

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000835 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司



2019 年 8 月 12 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： 1143020020201900991

资产评估报告名称： 现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的湖南
长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000835号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 黄新(资产评估师)、段龙(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

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	32
五、评估基准日	32
六、评估依据	32
七、评估方法	37
八、评估程序实施过程和情况	37
九、评估假设	47
十、评估结论	48
十一、特别事项说明	50
十二、评估报告使用限制说明	50
十三、评估报告日	56
十四、签名盖章	56
资产评估报告附件	57

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000835 号

现代投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟收购股权涉及的湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为现代投资股份有限公司拟收购股权提供价值参考。

评估对象：湖南长韶娄高速公路有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南长韶娄高速公路有限公司经审计后的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 5 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：本资产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：

湖南长韶娄高速公路有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,154,003.80 万元；总负债账面价值为 744,501.33 万元；股东全部权益账面价值为 409,502.48 万元（账面值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 432,237.99 万元，增值额为 22,735.51 万元，增值率为 5.55%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 纳入评估范围的 16 项房屋均未办理所有权证。未办证房产明细如下：

未办证房产明细表

序号	坐落位置	实际使用人	房产用途	建筑面积(m ²)	使用情况	标段号
1	长沙含浦街道	长韶娄公司	办公	1,209	岳麓收费站	房建 1

序号	坐落位置	实际使用人	房产用途	建筑面积(m ²)	使用情况	标段号
2	长沙含浦大坡村	长韶娄公司	办公	8,866	监控分中心	房建 1
3	长沙莲花镇	长韶娄公司	办公	4,100	金凤收费站	房建 1
4	宁乡道林镇	长韶娄公司	办公	1,874	道林收费站	房建 1
5	宁乡道林镇	道林高速交警大队	办公	2,360	道林交警基地	房建 1
6	宁乡花明楼镇	韶峰石化公司	经营	10,265	花明楼服务区	房建 2
7	宁乡花明楼镇	长韶娄公司	办公	2,764	花明楼收费站	房建 2
8	湘乡金石镇	长韶娄公司	办公	323	金石收费站	房建 3
9	宁乡灰汤镇	长韶娄公司	办公	5,647	灰汤收费站	房建 3
10	宁乡灰汤镇	灰汤高速交警大队	办公	2,360	灰汤交警基地	房建 3
11	宁乡灰汤镇	韶峰石化公司	经营	7,826	湘乡服务区	房建 3
12	湘乡翻江镇	长韶娄公司	办公	3,202	翻江收费站	房建 3
13	娄底杉山镇	长韶娄公司	办公	4,366	娄底北收费站	房建 4
14	娄底桥头河镇	韶峰石化公司	经营	8,460	桥头河服务区	房建 4
15	娄底桥头河镇	长韶娄公司	办公	1,664	桥头河收费站	房建 4
16	娄底桥头河镇	涟源高速交警中队	办公	1,879	桥头河交警基地	房建 4
	小计			67,165		

注：截止评估基准日，16 项房屋建筑物尚未办理不动产证。其中：花明楼服务区（建筑面积 10,265 平方米）、湘乡服务区（建筑面积 7,826 平方米）及桥头河服务区（建筑面积 8,460 平方米）等 3 个服务区经营权已经对外转让。

2. 纳入评估范围的土地使用权已经办理 39 本不动产证或土地使用证，土地总面积为 9,433,617.42 平方米，已办证的土地面积为 7,518,259.18 平方米，土地办证率 79.7%（按面积）；尚未办证面积为 1,915,358.24 平方米，占土地总面积的 20.3%。

3. 纳入本次评估范围的车辆，牌照为湘 ADW507 证载所有人为湖南省公路建设投资有限公司，长韶娄承诺车辆产权归其所有，无产权争议。

4. 截止报告出具日，长韶娄涉及的重大诉讼/仲裁（诉讼标的 1000 万以上）基本情况如下：

序号	原告（申请人）	被告（被申请人）	起诉日期	案由	标的金额（万元）	预判金额（万元）	进展状况
1	湖南省直建筑安装有限公司	长韶娄公司、中交第二公路工程	2016.5.19	建设工程合同纠纷	1089.91 万元	0	一审判决，二审上诉，待开庭

2	王江元	中建五局第三建设有限公司、长韶娄公司（追加被告）	2018.5.18	建设工程施工合同纠纷	已计量的工程款 1,101.74 万元并赔偿窝工、停工损失 40 万元	0	一审判决，二审上诉，待开庭
---	-----	--------------------------	-----------	------------	-------------------------------------	---	---------------

注：根据湖南轨道交通控股集团有限公司出具的“涉诉案件相关事项的声明与承诺”，长韶娄上述重大案件（湖南省直建筑安装工程有限公司、王江元）包括最终判决结果造成的损失超过上述表格预判金额的，湖南轨道交通控股集团有限公司将及时、足额补偿长韶娄承担的超额损失。因此，本次评估未考虑实际判决金额与预计损失的差额对评估结果产生的影响。

5. 截止报告出具日，长韶娄公司除上述重大诉讼外，涉及的其他未决诉讼、仲裁或争议情况如下：

序号	原告 (申请人)	被告 (被申请人)	起诉 日期	案由	标的	进展状况
1	安徽虹桥交通建设监理有限公司	长韶娄公司	2018 年 4 月 24 日	建设工程监理合同纠纷	307.82 万元	一审判决，二审上诉，待开庭
2	李志新、邱若连、李美全、李丽	梁晟、宋结兵、中国人寿保险、长韶娄公司	2019 年 4 月 25 日	交通肇事	138.4785 万元	一审中，暂未宣判
3	曹金伍、曹石明、吴建明	长韶娄公司	2017 年 10 月 24 日	侵权纠纷	-	再审
4	李秋汉、杨友、蒋银湘、蒋澜涛、蒋依珊	长韶娄公司	2018 年 3 月 19 日	噪音污染责任纠纷	12 万元	再审
5	王丽辉、张永、伏婷、张伏维	长韶娄公司	2018 年 1 月 18 日	噪音污染责任纠纷	12 万元	再审
6	黎建光、周东海、谭辉、周亿婷、周亿媚	长韶娄公司	2018 年 1 月 18 日	噪音污染责任纠纷	15 万元	再审
7	黄利珍、张畅江、鲁凤英、鲁凤林、鲁锦洋	长韶娄公司	2018 年 1 月 18 日	噪音污染责任纠纷	15 万元	再审

上述诉讼主要为建设工程监理合同纠纷、噪声污染纠纷以及侵权责任纠纷等，为长韶娄公司在建设、运营过程中产生的与主营业务相关的诉讼，长韶娄公司已委托律师积极参与诉讼，且诉讼标的较小，对本次交易和长韶娄公司持续运营不构成实质性障碍。

6. 利用专家工作：本次收益评估中，长韶娄高速公路的交通量及通行费收入预测直接引用了湖南省交通规划勘察设计院有限公司于 2019 年 6 月出具的《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》的结论，该报告参考《收费公路管理条例(修订草案)》（2018 年 12 月 20 日），假定从 2026 年开始调整收费标准，每 5 年调整一次，价格调整幅度按 2.23%/年（前十年平均 CPI）。

我公司引用以上交通量及收费收入预测咨询报告已经湖南省交通规划勘察设计院有限公司的同意，并获本次评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的交通量及收费收入预测咨询报告，我们了解了交通量及通行费收入预测的工作程序、方法和预测模型等，认为其出具的报告可以满足评估业务的需要，并对引用交通量及收费收入预测咨询结果承担引用责任。

7. 长韶娄共向银行贷款 706,800.00 万元，详情如下：

(1) 2013 年 11 月长韶娄与国家开发银行股份有限公司签订人民币资金借款合同，合同编号为：4310201301100000292，借入长期借款 40,000.00 万元，期限自 2013 年 11 月 26 日至 2033 年 12 月 20 日止，宽限期 3 年；以上借款的担保方式为由出资人湖南长韶娄高速公路有限公司以其合法享有的应收账款，即其在本项目建成后享有的车辆通行费收费权为本项目贷款提供质押担保；湖南省公路建设投资有限公司承诺，当项目自身通行费收入不足以偿还贷款本息时，该公司以其掌握的省级交通建设资金进行补贴还款。评估基准日借款金额为 36,500.00 万元。

(2) 2010 年 12 月长韶娄与国家开发银行股份有限公司、中国农业银行先锋支行、华夏银行长沙分行、招商银行长沙分行和工商银行银迅支行签订人民币资金银团借款合同，合同编号为：4300814202010540409，贷款额度为人民币 660,000.00 万元，贷款借款额及其比例分别为国家开发银行股份有限公司借款额为人民币 350,000.00 万元，比例为 53.03%；中国农业银行先锋支行借款额为人民币 80,000.00 万元，比例为 12.12%；华夏银行长沙分行借款额为人民币 40,000.00 万元，比例为 6.06%；招商银行长沙分行借款额为人民币 40,000.00 万元，比例为 6.06%；工商银行银迅支行借款额为人民币 150,000.00 万元，比例为 22.73%；期限自 2010 年 12 月 21 日至 2033 年 12 月 20 日止，共计 23 年；以上借款的担保方式为由出资人湖南长韶娄高速公路有限公司以其合法享有的应收账款，即长沙经韶山至娄底高速公路项目建成后的车辆通行费收费权及其项下全部收益为本项目贷款提供质押担保；湖南省公路建设投资有限公司承诺，当项目自身通行费收入不足以偿还贷款本息时，该公司以其掌握的省级交通建设资金进行补贴还款。评估基准日借款金额为 643,000.00 万元。

(3) 2018 年 1 月长韶娄与国家开发银行签订中长期借款合同，合同编号为：4310201701100001466，借入短期借款 32,300.00 万元，期限为 2018 年 1 月 5

日至 2035 年 1 月 4 日；以上借款由保证人湖南省公路建设投资有限公司提供连带责任保证；由出质人湖南长韶娄高速公路有限公司以其依法可以出质的应收账款，即长沙经韶山至娄底高速公路项目车辆通行费收费权及其项下所有权益和收益为本项目贷款提供质押担保。评估基准日借款金额为 27,300.00 万元。

8. 长韶娄收费权经营期限从 2014 年 12 月 31 日起至 2044 年 12 月 30 日，根据公路法和湖南省长沙至韶山至娄底高速公路项目特许投资、经营、养护管理合同的相关规定，企业的公路及附属设施、土地等相关资产在经营期满全部无偿交给国家。

9. 湖南省长沙至韶山至娄底高速公路车辆通行费收费权及其项下全部收益已为本项目贷款进行了质押。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000835 号



现代投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟收购股权涉及的湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为现代投资股份有限公司，被评估单位为湖南长韶娄高速公路有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：现代投资股份有限公司（简称“现代投资”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场

法定代表人：周志中

注册资本：壹拾伍亿壹仟柒佰捌拾贰万捌仟叁佰叁拾肆元整

成立日期：1993 年 05 月 27 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914300001837784984

经营范围：投资经营公路、桥梁、隧道和渡口；投资高新技术产业、广告业、政策允许的其它产业；投资、开发、经营房地产业（凭资质方可经营）；投资、

经营、管理酒店业；高等级公路建设、收费及养护；提供高等级公路配套的汽车清洗、停靠服务（国家有专项规定的从其规定）；销售汽车配件、筑路机械、建筑材料（不含硅酮胶）及政策允许的金属材料。（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.公司简介

现代投资创建初始，即修建了湖南省第一条高速公路—长永高速公路，长永高速的建成通车结束了湖南省无高速公路的历史。同时，现代投资资产规模得到了快速发展，现代投资先后收购了 107 国道岳阳专用线以及京珠高速公路长沙至耒阳段的收费经营权，公司经营的公路里程由最初的 20 多公里快速增长至 297 公里（其中高速公路为 246 公里），成为湖南省经营高等级公路的重要企业。1999 年 1 月 28 日，公司股票（简称“现代投资”）正式在深圳证券交易所挂牌交易，股票代码 000900。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：湖南长韶娄高速公路有限公司（简称“长韶娄”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙市岳麓区含浦街道大坡村长韶娄高速办公楼

法定代表人：吴月鸿

注册资本：贰拾陆亿伍仟万元整

成立日期：2010 年 03 月 04 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914300005507302430

经营范围：以自有合法资金从事公路投资、建设、经营、养护和管理，公路相关产业的投资、经营及资产管理，房地产投资，加油站的投资及管理（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，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）；广告业务；（以下由分支机构经营，涉及许可的项

目按本企业许可证核定的期限和范围从事经营) 车用汽油、柴油、润滑油、食品、饮料、日用百货的零售, 餐饮、修车、车辆救援、住宿服务。(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

(1) 2010 年公司设立

2010 年 1 月, 湖南省人民政府出具《湖南省人民政府关于长韶娄高速公路项目有关事项的批复》(湘政函[2010]2 号), 同意湖南省公路建设投资有限公司(简称“公路投公司”)代表省政府负责长韶娄高速公路的投资、建设、经营、养护和管理。

2010 年 3 月, 湖南省财政厅出具《湖南省财政厅关于同意设立长韶娄高速公路有限公司的批复》(湘财人教[2010]7 号), 同意公路投公司新设立长韶娄公司。根据公路投公司《湖南省公路建设投资有限公司关于湖南长韶娄高速公路有限公司股东的决定》(湘公路投综合[2010]10 号), 公路投公司出资 20,000 万元成立长韶娄公司。公路投公司以货币出资缴纳注册资本合计人民币 20,000 万元, 占注册资本比例 100.00%, 经信永中和会计师事务所有限责任公司出具的 XYZH / 2009CSA1021 号《验资报告》验证。

2010 年 3 月, 长韶娄公司取得了湖南省工商局核发的注册号为 4300000000069269 的《企业法人营业执照》。

长韶娄公司设立时, 股权结构如下所示:

股东名称	注册资本(万元)	出资比例
公路投公司	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%

(2) 2017 年 10 月, 公司股权划转

2017 年 10 月, 湖南轨道交通控股集团有限公司(简称“湘轨控股”)董事会作出决议(湘轨控股董事会[2017]13 号), 将公路投公司所持有的长韶娄公司 100% 股权资产以 2016 年 12 月 31 日的账面价值无偿划转至湘轨控股。2017 年 11 月, 湘轨控股与公路投公司签订《股权划转协议》。

长韶娄公司于 2017 年 12 月 8 日就上述事项办理了股权变更的工商登记手续。

变更后，长韶娄公司股权结构如下所示：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例
湘轨控股	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%

（3）2017 年 12 月，公司债权转股权

2017 年 11 月，湘轨控股与长韶娄公司签订《债权转股权协议》，将湘轨控股对长韶娄公司享有的 24.50 亿元债权确认作价 24.50 亿元转为湘轨控股对长韶娄公司的股权出资（该债权是在长韶娄高速公路建设期间，公路投借予长韶娄公司的建设资金，债权已在 2017 年 10 月股权划转同时划转至湘轨控股），长韶娄公司的注册资本由 2 亿元变更为 26.50 亿元。2017 年 12 月，湖南省国资委出具《关于湖南轨道交通控股集团有限公司对湖南长韶娄高速公路有限公司实施债转股有关问题的批复》（湘国资产权函[2017]461 号），同意上述债转股方案。

湘轨控股缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 24.50 亿元，占注册资本比例 100.00%，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2017]001012 号《验资报告》验证。

长韶娄公司于 2017 年 12 月办理完成了债转股的工商变更登记，变更后的长韶娄公司股权结构如下所示：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例
湘轨控股	265,000.00	100.00%
合计	265,000.00	100.00%

3. 公司简介

湖南长韶娄高速公路有限公司于 2010 年 3 月 4 日注册成立，注册资金贰拾陆亿伍仟万元人民币；是湖南轨道交通控股集团有限公司的全资子公司。公司的主要任务是负责长沙至韶山至娄底高速公路的投资、建设、经营、养护和管理。

公司本部设有综合管理部、党群工作部（纪检监察室）、人力资源部、财务部、工程管理部、运营管理部、安全管理部、扫尾组 8 个部门；下设岳麓、金凤、道林、金石、灰汤、花明楼、翻江、娄底北、桥头河九个收费站。

4. 近四年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近四年一期的财务状况

金额单位:人民币万元

科目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/5/31
货币资金	19,951.93	3,550.44	3,297.61	9,851.66	7,347.30
交易性金融资产					11,043.58
应收账款	2,425.35	3,795.84	4,069.65	5,709.35	5,546.96
预付款项	0.00	126.90	313.19	127.43	126.84
其他应收款	129,168.18	164,941.30	101,768.19	108,671.01	51,533.64
流动资产合计	151,545.46	172,414.48	109,448.63	124,359.46	75,598.32
可供出售金融资产	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	
固定资产	306.85	468.20	354.83	246.48	204.13
在建工程	118.09	449.85			
无形资产	1,092,046.28	1,066,423.69	1,094,940.09	1,084,259.20	1,074,072.30
递延所得税资产	2,585.21	5,954.01	10,991.08	3,790.59	4,129.07
非流动资产合计	1,096,056.43	1,074,295.74	1,106,285.99	1,088,296.28	1,078,405.49
资产总计	1,247,601.89	1,246,710.22	1,215,734.62	1,212,655.74	1,154,003.81
短期借款		10,000.00	10,000.00	23,000.00	
应付账款	319.26	224.71	4,137.82	1,457.09	1,136.40
预收账款			3,509.43		11.96
应付职工薪酬	304.66	575.63	1,091.61	1,150.19	288.42
应交税费	827.91	3,373.06	1,551.38	2,235.16	476.73
应付利息	1,032.42	1,043.62	949.89		6,903.35
其他应付款	343,530.31	342,600.90	85,103.13	36,144.08	28,763.88
一年内到期的非流动负债	2,500.00	5,000.00	5,000.00	9,950.00	9,100.00
流动负债合计	348,514.57	362,817.93	111,343.28	73,936.53	46,680.74
长期借款	694,000.00	689,000.00	684,000.00	726,250.00	697,700.00
预计负债			335.00	1,902.09	120.59
非流动负债合计	694,000.00	689,000.00	684,335.00	728,152.09	697,820.59
负债总计	1,042,514.57	1,051,817.93	795,678.28	802,088.62	744,501.33
实收资本	20,000.00	20,000.00	265,000.00	265,000.00	265,000.00
资本公积	215,146.16	215,146.16	210,849.27	210,849.27	210,849.27
未分配利润	-30,058.84	-40,253.87	-55,792.92	-65,282.15	-66,346.79
所有者权益合计	205,087.32	194,892.29	420,056.35	410,567.12	409,502.48
负债及所有者权益总计	1,247,601.89	1,246,710.22	1,215,734.62	1,212,655.74	1,154,003.81

被评估单位近四年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-5 月
一、营业收入	23,291.18	46,418.31	41,806.42	55,686.96	20,355.02
减：营业成本	10,268.87	16,838.04	19,515.28	24,859.24	6,870.86
营业税金及附加	841.14	659.11	424.39	402.06	102.89
管理费用	1,505.05	1,241.66	1,397.19	1,499.43	622.07
财务费用	45,454.30	47,668.04	47,070.12	38,005.71	14,904.13
加：投资收益	3,193.92	6,428.04	6,400.60	6,674.62	886.87
其他收益				90.31	
二、营业利润	-31,584.25	-13,553.88	-20,216.54	-2,253.87	-1,360.86
加：营业外收入	53.92	53.53	0.00	37.39	
减：营业外支出	0.50	63.48	359.58	72.25	42.25
三、利润总额	-31,530.83	-13,563.83	-20,576.12	-2,288.74	-1,403.11
减：所得税	-2,585.21	-3,368.80	-5,037.07	7,200.49	-338.48
四、净利润	-28,945.62	-10,195.03	-15,539.05	-9,489.23	-1064.64
少数股东损益					
五、归属于母公司所有者的净利润	-28,945.62	-10,195.03	-15,539.05	-9,489.23	-1064.64

被评估单位 2015 年度财务报表已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了利安达审字[2017] 湘 A2021 号无保留意见审计报告；2016 年度财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2018]20693 号无保留意见审计报告，2017 年、2018 年和 2019 年 1-5 财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]31946 号无保留意见审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人现代投资股份有限公司拟收购被评估单位湖南长韶娄高速公路有限公司的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未明确约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受现代投资的委托，对现代投资拟收购股权涉及的湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值进行评估，为现代投资收购股权提供价值参考。

现代投资股份有限公司 2018 年 1 月 10 日出具的“现代投资股份有限公司关于签署重大资产重组框架协议的公告”。

现代投资和湘轨控股于 2017 年 10 月底启动重大资产重组，2018 年 10 月 25 日现代投资召开董事会审议通过重组方案、双方签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》并进行公告，2018 年 11 月 23 日召开股东大会审议通过重组方案，2018 年 11 月 28 日上报中国证监会审核，2018 年 12 月 21 日收到中国证监会出具的反馈意见。由于交易双方协商重组方案的调整，无法按时完成反馈回复，现代投资于 2019 年 3 月 15 日向中国证监会申请中止重组项目的审核。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖南长韶娄高速公路有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为湖南长韶娄高速公路有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和无形资产，总资产账面价值为 11,540,038,126.04 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 7,445,013,285.08 元；净资产账面价值为 4,095,024,840.96 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	755,983,214.27
1	货币资金	73,472,990.03
2	交易性金融资产	110,435,847.22
3	应收账款	55,469,561.42
4	预付款项	1,268,397.51
5	其他应收款	515,336,418.09

二	非流动资产合计	10,784,054,911.77
1	固定资产	2,041,280.56
2	无形资产	10,740,722,965.90
3	递延所得税资产	41,290,665.31
三	资产总计	11,540,038,126.04
四	流动负债	466,807,388.84
1	应付账款	11,363,977.84
2	预收款项	119,633.13
3	应付职工薪酬	2,884,202.33
4	应交税费	4,767,258.55
5	应付利息	69,033,513.89
6	其他应付款	287,638,803.10
7	一年内到期的非流动负债	91,000,000.00
五	非流动负债	6,978,205,896.24
1	长期借款	6,977,000,000.00
2	预计负债	1,205,896.24
六	负债总计	7,445,013,285.08
七	净资产（股东全部权益）	4,095,024,840.96

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。账面价值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2019]31946号标准无保留意见审计报告。

长韶娄高速公路的花明楼服务区、湘乡服务区以及桥头河服务区的经营权已于2016年10月21日转让给湖南韶峰高速石化发展有限公司；2017年8月，湖南长韶娄高速公路有限公司将长韶娄高速公路广告位经营权无偿划转至湖南省公路建设投资有限公司。上述资产转让及划转事项已向湖南省交通厅完成备案。因此，本次评估范围不包含上述服务区和广告位经营权。

（1）长韶娄高速公路沿线广告位经营权划转事项

2017年7月26日，长韶娄（甲方）与湖南潇湘晨报传媒经营有限公司（乙方）签订《长韶娄高速公路广告位十年经营权租赁合同》，约定甲方将位于长韶娄高速公路（行业主管部门批准）的户外广告位经营权租赁给乙方经营，其中立柱广告位41座，天桥广告位33座；租赁期限为拾年，起止日为2017年12月1日至2027年11月30日。广告位租赁期限内，乙方对广告位置及广告位拥有独家使用权。租赁费十年合计总金额为人民币2932.82万元。

2017年8月11日，湖南省公路建设投资有限公司（以下简称“公路公司”）

《关于长韶娄高速公路沿线广告位经营权股东决议》：长韶娄高速沿线广告位经营权无偿划转至公路公司，并明确公路公司为广告租赁合同的签约主体（该决议未明确长韶娄高速沿线广告位经营权无偿划转的期限）。

2017年8月14日，长韶娄（甲方）与湖南省公路建设投资有限公司（乙方）签订《长韶娄高速公路广告位经营权划转协议》，约定甲方将现有立柱41座，天桥33座广告位经营权全额划转给乙方。本次资产划转为无偿划转，乙方无需向甲方支付任何价款（该协议未明确长韶娄高速沿线广告位经营权无偿划转的期限）。

2017年8月28日，长韶娄（甲方）与湖南潇湘晨报传媒经营有限公司（乙方）、湖南省公路建设投资有限公司（丙方）签订《长韶娄高速公路沿线广告位十年经营权租赁项目三方协议》，约定甲、乙、丙三方确认并同意，原《长韶娄高速公路广告位十年经营权租赁合同》出租方主体由甲方变更为丙方，基于原合同项下的甲方的权利义务由丙方享有和承担。基于原合同而产生的甲乙双方之间的合同权利义务，由乙丙方继续履行。乙方已将原合同履约保证金30万元转至甲方公司银行账户，经甲乙丙三方协商一致，由甲方在本协议签订之后15个工作日内转至丙方银行账户。乙方应按照原合同约定的时间节点将相应的广告位租赁款支付丙方银行账号，付款方式参照原合同条款。

至此，长韶娄高速公路广告位经营权无偿划转至湖南省公路建设投资有限公司。

（2）长韶娄高速公路沿线三对服务区转让事项

2016年10月10日湖南省公路建设投资有限公司总经理办公会决议：公司作为湖南长韶娄高速公路有限公司全资母公司，按照公司与中石化湖南分公司签订《联合经营框架合同》，同意对长韶娄公司名下的长韶娄高速公路三对服务区及加油站经营权进行转让。同意沃克森（北京）国际资产评估有限公司对长韶娄高速公路花明楼、湘乡、桥头河三对服务区及加油站30年经营使用权的评估价值共计为36006.00万元。同意与中石化湖南分公司合同谈判后，湖南长韶娄高速公路有限公司与湖南韶峰高速石化发展有限公司签订《长韶娄高速公路服务区经营权转让合同》。

2016 年 10 月 21 日，长韶娄（甲方）与湖南韶峰高速石化发展有限公司（乙方）签订《长韶娄高速公路服务区经营权转让合同》，合同明确，根据 2010 年 6 月 10 日、2010 年 6 月 12 日，湖南省公路建设投资有限公司与中国石化销售有限公司湖南石油分公司签订的《联营合作框架合同》，《长沙—韶山—娄底高速公路服务和停车区联营合作补充合同》，以及 2015 年 2 月 6 日，2015 年 3 月 13 日，2016 年 7 月 12 日双方形成的《关于解决韶峰公司合作发展相关事宜的会谈纪要》、《关于长韶娄高速公路服务区及加油站资产经营权评估相关事宜的会谈纪要》、《关于长韶娄高速公路服务区经营权资产注入湖南韶峰石化有限公司谈判的会议纪要》精神，一致同意将长韶娄高速公路 3 对服务区经营权交由乙方经营。

乙方经营本合同项下 3 对服务区的时间与《湖南省人民政府办公厅关于长韶娄高速公路设站收费有关事项的复函》（湘政办函（2014）143 号）所批复的长韶娄高速公路收费年限（2014 年 12 月 31 日起至 2044 年 12 月 30 日止）一致。本次转让实行总价包干，转让总价格为人民币叁亿陆仟万元整（36000 万元）。转让总价包含但不限于服务区经营权转让款、由该转让行为产生的一切税、费以及合法使用土地所需要的一切税、费。

上述转让款已于 2017 年收到，公司将转让款减去相关税、费后的净额作冲减“无形资产—长韶娄高速收费经营权”账面原值处理。

（三）企业主要资产情况

1. 固定资产

纳入评估范围的设备类资产主要为机器设备、运输设备及电子设备。设备主要分布在湖南长韶娄高速公路有限公司的办公室及各收费站、服务区内。各类设备概况如下：

（1）机器设备

纳入本次评估的机器设备共 59 项 台/套，设备购置于 2015-2016 年。主要为雪滚、雪铲、发电机组、扎胎器、警示牌等。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

（2）车辆

纳入本次评估的运输车辆共 20 辆，购置于 2010-2017 年。车辆类型为客车、

越野车、升高车等，品牌为哈弗、猎豹、帕杰罗、宇通、金旅、柯斯达客车等，至评估基准日，牌照为湘 ADW507（明细表第 18 项）证载所有人为湖南省公路建设投资有限公司；车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

（3）电子及其它设备

电子设备主要有电脑、空调、复印机等办公设备。至评估基准日，2 台相机、1 台摄像机、4 台复印机（明细表 439-441、458、459、462、487 项）已损坏拟报废处理，5 台空调闲置（明细表 1、105、275、287、288），其余设备使用、维护、保养正常。

2. 无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产为：高速公路收费经营权。

高速公路特许经营权账面值 10,740,722,965.90 元，由公路（构筑物，账面价值 8,417,249,565.90 元）及公路所占土地（征地，账面价值 2,323,473,400.00 元）两部分组成。

（1）主线概况

长韶娄高速起点位于赤江枢纽互通与长潭西线高速公路相接，依次向西经岐山、壶天、小碧、桥头河，终点到龙塘互通与二广高速公路相连。线路经长沙市岳麓区、宁乡市、韶山市、湘乡市、娄星区、涟源市六县市区，经过乌江、靳江河、湄江 3 条主要河流。项目全长 140.772 公里，其中东延线 1.621 公里，韶山支线全长 14.942 公里，娄底北线连接线全长 7.648 公里，双江连接线全长 10.346 公里。项目于 2011 年 8 月开工，受项目起点段受总体建设规模调整方案变更及征地拆迁因素影响，施工进度滞后，于 2014 年 12 月底建成通车。2017 年 3 月开始修建长韶娄东延综合立交枢纽工程，该工程已于 2017 年 12 月 26 日竣工通车。

全线共建大桥 9216.16m/39 座，中小桥 1747.54m/25 座，长中短隧道 1335 米/2 座，桥隧比约 11.46%；全线共设置 13 处互通式立体交叉（赤江互通、五丰互通、道林互通、花明楼互通、韶山北互通、狮子山互通、金石互通、灰汤互通、洪门塘互通、岐山互通、娄底北互通、桥头河互通、龙塘互通）、分离式立交 14 处，涵洞 29105 米/1012 道，人行天桥 39 处，渡槽 1 座，全线设置完善的安全设施、

服务设施和交通管理设施。其中包括 9 个收费站(岳麓、金凤、道林、花明楼、金石、灰汤、翻江、娄底、桥头河)，3 处服务区(花明楼服务区、湘乡服务区、桥头河服务区)以及 1 处停车区(韶山支线紫林停车区)、隧道监控站 1 处、管养工区 3 处、收费通讯及监控中心 1 处。

公路主线除 PK5+383~K11+000 按“高速+辅道”标准设计外，其余主线和韶山支线采用双向四车道高速公路标准建设，设计速度 100km/h，路基宽度 26m，桥涵设计汽车荷载等级采用公路-I 级，其余技术指标按《公路工程技术标准》(JTGB01-2003)执行。娄底北连接线设计速度 60km/h，路基宽度 8.5m，双江连接线设计速度 20km/h，路基宽度 6.5m，主线为沥青混凝土路面，接线及改线为水泥混凝土路面。

长韶娄高速公路最大纵坡为 4%，圆曲线一般最小半径为 700m、圆曲线极限最小半径为 400m，两侧及中央分隔带采用波形护栏。

整个项目由路基工程(20 个标段)、路面工程(6 个标段)、房建工程(4 个标段)交安工程(7 个标段)、机电工程(2 个标段)、绿化工程(11 个标段)、娄底北连接线(1 个标段)、其他新增工程(6 个标段)组成。具体内容如下表：

项目工程明细表

单位名称	标段	数量	合同金额(元)	送审金额(元)	审定金额(元)	工程内容
一、路基工程(含桥梁、涵洞、隧道)			3,420,124,687.00	4,496,325,364.64	4,199,068,518.71	
1 中铁十二局集团第一工程有限公司	1 标	4.021	145,454,726.00	348,660,125.00	313,620,167.00	K0+000 至 K4+700, 长 4.021KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 2 座, 长 282M
2 中铁三局集团第二工程有限公司	2 标	6.3	213,829,305.00	269,078,454.59	236,143,476.77	K0+700 至 K11+000, 长 6.3KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 3 座, 长 498M
3 中交四公局第一工程有限公司	3 标	9	157,435,910.00	309,437,139.00	280,108,212.71	K11+000 至 K20+000, 长 9km, 互通式立交桥一处, 大中桥 1 座,

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

							长 64.88m
4	中国水电建设集团路桥工程有限公司	4 标	9.6	149,472,166.00	180,790,715.00	178,025,414.11	K20+000 至 K29+600, 长 9.6KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 4 座, 长 259.92M
5	利越集团有限公司	5 标	6.9	147,988,631.00	196,247,857.00	187,190,363.00	K29+600 至 K36+500, 长 6.9KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 3 座, 长 285.76M
6	攀枝花公路路桥工程有限公司	6 标	8.775	136,490,115.00	147,920,594.00	146,622,380.85	K36+500 至 K45+275, 长 8.775KM, 大中桥 5 座, 长 444.52M
7	中交第二公路工程局有限公司	7 标	6.9	137,558,951.00	237,602,808.00	222,704,126.89	LK1+000 至 LK7+900, 长 6.9KM, 大中桥 6 座, 长 819.65M
8	广州市公路工程公司	8 标	7.051	194,517,297.00	235,914,791.00	235,439,578.66	LK7+900 至 LK14+951, 长 7.051KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 3 座, 长 834M
9	中铁五局(集团)有限公司	9 标	7.652	159,891,247.00	183,847,571.00	178,710,543.00	K44+375 至 K52+000, 长 7.652KM, 互通式立交桥一处, 大中桥 2 座, 计长 432M
10	浙江金筑交通建设有限公司	10 标	8	159,361,197.00	175,262,145.23	170,997,281.77	K52+000 至 K60+000, 长 8KM, 互通式立交桥 1 处, 大中桥两座, 长 630.12M
11	济宁市公路工程公司	11 标	9.1	202,687,209.00	236,167,182.00	221,712,441.66	K60+000 至 K69+100, 长 9.1KM, 互通式立交 1 处, 大中桥 5 座, 长 1377M
12	天津第三市政公路工程有限公司	12 标	9	223,175,047.00	239,286,854.27	223,744,378.98	K69+100 至 K78+100, 长 9KM, 大中桥 5 座, 长 977.04M

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

13	江西赣粤高速公路工程有限责任公司	13 标	3.9	230,099,060.00	172,374,939.98	162,885,233.69	K78+100 至 K82+000, 长 3.9KM, 互通式立交 2 处, 大中桥 1 座, 长 185.04M
14	中铁十六局集团第五工程有限公司	14 标	4.128	177,730,000.00	209,876,008.29	207,069,459.80	K82+000 至 K86+200, 长 4.128KM, 大中桥 2 座, 长 410.08M, 隧道 1 座, 长 1037M
15	中铁二十五局(集团)有限公司	15 标	4.5	154,302,972.00	165,642,497.16	163,212,520.72	K86+200 至 K90+700, 长 4.5KM, 大中桥 2 座, 长 850.88M
16	山东省大通公路工程有限责任公司	16 标	5.600	182,805,225.00	266,615,280.00	235,957,490.65	K90+700 至 K96+300, 长 5.6KM, 大中桥 7 座, 长 1810.2M
17	中国建筑第五工程局有限公司	17 标	16.050	171,012,655.00	276,378,921.00	231,175,923.00	K96+300 至 K102+000, 长 16.05KM, 互通式立交 1 处, 大 中桥 9 座, 长 1215.32M
18	佳木斯市路桥工程有限公司	18 标	7.2	180,730,978.00	260,334,131.00	228,085,154.00	K102+000 至 K109+200, 长 7.2KM, 大中桥 3 座, 长 679.6M, 隧道一座, 长 298M
19	湖南尚上公路桥梁建设有限公司	19 标	6.9	144,380,000.00	187,269,616.12	179,720,651.45	K109+200 至 K116+100, 长 6.9KM, 公路等级为高速公路, 互通式立交桥 1 处, 大中桥 2 座, 长 603.6m
20	湖南省湘平路桥建设有限公司	20 标	7.168	151,201,996.00	197,617,735.00	195,943,720.00	K116+100 至 K123+268, 长 7.168KM, 互通式立交桥 1 处, 大中桥 9 座, 长 484M, 隧道一 座, 长 298M
	二、路面工程			1,405,230,209.00	1,543,921,690.76	1,530,533,678.83	

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

21	中交一公局第五公司	路面 1 标	11.121	205,148,313.00	245,544,031.00	240,291,358.00	PK5+383 至 K11+000 (短链 794.64m), 长约 11.121km, 范围内的沥青砼面层, 水泥砼面板, 基层, 路面排水, 桥面伸缩缝
22	河北路桥集团	路面 2 标	21.34	244,791,030.00	247,859,572.83	245,348,745.45	K11+000 至 K32+340, 长 21.34km, 范围内的沥青砼面层, 水泥砼面板, 基层, 路面排水, 桥面伸缩缝
23	安徽省路桥	路面 3 标	27.876	252,885,476.00	277,654,280.00	275,806,304.00	K32+340 至 K45+275, 以及 LK0+000 至 LK14+941, 长 27.876KM
24	湖南怀化公路桥梁公司	路面 4 标	24.725	229,218,357.00	261,724,392.00	261,580,272.00	K44+375 至 K69+100, 长 24.725KM, 范围内的沥青砼面层, 基层, 路面排水, 桥面伸缩缝
25	中交一公局六公司	路面 5 标	27.103	233,087,548.00	256,084,260.00	254,976,825.00	K69+100 至 K96+300 (短链 96.974M), 长 27.103KM, 范围内的沥青砼面层, 水泥砼面层, 基层, 路面排水, 桥面伸缩缝
26	中交路桥华东公司	路面 6 标	26.985	240,099,485.00	255,055,154.93	252,530,174.38	K96+300 至 K123+267, 长 26.985KM
	三、房建工程			336,351,168.00	527,982,558.69	514,691,214.62	
27	长沙九峰建筑工程公司	房建 1 标	16,049	70,848,819.00	97,288,521.97	93,640,696.00	岳麓收费站、金凤收费站、道林收费站、监控中心
28	湖南正道建筑工程公司	房建 2 标	15,389	85,038,370.00	133,333,980.00	131,280,152.00	花明楼服务区(含养护工区), 花明楼收费站、道林交警

29	南昌市第一建筑工程公司	房建 3 标	19,358	102,337,276.00	158,523,315.65	154,120,023.93	金石收费站,灰汤收费站(含养护工区,路政中队),灰汤服务区,洪门塘收费站(含隧道监控所)
30	长沙新康建筑工程公司	房建 4 标	16,369	78,126,703.00	138,836,741.07	135,650,342.69	娄底北收费站,(含养护工区,路政中队),桥头河服务区,桥头河收费站
	四、机电工程			144,139,743.00	166,843,678.12	166,156,776.97	
31	江苏铁电公司	机电 1 标	138.146	76,346,158.00	81,983,778.12	81,515,262.97	PK5+383 至 K123+266.986,长138.146,范围内的监控系统,通信系统,通信管道,网络安全及其他系统等工程
32	北京瑞华赢公司	机电 2 标	138.146	67,793,585.00	84,859,900.00	84,641,514.00	PK5+383 至 K123+266.986,长138.146,范围内的收费系统,观音石隧道供配电,照明系统,通风系统,界头口隧道供配电系统,照明系统等工程
	五、安全设施及预埋管线工程			224,921,140.00	247,981,051.62	246,385,070.54	
33	交安 1 标 海南中咨泰克交通工程有限公司		10.2	27,696,816.00	29,996,166.00	29,714,732.00	PK5+383.54~K11+000 共 10.2km 标志,牌,护栏,防撞桶,轮廓标,隔离栅,隔离墙,声屏障,突起路标
34	交安 2 标 湖北利航公司		21.300	37,839,813.00	37,919,698.00	37,695,211.00	K11+000~K32+340 共 21.3km 标志,牌,护栏,防撞桶,轮廓标,隔离栅,隔离墙,声屏障,突起路标

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

35	交安 3 标 河北泰 兴公司		27.900	39,445,660.00	43,646,147.00	43,403,558.00	K32+340~K45+275 , LK1+000~14-942 共 27.9km 标 志,牌,护栏,防撞桶,轮廓标, 隔离栅,隔离墙,声屏障,突起 路标
36	交安 4 标 湖南通 顺公司		24.7	34,608,698.00	39,448,903.00	39,355,777.00	K45+375.436~K69+100, 共 24.7km,标志,牌,护栏,防撞 桶,轮廓标,隔离栅,隔离墙, 声屏障,突起路标
37	交安 5 标 湖南省 湘筑公司		27.1	35,569,581.00	40,396,417.62	40,013,244.54	K69+100~K96+300,共 27.1km, 标志,牌,护栏,防撞桶,轮廓 标,隔离栅,隔离墙,声屏障, 突起路标
38	交安 6 标 河北科 力公司		27	38,531,245.00	43,715,549.00	43,450,311.00	K96+300~K123+266.986, 共 27km,标志,牌,护栏,防撞桶, 轮廓标,隔离栅,隔离墙,声屏 障,突起路标
39	交安 7 标 河北路 桥交通工程公司			11,229,327.00	12,858,171.00	12,752,237.00	长韶娄高速全线标线
	六、绿化与环境保 护工程			57,595,441.00	92,646,963.53	89,913,073.60	
40	株洲市建德园林 实业有限公司	1		6,255,988.00	9,336,543.00	9,019,319.97	
41	湖南锦华园林艺 术有限公司	2A		4,238,614.00	12,668,046.00	12,239,612.00	
42	湖南花研园林景 观有限公司	2B	9.6	8,997,160.00	12,292,794.33	11,202,412.13	K20+000 至 K29+600,长 9.6, 主线中央隔离带,路堤边坡,互

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

							通, 收费站, 服务区景观绿化
43	浏阳市兴隆园林 有限责任公司	3	15.675	6,851,724.00	9,961,631.00	9,679,738.00	K29+600至K45+275,长15.675, 主线中央分隔带,路堤边坡,碎 落台,互通景观绿化
44	湖南新瑞地环保 园林有限公司	4	13.941	7,575,401.00	9,430,426.20	9,121,839.68	LK1+000至LK14+941,长 13.941,韶山支线中央分隔带, 路堤边坡,碎落台,互通,收费 站景观绿化
45	湖南翔荣园林景 观建设有限公司	5		4,158,654.00	7,353,593.00	7,245,445.12	
46	湖南高尔园林绿 化工程有限公司	6	18.1	3,513,900.00	7,815,360.00	7,748,971.00	K60+000至78+100,长18.1KM, 主线中央分隔带,路堤边坡,碎 落台,服务区景观绿化
47	湖南科华景观工 程有限公司	7	8.87	4,317,345.00	6,506,696.00	6,477,940.00	K78+100至K86+969.897,长 8.87KM,主线中央分隔带,路堤 边坡,碎落台,收费站景观绿化
48	湖南长浏园林建 设发展有限公司	8	15	4,165,585.00	6,823,032.00	6,784,046.00	K87+000至K102+000,长15KM, 主线中央分隔带,路堤边坡,碎 落台,互通,收费站景观绿化
49	湖南省现代园林 绿化有限公司	9	11	3,856,871.00	5,854,300.00	5,815,865.00	K102+000至K113+000,长11, 主线中央分隔带,路堤边坡,碎 落台,互通,收费站,服务区景 观绿化。
50	信阳市新凯瑞园 林工程有限公司	10		3,664,199.00	4,604,542.00	4,577,884.70	
51	七、娄底北连接线		7.77	168,574,800.00	168,574,800.00	168,574,800.00	K0+000至K7+225,公路路幅宽

							24.5m 调整为宽 60m, 变更为城市快速干道
	八、其它工程					85,488,041.00	
52	龙塘互通工程建设款(安邵公司)					4,058,000.00	完成龙塘互通中与安邵高速主线段相交的匝道楔形端内 96 区路基土石方, 路面工程, 桥梁水泥混凝土调平层以上的路面层等。
53	湖南安喆电力公司	外电 A				15,402,584.00	赤江收费站, 监控分中心, 花明楼服务区, 花明楼收费站, 岳麓西收费站, 道林收费站
54	湖南华能电气公司	外电 B				13,670,000.00	灰汤服务区, 灰汤收费站, 桥头河服务区, 界头河口隧道, 桥头河收费站等四个工点
55	湖南和福公司	自来水 C				3,828,757.00	花明楼服务区, 花明楼收费站, 灰汤服务区, 灰汤收费站, 灰汤交警中队, 娄底收费站, 桥头河服务区, 桥头河交警中队, 桥头河收费站等自来水供应设计和施工总承包工作任务
56	路灯照明工程					35,030,100.00	
57	边坡处理、监控中心新增工程(2015 年)					13,498,600.00	
58	东延线		1.621	229,129,197.00	229,129,197.00	247,271,670.22	
	合计			5,588,362,388.00	7,075,701,307.36	7,000,811,174.27	

房屋建筑物共分为 4 个标段, 具体明细如下表:

序号	坐落位置	实际使用人	房产用途	建筑面积(m ²)	使用情况	标段号
1	长沙含浦街道	长韶娄公司	办公	1,209	岳麓收费站	房建 1
2	长沙含浦大坡村	长韶娄公司	办公	8,866	监控分中心	房建 1
3	长沙莲花镇	长韶娄公司	办公	4,100	金凤收费站	房建 1
4	宁乡道林镇	长韶娄公司	办公	1,874	道林收费站	房建 1
5	宁乡道林镇	道林高速交警大队	办公	2,360	道林交警基地	房建 2
6	宁乡花明楼镇	韶峰石化公司	经营	10,265	花明楼服务区	房建 2
7	宁乡花明楼镇	长韶娄公司	办公	2,764	花明楼收费站	房建 2
8	湘乡金石镇	长韶娄公司	办公	323	金石收费站	房建 3
9	宁乡灰汤镇	长韶娄公司	办公	5,647	灰汤收费站	房建 3
10	宁乡灰汤镇	灰汤高速交警大队	办公	2,360	灰汤交警基地	房建 3
11	宁乡灰汤镇	韶峰石化公司	经营	7,826	湘乡服务区	房建 3
12	湘乡翻江镇	长韶娄公司	办公	3,202	翻江收费站	房建 3
13	娄底杉山镇	长韶娄公司	办公	4,366	娄底北收费站	房建 4
14	娄底桥头河镇	韶峰石化公司	经营	8,460	桥头河服务区	房建 4
15	娄底桥头河镇	长韶娄公司	办公	1,664	桥头河收费站	房建 4
16	娄底桥头河镇	涟源高速交警中队	办公	1,879	桥头河交警基地	房建 4
	小计			67,165		

注：截止评估基准日，16 项房屋建筑物尚未办理不动产证。其中花明楼服务区（建筑面积 10,265 平方米）、湘乡服务区（建筑面积 7,826 平方米）及桥头河服务区（建筑面积 8,460 平方米）等 3 个服务区经营权已经对外转让。

（2）辅道概况

岳麓区辅道工程位于长沙市大河西先导区内，起于长沙市学士路坪莲公路口，向西经学士街道、含浦街道、莲花街道，终点接长韶娄高速公路岳麓西收费站。该项目与长韶娄高速公路一起建设，路基由路基 1、2 标段施工单位一同建设，路面由路面 1 标段施工单位建设，即在高速公路路基两侧各设一条辅道，全长 12.72 公里，辅道路基各宽 7.75 米，设计速度 50 公里/小时。辅道与高速公路采用整体式路基横断面，路幅总宽 40 米，辅道单侧路幅宽 7.75 米。4cm 沥青玛蹄脂碎石砼 SMA-13 上面层+6cm 中粒式沥青砼 AC-20C 下面层+1cmAR-SAM1 封层、透层+34cm 水泥稳定碎石基层-18cm 水泥稳定碎石底基层。全线共设置跨河大桥 1 座（双河口大

桥，桥长 242 米，下部结构为柱式墩，柱式桥台，钻孔桩基础，桥墩桩径为 $\phi 1.6$ 米，桥台桩径为 $\phi 1.2$ 米、 $\phi 1.5$ 米），分离式跨线桥 7 座，上跨辅道天桥 3 座，通道 30 座，涵洞 22 道。辅道桥与高速公路采用整体式断面，桥梁全宽为 40 米，辅道桥标准断面为 7.75 米。共设置赤江互通立交、桐关桥互通立交、望雷互通立交、五丰复合互通立交 4 处立交。

根据“关于长韶娄高速公路建设有关问题的会议纪要”、“关于长韶娄高速公路岳麓区辅道及其管线工程建设有关问题的会议纪要”（长府阅[2014]82 号）、“关于长韶娄高速公路岳麓区辅道建设有关问题的会议纪要”（长府阅[2015]41 号）及“关于长韶娄高速公路建设有关问题的会议纪要”（湘府阅[2014]17 号文件），辅道工程建设资金全部由湖南长韶娄高速公路有限公司垫资。

根据“关于长韶娄高速公路岳麓区辅道工程概算的批复”（湘新财概[2017]39 号）及湖南日升工程咨询有限公司出具的“关于长韶娄高速公路岳麓区辅道工程概算审核报告”（湘日[2017 基]审字 246 号）报告及长韶娄公司与当地政府签署的岳麓区辅道工程投资建设结算协议等，最终双方认定的辅道工程总造价 108,648.40 万元，其中：征地费用 62,275.80 万元，工程费 33,150.00 万元，工程建设其他费 3,522.60 万元，建安费贷款利息 1,915.00 万元，征拆费贷款利息 7,785 万元。

（3）东延线概况

长韶娄东延综合立交枢纽工程总长 1.621 公里，其中匝道长 1.091 公里，匝道桥长 930 米，路基长 161 米，设计时速 80 公里/小时，路基宽 24.5 米，均采用沥青砼路面，设计荷载为公路 II 级，共设置桥梁 1683 米/3 座，涵洞 5 道。项目由湖南路桥建设集团有限责任公司和中交第二公路勘察设计研究院有限公司负责设计施工，施工承包合同价 22,912.92 万元。

（4）娄底北连接线

娄底北连接线总长 7.7 公里，其中高速公路 0.5 公里，一级公路 4.081 公里，二级公路 3.19 公里，设计速度 80 公里/小时，路基宽 24.5 米，路面宽 21 米，占地 596.36 亩，拆除房屋 39,991.50 平方米。设计概算 22,820.61 万元，其中工程款 16,857.48 万元，征地补偿款 5,963.13 万元。

(5) 原长花灰韶公路概况

根据长沙市人民政府和湖南省公路建设投资有限公司于 2010 年签订的“原长花灰韶旅游公路项目遗留问题包干处理协议”，湖南省公路建设投资有限公司向长沙市人民政府支付补偿资金人民币 56,620.51 万元（其中银行贷款本息 37,300 万元，省路桥公司工程索赔 12,334.51 万元，湖南望城建设有限公司黑麋峰公司工程款 166 万元及保证金 100 万元，中石化股份有限公司长沙分公司保证金 1,500 万元，沿县农地补偿款 3,620 万元，其他应付未付款 1,600 万元），包括对原长花灰韶旅游公路项目投资建设相关单位及债权人的补偿清算，后期追加包干费用 1,264 万元，支付原长花灰韶旅游公路韶山连接线工可设施及前期工作费用 140 万元。合计支付长花灰韶旅游公路补偿费用 58,024.51 万元。

(6) 委估评估的高速公路由长韶娄建设，特许经营权属于长韶娄。花明楼服务区、湘乡服务区以及桥头河服务区服务区的经营权已于 2016 年 10 月 21 日经转让给湖南韶峰高速石化发展有限公司。截止报告出具日，16 项房屋尚未取得所有权证，公路所占土地已经办理 39 本不动产证或土地使用证，长沙境内土地尚未办理不动产证。纳入评估范围的土地使用权已经办理 39 本不动产证或土地使用证，土地总面积为 9,433,617.42 平方米，已办证的土地面积为 7,518,259.18 平方米，土地办证率 79.7%（按面积）；尚未办证面积为 1,915,358.24 平方米，占土地总面积的 20.3%。39 本不动产证或土地使用证具体明细如下表：

土地已办权证汇总表

序号	不动产或国土使用证号	位置	发证日期	权利性质	用地	土地面积	发证机关
1	韶国用(2016)第16065号	国有土地使用证(韶山市清溪镇)	20180420	划拨	公路用地	391,764.19	韶山市人民政府
2	湘(2018)韶山市不动产第0000424号	中华人民共和国不动产权证书(韶山市云溪村)	20180420	划拨	公路用地	116,551.33	韶山市国土资源局
3	湘(2018)宁乡市不动产第0018030号	中华人民共和国不动产权证书(宁乡市灰汤镇、东湖塘镇、花明楼镇、道林镇、大屯营镇)	20180813	划拨	公路用地	1,673,110.58	宁乡市国土资源局
5	湘(2018)宁乡市不动产第0022466号	中华人民共和国不动产权证书(宁乡市东湖塘镇、花明楼镇、大屯营镇)	20181022	划拨	公路用地	380,155.41	宁乡市国土资源局

现代投资股份有限公司拟收购股权所涉及的
湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

4	湘(2018)宁乡市 不动产第 0022467号	中华人民共和国不动产权证书 (宁乡市东湖塘镇)	20181022	划拨	公路 用地	304,850.58	宁乡市国 土资源局
6	湘(2019)宁乡市 不动产第 0009787号	中华人民共和国不动产权证书 (宁乡市大屯营镇梅湖村)	20190420	划拨	公路 用地	59,959.19	宁乡市国 土资源局
7	湘(2018)湘乡市 不动产第 0004408号	中华人民共和国不动产权证书 (长韶娄高速公路湘乡段)	20180719	划拨	公路 用地	2,416,399.19	湘乡市国 土资源局
8	湘(2018)涟源市 不动产第 0002121号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇花枝村、桥东 村)	20180720	划拨	公路 用地	137,366.86	涟源市国 土资源局
9	湘(2018)涟源市 不动产第 0002122号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇协兴村、莲花 村、栗林村、涟源市桥头河镇风 华村、大塘村)	20180720	划拨	公路 用地	199,624.52	涟源市国 土资源局
10	湘(2018)涟源市 不动产第 0002123号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇界头口村、龙 湾村、青草村)	20180720	划拨	公路 用地	240,889.46	涟源市国 土资源局
11	湘(2018)涟源市 不动产第 0002124号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河桥东村)	20180720	划拨	公路 用地	20,385.59	涟源市国 土资源局
12	湘(2018)涟源市 不动产第 0002125号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇界头口村、涟 源市渡头塘五七茶场、杨柳村、 松元村、增加村)	20180720	划拨	公路 用地	188,774.73	涟源市国 土资源局
13	湘(2018)涟源市 不动产第 0002126号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇洞庭村)	20180720	划拨	公路 用地	51,618.15	涟源市国 土资源局
14	湘(2018)涟源市 不动产第 0002127号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇界头村)	20180720	划拨	公路 用地	5,650.00	涟源市国 土资源局
15	湘(2018)涟源市 不动产第 0002128号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇大塘村、白椿 村)	20180720	划拨	公路 用地	44,505.94	涟源市国 土资源局
16	湘(2018)涟源市 不动产第 0002129号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇红溪村、增加 村、扬名冲村)	20180720	划拨	公路 用地	97,909.86	涟源市国 土资源局
17	湘(2018)涟源市 不动产第 0002130号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇界头村)	20180720	划拨	公路 用地	406.88	涟源市国 土资源局

18	湘(2018)涟源市 不动产第 0002131号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇白椿村、龙建 村、涟源市茶厂、大坪村、洪桥 社区、花枝村)	20180720	划拨	公路 用地	189,152.25	涟源市国 土资源局
19	湘(2018)涟源市 不动产第 0002132号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市桥头河镇白椿村)	20180720	划拨	公路 用地	38,939.13	涟源市国 土资源局
20	湘(2018)涟源市 不动产第 0002133号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇毛塘湾村)	20180720	划拨	公路 用地	562.68	涟源市国 土资源局
21	湘(2018)涟源市 不动产第 0002134号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇毛塘湾村)	20180720	划拨	公路 用地	565.70	涟源市国 土资源局
22	湘(2018)涟源市 不动产第 0002135号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇毛塘湾村)	20180720	划拨	公路 用地	263.15	涟源市国 土资源局
23	湘(2019)涟源市 不动产第 0002679号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇毛塘湾村、龙塘 村)	20190131	划拨	公路 用地	132,706.51	涟源市国 土资源局
24	湘(2019)涟源市 不动产第 0002680号	中华人民共和国不动产权证书 (涟源市龙塘镇毛塘湾村)	20190131	划拨	公路 用地	50,292.08	涟源市国 土资源局
25	湘(2018)娄底市 不动产第 0022558号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇农联村境内)	20181015	划拨	公路 用地	2,620.59	娄底市国 土资源局
26	湘(2018)娄底市 不动产第 0022559号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇农联村、小碧村 境内)	20181015	划拨	公路 用地	130,160.60	娄底市国 土资源局
27	湘(2018)娄底市 不动产第 0022560号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇小碧村境内)	20181015	划拨	公路 用地	17,878.17	娄底市国 土资源局
28	湘(2018)娄底市 不动产第 0022561号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇栗冲村境内)	20181015	划拨	公路 用地	63,604.31	娄底市国 土资源局
29	湘(2018)娄底市 不动产第 0022562号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇小碧村、栗冲村 境内)	20181015	划拨	公路 用地	151,771.95	娄底市国 土资源局
30	湘(2018)娄底市 不动产第 0022563号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区栗冲村、同安村境内)	20181015	划拨	公路 用地	35,778.24	娄底市国 土资源局

31	湘(2018)娄底市 不动产第 0022564号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区杉山镇桐梓村、同安 村、五七茶场境内)	20181015	划拨	公路 用地	140,397.27	娄底市国 土资源局
32	湘(2018)娄底市 不动产第 0022565号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区坝塘村、民福居委会、 泉福村、杉山镇经济场境内)	20181015	划拨	公路 用地	145,511.66	娄底市国 土资源局
33	湘(2018)娄底市 不动产第 0022566号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区双江乡新庄村境内)	20181015	划拨	公路 用地	6,348.34	娄底市国 土资源局
34	湘(2018)娄底市 不动产第 0022567号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区新庄村境内)	20181015	划拨	公路 用地	5,742.90	娄底市国 土资源局
35	湘(2018)娄底市 不动产第 0022568号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区洪山村、新庄村境内)	20181015	划拨	公路 用地	8,043.28	娄底市国 土资源局
36	湘(2018)娄底市 不动产第 0022569号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区双江乡洪山村、双江村 境内)	20181015	划拨	公路 用地	1,700.78	娄底市国 土资源局
37	湘(2018)娄底市 不动产第 0022570号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区双江乡农新村、双江村 境内)	20181015	划拨	公路 用地	45,002.09	娄底市国 土资源局
38	湘(2018)娄底市 不动产第 0022571号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区高坪村、小碧村境内)	20181015	划拨	公路 用地	19,173.84	娄底市国 土资源局
39	湘(2018)娄底市 不动产第 0022572号	中华人民共和国不动产权证书 (娄星区小碧村境内)	20181015	划拨	公路 用地	2,121.20	娄底市国 土资源局
	合计					7,518,259.18	

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次资产评估无表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论

本次资产评估的交通量及通行费收入预测引用了湖南省交通规划勘察设计院有限公司于2019年6月出具的《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终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

本项目评估基准日是 2019 年 5 月 31 日。

委托方在与评估机构及资产评估师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委托方和被评估单位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。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、现代投资与本公司签订的《资产评估委托合同》;
- 2、现代投资股份有限公司 2018 年 1 月 10 日出具的“现代投资股份有限公司关于签署重大资产重组框架协议的公告”。

(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,中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日,中华人民共和国主席令第 8 号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

3.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日,中华人民共和国

- 国财政部令第 86 号, 财政部部务会议审议通过) ;
4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日, 中华人民共和国主席令第 14 号, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
 5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 5 号, 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》(2003 年 5 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过);
 7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);
 8. 《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, 国务院国有资产监督管理委员会);
 9. 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(2001 年 12 月 31 日, 国办发[2001]102 号, 中华人民共和国国务院办公厅);
 10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日, 中华人民共和国主席令第 72 号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
 11. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 28 号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
 12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日, 中华人民共和国国务院令第 483 号, 国务院第 163 次常务会议通过修订);
 13. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日);
 14. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(中华人民共和国国务院令第 691 号);
 15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
 16. 《企业会计准则——基本准则》(2014 年 7 月 23 日, 根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);

17. 《收费公路管理条例》；
18. 《收费公路权益转让办法》；
19. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019年第39号）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37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〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 公司营业执照、公司章程等产权证明文件；
2. 湖南省人民政府办公厅下发的湘政办函（2014）143号文件；
3. 湖南省交通运输厅与长韶娄签订的特许投资、经营、养护管理合同；
4. 国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；

5. 机动车行驶证;
6. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 工程可行性研究报告;
2. 《湖南省人民政府关于长韶娄高速公路项目有关事项的批复》(湘政函[2010]2号)、《关于长沙至韶山至娄底高速公路工程可行性研究报告的批复》(湘发改交能[2010]308号)、《关于湖南省长沙至韶山至娄底高速公路初步设计的批复》(湘发计统[2010]301号)、《关于长沙韶娄高速公路工程施工图设计文件的批复》(湘交基基建[2010]498号)、《湖南省交通运输厅关于长韶娄高速公路K0-K12+600段变更设计方案的批复》(湘交办函[2013]162号)、《长沙市发展和改革委员会关于长韶娄高速公路岳麓区辅道工程项目立项的批复》(长先发改函[2013]365号)、《湖南省交通运输厅关于长韶娄高速公路K0+600-K12+600段施工图设计变更的批复》(湘交办函[2013]887号)、《关于同意调整长沙至韶山至娄底高速公路公路建设规模和投资估算的批复》(湘发改基础[2016]690号)、《湖南省发展和改革委员会关于长沙至韶山至娄底高速公路东延综合立交枢纽工程初步设计概算的批复》(湘发改基础[2016]836号)、原长花灰韶旅游公路项目遗留问题包干处理协议、《长沙市发展和改革委员会关于长韶娄高速公路岳麓区辅道工程可行性研究的批复》(长先发改函[2014]41号)、《会关于长韶娄高速公路岳麓区辅道工程初步设计的批复》(长先导建发(直投)[2014]3号);
3. 调整概算文件、竣工文件、计量支付报表以及其它工程资料;
4. 《公路基本建设工程投资估算编制办法》(2012年)及《公路工程估算指标》;
5. 《公路基本建设工程概算、预算编制办法》(2016年,以下简称《概预算编制办法》);
6. 《公路工程概算定额》(2007年)《公路工程预算定额》;
7. 湖南省交通厅湘交造字[2007]638号《关于制定公路基本建设工程估算、概算、预算编制办法补充规定的通知》;

8. 长韶娄高速公路所经地区近期公路建设材料价格；
9. 初步设计概算文件、施工图设计文件，可行性研究报告，相关图册，各标段工程竣工验收文件及竣工结算资料，现场踏勘资料；
10. 《湖南省建筑与装饰工程综合定额》（2014）、《湖南省安装工程综合定额》（2014）及相关配套文件；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）；2001年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；
11. 委托方提供的施工承包合同、工程预算资料、工程送审、工程图纸；
12. 中国人民银行公布的现行贷款利率；
13. 湖南省交通规划勘察设计院于2019年8月出具了《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》；
14. 长韶娄2016年-2019年1-5月审计报告；
15. 公司有关管理层和基层工作人员对公司发展前途、市场前景预测、企业销售、成本、投资、管理等意见；
16. 交通运输辅助业行业分析资料；
17. wind 资讯金融终端；
18. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
19. 与此次资产评估有关的其他资料；
20. 企业提供的设备清查评估明细表；
21. 机械工业出版社《2019 中国机电产品价格查询系统》、《资产评估常用方法与参数手册》；
22. 《2019 年机电产品报价手册》；
23. 被评估单位提供的历史及现行价格资料；
24. 被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
25. 商务部、发改委、公安部及环境保护部令2012第12号《机动车强制报废标准规定》；
26. 《慧聪商情》—全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；

27. 湘政发[2012]46号、湘政函[2010]215号、湘政函[2010]215号15号、委政发(2013)7号,委政发(2016)13号,《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),湘政函(2013)84号,长政发(2013)23号等由湖南省人民政府、国土测绘管理局及相关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件;

28. 评估人员收集的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;
6. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2019]31946号标准无保留意见审计报告。
7. 中瑞世联资产评估(北京)有限公司数据库。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定,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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。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。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估,选择理由为:

国内外与长韶娄相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

根据对长韶娄高速历史资料、经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，具备采用收益法评估的条件，同时也考虑《收费公路权益转让办法》的有关规定，因此，本次评估采用收益法。

此外，由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为也可以采用成本法（资产基础法）进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，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）交易性金融资产

交易性金融资产为浦发银行长沙芙蓉支行结构性存款以及其利息，对银行的结构性存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。经核实，未达账项均为正常时间差异，不影响净资产。按核对无误后的账面值作为评估值。

（3）应收账款

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。

（4）预付款项

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。预付款项的全部款项能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

2. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 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、安装调试费等；

2) 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。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+安装调试费

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

卖方承担运费的设备重置全价=设备购置价

①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2019年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日含税市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；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

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

③安装调试费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

$$\text{安装工程费} = \text{设备购置价} \times \text{安装工程费率}$$

2) 对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{购置价} / 1.13 \times \text{购置税税率} + \text{牌照费}$$

购置税率为 10%。

3) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

$$\text{电子设备重置全价} = \text{设备购置价}$$

(2) 综合成新率的确定

1) 在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于主要设备，采用综合分析法；即以使用年限法为基础，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，进而估算该设备的成新率。

2) 对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（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=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

②现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

3) 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；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%

3. 无形资产

评估原值=评估重置单价×建筑面积；评估净值=评估原值×成新率%。

(1) 重置单价的构成

重置单价包括下列四项内容：

1) 综合工程造价：包括土建、水卫、电照工程费及各种取费。

2) 前期工程及其他费用：包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。

具体详见下表：

建设工程相关费率及税率调查表

项 目	取费基数	取费标准	文件文号
前期工程及其他费用	建设单位管理费	综合工程造价 $\times 0.2\%$	0.20%
	勘察设计费	综合工程造价 $\times 1.95\%$	1.95%
	工程监理费	综合工程造价 $\times 1.2\%$	1.20%
	环境评价费	综合工程造价 $\times 0.01\%$	0.01%
	可行性研究费	综合工程造价 $\times 0.03\%$	0.03%
	招投标代理服务费	综合工程造价 $\times 0.02\%$	0.02%
	工程造价咨询服务费	综合工程造价 $\times 1.1\%$	1.10%
	施工图设计审查费	综合工程造价 $\times 0.008\%$	0.008%
	小计	综合工程造价	4.52%

房屋和构筑物前期工程及其他费用=综合工程造价 $\times 4.52\%$ 。

3) 资金成本：假定资金在建设期内均匀投入，其计算公式为：资金成本=（综合工程造价+其他费用） $\times$ 现行贷款利率 $\times 1/2 \times$ 建设期

4) 应扣除增值税：应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用及其他中包含的增值税=建安综合造价（含税）/1.09 $\times 9\%$ +（前期费用及其他-建设单位管理费-政府行政性收费）/1.06 $\times 6\%$ ；

重置单价=综合工程造价+前期工作费及其他费用+资金成本-应扣除增值税

由于被评估单位实行增值税简易征收，本次评估不扣减增值税。

4. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、一年内到期的非流动负债、长期借款、预计负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

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。

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。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用股权自由现金流折现法，并采用股权自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，

1.经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年权益自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——第 i 年后权益自由现金流量；

(1) 收益期和预测期

根据湖南省人民政府办公厅下发的湘政办函（2014）143 号文件和湖南省交通运输厅与长韶娄签订的特许投资、经营、养护管理合同，长韶娄收费权经营期限从 2014 年 12 月 31 日起至 2044 年 12 月 30 日，经营期限为 30 年，收益预测自评估基准日起按剩余期限 25.58 年估算。

(2) 预测期股权自由现金流量

根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业营业活动产生的股权自由现金

流量。

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销+新增债务-债务本金偿还额-营运资本增加额-资本性支出+期末回收资产

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税

(3) 折现率

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

即： $R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

其中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

2. 溢余资产价值

溢余资产指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。经核实，企业的溢余资产为多余现金。

3. 非经营性资产负债

(1) 非经营性资产

1) 非经营性资产包括①辅道工程款：根据长韶娄公司与长沙市政府签订《长韶娄高速公路岳麓区辅道工程投资建设结算协议》，以及预计还款进度及金额，扣除直接税费后，按同期银行贷款利率进行折现确定。②对于评估基准日后未参与运营的其他流动资产，应收账款中与经营无关的往来款，确认为非经营性资产。

2) 非经营性负债包括其他应付款中核算的工程款、应付利息和预计负债。

3) 非经营性资产及负债价值按资产基础法确定评估值。

(四) 评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2019年6月开始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 and 情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 6 月 17 日至 2019 年 6 月 27 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资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 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明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，资产评估专业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明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业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

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

(五) 评定估算

资产评估专业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，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 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。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素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、方式与目前方向保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
3. 假设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。
4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。
5. 经营管理各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

6. 长韶娄未来大修、日常养护维修支出按中长期养护规划支出，本次评估假设公司规划数据与未来实际发生额不会有重大差异。

7. 假设企业房屋土地权证办理能顺利通过相关部门审核。

8. 本次评估是以长韶娄评估基准日现有资产结构、资产规模为基础进行预测的，未考虑企业经营及规模扩大对未来收益及股东权益价值的影响。

9. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

公司评估基准日总资产账面价值为 1,154,003.81 万元，评估价值为 1,203,652.90 万元，增值额为 49,649.09 万元，增值率为 4.30%；总负债账面价值为 744,501.33 万元，评估价值为 744,501.33 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 409,502.48 万元，净资产评估价值为 459,151.57 万元，增值额为 49,649.09 万元，增值率为 12.12%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	75,598.32	75,598.32	-	-
非流动资产	2	1,078,405.49	1,128,054.58	49,649.09	4.60
其中：固定资产	3	204.13	357.91	153.78	75.33
无形资产	4	1,074,072.30	1,123,567.60	49,495.30	4.61
递延所得税资产	5	4,129.07	4,129.07	-	-

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%
资产总计	6	1,154,003.81	1,203,652.90	49,649.09	4.30
流动负债	7	46,680.74	46,680.74	-	-
非流动负债	8	697,820.59	697,820.59	-	-
负债总计	9	744,501.33	744,501.33	-	-
净资产	10	409,502.48	459,151.57	49,649.09	12.12

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二) 收益法评估结果

湖南长韶娄高速公路有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,154,003.81 万元；总负债账面价值为 744,501.33 万元；股东全部权益账面价值为 409,502.48 万元（账面值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 432,237.99 万元，增值额为 22,735.51 万元，增值率为 5.55%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	75,598.32			
非流动资产	2	1,078,405.49			
其中：固定资产	3	204.13			
无形资产	4	1,074,072.30			
递延所得税资产	5	4,129.07			
资产总计	6	1,154,003.81			
流动负债	7	46,680.74			
非流动负债	8	697,820.59			
负债总计	9	744,501.33			
净资产	10	409,502.48	432,237.99	22,735.51	5.55

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

(三) 评估结论

湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 459,151.57 万元，收益法评估结果为 432,237.99 万元，差异额为 26,913.58 万元，

差异率为 5.86%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

行业国际惯例和我国《收费公路管理条例》等行业法规明确应采用收益法对高速公路进行评估，同时考虑到湖南长韶娄高速公路有限公司主要从事高速公路经营的企业，收入规模及收益较为稳定。因此，评估人员认为，收益现值法评估结论较全面、准确地反映了湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益于评估基准日的价值。因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即：湖南长韶娄高速公路有限公司的股东全部权益价值为 432,237.99 万元（大写金额为肆拾叁亿贰仟贰佰叁拾柒万玖仟玖佰元）。

湖南轨道交通控股集团有限公司持有湖南长韶娄高速公路有限公司 100%股权价值为 432,237.99 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2019]31946 号的审计结论。

2. 本次资产评估的交通量及通行费收入预测引用了湖南省交通规划勘察设计院有限公司于 2019 年 6 月出具的《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》结论，该报告参考《收费公路管理条例（修订草案）》（2018 年 12 月 20 日），假定从 2026 年开始调整收费标准，每 5 年调整一次，价格调整幅度按 2.23%/年（前十年平均 CPI）。我公司引用以上交通量及收费收入预测咨询报告已经湖南省交通规划勘察设计院有限公司的同意，并获本次评估的委托人

及被评估单位同意，对于引用的交通量及收费收入预测咨询报告，我们已履行交通量及收费收入预测咨询报告与评估报告的专业衔接程序，并对引用交通量及收费收入预测咨询结果承担引用责任。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1、纳入评估范围的 16 项房屋均未办理所有权证。未办证房产明细如下：

未办证房产明细表

序号	坐落位置	实际使用人	房产用途	建筑面积 (m ²)	使用情况	标段号
1	长沙含浦街道	长韶娄公司	办公	1,209	岳麓收费站	房建 1
2	长沙含浦大坡村	长韶娄公司	办公	8,866	监控分中心	房建 1
3	长沙莲花镇	长韶娄公司	办公	4,100	金凤收费站	房建 1
4	宁乡道林镇	长韶娄公司	办公	1,874	道林收费站	房建 1
5	宁乡道林镇	道林高速交警大队	办公	2,360	道林交警基地	房建 2
6	宁乡花明楼镇	韶峰石化公司	经营	10,265	花明楼服务区	房建 2
7	宁乡花明楼镇	长韶娄公司	办公	2,764	花明楼收费站	房建 2
8	湘乡金石镇	长韶娄公司	办公	323	金石收费站	房建 3
9	宁乡灰汤镇	长韶娄公司	办公	5,647	灰汤收费站	房建 3
10	宁乡灰汤镇	灰汤高速交警大队	办公	2,360	灰汤交警基地	房建 3
11	宁乡灰汤镇	韶峰石化公司	经营	7,826	湘乡服务区	房建 3
12	湘乡翻江镇	长韶娄公司	办公	3,202	翻江收费站	房建 3
13	娄底杉山镇	长韶娄公司	办公	4,366	娄底北收费站	房建 4
14	娄底桥头河镇	韶峰石化公司	经营	8,460	桥头河服务区	房建 4
15	娄底桥头河镇	长韶娄公司	办公	1,664	桥头河收费站	房建 4
16	娄底桥头河镇	涟源高速交警中队	办公	1,879	桥头河交警基地	房建 4
	小计			67,165		

注：截止评估基准日，16 项房屋建筑物尚未办理不动产证。其中花明楼服务区（建筑面积 10,265 平方米）、湘乡服务区（建筑面积 7,826 平方米）及桥头河服务区（建筑面积 8,460 平方米）等 3 个服务区经营权已经对外转让。

2、纳入评估范围的土地使用权已经办理 39 本不动产证或土地使用证，土地总面积为 9,433,617.42 平方米，已办证的土地面积为 7,518,259.18 平方米，土

地办证率 79.7%（按面积）；尚未办证面积为 1,915,358.24 平方米，占土地总面积的 20.3%。

3. 纳入本次评估范围的车辆，牌照为湘 ADW507 证载所有人为湖南省公路建设投资有限公司，长韶娄承诺车辆产权归其所有，无产权争议。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1. 对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实。

2. 本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

1. 截止报告出具日，长韶娄涉及的重大诉讼/仲裁（诉讼标的 1000 万以上）基本情况如下：

序号	原告（申请人）	被告（被申请人）	起诉日期	案由	标的金额（万元）	预判金额（万元）	进展状况
1	湖南省直建筑安装有限公司	长韶娄公司、中交第二公路工程	2016.5.19	建设工程合同纠纷	1089.91 万元	0	一审判决，二审上诉，待开庭
2	王江元	中建五局第三建设有限公司、长韶娄公司（追加被告）	2018.5.18	建设工程施工合同纠纷	已计量的工程款 1,101.74 万元并赔偿窝工、停工损失 40 万元	0	一审判决，二审上诉，待开庭

注：根据湖南轨道交通控股集团有限公司出具的“涉诉案件相关事项的声明与承诺”，长韶娄上述重大案件（湖南省直建筑安装工程有限公司、王江元）包括最终判决结果造成的损失超过上述表格预判金额的，湖南轨道交通控股集团有限公司将及时、足额补偿长韶娄承担的超

额损失。因此，本次评估未考虑实际判决金额与预计损失的差额对评估结果产生的影响。

2. 截止报告出具日，长韶娄公司除上述重大诉讼外，涉及的其他未决诉讼、仲裁或争议情况如下：

序号	原告 (申请人)	被告 (被申请人)	起诉 日期	案由	标的	进展状况
1	安徽虹桥交通建设监理有限公司	长韶娄公司	2018年4月 24日	建设工程监理合同纠纷	307.82万元	一审判决，二审上诉，待开庭
2	李志新、邱若连、李美全、李丽	梁晟、宋结兵、中国人寿保险、长韶娄公司	2019年4月 25日	交通肇事	138.4785万元	一审中，暂未宣判
3	曹金伍、曹石明、吴建明	长韶娄公司	2017年10月 24日	侵权纠纷	-	再审
4	李秋汉、杨友、蒋银湘、蒋澜涛、蒋依珊	长韶娄公司	2018年3月 19日	噪音污染责任纠纷	12万元	再审
5	王丽辉、张永、伏婷、张伏维	长韶娄公司	2018年1月 18日	噪音污染责任纠纷	12万元	再审
6	黎建光、周东海、谭辉、周亿婷、周亿媚	长韶娄公司	2018年1月 18日	噪音污染责任纠纷	15万元	再审
7	黄利珍、张畅江、鲁凤英、鲁凤林、鲁锦洋	长韶娄公司	2018年1月 18日	噪音污染责任纠纷	15万元	再审

上述诉讼主要为建设工程监理合同纠纷、噪声污染纠纷以及侵权责任纠纷等，为长韶娄公司在建设、运营过程中产生的与主营业务相关的诉讼，长韶娄公司已委托律师积极参与诉讼，且诉讼标的较小，对本次交易和长韶娄公司持续运营不构成实质性障碍。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

长韶娄共向银行贷款 706,800.00 万元，详情如下：

(1) 2013 年 11 月长韶娄与国家开发银行股份有限公司签订人民币资金借款合同，合同编号为：4310201301100000292，借入长期借款 40,000.00 万元，期限自 2013 年 11 月 26 日至 2033 年 12 月 20 日止，宽限期 3 年；以上借款的担保方式为由出资人湖南长韶娄高速公路有限公司以其合法享有的应收账款，即其在本项目建成后享有的车辆通行费收费权为本项目贷款提供质押担保；湖南省公路建设投资有限公司承诺，当项目自身通行费收入不足以偿还贷款本息时，该公司以其掌

握的省级交通建设资金进行补贴还款。评估基准日借款金额为 36,500.00 万元。

(2) 2010 年 12 月长韶娄与国家开发银行股份有限公司、中国农业银行先锋支行、华夏银行长沙分行、招商银行长沙分行和工商银行银迅支行签订人民币资金银团贷款合同, 合同编号为: 4300814202010540409, 贷款额度为人民币 660,000.00 万元, 贷款借款额及其比例分别为国家开发银行股份有限公司借款额为人民币 350,000.00 万元, 比例为 53.03%; 中国农业银行先锋支行借款额为人民币 80,000.00 万元, 比例为 12.12%; 华夏银行长沙分行借款额为人民币 40,000.00 万元, 比例为 6.06%; 招商银行长沙分行借款额为人民币 40,000.00 万元, 比例为 6.06%; 工商银行银迅支行借款额为人民币 150,000.00 万元, 比例为 22.73%; 期限自 2010 年 12 月 21 日至 2033 年 12 月 20 日止, 共计 23 年; 以上借款的担保方式为由出资人湖南长韶娄高速公路有限公司以其合法享有的应收账款, 即长沙经韶山至娄底高速公路项目建成后的车辆通行费收费权及其项下全部收益为本项目贷款提供质押担保; 湖南省公路建设投资有限公司承诺, 当项目自身通行费收入不足以偿还贷款本息时, 该公司以其掌握的省级交通建设资金进行补贴还款。评估基准日借款金额为 643,000.00 万元。

(3) 2018 年 1 月长韶娄与国家开发银行签订中长期贷款合同, 合同编号为: 4310201701100001466, 借入短期借款 32,300.00 万元, 期限为 2018 年 1 月 5 日至 2035 年 1 月 4 日; 以上借款由保证人湖南省公路建设投资有限公司提供连带责任保证; 由出质人湖南长韶娄高速公路有限公司以其依法可以出质的应收账款, 即长沙经韶山至娄底高速公路项目车辆通行费收费权及其项下所有权益和收益为本项目贷款提供质押担保。评估基准日借款金额为 27,300.00 万元。

没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(五) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响, 亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(六) 长韶娄收费权经营期限 2014 年 12 月 31 日起至 2044 年 12 月 30 日, 根据公路法相关规定, 企业的公路及附属设施、土地等相关资产在经营期满全部

无偿交给国家。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：现代投资、长韶娄和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）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。

（三）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。

（四）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和

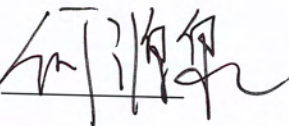
资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 12 日。

十四、签名盖章

法定代表人：何源泉



资产评估师：段龙



资产评估师：黄新



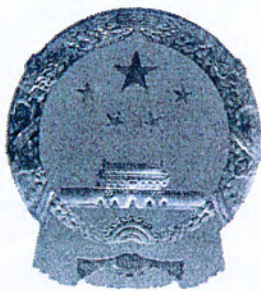
中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 8 月 12 日



资产评估报告附件

- 附件一、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三、委托人和被评估单位的承诺函
- 附件四、签名资产评估师的承诺函
- 附件五、资产评估机构资产评估资格证书复印件
- 附件六、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件九、交通量及收费收入预测咨询报告
- 附件十、流量报告同意引用函



营业执照

统一社会信用代码 914300001837784984

名称 现代投资股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 长沙市天心区芙蓉南路二段128号现代广场
法定代表人 周志中
注册资本 壹拾伍亿壹仟柒佰捌拾贰万捌仟叁佰叁拾肆元整
成立日期 1993年05月27日
营业期限 长期
经营范围 投资经营公路、桥梁、隧道和渡口；投资高新技术产业、广告业、政策允许的其它产业；投资、开发、经营房地产业（凭资质方可经营）；投资、经营、管理酒店业；高等级公路建设、收费及养护；提供高等级公路配套的汽车清洗、停靠服务（国家有专项规定的从其规定）；销售汽车配件、筑路机械、建筑材料（不含硅酮胶）及政策允许的金属材料。（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）



登记机关

2018 年 6 月 11 日





营业执照

统一社会信用代码 914300005507302430

名称 湖南长韶娄高速公路有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 长沙市岳麓区含浦街道大坡村长韶娄高速办公楼
法定代表人 吴月鸿
注册资本 贰拾陆亿伍仟万元整
成立日期 2010年03月04日
营业期限 长期
经营范围 以自有合法资金从事公路投资、建设、经营、养护和管理，公路相关产业的投资、经营及资产管理，房地产投资，加油站的投资及管理（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，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）；广告业务；（以下由分支机构经营，涉及许可的项目按本企业许可证核定的期限和范围从事经营）车用汽油、柴油、润滑油、食品、饮料、日用百货的零售，餐饮、修车、车辆救援、住宿服务。（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）



登记机关

2019 年 2 月 28 日



企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

Scanned with CamScanner

委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因股权收购行为，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的湖南长韶娄高速公路有限公司于 2019 年 5 月 31 日评估基准日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2、所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：



法定代表人(签字)：

周坤

二〇一九年六月十七日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因股权收购的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：

法定代表人(签字)：



二〇一九年六月十七日

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 湘AE1377 车辆类型: 中型半挂牵引车

所有人: 湖南长韶娄高速公路有限公司

住址: 湖南省长沙市岳麓区含浦街道大塘村长沙韶娄高速公路

品牌型号: 重汽 型号: 悍将牌CLV5080JGK04

湖南省长沙 车辆识别代号: LXLDNR3H9GL051113

市公安局交 发动机号: 48051210

车管所支队 注册日期: 2016-03-22 发证日期: 2016-03-22

湘AE1377 检验有效期至2018年03月湘A(99)

湘AE1377 检验有效期至2019年03月湘A(99)

湘AE1377 检验有效期至2020年03月湘A(99)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 湘ADW507 车辆类型: 小型越野客车

所有人: 湖南省公路建设投资有限公司
住址: 湖南省长沙市天心区麓南路1号(湖南国际商务酒店24楼)

使用性质: 非营运 品牌型号: 猎豹牌CFA2031R

湖南省长沙市公安局交通警察支队 车辆识别代号: LL6ZBHC07A8011006

发动机号码: X87925

注册日期: 2010-04-09 发证日期: 2010-04-09

湘ADW507 检验有效期至2014年04月湘A(03)

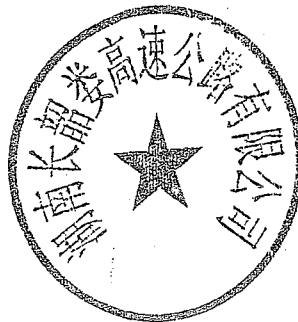
湘ADW507 检验有效期至2016年04月湘A(09)

湘ADW507 检验有效期至2017年04月湘A(99)

湘ADW507 检验有效期至2018年04月湘A(99)

湘ADW507 检验有效期至2019年04月湘A(99)

湘ADW507 检验有效期至2020年04月湘A(99)



中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码: 湘A3G159 车辆类型: 小型轿车

所有人: 邵立峰

住址: 湖南省长沙市岳麓区枫林大道2578号1401室

使用性质: 非营运 发动机号: 湘A3G159 车架号: 湘A3G159

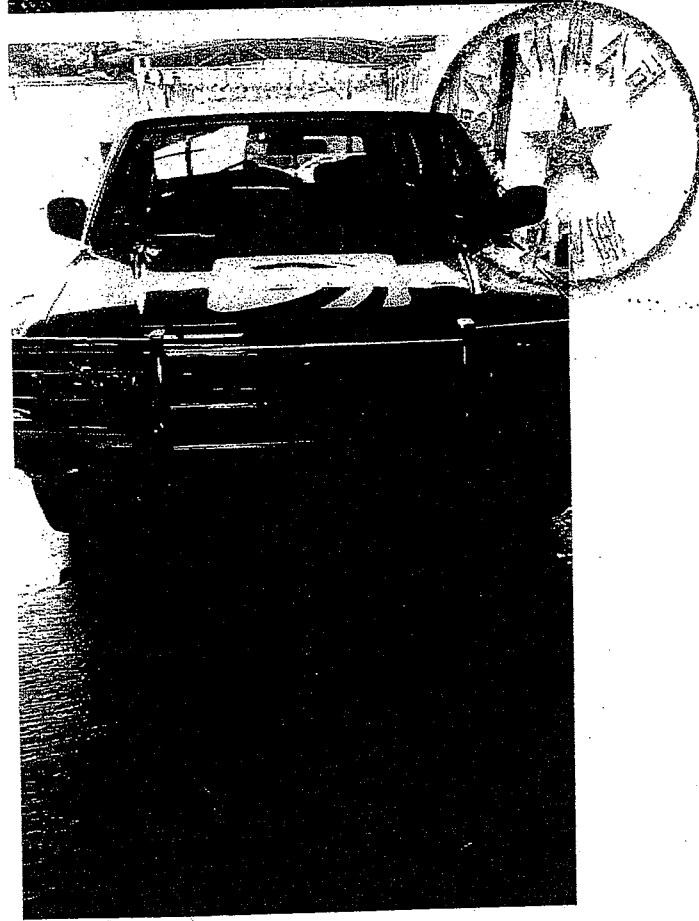
注册日期: 2015年06月01日

湘A3G159 检验有效期至2016年06月湘A19

湘A3G159 检验有效期至2018年06月湘A19

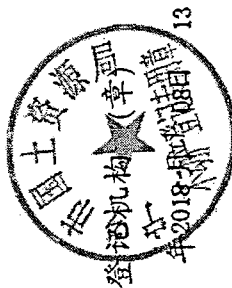
湘A3G159 检验有效期至2019年06月湘A19

湘A3G159 检验有效期至2020年06月湘A19





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



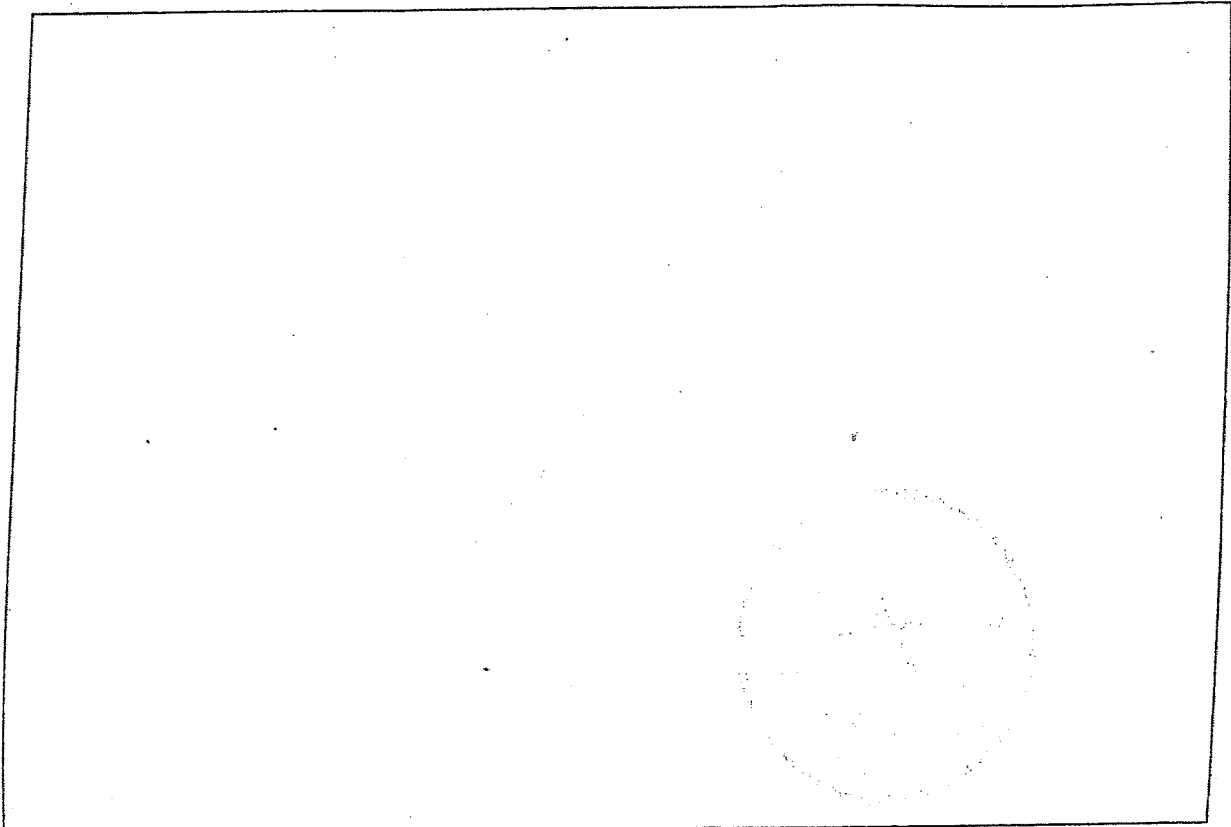
中华人民共和国国土资源部监制

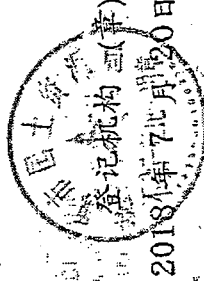
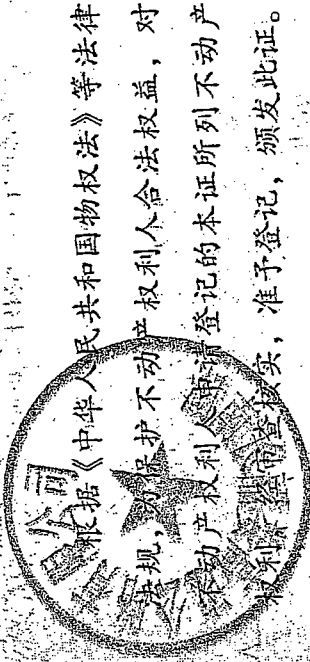
编号 NQ D 43002521596

0027159

权利人	湖南长韶娄高速公路有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宁乡市灰汤镇，东湖塘镇，花明楼镇，道林镇，大屯营镇	
不动产单元号	430124999002GB00001W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	划拨	
用途	公路用地	
面积	1673110.58 平方米	
使用期限		
权利其他状况	持证人：湖南长韶娄高速公路有限公司； 公路用地使用权结束日期为：； 档案号：EW2018000228； *****	

附 记





中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43000577323

湘 (2018) 涟源市 不动产权第 0002121 号

附 记

登记原因：首次登记

权利人	湖南长韶娄高速公路有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	涟源市桥头河镇花枝村、桥东村					
不动产单元号	431382 005045 GB000003 W000000000					
权利类型	国有建设用地使用权					
权利性质	划拨					
用途	公路用地					
面积	137366.86m ²					
使用期限	土地使用权面积：137366.86m ² ； 土地独用面积：137366.86m ² ； 土地分摊面积：0.00m ²					
权利其他状况						

资产评估师承诺函

现代投资股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购股权行为（事宜）所涉及的湖南长韶娄高速公路有限公司股东全部权益，以 2019 年 5 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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2019 年 8 月 12 日

北京市财政局

2018-0010 号

变更备案公告

中瑞国际资产评估（北京）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中瑞国际资产评估（北京）有限公司（原资产评估资格证书编号：43020020）名称变更为中瑞世联资产评估（北京）有限公司。

二、中瑞国际资产评估（北京）有限公司法定代表人由何培刚变更为何源泉。

三、中瑞国际资产评估（北京）有限公司股东由杨文化（注册资产评估师证书编号：11000569）、段龙（注册资产评

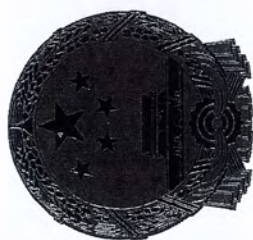
估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、何源泉【非注册资产评估师(股东)培训证书编号：G06931】、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、王瑜(注册资产评估师证书编号：11060054)，变更为段龙(注册资产评估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、李娜、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(注册资产评估师证书编号：11130055)。

相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资【2017】26号)(十四)有关规定，中瑞国际资产评估(北京)有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



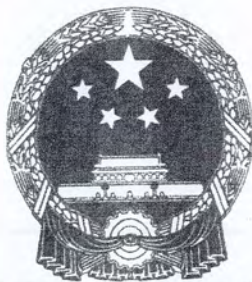
发证时间：

年 月

批准文号： 财企〔2009〕2号 证书编号： 0731019001

变更文号： 财办资〔2018〕11号

序列号：000151



营业执照

(副本)

(10-2)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞世联资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1
法定代表人 何源泉
注册资本 2500万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;房地产价格评估;工程造价评估;房地产咨询;企业管理咨询;商务咨询;工程造价咨询;探矿权和采矿权评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 19 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：段龙

性别：男

登记编号：43030065

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有
限公司湖南分公司



初次执业登记日期：2003-10-28

年检信息：通过 (2019-04-30)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-11



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄新

性别：女

登记编号：43060060

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有
限公司湖南分公司



初次执业登记日期：2006-09-05

年检信息：通过（2019-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：黄新

本人印鉴：



打印日期：2019-07-12



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

关于同意引用《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》结论的函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因现代投资股份有限公司拟发行股份收购湖南轨道交通控股集团有限公司持有的湖南长韶娄高速公路有限公司股权需要，贵公司已聘请本单位作为专业机构，对湖南长韶娄高速公路有限公司名下长沙至韶山至娄底高速公路交通量及通行费收入进行预测，并于二〇一九年六月出具了《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》，现本单位同意贵公司引用该报告结论作为本次股权价值的评估依据。

特此说明。

湖南省交通规划勘察设计院有限公司

二〇一九年八月五日



同意引用函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因本公司拟发行股份收购湖南轨道交通控股集团有限公司持有的湖南长韶娄高速公路有限公司股权需要，贵公司已聘请湖南省交通规划勘察设计院有限公司作为专业机构，对湖南长韶娄高速公路有限公司名下长沙至韶山至娄底高速公路交通量及通行费收入进行预测，并于二〇一九年八月出具了《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》，本单位同意贵公司引用该报告结论作为本次股权价值的评估依据。

特此说明。



同意引用函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因现代投资股份有限公司拟发行股份收购本公司股权需要，贵公司已聘请湖南省交通规划勘察设计院有限公司作为专业机构，对湖南长韶娄高速公路有限公司名下长沙至韶山至娄底高速公路交通量及通行费收入进行预测，并于二〇一九年八月出具了《湖南省长沙至韶山至娄底高速公路交通量及收费收入预测咨询报告》，本单位同意贵公司引用该报告结论作为本次股权价值的评估依据。

特此说明。

湖南长韶娄高速公路有限公司

二〇一九年八月五日

