

**长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司  
全部股权项目  
评估报告**

中企华评报字(2016)第 3305 号

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年四月二十六日

## 目 录

|   |           |
|---|-----------|
| <b>注册资产评估师声明 .....</b>                  | <b>1</b>  |
| <b>评估报告摘要.....</b>                      | <b>2</b>  |
| <b>评估报告正文.....</b>                      | <b>4</b>  |
| 一、    委托方、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 .....                        | 9         |
| 三、    评估对象和评估范围 .....                   | 10        |
| 四、    价值类型及其定义 .....                    | 11        |
| 五、    评估基准日 .....                       | 11        |
| 六、    评估依据 .....                        | 11        |
| 七、    评估方法 .....                        | 15        |
| 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 .....                 | 32        |
| 十三、    评估报告日 .....                      | 33        |
| <b>评估报告附件.....</b>                      | <b>34</b> |

## 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、负债清单及未来经营、预测资料由委托方、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。

## 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长沙矿冶研究院有限责任公司的委托，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，对金驰能源材料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：**长沙矿冶研究院有限责任公司拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权事宜。为此需要对评估基准日金驰能源材料有限公司的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：**金驰能源材料有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**金驰能源材料有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产等，总资产账面价值为 50,205.42 万元，总负债账面价值为 16,950.61 万元，净资产账面价值为 33,254.81 万元。

**评估基准日：**2015 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：**本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

金驰能源材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 50,205.42 万元，总负债账面价值为 16,950.61 万元，净资产账面价值为 33,254.81 万元，评估后的股东全部权益价值为 36,188.51 万元，增值额为 2,933.71 万元，增值率为 8.82%。

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 2015 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。

长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司  
全部股权项目  
评估报告正文

长沙矿冶研究院有限责任公司：

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，采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对长沙矿冶研究院有限责任公司拟进行股权转让事宜涉及的金驰能源材料有限公司的股东全部权益在 2015 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为长沙矿冶研究院有限责任公司，被评估单位为金驰能源材料有限公司。

**(一) 委托方简介**

企业名称：长沙矿冶研究院有限责任公司（以下简称“长沙矿冶研究院”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：湖南省长沙市麓山南路 966 号

法定代表人：杨应亮

注册资本：人民币壹拾捌亿叁仟柒佰零陆万玖仟捌佰贰拾贰元整

成立日期：2000 年 5 月 15 日

营业期限：长期

主要经营范围：新材料、新工艺、新技术及制品、仪器仪表、电子产品、非标准设备的技术开发、技术转让、咨询、生产、销售；矿产资源及二次资源综合利用的技术的研究、技术开发、技术咨询、技

术服务；选矿药剂的开发、生产与销售；矿冶装备、炉窑装备及相关工艺技术的研究开发和推广应用；成套技术设备、工程设计、工程承包；设备制造；地质实验测试；分析测试技术服务及设备开发、销售；信息咨询；环保技术研究、开发、转让、咨询、服务；环保工程承包及设备销售；纺织品、建筑材料、精细化工产品、饲料添加剂的销售；化肥生产销售，微量元素肥料生产销售；微量元素水溶肥料生产销售；实业投资；设备自有房屋租赁；房屋装修；物业管理；工程检测、主体结构工程现场检测、地基基础工程检测；矿冶物料及化工产品分析检测；工程设计、工程监理、工程承包、工程造价、工程咨询及服务；环境影响评价、安全评价、节能评价；清洁生产评价、职业健康评价；广告经营。（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）。

#### 公司股权结构及变更情况：

长沙矿冶研究院有限责任公司是中国五矿股份有限公司的全资子公司，始建于 1955 年，曾先后隶属于中国科学院、国防科工委、冶金工业部、国家冶金工业局、国务院国资委，1999 年 6 月根据国务院部署转制为中央直属大型科技企业，2000 年 5 月 15 日正式在国家工商行政管理总局登记注册，2009 年 10 月国务院国资委签发《关于中国五矿集团公司与长沙矿冶研究院、鲁中冶金矿冶集团公司重组的通知》，明确长沙矿冶研究院整体并入中国五矿集团公司，成为其全资子公司。

2010 年 9 月 10 日，经国务院同意，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于中国五矿集团公司整体重组改制并上市有关事项的批复》国资改革〔2010〕966 号批复，原则同意中国五矿整体重组改制设立股份公司的方案。根据中国五矿整体重组改制方案，中国五矿作为主要发起人，以其拥有的货币、与主营业务相关的实物及持有的下属企业的股权或权益等非货币资产连同相应负债进行出资，联合中国五矿所属一家全资企业共同以发起方式设立中国五矿股份有限公司。

2010年11月26日，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于中国五矿集团公司整体重组改制并上市项目资产评估结果核准的批复》国资产权〔2010〕1327号批复。

2010年12月16日根据母公司中国五矿集团公司关于公司改制变更的决议中国五矿企划【2010】471号《关于集团公司所属全民所有制企业改制方案的批复》的规定，长沙矿冶研究院变更为长沙矿冶研究院有限责任公司，改制变更后公司注册资本变更为163,632,9822万元。自此，长沙矿冶研究院有限责任公司成为中国五矿股份有限公司全资子公司。

2015年4月，长沙矿冶研究院新增实收资本人民币20,074万元，均由中国五矿集团公司投入，增资后长沙矿冶研究院注册资本变更为183,706.9822万元。

长沙矿冶研究院作为国家综合性科研机构，拥有矿产资源开发利用工程技术、先进材料研发与产业化两大主营业务。以强大的研发能力为基础，公司拥有5个国家级实验研发平台，5个省级实验研发平台。实验室16830平方米，中试车间4个，其中，选矿中试车间是国内规模最大、设施最完善的中试基地之一，管道输送中试车间是国内屈指可数的专业试验基地。公司形成了“关键技术-先进装备-咨询评价-工程设计-工程承包”的一体化模式，拥有地勘地质实验测试（岩矿鉴定、岩矿测试、选冶试验）甲级资质和冶金行业冶金矿山工程设计甲级资质和钢铁与有色金属工程咨询甲级等咨询资质。

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：金驰能源材料有限公司(以下简称“金驰能源”或“公司”)

类型：有限责任公司

住所：长沙市望城区铜官循环经济工业基地花果路955号

法定代表人：覃事彪

注册资本：人民币叁亿肆仟柒佰捌拾柒万柒仟壹佰元整

成立日期：2013年1月22日



营业期限：长期

主要经营范围：金属材料、新型能源材料、化工材料（不含危险及监控化学品）的研制、开发、生产和销售；本公司原材料及产品的进出口业务。（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.公司股权结构及公司状况

金驰能源材料有限公司是由长沙矿冶研究院有限责任公司和金瑞新材料科技股份有限公司于 2013 年 1 月共同出资成立的，其中金瑞新材料科技股份有限公司出资 2,566.00 万元，占比 51.32%，长沙矿冶研究院有限责任公司出资 2,434.00 万元，占比 48.68%。

2015 年 8 月金瑞新材料科技股份有限公司对金驰能源材料有限公司进行增资扩股，增资后金驰能源材料有限公司注册资本达到 34,787.71 万元，其中金瑞新材料科技股份有限公司出资 32,353.71 万元，占比 93.00%，长沙矿冶研究院有限责任公司仍出资 2,434.00 万元，占比 7.00%。

金驰能源材料有限公司在 2013 年成立之后着手建设年产 1 万吨电池正极材料生产基地项目，生产基地选址湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地。一期工程为建设 6000t/a 生产装置以及全厂公用工程和办公生活设施。二期工程为建设 4000t/a 生产装置，预计工程建设投资 5,878.66 万元，同时建设配套原料二工厂。目前一期工程已经完工，二期工程及原料二工厂仍在建设中，工程预计 2016 年 9 月完成。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称          | 注册资本(万元)  | 占比 %    |
|----|---------------|-----------|---------|
| 1  | 金瑞新材料科技股份有限公司 | 32,353.71 | 93.00%  |
| 2  | 长沙矿冶研究院有限责任公司 | 2,434.00  | 7.00%   |
| 合计 |               | 34,787.71 | 100.00% |

## 3.公司产权和经营管理结构

金驰能源是按现代企业制度建立的国有控股企业，拥有完善的法人治理结构，设有股东会、董事会、监事会和经营层。

长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权项目评估报告

公司下设技术部、经营部、生产部、设备部、安管部、品管部、工程部、行政部、财务部等部门。

#### 4.近年的财务和经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

| 项 目     | 2013 年<br>12 月 31 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>12 月 31 日 |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产    | 4,473.15            | 5,694.22            | 32,270.74           |
| 长期股权投资  |                     |                     |                     |
| 固定资产    | 102.35              | 381.43              | 11,270.87           |
| 在建工程    | 308.96              | 6,342.21            | 439.23              |
| 无形资产    | -                   | 2,805.78            | 2,748.91            |
| 递延所得税资产 |                     |                     | 477.59              |
| 其他非流动资产 | -                   | 2,134.07            | 2,998.07            |
| 资产总计    | 4,884.46            | 17,357.71           | 50,205.42           |
| 流动负债    | 22.58               | 12,671.41           | 16,796.56           |
| 非流动负债   | -                   | 157.23              | 154.05              |
| 负债合计    | 22.58               | 12,828.64           | 16,950.61           |
| 所有者权益   | 4,861.88            | 4,529.07            | 33,254.81           |

被评估单位近年来的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

| 项 目     | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度   |
|---------|---------|---------|-----------|
| 一、营业收入  |         | 11.75   | 28,711.49 |
| 减: 营业成本 |         | 11.24   | 27,098.53 |
| 营业税金及附加 |         |         |           |
| 销售费用    |         |         | 296.68    |
| 管理费用    | 137.12  | 333.09  | 963.92    |
| 财务费用    | 1.00    | 1.82    | 317.74    |

长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权项目评估报告

| 项 目     | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度   |
|---------|---------|---------|-----------|
| 资产减值损失  |         |         | 1,755.91  |
| 加：投资收益  |         |         |           |
| 二、营业利润  | -138.12 | -334.40 | -1,721.28 |
| 加：营业外收入 |         | 1.59    | 50.20     |
| 减：营业外支出 |         |         | 9.93      |
| 三、利润总额  | -138.12 | -332.81 | -1,681.00 |
| 减：所得税费用 |         |         | -477.59   |
| 四、净利润   | -138.12 | -332.81 | -1,203.41 |

被评估单位 2013、2014 年度会计报表均经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见；评估基准日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.委托方与被评估单位之间的关系

评估基准日委托方长沙矿冶研究院有限责任公司为金驰能源材料有限公司的间接控股股东。

#### (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方和国家法律、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

长沙矿冶研究院有限责任公司拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权事宜。为此需要对评估基准日金驰能源材料有限公司的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。

长沙矿冶研究院有限责任公司就此事项，于 2016 年 3 月 1 日形成了《2016 年第三次总经理办公会会议纪要》（纪要[2016]3 号），并审议表决通过。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是金驰能源材料有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产等，总资产账面价值为 50,205.42 万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 16,950.61 万元；净资产账面价值 33,254.81 万元。

1. 存货主要包括为生产准备的原材料、在库低值易耗品、包装物、产成品和在产品等，分布在金驰能源材料有限公司望城区生产基地仓库，各品种分开存放，堆放有序，都能正常使用。

2. 纳入评估范围的房屋建筑物主要有办公楼、镍氢一工厂厂房、锂电一工厂厂房、原料一工厂厂房、原料库、成品仓库、实验室、宿舍楼及相关配套用房；构筑物主要有挡土墙、通透式围墙、水井、储罐、燃气管道等。房屋建筑物主要用途为办公、生活和生产，主要结构采用框架结构、砖混结构及轻钢结构，均为自建。主要建筑（构）物建成于 2015 年，使用状况正常，房屋建筑物均未办理产权证。

3. 机器设备主要为生产覆钴氧化型氢氧化镍、锂电多元前驱体材料产品的设备。设备主要包括吊装设备、去离子水处理设备、输送设备、氧化设备、筛分设备、烘干设备以及混料设备等，具有节能、高效、易于操作的特点；非标设备主要包括各种搅拌槽、容器等，设备购建于 2013 年至 2015 年。设备使用状况正常。

车辆共 4 辆，主要类型包括轿车及面包车，主要于 2013 年和 2015 年购置，车辆正常维护、使用中，且车辆均已办理行驶证。

电子设备主要为电脑、打印机、扫描仪、绘图机、空调以及实验室的实验用仪器、仪表等，主要用于经营办公、实验和生产，设备使用状况正常。

4. 在建工程为土建工程，为 10000 吨/年锂离子电池正极多元前驱体材料生产基地二期土建工程，至评估基准日已完成部分工程。

5. 无形资产是土地使用权共 1 宗，宗地面积合计 60,014.23 平方米。2012 年湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管委会与金天能源材料有限公司签定《铜官循环经济工业基地招商协议》，湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地管委会确定出让该项目使用土地使用权，出让面积 60,014.23 平方米，并于 2014 年 1 月被评估单位取得《长沙市望城区国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，土地使用权证正在办理中。

委托评估对象和评估范围与本次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 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

长沙矿冶研究院有限责任公司就此事项，于 2016 年 3 月 1 日形成了《2016 年第三次总经理办公会会议纪要》（纪要[2016]3 号）。

##### (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);
3. 《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);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
8. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《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);

17. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

### (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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
14. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
15. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248 号)。

### (四)权属依据

1. 机动车行驶证;
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.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 8.湖南省财政厅、省经济委员会关于印发《湖南省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》的通知(湘财综〔2008〕53号);
- 9.湖南省财政厅、湖南省经济贸易委员会关于印发《湖南省散装水泥专项资金征收使用管理实施办法》的通知(湘财综[2003]46号);
- 10.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);
- 11.《湖南省建筑工程消耗量标准》2015年;
- 12.《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》2015年;
- 13.《湖南省安装工程消耗量标准》2015年;
- 14.《湖南省建设工程计价办法》2015年;
- 15.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》;
- 16.湖南省财政厅、湖南省物价局关于贯彻湘政发[2002]17号文件有关行政事业性收费政策问题的通知(湘价费[2002]275号);
- 17.湖南省2015年第4期《定额与造价》;
- 18.《机电产品报价手册》(2015年);
- 19.长沙市人民政府文件(长政发[2006]19号)关于《长沙市国有土地有偿使用规定》的通知;
- 20.《长沙市望城区人民政府关于公布实施长沙市望城区城镇基准地价更新成果的通知》(望政发[2013]150号);



21.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

22.企业提供的相关工程预决算资料；

23.企业与相关单位签订的工程承发包合同；

24.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

25.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

26.企业与相关单位签订的原材料购买合同；

27.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

28.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

29.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

30.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2.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〔2016〕801号审计报告；

3.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。但被评估企业产品较为单一，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。根据委托方、评估对象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：

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

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;  
 $\beta$ : 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。被评估单位的溢余资产包括超过最低货币资金保有量的多余货币资金, 本次评估采用成本法进行评估。

## (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。被评估单位的非经营性资产、负债包括内部单位与经营无关的往来拆借款、递

延所得税资产和其他非流动负债等，本次评估采用成本法进行评估。

## 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。被评估单位的付息债务包括其他应付款内的上级单位及关联单位借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### (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、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、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)应收票据，根据被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)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，按全部应收款项计算评估值；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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)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。

(5)外购原材料、包装物、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

(6)产成品、在产品，在清查核实数量后，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(7)其他流动资产主要为留抵增值税，根据其他流动资产形成的原因，对其他流动资产进行分析，并对账面值进行了核实，以核实后的审计后账面值确定评估值。

## 2. 房屋建筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

### (1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

#### ①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

#### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、参考计费依据如下表：

| 序号 | 费用名称       | 计费基础 | 计费标准  | 参考计费依据           |
|----|------------|------|-------|------------------|
| 一  | 建设单位管理费    | 建安费用 | 0.97% | 财政部 财建[2002]394号 |
| 二  | 勘察设计的费     | 建安费用 | 4.00% | 计价格[2002]10号     |
| 三  | 工程监理费      | 建安费用 | 2.20% | 发改价格[2007]670号   |
| 四  | 工程招投标代理服务费 | 建安费用 | 0.18% | 计价格[2002]1980号   |
| 五  | 前期工程费      |      |       |                  |
|    | 1、可行性研究费   | 建安费用 | 0.40% | 计价格[1999]1283号   |
|    | 2、环境影响评价费  | 建安费用 | 0.09% | 计价格[2002]125号    |
| 六  | 新型墙体材料专项基金 | 建筑面积 | 10    | 湘财综(2008)53号     |
| 七  | 散装水泥专项基金   | 建筑面积 | 2     | 湘财综(2003)46号     |
| 八  | 白蚁防治费      | 建筑面积 | 2.5   | 湘价费字[2010]186号   |

长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权项目评估报告

| 序号 | 费用名称 | 计费基础                       | 计费标准 | 参考计费依据 |
|----|------|----------------------------|------|--------|
|    | 总计   | 工程造价×7.84%+建筑面积×14.5 元/平方米 |      |        |

### ③ 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1.5 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。

### (2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 3. 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。

### (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、设备基础费、前期及其他费用及资金成本等；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，被评估单位为增值税一般纳税人，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+设备基础费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税

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

#### ①设备购置费

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；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：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

#### ③安装工程费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用方法与参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用，根据决算资料剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考相关文件规定，合理确定其费用，则：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

#### ④设备基础费

对需要计算设备基础费的设备，依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》—机械计（1995）1041号，《国内设备基础费概算指标》确定设备基础费费率，则：

设备基础费=设备购置价×设备基础费费率

#### ⑤前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑥资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1.5年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+设备基础费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ⑦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。同时，根据“财税



〔2008〕170号”文件规定，被评估单位为增值税一般纳税人，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。运输设备重置全价计算公式如下：

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

#### (1)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

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。

综合成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备等小型设备，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。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

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》颁布的车辆强制报废标准，以车辆参考行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；对于无使用年限但有行驶里程规定的车辆，主要根据行驶里程、已使用年限和现场勘察情况确定综合成新率。计算公式如下：

有使用年限规定的车辆：

使用年限成新率=(规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(参考行驶里程 - 已行驶里程) / 参考行驶里程  
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

无使用年限规定但有行驶里程规定的车辆:

行驶里程成新率=(参考行驶里程 - 已行驶里程) / 参考行驶里程  
×100%

综合成新率=行驶里程成新率×调整系数

## (2) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

## 4. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2) 开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则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陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

## 5. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》土地评估方法一般有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法。经分析各种方法的适用性以及资料收集情况，本次评估采用市场比较法与基准地价系数修正法。最终选取两种评估方法的简单算术平均值作为土地使用权评估结果。

### (1) 市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$\text{公式： } V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V--估价宗地价格；

$V_B$  --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

## (2) 基准地价系数修正法

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，就委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，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

测算思路：

①具体说明本次评估所采用的基准地价的制定情况、内涵及其测算公式；

②根据估价对象的具体位置及城区土地级别图，确定待估对象所在土地级别和基准地价；

③结合估价对象所在区域近几年的土地市场情况，确定期日修正系数；

④确定土地使用年期修正系数；

⑤确定其他修正系数；

⑥确定开发程度修正值；

⑦根据估价对象的实际情况以及基准地价修正体系，确定区域及个别因素修正值；

⑧根据基准地价内涵规定的公式，计算基准地价系数修正法测算结果。

#### 6. 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产按账面值确认。

#### 7. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付工程款，根据向单位相关人员调查了解了其他非流动资产形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额的预付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的账款，以核实后的账面价值作为评估值。

#### 8. 负债

关于负债中应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、其他非流动负债等的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，对于形成负债的以核实后的审计后账面值确定评估值，对于已形成收益的以形成收益所对应负债确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年3月9日至2016年4月26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

2016年3月9日，我公司与委托方就评估目的、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，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

#### (二) 前期准备

##### 1. 拟定评估方案

针对本项目特点，为了保证整体项目评估质量，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不同类型企业资产的特点，拟定了评估方案。组建评估团队

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，并配备了相关专业的评估人员。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、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2016年3月9日至2016年3月25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使用权、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，从委托方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方。

### 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。

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

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，签字注册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

金驰能源材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 50,205.42 万元，总负债账面价值为 16,950.61 万元，净资产账面价值为 33,254.81 万元，评估后的股东全部权益价值为 36,188.51 万元，增值额为 2,933.71 万元，增值率为 8.82%。

### （二）资产基础法评估结果

金驰能源材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 50,205.42 万元，评估价值为 51,399.92 万元，增值额为 1,194.50 万元，增值率为 2.38%；总负债账面价值为 16,950.61 万元，评估价值为 16,835.07 万元，减值额 115.54 万元，减值率为 0.68%；净资产账面价值为 33,254.81 万元，净资产评估价值为 34,564.85 万元，增值额为 1,310.04 万元，增值率为 3.94%。

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：2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元



长沙矿冶研究院有限责任公司  
拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权项目评估报告

| 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         | 32,270.74        | 32,786.16        | 515.42          | 1.60        |
| 二、非流动资产     | 2         | 17,934.67        | 18,613.77        | 679.09          | 3.79        |
| 其中：长期股权投资   | 3         |                  |                  |                 |             |
| 投资性房地产      | 4         |                  |                  |                 |             |
| 固定资产        | 5         | 11,270.87        | 11,696.56        | 425.70          | 3.78        |
| 在建工程        | 6         | 439.23           | 485.84           | 46.60           | 10.61       |
| 无形资产        | 7         | 2,748.91         | 2,955.70         | 206.79          | 7.52        |
| 其中：土地使用权    | 8         | 2,748.91         | 2,955.70         | 206.79          | 7.52        |
| 其他非流动资产     | 9         | 3,475.66         | 3,475.66         | 0.00            | 0.00        |
| <b>资产总计</b> | <b>10</b> | <b>50,205.42</b> | <b>51,399.92</b> | <b>1,194.50</b> | <b>2.38</b> |
| 三、流动负债      | 11        | 16,796.56        | 16,796.56        | 0.00            | 0.00        |
| 四、非流动负债     | 12        | 154.05           | 38.51            | -115.54         | -75.00      |
| 负债总计        | 13        | 16,950.61        | 16,835.07        | -115.54         | -0.68       |
| <b>净资产</b>  | <b>14</b> | <b>33,254.81</b> | <b>34,564.85</b> | <b>1,310.04</b> | <b>3.94</b> |

### （三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 36,188.51 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值 34,564.85 万元，两者相差 1,623.66 万元，差异率为 4.70%。

两种评估方法的评估思路和角度不同，收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。成本法是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，是从资产的再取得途径考虑的，未充分考虑企业资产的整体获利能力。同时成本法评估时亦未考虑企业的如下重要资产，如销售网络资源、客户关系及市场地位等因素，而收益法结果则合理体现了企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中。结合此次评估目的是为了股权转让事宜提供参考依据，所关注的是企业整体价值与未来的获利能力，采用收益法，更符合本次评估目的对应评估对象的价值内涵。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：金驰能源材料有限公司的股东全部权益价值评估结果为 36,188.51 万元。

## 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〔2016〕801号《金驰能源材料有限公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：金驰能源材料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，公允反映了金驰能源材料 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-12 月的经营成果和现金流量；

(二)纳入评估范围内的房屋共 12 项，建筑面积合计 25,066.55 平方米，均未办理房屋产权证；

(三)纳入评估范围内的无形资产土地使用权暂未办理土地使用权证，土地使用面积为 60,014.23 平米，截止评估基准日已取得长沙市望城区国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书（NO:45970800）。

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 2016 年 4 月 26 日。

法定代表人: 权忠光

注册资产评估师: 宋志辉

注册资产评估师: 曹继亮

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年四月二十六日

## 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、委托方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、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册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。

## 注册资产评估师承诺函

长沙矿冶研究院有限责任公司：

受你单位的委托，我们对长沙矿冶研究院有限责任公司拟转让持有的金驰能源材料有限公司全部股权行为所涉及的金驰能源材料有限公司股东全部权益价值，以2015年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2016年4月26日