

长沙通程金洲投资有限公司
股权转让股东全部权益价值
评估报告书

开元(湘)评报字[2010]第057号



开元资产评估有限公司

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

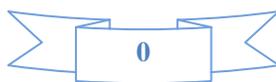
二〇一〇年十月二十一日

长沙通程金洲投资有限公司股权转让

股东全部权益价值评估报告书

目 录

内 容	页 次
声 明	1
摘 要	2
评 估 报 告 书	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估假设	14
九、评估程序实施过程和情况	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
评 估 报 告 附 件	21



声 明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无任何个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则上形成的，仅在本评估报告中已载明的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师邓文参与了对评估对象的现场勘查。注册资产评估师陈迈群未对评估对象的进行现场勘查，但其业务助理人员参与了评估对象的现场勘查。
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

开元资产评估有限公司

中国注册资产评估师：张佑民

2010年10月21日

中国注册资产评估师：邓 文

长沙通程金洲投资有限公司股权转让 股东全部权益价值评估报告书

摘 要

开元(湘)评报字[2010]第 057 号

长沙通程控股股份有限公司（简称通程股份）委托开元资产评估有限公司对长沙通程金洲投资有限公司于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估。本公司接受委托，对长沙通程金洲投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了估算。本公司评估人员根据国家有关企业价值评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和相关评估准则，按照公认而适宜的评估方法，于 2010 年 10 月 18 日往被评估企业所在地实施了资产清查及相关数据资料的收集和验证工作，其间还进行了必要的专题调查与询证，进而在认真分析被评估企业所处的经济环境、本次评估的价值类型和资料收集情况等相关条件，以及分析各种评估方法的适用性的基础上，采用成本法（资产基础法）对被评估企业的上述净资产的市场价值进行了估算，并形成了相应的评估结论。本次评估业已完成，与本次评估有关的情况及评估结论摘要报告如下：

一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1、 委托方

本次评估的委托方是长沙通程控股股份有限公司（以下简称“委托方”）。

2、 被评估单位

被评估企业于 2008 年 9 月 12 日获准的工商变更登记的注册资本为 5000 万元，系法人独资有限责任公司，其股东为长沙通程控股股份有限公司，持股比例 100%。

3、 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东、拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、 评估目的

本次评估的目的是为委托方拟转让拥有的长沙通程金洲投资有限公司股权提供该公司于评估基准日的市场价值参考依据。

三、 评估对象和范围

本次评估的对象为长沙通程金洲投资有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所涉及的被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和相关负债。

被评估企业的基本情况如下：

单位全称：长沙通程金洲投资有限公司（以下简称“被评估企业”或“金洲公司”）

注册地地：宁乡县玉潭镇宁乡大道玉龙国际花园 20 号楼

注册资本：人民币伍仟万元整

法定代表人：周兆达

企业性质：有限责任公司（法人独资）

四、 价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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

本次评估的评估基准日为 2010 年 9 月 30 日，该基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

六、 评估方法

本次评估选择成本法（资产基础法）对长沙通程金洲投资有限公司的股东全部权益的市场价值进行估算。

七、 评估结论

截止评估基准日 2010 年 9 月 30 日，长沙通程金洲投资有限公司股东全部权益价值评估所涉及的相关总资产的账面价值为 5,696.31 万元、调整后账面价值为 5,696.31 万元，总负债账面值为 696.31 万元、调整后账面值为 696.31 万元，股东全部权益的账面值为 5,000.00 万元，调整后账面值为 5,000.00 万元。

长沙通程金洲投资有限公司的股东全部权益所涉及的各项资产及负债按适当而具体的评估方法分别评估后，汇总而得的评估结果如下：总资产的评估值为 7,433.26

万元，评估增值为 1,736.95 万元，增值率为 30.49%；总负债的评估值为 696.31 万元，评估增值为零；股东全部权益的评估值为 6,736.95 万元（大写为人民币陆仟柒佰叁拾陆万玖仟伍佰元整），评估增值额为 1,736.95 万元，增值率为 34.74%。分项评估结果详见下表：

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

项目	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他资产	5,696.31	5,696.31	7,433.26	1,736.95	30.49
资产总计	5,696.31	5,696.31	7,433.26	1,736.95	30.49
流动负债	696.31	696.31	696.31	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	696.31	696.31	696.31	0.00	0.00
净资产	5,000.00	5,000.00	6,736.95	1,736.95	34.74

八、特别事项说明

1、被评估企业委估土地使用权已抵押给中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，抵押借款金额为 3900 万元，抵押期限为 2008 年 12 月 16 日至 2010 年 12 月 15 日，他项权利证号为宁他项（2008）第 103 号。本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

2、委估宗地上有股东长沙通程控股股份有限公司临时建造的取水泵房及地下深井三口，本次未考虑这些设施对土地使用权价值的影响。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。

以上内容系评估报告书正文之摘要，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。

长沙通程金洲投资有限公司股权转让股东全部权益价值 评估报告书

开元(湘)评报字[2010]第 057 号

开元资产评估有限公司接受长沙通程控股股份有限公司（以下简称“通程股份”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对长沙通程金洲投资有限公司于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益进行了评估。在本评估项目的评估过程中，本公司评估人员遵循必要的评估程序，对被评估企业的资产实施了实地查勘和市场调查与询证，对被评估企业的负债进行了清查和询证，对被评估企业的财务会计资料进行了必要的核实与调整。在此基础上，形成了长沙通程金洲投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值的评估结论。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

本次评估的委托方是长沙通程控股股份有限公司（以下简称“委托方”）。

单位全称：长沙通程控股股份有限公司

注册地址：长沙市劳动西路 589 号

注册资本：人民币叁亿伍仟壹佰零壹万陆仟叁佰壹拾元整

企业性质：上市股份有限公司

法定代表人：周兆达

经营范围：酒店业的投资管理；房地产业、旅游业和国家法律法规允许的实业投资；（下述经营业务由分支机构开展，涉及行政许可的，未取得许可证书不得经营）综合零售、食品、饮料、烟草制品、文化体育用品及器材、家用电器、电子产品、五金、家具、室内装修材料的零售；废旧家电回收与销售；互联网上网服务。

2、被评估单位

被评估企业于 2008 年 9 月 12 日获准的工商变更登记的注册资本为 5000 万元，系法人独资有限责任公司，其股东为长沙通程控股股份有限公司，持股比例 100%。

3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东、拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的是为委托方拟转让拥有的长沙通程金洲投资有限公司股权提供该公司于评估基准日股东全部权益的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的对象为长沙通程金洲投资有限公司的股东全部权益价值。

2、评估范围

评估范围为评估对象所涉及的被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和相关负债。

3、被评估企业的基本情况和财务状况

1) 被评估企业的名称、类型与组织形式

单位全称：长沙通程金洲投资有限公司

注册地址：宁乡县玉潭镇宁乡大道玉龙国际花园 20 号楼

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资金：人民币伍仟万元整

法定代表人：周兆达

经营范围：资本投资、实业投资；百货零售；酒店管理（涉及行政许可项目凭许可证经营）

2) 被评估企业的历史沿革

被评估单位成立于 2008 年 9 月 12 日，由长沙通程控股股份有限公司独资成立，注册资本为伍仟万元，长沙通程控股股份有限公司占 100% 的股权。

3) 被评估单位的主要产品或服务

被评估单位的主要业务为资本投资和实业投资。自成立以来尚未正式经营，亦未获得营业收入。

4) 企业主要资产和负债状况（包括有形资产、无形资产以及主要负债）

(1) 主要有形资产

截止评估基准日，被评估单位经审计的资产总额为 5,696.31 万元，均为无形资产；经审计的负债总额为 696.31 万元，均为流动负债；经审计的净资产为 5,000.00 万元。

(2) 主要无形资产

土地使用权：共 1 宗，总面积 137662 平方米，原始入帐价值 5,696.31 万元，帐面净值 5,696.31 万元；

(3) 主要负债

其他应付款 696.31 万元；

5) 企业、股权等以往市场交易情况

本公司以往未发生过股权转让情形。

6) 其他需要说明的企业状况

(1) 本公司近二年一期的财务状况和经营业绩如下：

计量单位：人民币万元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年 1-9 月
总资产	5700.00	5700.00	5696.31
总负债	700.00	700.00	696.31
净资产	5000.00	5000.00	5000.00
主营业务收入	0	0	0
净利润	0	0	0

(2) 本公司现采用的主要会计政策：

- ① 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- ② 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- ③ 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；
- ④ 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；
- ⑤ 坏账损失的核算方法：备抵法；

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充

分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托方拟转让股权提供长沙通程金洲投资有限公司的股东全部权益价格参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：被评估企业的股权以往未发生过交易，随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型的选择与评估方法的相关性看：一种价值类型下的评估结论可以通过一种或多种方法实现，资产基础法（成本法）的评估结果是建立在评估基准日的重置价格（市场价格）基础上的，即被评估企业的营运不可能脱离市场；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2010年9月30日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

注册资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会

计报告日,使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况,以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方和被评估企业充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

- 1、国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 3、国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》;
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 5、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号), 中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 6、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 7、《中华人民共和国公司法》;
- 8、《中华人民共和国土地管理法》;
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》;
- 11、其他与资产评估相关的法律、法规。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》
- 3、《资产评估准则—无形资产》
- 4、《资产评估准则——评估报告》;
- 5、《资产评估准则——评估程序》;
- 6、《资产评估准则——不动产》。
- 7、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

9、《资产评估价值类型指导意见》。

(三) 资产权属依据

- 1、被评估企业的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估企业提供的土地使用证（复印件）；

(四) 评估取价依据

- 1、被评估企业公司提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 2、评估人员通过市场调查及网上查询的有关行业分析资料；
- 3、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 4、国有建设用地规划许可证及规划要点审批单；
- 5、土地使用权出让合同；
- 6、国有土地使用证；
- 7、《宁乡县城市规划区基准地价更新技术报告》
- 8、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

(一) 评估方法的选取

- 1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等选取评估方法

(1) 本次评估的评估目的是为委托方拟转让股权提供被评估企业的股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

(2) 本次评估的评估目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

(3) 被评估企业所在地的产权交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4) 被评估企业成立于 2008 年 9 月，经营时间短，且自成立以来未正式经营，亦未取得收入，其主要资产为土地使用权一宗，故不宜采用收益法评估。

根据委托方、被评估企业提供的相关资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估适宜于采用成本法（资产基础法）。

2、本次评估选取成本法（资产基础法）进行评估的适用性判断

（1）从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估企业会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

（2）从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

委估资产的现行价格可通过市场调查、从网上、有关取价文件等渠道获取。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用成本法（资产基础法）进行评估。

（二）运用成本法（资产基础法）进行评估的思路

成本法（资产基础法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

（三）各类主要资产及负债的评估方法

1、无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。由于当地类似土地近期交易不活跃，难以搜集足够数量的成交案例，因此不适宜采用市场法评估。考虑该地块在宁乡县城市规划区基准地价覆盖范围内，可以采用基准地价系数修正法评估；同时改地块为商住用途，具有开发潜力，因此可以采用假设开发法进行评估。

（1）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，对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估价基准日价格的方法。

基准地价成果介绍及内涵

根据《宁乡县城市规划区基准地价更新技术报告》，宁乡县基准地价分商业、住宅、工业等几种用途。

其基准地价内涵为基准日于 2007 年 7 月 1 日，土地开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下不同级别，不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

商业用地基准地价修正公式如下：

$$P_{\text{商}} = (P_0 + K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_d \times K_p \times K_s \times [S_1 + S_2 \times K_{e2} + S_3 \times K_{e3} + S_4 \times K_{e2} \times K_c]$$

P_0 —级别基准地价

K_f —开发程度修正值

$\sum K_i$ —宗区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n —使用年期修正系数

K_v —容积率修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_d —土地深度修正系数

K_p —宗地位置偏离度修正系数

K_c —街角地修正系数

K_s —宗地形状与面积修正系数

K_e —临街加价修正系数(角地情形 K_{e2} 街加价修正系数, K_{e3} 旁街加价修正系数)

S_1 为里地土地面积

S_2 为角地情形正街加价土地面积, 非角地时为道路加价土地面积, 非临道路时为 0

S_3 为角地情形旁街加价土地面积, 非角地时为道路加价土地面积, 非临道路时为 0

S_4 为角地加价土地面积, 非角地时为 0

住宅用地基准地价修正公式如下：

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

P_0 —级别基准地价

K_f —开发程度修正值

$\sum K_i$ —宗区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n —使用年期修正系数

K_v —容积率修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_p —宗地位置偏离度修正系数

K_s —宗地形状与面积修正系数

(2) 假设开发法, 是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计

的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。公式如下：

地价=预计开发完成后不动产总价-建造成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

2、其他资产及负债

其他应付款：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

八、评估假设

（一）、一般假设条件

- 1、假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2、假设被评估企业的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
- 3、假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 4、假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 5、假设被评估企业所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 6、假设被评估企业能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。
- 7、假设被评估企业能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定扩大的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。
- 8、假设有关信贷利率、税率和政策性收费等不发生重大变化。
- 9、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

（二）、特殊假设条件

假设被评估企业的业务范围在未来不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与历史趋势基本保持一致。

（三）、上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的资产、负债、收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，但被评估企业不一定会尽按评估假设的框架营运，故评估假设对评估结论有影响。

九、评估程序实施过程 and 情况

我所接受委托后，即选派评估人员、了解与本评估项目相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估企业进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估企业，对其与评估对象相关的资产（负债）实施现场调查，对各类资产及负债按照前述的评估方法进行估算，进而估算出被评估企业的股东全部权益价值。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1. 明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方、被评估企业和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方、被评估企业和相关当事方共同明确了以下评估业务的基本事项：

- (1)、委托方、被评估企业和相关当事方的基本情况及其相互间关系；
- (2)、与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；
- (3)、评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；
- (4)、价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；
- (5)、评估基准日。确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；
- (6)、可能影响评估结论的假设和限制条件；
- (7)、评估报告的类型、提交时间和方式；
- (8)、评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、被评估企业与评估人员工作的配合和协助；
- (9)、在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及注册资产评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2. 签订业务约定书：双方签署《资产评估业务约定书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估

收费以及双方的权利和义务等。

3. 编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向被评估企业提出填报与本评估项目的评估对象相关的资产（负债）的《资产清查评估明细表》和提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4. 现场调查：在委托方、被评估企业和相关当事方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。在核查账簿、验证资料并关注评估对象法律权属的前提下，核对《资产清查评估明细表》的相关数据，核实委托方和被评估企业提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。具体步骤如下：

1) 对被评估企业的财务会计制度及资产管理制度进行了解；

2) 对被评估企业填报的评估对象所涉及的资产（负债）的《资产清查评估明细表》进行初审，并与企业有关财务记录数据进行核对；

3) 对评估对象所涉及的资产进行核实，在此基础上对实物资产的状况进行勘察、记录；询问资产管理人员，了解被评估企业的资产经营、管理状况。

本评估项目对评估对象所涉及的资产实施清查核实的主要过程包括：

首先指导被评估企业清查资产与收集准备资料、选派相关专业技术人员对土地使用权等资产及负债按资产评估的相关要求和表格清查资产、填报评估表格与收集准备资料；

然后检查被评估企业填报的评估表格、核实相关数据与验证资料：在被评估企业相关专业技术人员的配合下，对评估对象所涉及的资产进行必要的实地数量清查与现状勘察，主要方法有抽查盘点、抽样函证、重点勘察、实地观察、检查有关合同和协议、核对账面记录等。

本次评估的现场调查具体实施如下：

A、无形资产——土地使用权

收集土地使用证、土地出让合同、土地使用规划等资料；对每宗土地的面积、四至、五通一平情况进行实地勘察并进行记录；对土地权利状况进行调查了解。对土地入帐价值（原始发生额、帐面值）进行核实。

B、负债

首先，收集有关协议、计提依据等，了解有关负债的发生情况、具体内容、发生原因和担保、抵押等情况。其次，将申报明细金额与账簿记录逐笔核对并与会计报表相关科目金额核对一致。

C、汇总调查结果、调整清查差异

将评估对象所包含的各项资产（负债）的清查差异进行汇总，找出形成差异的原因，对应予调整的清查差异进行相关调整。

5. 收集评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方、被评估企业及相关当事方充分沟通并指导被评估企业填报评估对象所涉及的资产和相关负债的《资产清查评估明细表》进而进行清查核实等方式获取评估资料之外，还注意收集与被评估企业相关的法规政策资料（政府文件）、市场情况资料（市场询价结果等）、行业状况资料（行业资讯等）、竞争状况资料（数据分析结果等）、现行价格资料（客户查询结果）等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

6. 评定估算

对各类资产及负债按照上述的评估方法对其分别进行评定估算，得出各类资产的评估值。

汇总被评估企业于评估基准日总资产的评估值和总负责的评估值，按：股东全部权益=总资产评估值-总负责评估值的公式推算被评估企业于评估基准日的股东全部权益。

7. 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书；并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方及被评估企业沟通初步结果，并根据委托方和资产占有方提出的合理意见进行必要的修改，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

十、评估结论

（一）评估结论

1、截止评估基准日 2010 年 9 月 30 日，长沙通程金洲投资有限公司股东全部权益价值评估所涉及的相关总资产的账面价值为 5,696.31 万元、调整后账面价值为 5,696.31 万元，总负债账面值为 696.31 万元、调整后账面值为 696.31 万元，股东全部权益的账面值为 5,000.00 万元，调整后账面值为 5,000.00 万元。

2、被评估企业的股东全部权益所涉及的各项资产及负债按适当而具体的评估方法分别评估后，汇总而得的评估结果如下：总资产的评估值为 7,433.26 万元，评估增值为 1,736.95 万元，增值率为 30.49%；总负债的评估值为 696.31 万元，评估增值为零；股东全部权益的评估值为 6,736.95 万元（大写为人民币陆仟柒佰叁拾陆万玖仟伍佰元整），评估增值额为 1,736.95 万元，增值率为 34.74%。分项评估结果详见下表：

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

项目	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他资产	5,696.31	5,696.31	7,433.26	1,736.95	30.49
资产总计	5,696.31	5,696.31	7,433.26	1,736.95	30.49
流动负债	696.31	696.31	696.31	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	696.31	696.31	696.31	0.00	0.00
净资产	5,000.00	5,000.00	6,736.95	1,736.95	34.74

3、评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 6,736.95 万元（大写为人民币陆仟柒佰叁拾陆万玖仟伍佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

1、被评估企业委估土地使用权已抵押给中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，抵押借款金额为 3900 万元，抵押期限为 2008 年 12 月 16 日至 2010 年 12 月 15 日，他项权利证号为宁他项（2008）第 103 号。本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响；

2、委估宗地上有股东长沙通程控股股份有限公司临时建造的取水泵房及地下深井三口，本次未考虑这些设施对土地使用权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2010 年 10 月 21 日。

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方与被评估企业的营业执照、机构代码证、税务登记证（复印件）；
- 2、被评估企业评估基准日审计报告（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、委托方承诺函；
- 5、被评估企业承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 8、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）。

参加本次评估的人员名单

胡劲为	总经理	中国注册资产评估师
陈迈群	副总经理	中国注册资产评估师
邓 文	项目经理	中国注册资产评估师
宋 英	高级评估员	注册房地产估价师