(上接A22版)

名称	湖南天一启明宾馆有限责任公司	
住所及主要生产经营地	平江县城关镇西街328号	
法定代表人	李鹏	
注册资本	2,163.08万元	
实收资本	2,163.08万元	
成立日期	1992年1月23日	
营业执照注册号	430626000012514	
经营范围	住宿、饮食服务、停车服务；其他食品(不含盐)、日用化学品、日用百货零售。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	平江县国有资产管理局	1%
	湖南天一科技股份有限公司	99%

平江县国有资产管理局暂未出具本次天一科技拟转让湖南天一启明宾馆有限责任公司股权时放弃优先购买权声明。

4.湖南天一长江实业投资有限公司

名称	湖南天一长江实业投资有限公司	
住所及主要生产经营地	岳阳经济技术开发区屈原路1号	
法定代表人	李鹏	
注册资本	6,300万元	
实收资本	6,300万元	
成立日期	1999年12月8日	
营业执照注册号	430600000035272	
经营范围	以自有资金从事实业投资；泵类产品、电器设备及器材、机械电子产品(不含无线电管制器材和广播电视卫星地面接收设施)、政策允许的金属材料、橡胶制品、汽车(不含小轿车)的批发零售；自有房屋租赁。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	90.48%
	湖南天一赛马工程机械有限公司	9.52%

湖南天一赛马工程机械有限公司已出具声明，放弃天一科技转让湖南天一长江实业投资有限公司股权时所享有的优先购买权。2013年9月17日，天一科技委托湖南省银剑拍卖有限公司对湖南天一长江实业投资有限公司100%股权进行了公开拍卖，长城公司最终以6,250万元摘牌，具体情况详见“本节/八/拟出售资产审计评估情况与可能出现的变化情况”。

5.湖南天一赛马工程机械有限公司

名称	湖南天一赛马工程机械有限公司	
住所及主要生产经营地	平江县城关镇南街365号	
法定代表人	李鹏	
注册资本	3,000万元	
实收资本	3,000万元	
成立日期	2000年1月20日	
营业执照注册号	430626000000988	
经营范围	泵类、混凝土泵、稠油热采设备、环保垃圾处理设备、沙浆泵、喷沙泵、挖掘机、推土机、装载机及金属构件的制造、销售、租赁；贸易。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	96.67%
	叶苍野	1.17%
	陈碧煜	0.67%
	何备荒	0.50%
	陈浩龙	0.33%
	周灯明	0.33%
	林沅生	0.17%
	钟红妹	0.17%

叶苍野、陈碧煜、何备荒、陈浩龙、周灯明、林沅生、钟红妹已出具声明，放弃天一科技转让湖南天一赛马工程机械有限公司股权时所享有的优先购买权。

6.湖南天人置业发展有限公司

名称	湖南天人置业发展有限公司	
住所及主要生产经营地	长沙市雨花区韶山北路398号华盛花园7楼	
法定代表人	周达苏	
注册资本	2000万元	
实收资本	2000万元	
成立日期	2006年10月14日	
营业执照注册号	430000100574 9	
经营范围	在本企业资质等级范围内从事房地产开发、经营	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	51%
	今朝实业有限责任公司	49%

湖南天人置业发展有限公司系天一科技子公司，税务登记及银行账户均已注销，目前正在办理工商注销手续。湖南天人置业发展有限公司其他股东今朝实业有限责任公司股权未出具放弃优先购买权声明。

2006年10月14日，公司将44%的股权转让给今朝实业有限责任公司，但公司和湖南天一赛马工程机械有限公司没有进行相应的账务处理。为保护上市公司利益，本次拟出售资产评估过程中，按照公司、湖南天一赛马工程机械有限公司分别持有湖南天人置业发展有限公司95%、5%股权评估。7.湖南贸融生投资顾问有限公司

名称	湖南贸融生投资顾问有限公司	
住所及主要生产经营地	长沙市芙蓉中路1号合银大厦1718室	
法定代表人	李哲章	
注册资本	100万元	
实收资本	100万元	
成立日期	2003年4月15日	
营业执照注册号	4301002017792	
经营范围	投资策划	
截至2013年6月30日股东构成	李哲章	60%
	付绽春	40%

湖南贸融生投资顾问有限公司工商登记股东为李哲章、付绽春，系天一科技以职工名义出资设立的公司，实际投资者为天一科技，该公司因未按规定申报办理年检手续订于2013年2月被吊销营业执照，目前正在办理工商注销手续。

8.湖南天银信息产业有限公司

名称	湖南天银信息产业有限公司	
住所及主要生产经营地	长沙高新技术产业开发区滨江财富硅谷C2组团	
法定代表人	滕小青	
注册资本	10,000万元	
实收资本	10,000万元	
成立日期	1999年6月4日	
营业执照注册号	430000000031795	
经营范围	在(增值电信业务经营许可证)核定的业务种类和业务覆盖范围内从事第二类增值电信业务中的信息服务业务(有效期至2014年12月16日)；研发、开发、设计、生产、销售计算机软、硬件及其他计算机网络产品；投资电子、机械、光学、生物等领域的高新技术产业；销售机械、电子设备及法律法规允许的金属材料、化工产品(不含危险品和监控品)；经营商品和技术的进出口业务(国家禁止和限制的除外)；代办电信业务；安防工程的设计、施工及维修(凭本企业资质证书方可经营)。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	14%
	湖南天一长江实业投资有限公司	1%
	平江县国有资产管理局	85%

湖南天一长江实业投资有限公司、平江县国有资产管理局已出具声明，放弃天一科技转让湖南天银信息产业有限公司股权时所享有的优先购买权。

9.平江县水力发电有限公司

名称	平江县水力发电有限公司	
住所及主要生产经营地	平江县天岳经济开发区天岳大道48号	
法定代表人	李立明	
注册资本	10,000万元	
实收资本	10,000万元	
成立日期	1999年6月4日	
营业执照注册号	430626000009053	
经营范围	水力发电、电气设备调试与维修；铺面出租。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	36.61%
	平江县国有资产管理局	63.39%

平江县国有资产管理局已出具声明，放弃天一科技转让平江县水力发电有限公司股权时所享有的优先购买权。

10.贵州大田矿业有限公司

名称	贵州大田矿业有限公司	
住所及主要生产经营地	独山县城关镇东环北路迎春巷	
法定代表人	滕小青	
注册资本	370万元	
实收资本	10,000万元	
成立日期	2012年11月8日	
营业执照注册号	522726000098821	
经营范围	矿产品经营(国家限制项目除外)；矿业投资(以上经营范围涉及前置许可或审批的，凭相关许可证或批准文件从事经营活动，法律、法规禁止的不得经营)。	
截至2013年6月30日股东构成	股东名称	出资比例
	湖南天一科技股份有限公司	20.88%
	钱天平	4.60%
	上海恒邦投资有限公司	13.33%
	上海祥达实业发展有限公司	19.79%
	杨相龙	23.00%
	邹远融	18.40%

杨相龙、邹远融、钱天平已出具声明，放弃天一科技转让贵州大田矿业有限公司股权时所享有的优先购买权。上海祥达实业发展有限公司、上海恒邦投资有限公司暂未出具放弃优先购买权声明。

(四)拟让长期股权投资过程中对相关情况的应对措施

1.暂未取得其他股东放弃优先购买权声明情况的应对措施

上市公司在出售全资、控股子公司和参股公司股权的过程中，暂未取得转让湖南天一启明宾馆有限责任公司股权所涉及平江县国有资产管理局、转让贵州大田矿业有限公司股权所涉及上海祥达实业发展有限公司、上海恒邦投资有限公司、转让湖南天人置业发展有限公司股权所涉及今朝实业有限责任公司放弃优先购买权的声明。为此，上市公司与长城公司在《资产出售协议》约定：

①如其他股东依照《公司法》约规定在同等条件下行使优先购买权，则相关股权将转让给该其他股东，在此情况下，上市公司向该其他股东转让该公司股权所获得的对价仍为拟出售资产的一部分，上市公司需将获得的转让对价交付给长城公司或资产管理方，长城公司不会并促使资产管理方不会要求上市公司承担除交付所获转让对价以外的其他任何义务或责任；

②区别几后，无论因任何原因《估值不限于该其他股东违约、不可抗力等》，导致相关股权未能转让给该其他股东的，上市公司有权于上述情形发生后三十日内将该等股权转让给长城公司或资产管理方，长城公司或资产管理方不得拒绝；在此期间相关公司股权的任何损益，均由长城公司或资产管理方享有或承担。

2.股权工商登记与实际持股比例不一致情况的应对措施

本次拟出售资产评估过程中，公司按95%、湖南天一赛马工程机械有限公司按5%的股权比例确认对湖南天人置业发展有限公司股权投资评估值，而湖南天人置业发展有限公司工商登记的股东为天一科技51%、今朝实业有限责任公司49%。湖南贸融生投资顾问有限公司工商登记股东为李哲章、付绽春，系天一科技以职工名义出资设立的公司，实际投资者为天一科技。为此，上市公司与长城公司在《资产出售协议》约定：

如拟出售资产出现权利瑕疵的风险，包括但不限于：拟出售资产的所有权和或使用权的任何权利瑕疵，包括但不限于对拟出售资产设有依法拥有完全、有效的处分权，拟出售资产上设置担保、抵押或任何第三者权益，拟出售资产遭第三者追索，拟出售资产依照中国法律无法合法地转让给长城公司或其指定的资产接收方的风险，长城公司和资产接收方对该等资产的现状予以完全认可和接受，并不得向天一科技追究任何违约责任；亦不会因此单方面拒绝签署或要求终止、解除、变更《资产出售协议》及其就本次交易签署的其他协议。

(五)拟出售资产及负债的债权债务处理方案

根据本次重大资产重组相关协议的约定，本次交易拟出售资产为天一科技的全部资产与负债，上述资产与负债由长城公司或其指定的第三方承接。

1.债权转移事项

截至2013年6月30日，上市公司拟出售资产债权总额为19,348.24万元。截至本报告书摘要签署日，上市公司已就本次交易完成后相关债权转移事项通知大额债权对应的债务人，并取得了占债权金额84.20%的回执，对于尚未取得回执及其他债权转移不对应的债务人，上市公司将在本次重大资产重组获得中国证监会核准后，通过书面通知、登报公告等法定方式履行通知义务。

2.债务转移事项

截至2013年6月30日，上市公司拟出售资产和除应交税金-2,517.22万元后的负债总额为41,492.85万元。截至本报告书摘要签署日，天一科技债务主要为向长城公司的借款，不存在对银行的债务，天一科技已取得相关债权人出具的债务转移同意函的债务金额合计占上市公司上述负债总额的94.88%。

天一科技未取得债务转移同意函的债务主要为日常经营性债务，该类债务对应的债权人数量较多、合计金额占公司债务总额的比例较小，《资产出售协议》中已对未取得债权人同意函的负债进行了合理安排。为保证本次交易的顺利实施及上市公司利益不受损害，上市公司与长城公司在《资产出售协议》中就对于在资产交割日尚未取得债权人债务转移同意函的事项约定如下：

对于在资产交割日尚未取得债权人同意函的债务转移同意函，若该等债权人在资产交割日及其后向天一科技主张权利，则天一科技应尽早通知资产接收方代为偿付，长城公司应促使资产接收方在接到通知后十日内进行偿付。资产接收方在偿付该等债务后，不得再向天一科技追偿。如因资产接收方未能进行及时偿付，而致使天一科技偿付的，在天一科技偿付后，长城公司应促使资产接收方在收到天一科技通知之日起十日内向天一科技偿付该等债务及天一科技因偿付该等债务所承担的费用及损失。”

为切实保护重组完成后上市公司利益，叶湘武出具《关于湖南天一科技股份有限公司或有事项的承诺函》，承诺：如长城公司或其指定的资产接收方不履行前述承诺，本人将代长城公司或其指定的资产接收方向天一科技履行补偿义务。”上市公司拟出售资产包含的相关债务调债能够得到充分保证。

(六)拟出售资产涉及的抵押、担保和诉讼情况

1.抵押与担保

截至2013年6月30日，拟出售资产不涉及抵押等限制权利情形，天一科技无对外担保，亦无对全资、控股子公司和参股公司的担保。

2.诉讼

截至2013年6月30日，上市公司存在的诉讼情况如下：

①湖南金融律师事务所诉天一科技法律服务合同纠纷案

2013年4月24日，湖南金融律师事务所以天一科技未根据双方签订的法律顾问合同支付法律服务费为由，向长沙市雨花区人民法院起诉天一科技，请求判令其支付法律服务费及相关利息共计291,431.47元。天一科技则以湖南金融律师事务所在提供法律服务过程中，未依相关规定和勤勉尽责的精神进行核查，所出具的《关于湖南天一科技股份有限公司投资矿产项目情况的核查报告》存在重大错误和重大遗漏，致使天一科技发生投资损失4,700万元《该法律服务投资损失赔偿案在开福区人民法院已开庭审理》，同时致使天一科技未能及时列正不实披露应发生股民追责损失46.29万元为由，提起反诉。

2013年7月4日，长沙市雨花区人民法院开庭审理了湖南金融律师事务所起诉天一科技法律服务纠纷一案，截至本报告书摘要签署日，该案正在审理过程中。

②天一科技诉湖南金融律师事务所律师执业赔偿案

2012年12月27日，天一科技以湖南金融律师事务所出具的《关于湖南天一科技股份有限公司投资矿产项目情况的核查报告》存在重大错误、误导性陈述和重大遗漏，未就应当发现的警示主体、目标矿产权属、目标矿产权证、目标矿产备案储量、合作项目协议履行及资金使用等方面存在的重大问题对天一科技进行任何风险提示或建议，致使天一科技发生投资被骗损失共计4,700万元为由，向长沙市开福区人民法院起诉湖南金融律师事务所，请求其判令承担赔偿责任并支付相应利息损失。2013年4月3日，长沙市开福区人民法院开庭审理了天一科技起诉湖南金融律师事务所律师执业赔偿一案，截至本报告书摘要签署日，该案正在审理过程中。

为保证本次交易顺利实施，上市公司与长城公司在《资产出售协议》中就可能出现的或有负债事项约定如下：

①自《资产出售协议》生效后，由于拟出售资产出现法律风险或或有负债之情形，造成过渡期和交割日后的天一科技受到经济损失的，在该等损失被确认之后，长城公司或资产接收方应当向天一科技全额补偿该等损失，并于接到天一科技的书面通知后十日内将全额补偿的款项划付至天一科技指定的账户。

②长城公司已充分知悉天一科技所存在的未决诉讼及或有诉讼，即使天一科技因该等诉讼造成其资产减少或减值，拟出售资产的价格不变，长城公司不会，并促使资产接收方不会要求天一科技承担任何法律责任。

综上，《资产出售协议》无过渡期和交割日后上市公司拟出售资产可能出现的或有负债进行了合理约定，不会因此而损害上市公司利益。

(七)拟售资产涉及的职工安置方案

2013年9月12日，上市公司职工大会通过了以下职工安置方案：

根据公司与长城公司之间的重大资产出售方案，本次重大资产重组实施过程中，公司裁减至交割日的全部资产及负债将作为《拟售资产》出长城公司或其指定单位接收，与公司签订劳动合同的员工将根据《人随资产走》的原则与公司解除劳动合同关系，并由长城公司或其指定的单位负责安排；对于人员交接过程产生的相关费用由长城公司或其指定的单位承担。

为保证本次重组顺利完成和公司工安顺利实施，天一科技与长城公司已在《资产出售协议》中对上述职工安置方案进行约定：

本次交易完成后上市公司实际控制人叶湘武出具承诺函：如长城公司或其指定的资产接收方不履行职工安置方案相关承诺，本人将代长城公司或其指定的资产接收方向天一科技履行补偿义务。

综上，本次交易完成后，与《拟售资产》相关的人员将由长城公司或其指定的资产接收方安排并承担人员安置过程中的相关费用，不会因此而增加上市公司负担。

本次交易拟出售资产不涉及离退休人员和内退人员相关费用。

(八)拟出售资产审计评估基准日后可能出现的变化情况

2013年9月16日，天一科技第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于公开拍卖出售长江实业100%股权的议案》，同意以公开拍卖方式，出售其控股子公司湖南天一长江实业投资有限公司100%股权，其中天一科技持有湖南天一长江实业投资有限公司90.48%股权，天一科技持股96.67%的控股子公司湖南天一赛马工程机械有限公司持有湖南天一长江实业投资有限公司9.52%股权，起拍价格不低于账面价值和评估价值二者中的较高者。

根据沃克森出具的沃克森评报字[2013]第0252号评估报告，该项资产净资产账面值4,221.81万元，评估值3,333.73万元，评估增值-888.08万元，增值率-21.04%。

2013年9月17日，天一科技委托湖南省银剑拍卖有限公司对湖南省天一长江实业投资有限公司100%股权进行了公开拍卖，经过多轮竞价，长城公司最终以6,250万元摘牌。因长城公司为天一科技控股股东，该次交易构成关联交易，需经天一科技董事会审议通过后提交天一科技股东大会审议。

2013年9月18日，天一科技第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于长城公司受让长江实业100%股权的议案》。2013年9月23日，天一科技发布了召开2013年第一次临时股东大会的通知，拟于2013年10月9日召开股东大会审议《关于长城公司受让长江实业100%股权的议案》。

对于上述拟出售资产在过渡期间可能出现变化的情况，上市公司与长城公司已在《资产出售协议》约定天一科技以截至交割日经审计的拟出售资产全部资产和负债向长城公司或长城公司指定的资产接收方进行交割。审计评估基准日后，拟出售资产资产结构的变化对本次重组不构成实质性影响。

(九)拟售资产评估情况

沃克森接受天一科技委托，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，对公司拟出售资产及负债在评估基准日的价值进行评估，出具了沃克森评报字[2013]第0251号评估报告。

1.资产评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次出售资产是以天一科技的全部资产及负债组成的资产组，长期处于亏损状态且合并报表净资产为负数，其持续经营能力存在严重的不确定性，国内类似的资产组在产权交易市场上交易案例不多，相似资产交易市场尚不活跃，沃克森认为无法采用市场法进行评估；同时由于天一科技持续经营能力存在严重的不确定性，故难以满足采用收益法评估的基本前提，沃克森认为不适宜采用收益法进行评估。

天一科技的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求，沃克森采用资产基础法对拟售资产及负债进行评估。

2.资产评估结果

天一科技母公司报表账面净资产与合并报告账面净资产存在较大差异，其主要原因为：

截止2013年6月30日，天一科技母公司报表账面净产值为7,794.99万元，而合并报表归属于母公司所有者净资产账面值为-7,534.68万元。根据《企业会计准则》，天一科技母公司对各控股子公司的股权投资按成本法核算，母公司长期股权投资账面值为27,576.12万元，其中对子公司投资23,006.56万元；在编制合并报表时，母公司将对子公司的长期股权投资调整为权益法，然后将对子公司长期股权投资与子公司账面净资产抵销，将子公司资产、负债并入合并报表，故导致天一科技母公司账面净资产与合并报表账面净资产产生较大的差异。

现将拟置出资产评估结果与天一科技合并报表主要财务数据对比如下：

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	16,123.95	16,010.74	-113.21	-0.70
非流动资产	20,313.34	17,549.04	-2,764.30	-13.61
其中：长期股权投资	4,569.56	15,920.70	11,351.14	248.41
固定资产	8,816.46	181.83	-8,634.63	-97.94
无形资产	4,180.55	1,446.51	-2,734.04	-65.40
资产总计	36,437.29	33,559.77	-2,877.52	-7.90
流动负债	43,543.45	38,975.63	-4,567.82	-10.49
负债总计	43,544.46	38,975.63	-4,965.83	-11.30
净资产	-7,534.68	-5,415.86	2,118.82	28.12

天一科技在评估基准日合并报表资产总额账面价值36,437.29万元，评估值33,559.77万元，评估增值-2,877.52万元，增值率-7.90%；合并报表负债总额账面价值43,543.45万元，评估值38,975.63万元，增值率-11.30%；合并报表净资产账面价值-7,534.68万元，评估值-5,415.86万元，评估增值2,118.82万元，增值率28.12%。

根据沃克森出具的沃克森评报字[2013]第0251号评估报告，天一科技在评估基准日母公司报表资产总额账面价值46,770.62万元，评估值33,559.77万元，评估增值-13,210.85万元，增值率-28.25%；母公司报表负债总额账面价值38,975.63万元，评估值38,975.63万元，评估值与账面价值无差异；母公司报表净资产账面价值7,794.99万元，评估值-5,415.86万元，评估增值-13,210.85万元，增值率-169.48%。

具体评估情况详见下表：

单位：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	17,673.22	16,010.74	-1,662.48	-9.41
非流动资产	29,097.40	17,549.04	-11,548.36	-39.69
其中：长期股权投资	27,576.12	15,920.70	-11,655.42	-42.27
固定资产	273.93	181.83	-92.1	-33.62
无形资产	1,247.34	1,446.51	199.17	15.97
资产总计	46,770.62	33,559.77	-13,210.85	-28.25
流动负债	38,975.63	38,975.63	0	0
负债总计	38,975.63	38,975.63	0	0
净资产	7,794.99	-5,415.86	-13,210.85	-169.48

天一科技各项资产负债评估具体情况如下：

①流动资产评估

1.货币资金

天一科技基准日货币资金账面价值为1,047.51万元。

经评估人员采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实基准日库存现金；评估人员向银行进行了函证，均取得回函，并采取评估基准日银行对账单余额同企业日记账余额核对的方法，如有未达账项，则编制银行存款余额调节表，调节至账面，经逐户核对，无未达账项。

经评估，以经核实无误后的账面价值作为货币资金的评估值，评估值为1,047.51万元。

2.应收账款

天一科技基准日应收账款账面价值为279.40万元。

评估人员了解了天一科技的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料，询证函的回函情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额来确定评估值。

经评估，天一科技基准日的应收账款评估值为279.40万元。

3.预付款项

天一科技基准日预付账款的账面价值为20.42万元。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的《房屋租赁合同》以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项中报数据真实、金额准确，租金在租赁期限内摊销正确，故以核实后的账面值确认评估值。

经评估，天一科技基准日的预付账款评估值为20.42万元。

4.其他应收款

天一科技基准日其他应收款的账面价值为16,325.89万元。

评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能回收回的数额确定评估值。

经评估，天一科技基准日的其他应收款评估值为14,663.41万元。

②长期股权投资评估

对于控股的长期股权投资，评估人员采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

对非控股其他长期股权投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

1.对于历史上投资收益有现金分红的，期根据历史上的投资收益情况和被投资企业的未来经营情况及风险、预测长期股权投资的未来收益，再用适当折现率折算为现值得出评估值。

2.对于历史上无投资收益分红，可以进入企业进行整体评估的，一般采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

3.对于历史上无投资收益分红，且无法进入企业进行整体评估的分别采用下列方法：

①对于可提供审计后会计报表的长期股权投资，按照被投资企业评估基准日的持股数量乘以每股净资产确定长期股权投资的评估值；

②对于在评估基准日已清算收回投资的被投资单位，按清算收回的投资额确认评估值；对于在评估基准日后已转让的长期股权投资，按实际的转让价确定评估值；

③对于委托方不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

经评估，天一科技长期股权投资评估详细情况如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例%	评估方法	账面值	评估值	增值率%
湖南天一长江实业投资有限公司	90.48	整体评估	5,700.00	3,016.36	-47.08
湖南天一赛马工程机械有限公司	96.67	整体评估	2,900.00	284.02	-90.21
湖南天人置业发展有限公司	95	整体评估	1,900.00	1,828.26	-3.78
湖南贸融生投资顾问有限公司	100	整体评估	100.00	0	-100.00
湖南天一奥星泵业有限公司	100	整体评估	10,000.00	0	-100.00
湖南天一电气有限公司	100	整体评估	5,000.00	3,688.02	-26.24
湖南天一启明宾馆有限责任公司	99	整体评估	1,995.35	2,534.48	27.02
贵州大田矿业有限公司	20.88	按审计后账面值列示	69.56	69.56	0
平江县水力发电有限公司	36.61	按审计后账面值列示	4,500.00	4,500.00	0
湖南天银信息产业有限公司	14	按资产负债表	612.00	0	-100.00
小计			32,776.90	15,920.70	-51.43
减：减值准备			5,200.78	0	-100.00
合计			27,576.12	15,920.70	-42.27

③机器设备评估

天一科技基准日机器设备的账面价值为205.25万元

评估人员对设备类资产的评估采用重置成本法。具体公式如下：

评估计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

①国产设备重置全价的确定

大型国产设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置价格、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期费用及其他费用和资金成本。

机器设备的重置全价=设备购置价格+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本。

②境外采购机器设备重置全价

境外采购机器设备重置全价=CIF价《离岸价+海外运输费+海运保险费》+海关税杂费+国内运杂费+设备基础费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本，或

境外采购机器设备重置全价=FOB价《离岸价》+海外运输费+海运保险费+海关税杂费+国内运杂费+设备基础费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本

③自制非标设备重置全价

对于自制非标设备，根据自制设备的相关合同、图纸、相关技术资料及预决算资料按下列公式确定：

重置全价=非标设备评估制作成本价+基础费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本

④电子设备重置全价

根据当地市场信息及相关网站价格信息资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或商家提供免费运输及安装，则其重置全价：

重置全价=购置价《不含税》

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

⑤运输车辆的重置全价

对运输车辆，按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用《如牌照费》来确定其重置全价，即

车辆重置全价=购置价+购置税×10%/《1+17%》+牌照费；

对于仅在厂区内行驶车辆未上牌照的车辆，则不加牌照费。

2.成新率的确定

①对于设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场查看，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询设备的技术状况、大修记录、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重40%，现场查看成新率权重60%。

综合成新率=η理论成新率×0.4+η勘察成新率×0.6

②对一般小型设备，对于在正常工作环境下的一般小型设备，原则上根据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③对于电子办公设备

办公电子设备用年限法确定其综合成新率。

④对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》和《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》，具体确定如下：

a.对于《机动车强制报废标准规定》中有规定强制报废使用年限的车辆，本次评估首先计算车辆的年限成新率和里程成新率，再依据孰低原则确定车辆的理论成新率；结合现场查看车辆的外观、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指标以确定车辆的现场勘查成新率。最后根据理论成新率权重40%、现场勘查成新率权重60%的原则确定车辆的综合成新率。即：

$\eta=\eta_1\times40\%+\eta_2\times60\%$

式中：η_1——车辆的理论成新率

η_2——车辆的现场勘查成新率

η——车辆的综合成新率

其中理论成新率根据年限成新率与行驶里程成新率按孰低原则确定。年限成新率及行驶里程成新率具体计算公式如下：

年限成新率=《尚可使用年限》/《已使用年限+尚可使用年限》×100%

行驶里程成新率=《尚可行驶里程》/《已行驶里程+尚可行驶里程》×100%

现场勘查成新率系评估人员通过现场查看并参考被评估单位填写的《车辆状况调查表》对车辆给出的成新率。

b.对于《机动车强制报废标准规定》中未规定强制报废使用年限的车辆，评估人员参考《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第十六条规定，大型、中型非营运载客汽车经济耐用年限确定为10年，小型、微型非营运载客汽车经济耐用年限确定为15年。并按以上a.条的方式确定综合成新率。

⑤对超龄服役《设备的实际使用年限大于其经济寿命年限》的机器设备如仍能正常使用运转，原则上取其成新率为15%。

⑥对于待报废的机器设备和车辆以及超龄服役的小型设备和电子办公设备不再确认其成新率，而直接按市场价估算其残值作为评估值。

经评估，天一科技基准日设备类资产评估详细情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
车辆	104.48	107.59	3.12	2.98
电子设备	100.77	57.87	-42.90	-42.57
设备类合计	205.25	165.46	-39.78	-19.38

④房屋建《构》筑物评估

天一科技基准日房屋建筑物全部为构筑物，构筑物的账面价值为68.68万元。

评估人员对构筑物采用成本法进行评估

计算公式为：重置价值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价包括建安工程造价、建设工程前期费用及其他费用、资金成本。对于前期及其他费用根据国家有关部门和房屋建筑物所在地现行计费标准计取；建安工程造价根据工程量、建安定额进行确定；资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的资金成本。

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建筑安装工程造价

对于企业申报的建《构》筑物，在核查预结算资料和评估基准日所形成资产的实际工程量基础上，主要采用预结算调整法进行评估调算。对于建成年代比较早，预结算资料保存不完整的建《构》筑物采用重编预算法进行评估。对于竣工不久且预结算比较完整的，将按原执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

对于价值量小、结构规格较单一的建《构》筑物，主要采用类比法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用被评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定被评估建筑的工程造价。

②前期费用及其他费用

对于前期及其他费用，根据国家有关部门和房屋建筑物所在地现行计费标准的规定，确定前期费用和其他费用。

③资金成本

根据评估基准日基准贷款利率和委估建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

2.综合成新率的评定

①对于价值大、重要的房屋建筑物采用综合成新率方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘查成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算，即：

N2= η-实际已使用年限/经济使用年限 ×100%

勘查成新率N1：通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件《梁、板、柱》、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据《房屋完损等级评定标准》、《房屋层新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的房屋建筑物，采用年限法确定成新率，计算公式：

成新率= η-实际已使用年限/经济使用年限 ×100%

③如果房屋建筑物年限成新率低于30%，该房屋建筑物品味旧但是仍然正常在用的，按照30%确定综合成新率。

经评估，天一科技基准日构筑物资产评估详细情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
构筑物	68.68	16.37	-52.31	-76.17

⑥土地使用权评估

天一科技基准日土地使用权的账面价值为1,130.08万元。

根据土地估价技术规程及待估宗地的具体情况，评估人员分别采用市场比较法与成本逼近法测算待估宗地价格。

①市场比较法

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。其基本公式为：

$V=V_B\times A\times B\times C\times D$

式中：V：待估宗地价格；

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：待估宗地估价期日地价指数/比较实例三地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

其计算公式为：

土地价格=《土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益》×年期修正系数×个别因素修正系数

经评估，天一科技基准日土地使用权评估详细情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%