.04

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、公司章程和有关会计记录等资料，以确定长期

股权投资的真实性和完整性。对全资、控股子公司且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产价值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（3）固定资产

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

评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

A、重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置的价格确定。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备的则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的相关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(4) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为应收湖南财信房地产开发有限责任公司宣告发放的2014年、2015年股利；应收的信托投资款和对吉祥人寿的投资款；以及各种关联企业应收往来款等。由于其他非流动资产类型较多，针对不同情况选用适宜的方法分别评估。

1) 应收股利

对于应收股利，在股权持有期间被投资单位宣告发放现金股利的，按其应享有的份额确定为评估值。

2) 应收类账款

对其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。根据各单位的具体情况，对评估风险损失进行估计，对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计制度中计算坏账的方法估计出评估风险损失。经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为0。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3) 其他资产

其他资产为企业应收的信托投资款和对吉祥人寿的投资款。对于应收的信托投资款，由于企业于期后已经收回，按照核实的已收回的金额确定为评估值。对于吉祥人寿的投资款，由于企业投资尚未完成，因此按照核实的账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

- 1、2016年4月25日，评估机构进场进行前期工作准备；
- 2、2016年5月5日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就

本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划；

3、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年5月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年5月11日至2016年5月31日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年6月1日至2016年6月29日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年7月1日至9月12日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

（二）特殊假设

- 1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
 - 2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
 - 3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
 - 4、截至评估基准日，财信投资本部无租赁房产。财信投资内部资产剥离及债务承接完成后，财信投资将与财信金控签署房产租赁协议，租用财信大厦部分房产作为办公场地。评估时假设该租赁房产可以继续使用，在预测期内保持该模式不变；
 - 5、评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
 - 6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 7、财信投资及其子公司均为金融类企业，按营业税应税收入征缴。考虑到增值税改革政策的影响，本次对子公司未来预期收益预测时，涉及金融业和建筑业时均按照增值税应税收入计征。
 - 8、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 - 9、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 - 10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对湖南财信投资控股有限责任公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）评估结论

总资产账面值 687,416.06 万元，评估值 1,412,752.89 万元，评估增值 725,336.83 万元，增值率 105.52 %。

负债账面值 598,319.20 万元，评估值 598,319.20 万元，评估无增减值。

净资产账面值 89,096.86 万元，评估值 814,433.69 万元，评估增值 725,336.83 万元，增值率 814.10 %。详见下表。

表 6 资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	243,206.78	243,206.78	-	-
2	非流动资产	444,209.28	1,169,546.11	725,336.83	163.29
3	其中：可供出售金融资产	24,135.00	32,639.98	8,504.98	35.24
4	长期股权投资	290,392.76	1,005,478.23	715,085.47	246.25
5	投资性房地产	-	-	-	
6	固定资产	121.54	194.24	72.70	59.82
7	在建工程	-	-	-	
8	无形资产	-	-	-	
9	其他非流动资产	129,559.98	131,233.66	1,673.68	1.29
10	资产总计	687,416.06	1,412,752.89	725,336.83	105.52
11	流动负债	4,319.20	4,319.20	-	-
12	非流动负债	594,000.00	594,000.00	-	-
13	负债合计	598,319.20	598,319.20	-	-
14	净资产（所有者权益）	89,096.86	814,433.69	725,336.83	814.10

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

湖南财信投资控股有限责任公司净资产账面值 89,096.86 万元，评

估值 814,433.69 万元，评估增值 725,336.83 万元，增值率 814.10 %。

主要增值原因：

(1) 可供出售金融资产评估增值。

主要是因长沙银行股份有限公司经营回报较高，但企业采用成本法记账与长期投资企业经营积累净资产增加导致评估增值。

(2) 长期股权投资评估增值。

根据《资产评估准则——企业价值》，对 3 家子公司，湖南信托、财富证券及吉祥人寿的企业价值的评估，采用了不同评估方法得出不同的评估结论。根据准则要求，对于采用一种以上的评估方法并形成不同的评估结论，需在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理的结论。

作为金融企业，湖南信托、财富证券以及吉祥人寿公司的价值除了在其账面资产构成上有所体现外，亦与其相关业务资质、人才配置、市场地位、运营效率、风险控制、管理经验以及未来业绩等各种有形及无形资源、能力等有密切关联。

本次对湖南信托和财富证券的评估中分别采用了收益法和市场法，形成两种不同的评估结论，其中收益法使用的预测数据主要基于未来收益数据进行平滑预测，虽然当前中国的宏观环境整体上有利于信托及证券行业的快速发展，但是目标公司未来收益与未来整体市场的走势关联度较强，企业对未来收益预测受到政策和较强周期性波动的影响较大，使得目标公司通过未来收益得到的企业价值与基准日资本市场上投资者对目标公司投资价值的预期存在一定的差异；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估过程直观、评估数据直接取材于近期资本市场等特点，目标公司通过与可比公司比较得到评估结果更接近评估基准日资本市场上投资者对目标公司投资价值的预期，因此 2 家子公司的评估报告分别采用市场法的评估结果作为最终评估结

论。

对吉祥人寿分别采用资产基础法和市场法进行了评估，资产基础法是从资产现时重置的角度衡量股东权益的价值。其缺点在于难以反映企业各单项资产间的整合效应，及企业的管理效率、自创商誉、销售网络等价值。因此难以反映像吉祥人寿这样的有一定行业壁垒、组织结构复杂且处于成长期的人寿保险公司的市场价值；市场法评估是通过统计分析同行业股权交易案例情况来评定企业的价值，市场法评估反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响，因此评估报告采用市场法的评估结果作为最终评估结论。

评估时对 3 家子公司均采用市场法定价，其评估结果综合了资产的“内在价值”和市场供需关系对资产价值的影响，然而企业采用成本法记账，因此，本次评估价值较账面价值有所增值。

（3）其他非流动资产评估增值。

主要原因是由于企业投资于湖南财信华盛投资合伙企业的信托投资款已于期后收回，评估值按照核实的已收回的金额确定导致评估增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、纳入本次评估范围的子公司德盛期货的房屋建筑物共 5 项，其中 2 项土地使用证正在办理过程中，建筑面积合计 844.44 平方米，账面原值 4,331,146.93 元，账面净值 3,718,299.04 元，具体如下表：

单位：元

序号	房产证编号	建筑物名称	对应土地证号	计量单位	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	郴房权证市测区第 00078411 号、第	郴州市天一名邸 14 楼	正在办理中	m2	389.05	1,764,267.32	1,425,720.79

序号	房产证编号	建筑物名称	对应土地证号	计量单位	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
	00078412 号						
2	衡房权证雁峰区字第 08260931 号、第 08260932 号、第 08260933 号	衡阳市崇业商业广场 1206-1208 室	正在办理中	m2	455.39	2,566,879.61	2,292,578.25
3					844.44	4,331,146.93	3,718,299.04

注：郴州房产属于购买的二手房，其土地证正在办理分割；衡阳房产属于新建房，开发商正在统一办理土地证。

湖南财信投资控股有限责任公司已对上述情况出具了说明和承诺，保证委估资产不存在产权纠纷，并承诺为此承担责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、财信投资本部

（1）对外担保情况

截至评估报告签署日，财信投资的对外担保情况如下：

公司名称	贷款机构	担保金额	起始日期	到期日期	实际担保余额
湖南省公路建设投资有限公司	交行湖南省分行（保险债权计划反担保函）	300,000.00	2012 年 10 月	2019 年 10 月	300,000.00
	小计	300,000.00			300,000.00
湖南省铁路投资集团有限公司	建行湖南省分行	195,000.00	2011 年 9 月	2021 年 9 月	30,000.00
			2011 年 11 月	2021 年 11 月	30,000.00
			2012 年 1 月	2022 年 2 月	20,000.00
			2012 年 2 月	2022 年 2 月	20,000.00
			2012 年 3 月	2022 年 3 月	15,700.00
			2012 年 11 月	2022 年 11 月	20,000.00
			2013 年 6 月	2023 年 6 月	20,000.00
			2013 年 9 月	2023 年 9 月	15,000.00
			2013 年 9 月	2023 年 9 月	10,000.00
			2014 年 8 月	2023 年 9 月	4,300.00
			2014 年 8 月	2023 年 9 月	10,000.00
小计	195,000.00			195,000.00	
对外担保总计	495,000.00			495,000.00	

根据《湖南财信金融控股集团有限公司关于财信投资参与本次重组相关事项的承诺函》，财信金控承诺无论该等债务转移是否取得相关债权人同意，若发生债权人要求财信投资履行合同、清偿债务或追究其他

责任的情况，则财信金控将在财信投资实际发生支付义务之日起十日内以现金方式赔偿财信投资由此遭受的全部损失，并放弃以任何方式向财信投资进行追偿的权利。

(2) 根据《湖南省人民政府关于我省城镇污水处理管网工程建设开行贷款有关问题的批复》(湘政函〔2008〕238号)以及《湖南省人民政府办公厅关于全省生活垃圾处理场工程贷款有关问题的复函》(湘政办函〔2009〕4号)文件精神，财信投资分别就省“十一五”城镇污水管网工程项目以及全省生活垃圾处理场工程项目先后向国家开发银行申请贷款57.60亿元，向农业发展银行申请贷款46.16亿元。

财信投资已将借款资金全额拨付各市、县相关项目用款单位(各市县城投公司、项目公司等实际用款人)，专项用于污水管网项目和垃圾处理项目建设。省“十一五”城镇污水管网工程项目贷款以湖南省财政厅归集和安排的财政资金作为偿债来源，并作为应收账款向国家开发银行提供质押担保。全省生活垃圾处理场工程项目贷款由项目所在地市、县人民政府落实还款责任。

2015年，财信投资根据湖南省财政厅《关于财信控股污水管网项目和垃圾处理项目借款不再纳入财务报表编制范围的批复》(湘财金函〔2015〕29号)的要求，将污水管网工程及垃圾处理项目借款及对应的应收款项，不再纳入财务报表编制范围，转为表外披露。对于上述融资平台债务，湖南省财政厅拟安排资金予以提前归还。

截至评估报告签署日，上述两笔融资平台贷款余额合计为530,698.80万元，其中国家开发银行300,024.00万元，农业发展银行230,674.80万元，尚未归还完毕。

(3) 在财信投资100%股权注入上市公司之前，财信投资通过无偿划转或协议转让方式将部分不适宜注入上市公司的资产负债剥离至财信金控及其下属非上市企业。具体情况如下：

1) 财信投资内部重组涉及的剥离资产负债情况

剥离项目	剥离金额(元)	备注
应收股利	96,000,000.00	产业基金应收股利
其他应收款	303,886,036.99	湖南日报 2 亿元往来款等
其他流动资产	1,699,526,720.35	省属国有关闭破产企业资产包等资产
可供出售金融资产	16,000,000.00	湖南财鼎投资有限公司股权
长期股权投资	2,251,849,312.22	本公司其他子公司股权
固定资产(财信大厦)	255,310,341.55	财信大厦房屋建筑物
无形资产	36,441,600.00	财信大厦土地
长期待摊费用	8,108,601.88	财信大厦装修款
其他非流动资产	350,155,801.33	信托产品受益权等
财信酒店资产	6,091,158.18	
剥离资产总计	5,023,369,572.50	
其他应付款	1,540,716,405.41	主要为财政厅 8.3 亿元, 高速 2.78 亿元, 其他子公司往来款 3 亿元等
其他流动负债	22,804,873.43	预提的各项费用
财信酒店负债总额	3,469,768.63	
负债总计	1,566,991,047.47	
净资产总计	3,456,378,525.03	

2) 剥离的股权资产清单

单位: 人民币元

被投资单位名称	持股比例	投资账面原值	减值准备	投资账面净值	工商变更登记进度
湖南财鼎投资有限公司	20.00%	6,000,000.00		6,000,000.00	正在办理过程中
汨罗国开村镇银行股份有限公司	10.00%	10,000,000.00		10,000,000.00	正在办理过程中
湖南麓谷生物技术有限公司		4,000,000.00	4,000,000.00		正在办理过程中
湖南永利化工股份有限公司		6,342,573.00	6,342,573.00		已破产清算, 2016 年 8 月日已办妥清算受益人变更登记
财富证券公司	18.73%	400,000,000.00		400,000,000.00	2016 年 7 月 15 日已办妥工商变更登记
湖南财信工程投资担保公司	51.00%	51,000,000.00		51,000,000.00	2016 年 8 月 31 日已办妥工商变更登记
湖南省国有投资经营有限公司	100.00%	616,538,484.56		616,538,484.56	2016 年 8 月 29 日已办妥工商变更登记
湖南省联合产权交易所有限公司	95.00%	19,266,430.00		19,266,430.00	2016 年 9 月 1 日已办妥工商变更登记
湖南财信房地产开发有限责任公司	66.23%	27,572,508.12		27,572,508.12	2016 年 8 月 29 日已办妥工商变更登记

被投资单位名称	持股比例	投资账面原值	减值准备	投资账面净值	工商变更登记进度
湖南农业信用担保有限公司	15.51%	202,280,000.00		202,280,000.00	2016年8月31日已办妥工商变更登记
湖南湘西财信投资置业有限公司	100.00%	10,000,000.00		10,000,000.00	2016年8月16日已办妥工商变更登记
南华投资管理有限公司	100.00%	10,000,000.00		10,000,000.00	2016年9月2日已办妥工商变更登记
湖南经济技术投资公司[注]	100.00%	849,999,545.81		849,999,545.81	2016年9月5日已办妥工商变更登记
湖南省财信产业基金管理有限公司	60.00%	30,000,000.00		30,000,000.00	2016年8月29日已办妥工商变更登记
湖南财信典当有限责任公司	70.00%	35,192,343.73		35,192,343.73	2016年8月31日已办妥工商变更登记
合计		2,278,191,885.22	10,342,573.00	2,267,849,312.22	

[注]：湖南经济技术投资公司已于2016年9月1日完成全民所有者的改制，并更名为湖南财信经济投资有限公司。3) 其他剥离资产情况

截至评估报告签署日，其他剥离资产均已完成债务人通知等法律法规规定的剥离手续，财信大厦的房屋所有权证和国有土地使用权证正在办理更名至财信金控公司的相关手续，财信酒店正在办理工商注销登记手续。

4) 剥离负债情况

截至评估报告签署日，剥离负债已提前偿还或取得债权人同意剥离至财信金控公司的同意函的负债金额为 1,481,731,977.19 元，占剥离负债总额的比例为 94.56%。

财信投资对外担保、平台债清理及部分不适宜注入上市公司的资产负债剥离等情况，财信投资已经与相关企业签订协议，并已获得上级主管部门的批准。评估时没有考虑上述事项对评估结论的影响。

2、湖南信托

(1) 公司诉淮南志高动漫文化科技发展有限责任公司、志高实业(龙岩)有限公司、泰安志高实业集团有限责任公司、江焕溢案。该案为

金融合同借款纠纷，湖南省高级人民法院已于2014年12月5日下达（2014）湘高法民二初字第28号民事判决书，判决支持公司请求被告履行偿还借款本金及利息等义务的诉讼请求。现该案正在执行阶段，人民法院已委托评估机构对本案可供执行的抵押物进行了价值评估，强制执行程序正常进行。

（2）中国工商银行股份有限公司长沙韶山路支行诉湖南中科本安新材料有限公司、湖南中融企业信用担保投资有限公司、北京中科时代资产管理有限公司、湖南省信托有限责任公司，该案为金融合同借款纠纷，最高人民法院（2014）民二终字第154号《民事判决书》，判令公司对湖南中科本安新材料有限公司不能清偿的债务在2300万元的范围内承担补充赔偿责任。后本案进入执行程序，经与案件原告协商，2015年7月24日，公司与原告中国工商银行股份有限公司长沙韶山路支行签订了《执行和解协议》，约定以将来两年内产生的业务合作收入冲抵该赔偿款，如产生的合作收入不足的，将由公司补足。

包括上述诉讼在内，截至评估基准日，湖南信托存在标的金额超过1,000万元的未决诉讼共11起，主要情况如下：

序号	原告(申请人)	被告(被申请人)	起诉日期	案由	标的及金额	进展情况	执行情况	是否存在案外第三人,如有请说明情况	是否采取了财产保全措施,如有请说明情况	备注
1	湖南省信托有限责任公司	淮南志高动漫文化科技发展有限公司、志高实业(龙岩)有限公司、泰安志高实业集团有限责任公司、江焕溢案	2014年8月25日	金融借款合同纠纷	本金 2.999 亿元及相应利息、复利	强制执行阶段	正在对抵押物司法评估拍卖	无	是, 已查封项目抵押物	
2	中国工商银行	湖南中科本安新材料有限公司、湖	2013年8月26日	金融借	本金 66,510,950 元及相应利息	履行执	达成执行和解协议, 约定以将来两	无	无	法院判决公司对湖南中科本

序号	原告(申请人)	被告(被申请人)	起诉日期	案由	标的及金额	进展情况	执行情况	是否存在案外人,如有请说明情况	是否采取了财产保全措施,如有请说明情况	备注
	股份有限公司长沙韶山支行	南中融企业信用担保投资有限公司、北京中科时代资产管理有限公司、湖南省信托有限责任公司	日	合同纠纷	(其中湖南信托2300万元补充赔偿责任)	行和解协议	年内产生的业务合作收入冲抵该赔偿款,如两年内产生的合作收入不足的,将由公司补足。			安新材料有限公司不能清偿的债务在2300万元的范围内承担补充赔偿责任
3	湖南省信托有限公司	湖南省德胜房地产开发有限公司	2012年8月1日	金融借款合同纠纷	本金1.35亿元及相应利息、复利	强制执行阶段	正在对抵押物司法拍卖	无	是,已查封项目抵押物	账销案存
4	湖南省信托有限公司	湖南湘渝电力投资有限责任公司、湖南金垣电力集团股份有限公司	2012年11月9日	金融借款合同纠纷	本金3200万元及相应利息	强制执行阶段	正在对办公场地以及52%的质押股权进行评估拍卖	无	是,查封、冻结被告银行存款以及质押的52%的股权和其他财产	账销案存
5	湖南省信托有限公司	湖南博兴创业投资有限公司、湖南博雅眼科医院有限公司、李迟康、严素娥	2013年10月8日	借款合同纠纷	本金1800万元及相应利息、复利	强制执行阶段	无实际可供执行资产	无	是,对被告名下资产进行了轮候冻结	账销案存
6	湖南省信托有限公司	湖南蟠桃宴酒业有限公司、湖南天运生物技术集团有限公司	2012年10月29日	债权转让合同纠纷	3270万元及相应利息	破产阶段		无	是,对被告名下林权进行了冻结	账销案存
7	湖南省信托有限公司	湖南蟠桃宴酒业有限公司、湖南天运生物技术集团有限公司	2012年10月29日	债权转让合同纠纷	1523.428万元及相应利息	破产阶段		无	是,对被告名下林权进行了冻结	账销案存

序号	原告(申请人)	被告(被申请人)	起诉日期	案由	标的及金额	进展情况	执行情况	是否存在案外第三人,如有请说明情况	是否采取了财产保全措施,如有请说明情况	备注
8	湖南省信托有限责任公司	湖南洞庭珍珠开发有限公司	2010年5月18日	金融借款合同纠纷	2000万元及相应利息	破产阶段		无		账销案存
9	湖南省信托有限责任公司	湖南山江技术开发有限公司、世银联控股有限公司、崔瑾	2010年3月10日	金融借款合同纠纷	本金2000万元及相应利息、违约金	强制执行	轮候冻结	无	是,已冻结相关土地、房产	账销案存
10	湖南省信托有限责任公司	湖南省科农林业科技开发有限公司	2012年10月15日	金融借款合同纠纷	本金1400万元及相应利息	强制执行阶段	正在对抵押物司法评估拍卖	无	是,已查封项目抵押物	账销案存
11	湖南省信托有限责任公司	长沙三瑞环保科技实业有限公司、湖南天福泉就业有限公司	-	金融借款合同纠纷	本金1000万元及相应利息、罚息、复利、违约金、律师费	强制执行阶段	-	无		权利义务已转至财信金控

注:公司作为第三人的诉讼没有包含入内。

上述案件正在审理中,鉴于诉讼标的涉及的债权资产已转让或核销,且未来相应诉讼如取得相应的赔付将由诉讼标的涉及的债权资产的受让方所享有,相应诉讼的审理结果对本次评估结论影响较小。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、财信投资股东变更事项

2016年6月3日,公司的股东由湖南省人民政府变更为财信金控公司,2016年7月14日,财信金控公司的股东由湖南省人民政府变更为

湖南华菱控股集团有限责任公司。

湖南华菱控股集团有限责任公司的股东为湖南省国资委，其最终控制方为湖南省人民政府。

2、2016年7月15日，财富证券完成增资的股东变更的工商变更登记手续。变更完成后，财富证券的出资结构如下所示：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	财信投资	174,480.77	174,480.77	62.89	货币及非货币财产
2	华菱集团	73,319.26	52,500	18.92	非货币财产
3	迪策投资	40,000	40,000	14.42	货币
4	深圳润泽	10,472.97	10,472.97	3.77	货币及非货币财产
合计		298,273.00	277,453.74	100.00	-

3、2016年9月9日，证监会根据专项核查结果对财富证券采取了行政监管措施，责令财富证券限期改正其对不符合标准的投资者开通新三板权限的不当行为，并暂停在股转系统新开交易权限六个月。评估时考虑到企业新三板业务在企业经营中影响较小，评估时未考虑证监会该项行政监管措施对评估结果的影响。

除上述事项外，企业无其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、本次对子公司进行评估时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

2、对长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司、沅江浦发村镇银行股份有限公司、长沙银行股份有限公司及资兴浦发村镇银行股份有限公司等参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，上述4家参股公司提供了未经审计的会计报表，评估时以被投资单位提供的会计报表净资产乘以持股比例确定评估值。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、财信投资及其子公司均为金融类企业，按营业税应税收入征缴。考虑到增值税改革政策的影响，本次对子公司未来预期收益预测时，涉及金融业和建筑业时均按照增值税应税收入计征。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次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现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日2016年4月30日起,至2017年4月29日止。超过一年,需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年九月十二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一六年九月十二日

附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 湖南财信投资控股有限责任公司审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（另册）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 10、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。