

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向
湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值

资产评估报告

沃克森评报字（2026）第1689号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二六年八月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020051202601869
合同编号：	沃克森国际评合同字【2026】第1323号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	沃克森评报字（2026）第1689号
报告名称：	湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权市场价值
评估结论：	69,678,328.00元
评估报告日：	2026年08月20日
评估机构名称：	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员：	余思敏（资产评估师） 正式会员 编号：43200030 尹远（资产评估师） 正式会员 编号：47060011 成本云（资产评估师） 正式会员 编号：43000103
余思敏、尹远、成本云已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2026年08月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告·声明 1

资产评估报告·摘要 3

资产评估报告·正文 6

 一、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 6

 二、 评估目的 7

 三、 评估对象和评估范围 7

 四、 价值类型 9

 五、 评估基准日 9

 六、 评估依据 9

 七、 评估方法 11

 八、 评估程序实施过程和情况 15

 九、 评估假设 16

 十、 评估结论 18

 十一、 特别事项说明 19

 十二、 评估报告使用限制说明 20

 十三、 资产评估报告日 20

资产评估报告·附件 22

资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、 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。

四、 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。

五、 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。

六、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、 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。

八、 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。

九、 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。

十、 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

**湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向
湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值
资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2026）第 1689 号

湖南金博碳基材料研究院有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟出售资产，沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受湖南金博碳基材料研究院有限公司委托对该经济行为所涉及的厂房及附属土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

评估对象为湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权市场价值；

评估范围为湖南金博碳基材料研究院有限公司于评估基准日申报的拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权。

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湖南金博碳基材料研究院有限公司纳入评估范围的资产账面原值为 6,974.57 万元，账面价值为 6,783.87 万元，未计提减值准备。评估范围内资产的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值

资产	账面原值	账面价值
房屋建筑物	6,099.64	5,981.82
土地使用权	874.92	802.05
合计	6,974.57	6,783.87

经查阅相关房屋产权证明，确认委估房屋为产权持有人所有。房屋建筑物内容如下：

序号	权证号	建筑物名称	结构	建成年月	面积（m ² ）
1	湘（2026）长沙市不动产权第 0127806 号	3#厂房	钢结构	2025-10	15,907.86

房屋建筑物维护保养状况良好，可正常使用。

土地使用权内容如下：

权证号	土地位置	用地性质	土地用途	面积（m ² ）	终止日期	开发程度
湘（2022）长沙市不动产权第 0160671 号	高新区桃园路与猴山路交会处西北角、桃园路与茶园二路交汇处东南角	出让	工业	12,359.00	2072-2-28	六通一平

该土地是 3#厂房附属土地，面积系从厂区土地中分割的附属土地面积，详见特别事项说明。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

以上资产权属状态清晰，无抵押、无担保及法律事项。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2026 年 6 月 30 日。

五、评估方法

房屋建筑物采用成本法；

土地使用权采用市场比较法和成本逼近法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湖南金博碳基材料研究院有限公司纳入

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值

评估范围内的资产账面价值为 6,783.87 万元，本次评估结论：评估值 6,967.83 万元，评估增值 183.97 万元，增值率 2.71%。具体结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
房屋建筑物	5,981.82	6,115.06	133.24	2.23
土地使用权	802.05	852.77	50.72	6.32
总计	6,783.87	6,967.83	183.97	2.71

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

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 6 月 30 日起至 2027 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，若评估范围内的资产状况未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

**湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向
湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值
资产评估报告·正文**
沃克森评报字（2026）第 XXXX 号

湖南金博碳基材料研究院有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权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、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况—湖南金博碳基材料研究院有限公司

1、公司登记事项

公司名称：湖南金博碳基材料研究院有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：湖南湘江新区东方红街道小石塘路 79 号 6 栋综合生产用房 101

法定代表人：李丙菊

注册资本：70,000.00 万人民币

营业期限：2021-11-18 至 无固定期限

统一社会信用代码：91430100MA7CUNJY65

经营范围：一般项目:石墨及碳素制品制造;非金属矿物制品制造;高性能纤维及复合材料制造;新材料技术研发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值

技术转让、技术推广;非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2、基准日股权结构

截至评估基准日,湖南金博碳基材料研究院有限公司股东及持股比例如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例	备注
1	湖南金博碳素股份有限公司	70,000.00	100.00%	
	合计	70,000.00	100.00%	

(二) 委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人,为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外,任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟出售资产,沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受湖南金博碳基材料研究院有限公司委托对该经济行为所涉及的厂房及附属土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

评估对象为湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份

湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产
涉及的厂房及附属土地使用权市场价值
有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为湖南金博碳基材料研究院有限公司于评估基准日申报的拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产涉及的厂房及附属土地使用权。

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湖南金博碳基材料研究院有限公司纳入评估范围的资产账面原值为 6,974.57 万元，账面价值为 6,783.87 万元，未计提减值准备。评估范围内资产的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

资产	账面原值	账面价值
房屋建筑物	6,099.64	5,981.82
土地使用权	874.92	802.05
合计	6,974.57	6,783.87

经查阅相关房屋产权证明，确认委估房屋为产权持有人所有。房屋建筑物内容如下：

序号	权证号	建筑物名称	结构	建成年月	面积（m ² ）
1	湘（2026）长沙市不动产权第 0127806 号	3#厂房	钢结构	2025-10	15,907.86

房屋建筑物维护保养状况良好，可正常使用。

土地使用权内容如下：

权证号	土地位置	用地性质	土地用途	面积（m ² ）	终止日期	开发程度
湘（2022）长沙市不动产权第 0160671 号	高新区桃园路与猴山路交会处西北角、桃园路与茶园二路交汇处东南角	出让	工业	12,359.00	2072-2-28	六通一平

该土地是 3#厂房附属土地，面积系从厂区土地中分割的附属土地面积，详见特别事项说明。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

以上资产权属状态清晰，无抵押、无担保及法律事项。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2026 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

无。

（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 日第 12 届全国人民代表

大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布 根据 2020 年国务院令第 732 号修改）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布 根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7、《中华人民共和国增值税税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

8、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 12、《资产评估准则术语 2020》（中评协【2020】31号）。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料

企业提供的资产清单和资产评估申报表。

- 2、资产评估机构收集的资料

（1）资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（2）资产评估专业人员自行搜集的类似房屋建筑物造价案例等与评估相关的资料；

（3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

- 1、房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。因本次评估难以收集到

与委估建筑物类似的交易案例，因此不适宜选用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，委估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的建筑物为企业自建用房，且市场上无法收集足够数量的类似房屋租赁案例，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置委估资产。潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。对于工业型房产，本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即委估资产建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘查情况和已掌握的资料，对纳入资产评估范围的房屋建筑物采用成本法进行评估。

2、土地使用权

根据资产评估准则的相关规定，目前通行的地价评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法（假设开发法）、收益还原法、成本逼近法。

由于待估宗地为工业用地，所在长沙市岳麓区近期工业用地成交案例较多，因此可以采用市场比较法进行评估；由于待估宗地所在区域征地政策成熟，有可参考的征地案例，因此适宜采用成本逼近法进行评估。由于长沙市最新基准地价更新期日为 2021 年，距本次评估基准日已超过三年，因此不适宜采用基准地价系数修正法；由于宗地所在区域因市场上无法收集到足够多的土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，因此不宜采用收益还原法；由于待估宗地已开发为成熟的工业用地，因此不宜采用剩余法。

综上所述，本次采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、房屋建筑物的评估方法

本次对房屋建筑物的评估采用成本法。

成本法是以原有的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估房屋建筑物使用功能一样的建筑物所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据建筑物的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据建筑物重置全价和成新率的乘积确定评估值。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

其中：重置全价=建安工程综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

本次评估建筑物成新率的确定，采用现场调查成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场调查和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

现场调查成新率 N1：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地查看，对建筑物的基础、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、电照等各部分的观察，根据《房屋完损等级评定标准》，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调查成新率。

年限成新率 N2：根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)中第 4.4.11 条规定，本项目土地出让合同满足“非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间”的条件，则建筑物的年限成新率根据土地使用权年限确定。

年限成新率 N2=（建筑物经济使用年限－建筑物已使用年限）/建筑物经济使用年限×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率=现场调查成新率×60%+年限成新率×40%

2、土地使用权的评估方法

资产评估专业人员在认真分析所收集的资料并进行实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，对土地使用权采用市场比较法和成本逼近法进行评

估。

(1) 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将待估宗地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑待估宗地与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定待估宗地的评估值。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P：待估宗地价格；

P_B ：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地情况指数；

B：待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以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除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E：待估宗地年期修正系数。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

成本逼近法基本公式：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=PE+R_3$$

式中：P：宗地评估值

E_a ：土地取得费

E_d ：土地开发费

T：税费

R_1 ：利息

R_2 ：利润

R3: 土地增值收益

PE: 土地成本价格

当按成本逼近法基本公式初步测算土地价格后,应根据待估宗地所在区域内的位置和宗地条件,考虑是否需要进行区位修正、年期修正,确定土地价格。

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×区位修正系数×年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨,予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况,对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后,与委托人签订资产评估业务委托合同,以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况,编制评估工作计划,包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

(四) 进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料;

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算形成结论

根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

（1）继续使用假设。是指在一定市场条件下，资产将继续按现行用途使用，强调其未来有效性而非过去状态。

（2）原地使用假设。是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

本次资产评估假设资产持续使用，具体是指可正常使用的资产在评估时需根据资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，以此确定相应的评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1、假设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、假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出

不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用适当评估方法形成的价值结论：

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湖南金博碳基材料研究院有限公司纳入评估范围内的资产账面价值为 6,783.87 万元，本次评估结论：评估值 6,967.83 万元，评估增值 183.97 万元，增值率 2.71%。具体结果如下表：

金额单位：人民币万元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
房屋建筑物	5,981.82	6,115.06	133.24	2.23
土地使用权	802.05	852.77	50.72	6.32
总计	6,783.87	6,967.83	183.97	2.71

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减后，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 6 月 30 日起至 2027 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如资产状态未发生影响其价值较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、湖南金博碳基材料研究院有限公司所在厂区土地使用权面积为 61,617.44 平方米，权证号为湘（2022）长沙市不动产权第 0160671 号。评估范围内的 3#厂房坐落于厂区内，其单独办理的房屋不动产权证（湘（2026）长沙市不动产权第 0127806 号）未披露附属土地面积。

申报范围内的土地使用权是 3#厂房附属土地，未单独办理土地权证。其土地面积为委托人根据厂区土地红线图确认，为 12,359.00 平方米。

截至评估基准日厂区整体土地入账价值为 43,620,527.05 元，账面价值 39,987,161.80 元。申报的 3#厂房附属土地账面价值为委托人根据 3#厂房附属土地面积与厂区整体土地面积之比进行分割。

2、本次 3#厂房的评估结果是房屋整体建筑面积的市场价值，包括房屋专有建筑面积及分摊建筑面积。整体建筑面积内涵如下：

面积类型	面积（㎡）	备注
专有建筑面积	15,784.24	
分摊建筑面积	123.62	
整体建筑面积	15,907.86	本次评估计量面积

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值。没有考虑可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

5、本评估结论为不含增值税价。

6、本评估结论中，资产评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出的判断。

7、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

8、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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。

3、 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。

4、 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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 8 月 20 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：

资产评估师签名 2: 

资产评估师签名 3: 

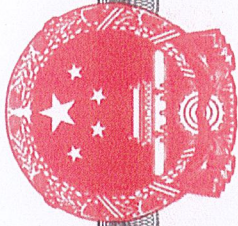
沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

二〇二六年八月二十日

资产评估报告·附件

- 一、 委托人暨产权持有人法人营业执照
- 二、 委托人暨产权持有人承诺函
- 三、 产权证明文件
- 四、 签名资产评估师承诺函
- 五、 资产评估机构资格证明文件
- 六、 资产评估机构法人营业执照副本
- 七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、 评估明细表



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100MA7CUNJY65



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 湖南金博碳基材料研究院有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 李丙菊

注册资本 柒亿元整

成立日期 2021年11月18日

住所 湖南湘江新区东方红街道小石塘路79号6栋
综合生产用房101

经营范围 一般项目: 石墨及碳素制品制造; 非金属矿物制品制造; 高性能纤维及复合材料制造; 新材料技术研发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025

年7月24日

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人暨产权持有人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因湖南金博碳基材料研究院有限公司拟向湖南金力高新科技股份有限公司出售资产，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的厂房及附属土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产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；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

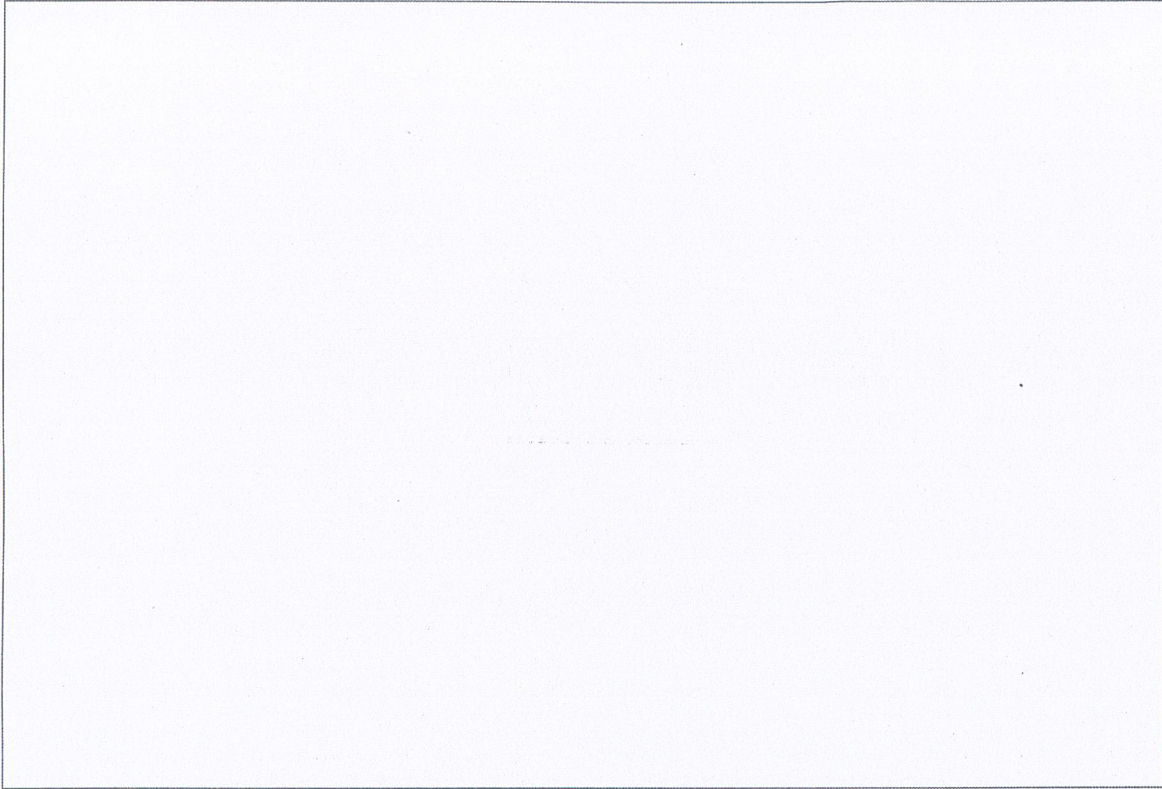
委托人暨产权持有人（签章）：湖南金博碳基材料研究院有限公司

法定代表人（签章）：



2016年8月20日

权利人	湖南金博碳基材料研究院有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	高新区小石塘路79号3栋生产车间101	
不动产单元号	430104014007GB00228F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积61617.44平方米/房屋建筑面积15907.86平方米	
使用期限	土地使用权终止日期：2072-02-28	
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：15784.24平方米； 分摊建筑面积：123.62平方米。	



权利人	湖南金博碳基材料研究院有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	高新区桃园路与猴山路交会处西北角、桃园路与茶园二路交会处东南角	
不动产单元号	430104014007GB00228W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	61617.44平方米	
使用期限	2072年2月28日	
权利其他状况		

出让

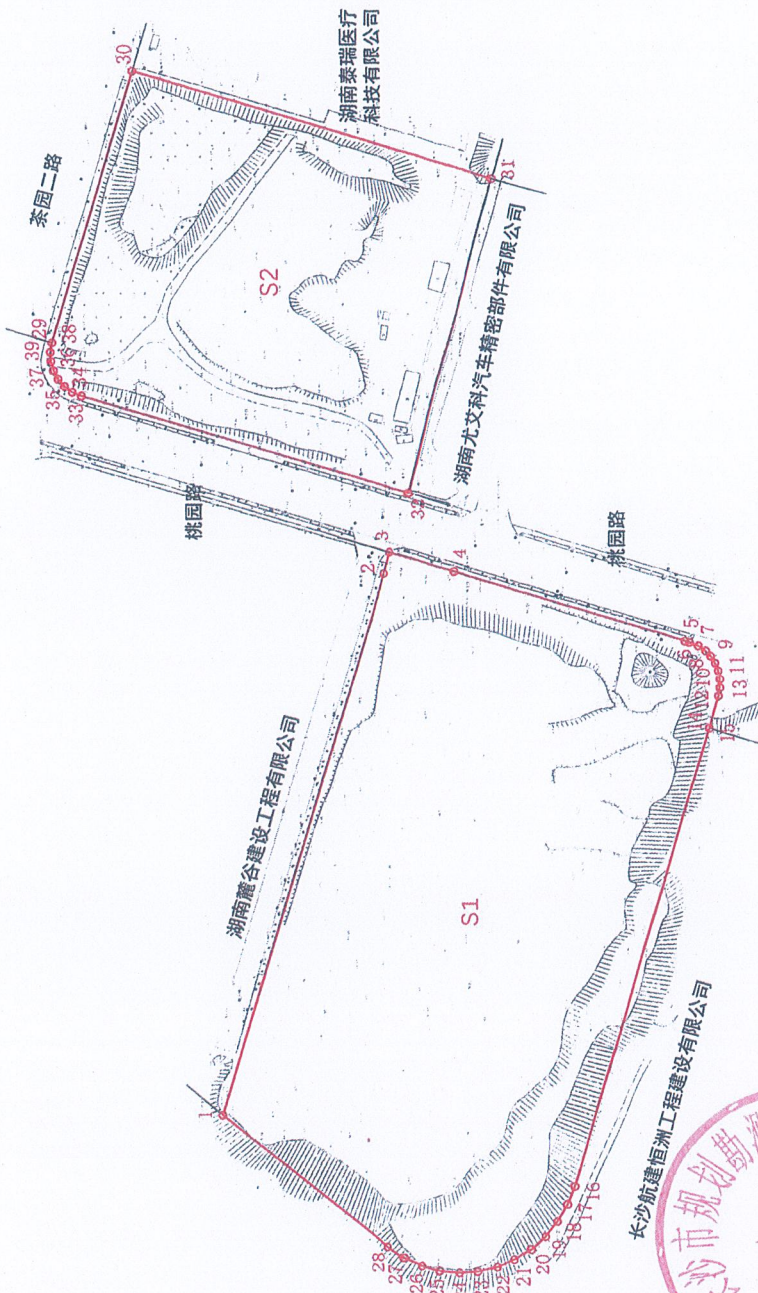
宗地编号:

权利人: 湖南金博碳基材料研究院有限公司

宗地图

受理编号: DJ-202204-0

界址点号	距离
1-2	235.95
2-3	9.21
3-4	28.08
4-5	101.96
5-6	1.99
6-7	3.78
7-8	3.78
8-9	2.99
9-10	3.52
10-11	3.52
11-12	3.52
12-13	3.52
13-14	3.52
14-15	14.05
15-16	199.14
16-17	8.13
17-18	8.13
18-19	8.13
19-20	8.13
20-21	8.13
21-22	8.13
22-23	8.13
23-24	8.13
24-25	8.13
25-26	8.13
26-27	8.13
27-28	8.13
28-1	88.74
29-30	118.70
30-31	157.01
31-32	136.29
32-33	141.97
33-34	4.02
34-35	4.02
35-36	4.02
36-37	4.02
37-38	4.02
38-39	4.02



总面积=61617.44平方米(工业用地, 合92.426亩, 含S1-S2)

序号	起止点号	面积(平方米)	面积(公顷)
总	1-39(合: 92.426亩)	61617.44	6.1617
S1	1-28 工业用地 (60.108亩)	40072.11	4.0072

签名资产评估师承诺函

湖南金博碳基材料研究院有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟出售资产涉及的厂房及附属土地使用权在2026年6月30日的市场价值进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名 1:



资产评估师签名 2:



资产评估师签名 3:



2026 年 8 月 20 日

北京市财政局

京财资评备〔2026〕0007号

变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估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：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由徐伟建、王海鹏、杨冬梅、邓士丹、吕铜钟、卢江、姜海成、成本云，变更为徐伟建、王海鹏、杨冬梅、邓士丹、吕铜钟、卢江、姜海成、成本云、刘贵云、史建波。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

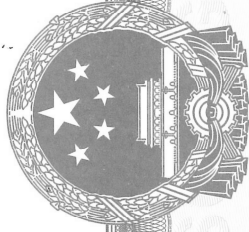
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森
(北京)国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100004002

序列号：000019

发证时间：二〇〇八年十二月





营业执照

统一社会信用代码

911101087921023031



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(3-1)

名称 沃克森（北京）国际资产评估有限公司

注册资本 1000 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006 年 08 月 31 日

法定代表人 徐伟建

住所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢
三层 305-306

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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2025 年 12 月 09 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43200030

会员姓名：余思敏

证件号码：360203*****2

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公司
湖南分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

余思敏



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47060011

会员姓名：尹远

证件号码：430624*****X

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公
司湖南分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

尹远



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43000103

会员姓名：成本云

证件号码：430103*****6

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公
司湖南分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

Handwritten signature



(有效期至 2027-04-30 日止)

资产评估汇总表

表4-13
共3页第1页
单位：人民币元

评估基准日：2026年6月30日

产权持有人：湖南金博碳基材料研究院有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		原值	净值			
1	固定资产-房屋建筑物	60,996,405.19	59,818,198.65	61,150,628.00	1,332,429.35	2.23
2	无形资产-土地使用权	8,749,245.24	8,020,478.17	8,527,700.00	507,221.83	6.32
合计		69,745,650.43	67,838,676.82	69,678,328.00	1,839,651.18	2.71

无形资产-土地使用权评估明细表

产权持有人：湖南金博碳基材料研究院有限公司

评估基准日：2026年6月30日

表4-13-1
共3页第3页
单位：人民币元

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积 (m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	湘（2022）长沙市不动产权第0160671号	研究院3号厂房分割土地	高新区桃园路与猴山路交会处西北角、桃园路与茶园二路交汇处东南角	2022-3-4	出让	工业	2072-2-28	六通一平	12,359.00	8,749,245.24	8,020,478.17	8,527,700.00	507,221.83	6.32	3#厂房附属土地面积
		合 计								8,749,245.24	8,020,478.17	8,527,700.00	507,221.83	6.32	
		减：无形资产减值准备													
		合 计								8,749,245.24	8,020,478.17	8,527,700.00	507,221.83	6.32	

填表人：黄紫迎

填表日期：2026年8月7日

评估人员：李旦