

本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对湖南数联物流信
息集团有限公司进行投资涉及的
现代财富资本管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中兴华咨评报字[2025]第 0247 号
(共一册, 第一册)

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

2025 年 10 月 31 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：	1111180009202500239
合同编号：	中兴华咨(京)资字[2025]第220号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中兴华咨评报字[2025]第0247号
报告名称：	现代投资股份有限公司拟对湖南数联物流信息集团有限公司进行投资涉及的现代财富资本管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	1,027,384,638.56元
评估报告日：	2025年10月31日
评估机构名称：	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司
签名人员：	邱信（资产评估师）正式会员 编号：11220279 姜峰（资产评估师）正式会员 编号：13050048
邱信、姜峰已实名认可	
 (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：2025年11月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	6
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 ..	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	25
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	29
十二、 资产评估报告使用限制说明	32
十三、 资产评估报告日	33
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	34
资产评估报告附件	35

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，本资产评估机构及其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和使用评估结论，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、本资产评估机构及其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、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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

现代投资股份有限公司拟对湖南数联物流信息集团有限公
司进行投资涉及的现代财富资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中兴华咨评报字[2025]第 0247 号

摘要

特别提示：本摘要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：

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对现代投资股份有限公司拟用于出资的现代财富资本管理有限公司股东全部权益在评估基准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：因现代投资股份有限公司拟对湖南数联物流信息集团有限公司进行投资，需对其持有的现代财富资本管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：现代财富资本管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：现代财富资本管理有限公司经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截至评估基准日，总资产账面价值 181,871.05 万元，总负债账面价值 74,172.88 万元，所有者权益（净资产）账面价值 107,698.17 万元。

评估基准日：2025 年 6 月 30 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资产基础法评估结果作为评估结论。

(1) 现代财富资本管理有限公司（合并口径归属于母公司所有者权益）于评估基准日 2025 年 6 月 30 日净资产账面值为 103,102.96 万元，评估值为 102,738.46

万元（大写：人民币壹拾亿贰仟柒佰叁拾捌万肆仟陆佰元整），减值 364.50 万元，减值率为 0.35%。

（2），现代财富资本管理有限公司（母公司口径）于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的总资产账面值为 181,871.05 万元，评估值为 176,911.35 万元，减值 4,959.70 万元，减值率为 2.73%；净资产账面值为 107,698.17 万元，评估值为 102,738.46 万元（大写：人民币壹拾亿贰仟柒佰叁拾捌万肆仟陆佰元整），减值 4,959.70 万元，减值率为 4.61%。具体结果见下表：

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%
1	流动资产	83,134.40	83,134.40	-	-
2	非流动资产	98,736.66	93,776.95	-4,959.70	-5.02
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	97,595.13	92,630.71	-4,964.42	-5.09
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	17.83	22.55	4.72	26.47
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	193.16	193.16	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	76.34	76.34	-	-
19	递延所得税资产	854.19	854.19	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	181,871.05	176,911.35	-4,959.70	-2.73
22	流动负债	73,998.99	73,998.99	-	-
23	非流动负债	173.90	173.90	-	-

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%
24 负债合计	74,172.88	74,172.88	-	-
25 净资产（所有者权益）	107,698.17	102,738.46	-4,959.70	-4.61

评估结论使用有效期：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为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日有效。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1.被评估单位的未决诉讼事项如下：

截至 2025 年 6 月 30 日，现代财富及分子公司共存在 17 项主营业务相关的诉讼案件，该类诉讼事项正在审理中。

2.湖南省现代融资担保有限公司投资性房地产

湖南省现代融资担保有限公司拥有的投资性房地产，纳入评估范围的部分房屋在 2013 年 9 月 29 日办理了预告登记，但至今尚未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假定资产权属完整情况下做出的，未考虑完善相关产权可能发生的费用。

湖南省现代融资担保有限公司拥有的投资性房地产洞口县洞口镇城北新村佳和名都小区 3 栋 121 室评估基准日用途为住宅，2025 年 9 月 30 日该房屋证载用途变更为商业服务，本次报告按商业用途进行评估。

3.车辆

车辆牌照为湘 AA1X28，证载权利人为长沙市天心区安迅小额贷款有限公司。长沙市天心区安迅小额贷款有限公司为长沙市现代小额贷款有限公司的曾用名。

车辆牌照为湘 A1CF63，证载权利人为湖南安迅投资发展有限公司。湖南安迅投资发展有限公司为现代财富资本管理有限公司的曾用名。

本次评估未考虑上述权属瑕疵事项及变更名称可能产生的影响。

除上述事项外，委托人与被评估单位已明确告知不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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对湖南数联物流信息集团有限公
司进行投资涉及的现代财富资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中兴华咨评报字[2025]第 0247 号

现代投资股份有限公司：

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对现代投资股份有限公司拟用于出资的现代财富资本管理有限公司股东全部权益在评估基准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

本次评估的委托人为现代投资股份有限公司，被评估单位为现代财富资本管理有限公司，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称：现代投资股份有限公司（以下或简称：“现代投资”）

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：罗卫华

注册资本：151782.8334 万元人民币

营业期限：1993-05-27 至无固定期限

公司类型：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：许可项目：公路管理与养护；建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；危险废物经营；旅游业务；保险经纪业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；平面设计；自有资金投资的资产管理服务；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务；水环境污染防治服务；土壤污染治

理与修复服务；固体废物治理；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；酒店管理；非居住房地产租赁；数据处理和存储支持服务；工程管理服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；汽车零配件零售；建筑工程用机械销售；建筑材料销售；金属材料销售。（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）

（二）被评估单位概况

1.营业执照登记情况

企业名称：现代财富资本管理有限公司（以下或简称：“现代财富”）

统一社会信用代码：914300007225766260

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场综合楼 1 楼

法定代表人：刘翔龙

注册资本：38,420 万(元)

成立日期：2000-10-10

营业期限：2000-10-10 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；技术进出口；金属材料销售；五金产品批发；金属制品销售；塑料制品销售；食用农产品批发；初级农产品收购；橡胶制品销售；金属矿石销售；金属链条及其他金属制品销售；汽车零配件批发；机械设备销售；仪器仪表销售；日用百货销售；棉、麻销售；金银制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；煤炭及制品销售；建筑材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；有色金属合金销售；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；国内贸易代理；贸易经纪；进出口代理。（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.公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）湖南安迅投资发展有限公司 2000 年 9 月设立

2000 年 7 月 31 日，湖南省工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》

（（湘）名称预核内字[2000]第 2332 号），同意预先核准公司名称为湖南安迅投资发展有限公司。

2000 年 9 月 16 日，长永高速、交通国际共同出资设立湖南安迅投资发展有限公司，注册资本 2,000.00 万元，其中上述两名股东分别以货币认缴出资额 1,800.00 万元、200.00 万元。

根据湖南开元有限责任公司会计师事务所于 2000 年 9 月 15 日出具的《验资报告》（开元所（2000）内验字第 040 号），截至 2000 年 9 月 14 日，湖南安迅投资发展有限公司已收到股东投入的货币资金 2,000.00 万元。

湖南安迅投资发展有限公司设立时，其出资人及出资金额如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	湖南长永高速公路股份有限公司	1,800.00	90%	1,800.00	90%
2	湖南交通国际工程合作公司	200.00	10%	200.00	10%
合计		2,000.00	100%	2,000.00	100%

注：现代投资股份有限公司曾用名湖南长永高速公路股份有限公司

(2) 湖南安迅投资发展有限公司第一次增资

2001 年 7 月 15 日，湖南安迅投资发展有限公司召开股东会并一致同意公司增资 6,420 万元，其中现代投资股份有限公司认缴增资 6,200.00 万元，交通国际认缴增资 220.00 万元，本次增资后公司注册资本增加至 8,420.00 万元。

根据湖南天职孜信会计师事务所于 2001 年 8 月 1 日出具的《验资报告》（天孜验字[2001]第 0815 号），截至 2001 年 7 月 27 日，湖南安迅投资发展有限公司已收到股东增加投入的货币资金 6,420.00 万元。

本次增资完成后，湖南安迅投资发展有限公司股东的出资金额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	湖南长永高速公路股份有限公司	8,000.00	95.0119%	8,000.00	95.0119%
2	湖南交通国际工程合作公司	420.00	4.9881%	420.00	4.9881%
合计		8,420.00	100%	8,420.00	100%

(3) 湖南安迅投资发展有限公司更名

2014 年 12 月 5 日，湖南安迅投资发展有限公司召开股东会并一致同意公司名称变更为现代财富资本管理有限公司。

2015 年 1 月 19 日，湖南省工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2015]第 183 号），同意公司上述名称变更事项，并于 2015 年 2 月 3 日为公司换发更名后的营业执照。

本次更名完成后，现代财富资本管理有限公司股东的出资金额及持股比例保持不变。

(4) 现代财富资本管理有限公司第一次增资

2015 年 6 月 9 日，现代财富资本管理有限公司召开股东会并一致同意公司增资 30,000 万元，全部由现代投资股份有限公司认缴，本次增资后公司注册资本增加至 38,420.00 万元。

根据现代投资股份有限公司与现代财富资本管理有限公司签订的《债权转股协议》（该协议并未标明具体签约日期），截至 2015 年 4 月 17 日，现代投资股份有限公司对现代财富资本管理有限公司享有 27,000.00 万元债权，系由现代投资股份有限公司于 2014 年分四次向现代财富提供的四笔借款形成，经协商，双方确认将上述 27,000.00 万元债权转化为现代投资股份有限公司对现代财富资本管理有限公司的股权。

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 7 月 14 日出具的《验资报告》（天职业字[2015]12183 号），截至 2015 年 5 月 5 日，公司已收到现代投资股份有限公司缴纳的新增注册资本 30,000.00 万元，其中以货币出资 3,000.00 万元，以现代投资股份有限公司持有的对现代财富资本管理有限公司的债权作价出资 27,000.00 万元。

本次增资完成后，现代财富资本管理有限公司股东的出资金额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	现代投资股份有限公司	38,000.00	98.9068%	38,000.00	98.9068%
2	湖南交通国际工程合作公司	420.00	1.0932%	420.00	1.0932%
合计		38,420.00	100%	38,420.00	100%

(5) 现代财富资本管理有限公司第一次股权转让

2015年11月2日,现代财富召开股东会并一致同意交通国际将其所持公司420.00万元出资额分别转让给自然人易杨168.00万元、杜坚126.00万元、董敏军126.00万元。

同日,交通国际与易杨、杜坚、董敏军分别签订股权转让协议,约定将交通国际所持公司全部420.00万元出资额分别转让给三人,转让价格分别为954,238.60元、715,678.95元、715,678.95元。

本次股权转让完成后,现代财富资本管理有限公司股东的出资金额及持股比例如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	现代投资股份有限公司	38,000.00	98.9068%	38,000.00	98.9068%
2	易杨	168.00	0.4373%	168.00	0.4373%
3	杜坚	126.00	0.3280%	126.00	0.3280%
4	董敏军	126.00	0.3280%	126.00	0.3280%
合计		38,420.00	100%	38,420.00	100%

(6) 现代财富资本管理有限公司第二次股权转让

2017年10月26日,现代财富资本管理有限公司召开股东会并一致同意易杨、杜坚和董敏军将其所持公司共计420.00万元出资额全部转让给现代投资股份有限公司。

同日,易杨、杜坚和董敏军共同与现代投资股份有限公司签订股权转让协议,约定三人分别将所持公司168.00万元、126.00万元和126.00万元出资额转让给现代投资股份有限公司,转让价格系以现代财富资本管理有限公司截至2014年12月31日经审计的净资产为基础,综合考虑公司2015年至2016年期间净利润,2015年至2017年8月期间现代资产给予现代财富资本管理有限公司的财务资助情况确定,最终定价分别为1,259,204.83元、944,403.63元、944,403.63元。

本次股权转让完成后,现代财富资本管理有限公司股东的出资金额及持股比例如下:

金额单位:人民币万元

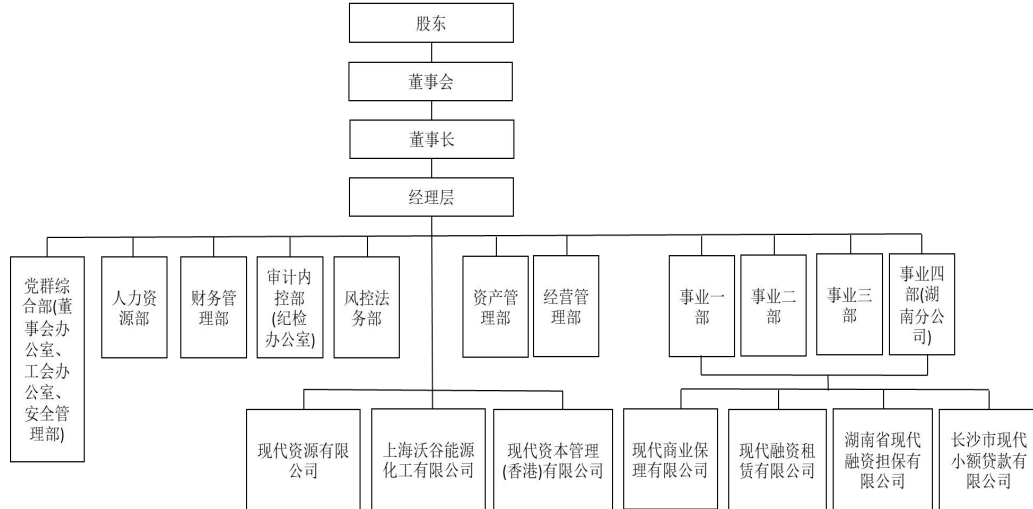
序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	现代投资股份有限	38,420.00	100%	38,420.00	100%

	公司				
	合计		100%		100%

截至本报告出具日，自上述股权转让完成后，公司股权结构未再发生其他变化。

3.公司产权及经营管理结构

现代财富资本管理有限公司组织架构图



4.长期股权投资、分公司概况

截至评估基准日，分公司、子公司及持股比例情况如下：

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本 (万元)	持股 比例	经营概况
1	现代财富融资租赁有限公司	上海	17,000.00	75%	主营业务：租赁业 经营状况：正常
2	现代商业保理有限公司	深圳	5,000.00	100%	主营业务：货币金融服务 经营状况：正常
3	现代资源有限公司	上海	20,000.00	100%	主营业务：商品贸易 经营状况：正常
4	上海沃谷能源化工有限公司	上海	5,000.00	100%	主营业务：商品贸易 经营状况：正常
5	现代资本管理(香港)有限公司	香港	5,000.00	100%	主营业务：商务服务 经营状况：正常
6	湖南省现代融资担保有限公司	湖南	30,000.00	100%	主营业务：金融服务 经营状况：正常
7	长沙市现代小额贷款有限公司	湖南	20,000.00	100%	主营业务：小额贷款

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	经营概况
					经营状况：正常
8	现代财富资本管理有限公司湖南分公司	湖南	/	/	经营状况：正常

注 1：上述表格中，现代资本管理(香港)有限公司注册资本货币单位为港币；其余子公司注册资本货币单位为人民币。

注 2：现代资本管理(香港)有限公司持股现代财富融资租赁有限公司 25%，合并范围内持股 100%。

5.公司主营业务介绍

现代财富资本管理有限公司属于商务服务业；经营范围主要包括：以自有资产从事高科技产业及商业贸易投资、投资管理及咨询(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);经济信息咨询服务(不含金融、证券、期货);房地 产开发、经营。

6.资产、财务和经营状况

被评估单位近年度及评估基准日的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	178,005.04	168,709.21	168,804.38	173,644.41
总负债	65,809.70	68,430.32	65,984.60	70,541.45
所有者权益	112,195.34	100,278.89	102,819.79	103,102.96
其中：归属母公司所有者权益	112,195.34	100,278.89	102,819.79	103,102.96
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	602,246.18	54,687.46	30,511.42	4,153.66
利润总额	-96.47	-10,326.10	3,620.94	1,988.23
净利润	1,501.87	-11,916.45	2,540.90	283.17
其中：归属母公司净利润	1,501.87	-11,916.45	2,540.90	283.17

被评估单位近年度及评估基准日的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	114,495.62	169,700.70	178,120.90	181,871.05
总负债	36,017.79	79,117.17	69,577.13	74,172.88
所有者权益	78,477.83	93,583.53	108,543.77	107,698.17
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	-	13,870.95	21,010.11	911.66

利润总额	17,590.31	-3,029.96	14,965.79	473.84
净利润	17,590.46	-2,623.88	14,960.24	-845.60

2023 年度、2024 年度的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计，评估基准日的会计报表经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计中证天通(2025)专审 34110018 号，并出具了无保留意见类型的审计报告。

7.会计政策、主要税种及税率情况

现代财富资本管理有限公司执行《企业会计准则——基本准则》。

主要税项及税率：

税种	计税依据	适用税率
增值税	应税收入增值额	6%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位全资股东。

（四）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。

二、评估目的

因现代投资股份有限公司拟对湖南数联物流信息集团有限公司进行投资，需对其持有的现代财富资本管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是现代财富资本管理有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为现代财富资本管理有限公司（母公司口径）截至评估基准日经审计后的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截至评估基

准日，总资产账面价值 181,871.05 万元，总负债账面价值 74,172.88 万元，所有者权益（净资产）账面价值 107,698.17 万元。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	83,134.40
2	非流动资产	98,736.66
3	其中：债权投资	
4	长期股权投资	97,595.13
5	固定资产	17.83
6	使用权资产	193.16
7	长期待摊费用	76.34
8	递延所得税资产	854.19
9	资产总计	181,871.05
10	流动负债	73,998.99
11	非流动负债	173.90
12	负债合计	74,172.88
13	净资产（所有者权益）	107,698.17

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计（中证天通(2025)专审 34110018 号），并发表了标准无保留意见。

（三）企业的主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

设备类资产包括车辆、办公及电子设备。

(1)车辆为企业日常交通使用的车辆 1 台，为奥德赛牌小型普通客车，截至评估基准日车辆均正常使用中。

(2)办公及电子设备主要包括电脑、打印机、家具等 278 项办公设备，截至评估基准日，设备维护良好，使用正常，有部分损坏。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况
未申报。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量
未申报。

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述申报的资产外，企业承诺不存在账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估价值)

无其他引用报告。

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

(一) 本报告评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 湖南省国资委关于印发《湖南数联物流信息集团有限公司组建方案》的通知(湘国资(2025)46号);

2. 湖南省国资委关于同意《湖南数联物流信息集团组建方案》有关事项调整的批复(湘国资发展函(2025)97号)。

(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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正）；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
8. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号发布，国务院令第732号修订）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号发布，国务院令第709号修订）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
15. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
16. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
20. 《湖南省省属监管企业国有资产监督管理办法》（湘政办发〔2022〕69号）；
21. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；

- 22.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；
- 23.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 24.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 25.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11.资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算（中评协〔2020〕38号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 17.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

- 1.机动车行驶证；
- 2.其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 3.企业提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 4.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 6.Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；
- 7.二手车之家、淘宝网等询价网站；
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.《资产评估专家指引第1号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协〔2015〕62号）；
- 3.《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参数确定》（中评协〔2015〕64号）；
- 4.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

七、评估方法

（一）评估方法概述

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

《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、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。本项目三种方法的适用性分析：

1.资产基础法适用性分析

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，财务数据经过审计，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的账外资产，故可以采用资产基础法进行评估。

2.收益法适用性分析

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业，未来收益可以合理预期并用货币衡量，收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所对应的风险能够可以衡量，因此本项目选用收益法进行评估。

3.市场法适用性分析

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具有可比性的上市公司很少；且近期产权交易市场与被评估单位类似的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

（三）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值}$$

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值- 非经营性负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

A_{i0} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

N：预测期；

i：本报告采用年中折现，预测期为0.5、1.5、2.5年等，以此类推（年中折现）；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

E：权益资本的市场价值；

D：付息债务资本的市场价值；

K_d ：债务资本成本；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + \Delta$$

式中： R_f ：无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

ERP：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要为货币资金。

（3）非经营性资产价值

非经营性资产是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的非经营性资产包括递延所得税资产和其他流动资产等。

（4）非经营性负债价值

非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的负债。被评估单位的非经营性负债包括其他应付款和其他流动负债等。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

付息债务以核实后的账面值作为评估值。

（四）资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、其他流动资产。

（1）货币资金

主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估价值。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估价值为零。

（4）其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面价值确定评估价值。

2.非流动资产

评估范围内的非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

（1）长期股权投资

对全资子公司采用资产基础法、收益法进行整体评估，获得被投资单位的股东全部权益价值后，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估价值。

（2）设备类资产

设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地续用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的机器设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，采用成本法评估；

对于已超过经济使用寿命，存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估；对于企业闲置的设备，按照持有的目的和设备状况，结合资料收集等具体情况，采用市场法或成本法进行评估；对于损坏的设备，按其废品回收的市场价格作为评估价值。

1) 成本法

①重置成本的确定

电子设备根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照市场上类似设备不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

2) 市场法

对于车辆、部分已超过经济使用寿命及损坏的电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

车辆市场法：

市场法根据替代原理，在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的车辆交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价值。

市场法基本公式如下：

车辆评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×实物状况修正系数

(3) 使用权资产

使用权资产为租赁房产形成的权利。评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面价值确定评估价值。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为大额装修装饰支出，评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常，以核实后的账面价值确定评估价值。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估价值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托、评估准备

接受委托后，与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据评估业务的情况，选择询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样方式进行调查。

3.对被评估单位的经营状况调查，主要通过收集分析企业历史经营情况、未来经营发展规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行了解。

4.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。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，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，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

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）基本假设

1.公开市场假设，即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；

2.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(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.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1.假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

7.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

8.未来预测期内被评估单位核心管理人员和销售队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项；

9.未来年度主营业务以基准日的主营业务情况进行预测，不再考虑大宗商品贸易业务；

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

11.假设来源于 iFinD 资讯的上市公司相关数据真实可靠；

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对现代财富资本管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）相关评估结果情况

1.收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 101,443.90 万元，现代财富资本管理有限公司于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的净资产账面值为 107,698.17 万元，减值 6,836.98 万元，减值率为 6.35%。

2.资产基础法评估结果

（1）现代财富资本管理有限公司（合并口径归属于母公司所有者权益）于评估基准日 2025 年 6 月 30 日净资产账面值为 103,102.96 万元，评估值为 102,738.46 万元（大写：人民币壹拾亿贰仟柒佰叁拾捌万肆仟陆佰元整），减值 364.50 万元，减值率为 0.35%。

（2）现代财富资本管理有限公司（母公司口径）于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的总资产账面值为 181,871.05 万元，评估值为 176,911.35 万元，减值 4,959.70 万元，减值率为 2.73%；净资产账面值为 107,698.17 万元，评估值为 102,738.46 万元（大写：人民币壹拾亿贰仟柒佰叁拾捌万肆仟陆佰元整），减值 4,959.70 万元，减值率为 4.61%。具体结果见下表：

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%
1	流动资产	83,134.40	83,134.40	-	-
2	非流动资产	98,736.66	93,776.95	-4,959.70	-5.02
3	其中：债权投资	-	-	-	-

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%
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	97,595.13	92,630.71	-4,964.42	-5.09
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	17.83	22.55	4.72	26.47
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	193.16	193.16	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	76.34	76.34	-	-
19 递延所得税资产	854.19	854.19	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	181,871.05	176,911.35	-4,959.70	-2.73
22 流动负债	73,998.99	73,998.99	-	-
23 非流动负债	173.90	173.90	-	-
24 负债合计	74,172.88	74,172.88	-	-
25 净资产（所有者权益）	107,698.17	102,738.46	-4,959.70	-4.61

（二）评估结论的确定

收益法评估后的股东全部权益价值为 101,443.90 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 102,738.46 万元，两者相差 1,891.56 万元，差异率为 1.26%。

1.两种方法评估结果差异的主要原因

两种评估方法考虑的角度不同，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。

2.选取资产基础法评估结果的理由

收益法评估时，现代财富系集团内持股平台，本身并未开展生产经营活动，集团业务由其下属子公司、分公司具体承载、其中主要的大宗商品贸易板块自2023年起已进入战略收缩状态，公司2024年、2025年未开发新业务，目前以商业保理、融资租赁、小额贷款及担保业务为主，LPR持续下降对非银金融机构构成了“资产端收益压缩”与“负债端成本刚性”并存的核心挑战，导致利差收窄，受宏观环境的影响，未来市场仍属于波动阶段。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，本次资产基础法评估中，对各类资产负债履行了充分的评估程序、收集了必要的评估资料，各项资产选用的评估方法和评估参数合理，企业大宗商品业务的开发暂停及现有业务未来收益能力的不确定，此时价值主要由现有资本金和资产质量决定。

基于本次评估目的，结合本次资产评估对象，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结论更能全面、合理地反映现代财富资本管理有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以资产基础法的评估结果作为价值参考依据。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法的评估结果，即：102,738.46万元（大写：人民币壹拾亿贰仟柒佰叁拾捌万肆仟陆佰元整）。

（三）评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年6月30日至2026年6月29日有效。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用或引用外部报告情况

1. 利用专业报告

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）于2025年10月31日出具的中证天通(2025)专审34110018号专项审计报告，审计意见为无保留意见。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。

2. 引用单项资产评估报告的说明

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 湖南省现代融资担保有限公司-投资性房地产

湖南省现代融资担保有限公司拥有的投资性房地产,纳入评估范围的部分房屋在 2013 年 9 月 29 日办理了预告登记,但至今尚未办理房屋所有权证,资产权属资料不完备。被评估单位出具了相关产权承诺函,承诺未办证房屋所有权归其所有,不存在产权争议。本次评估是在假定资产权属完整情况下做出的,未考虑完善相关产权可能发生的费用。

2. 车辆

车辆牌照为湘 AA1X28,证载权利人为长沙市天心区安迅小额贷款有限公司。长沙市天心区安迅小额贷款有限公司为长沙市现代小额贷款有限公司的曾用名。

车辆牌照为湘 A1CF63,证载权利人为湖南安迅投资发展有限公司。湖南安迅投资发展有限公司为现代财富资本管理有限公司的曾用名。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

纳入评估范围的部分资产存放于境外,因客观条件限制,对存放于境外的资产不进行现场调查工作,资产评估师根据资产评估准则规定实施相关替代程序,收集了资产采购合同、盘点表等资料,通过与企业相关人员访谈的方式对相关资产进行了核实,并通过拍照、视频的方式对存放于境外的相关资产予以确认。

(四) 评估资料不完整的情形

湖南省现代融资担保有限公司拥有的投资性房地产,纳入评估范围的部分房屋在 2013 年 9 月 29 日办理了预告登记,但至今尚未办理房屋所有权证,资产权属资料不完备。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至 2025 年 6 月 30 日,现代财富及分子公司共存在 17 项主营业务相关的诉讼案件,该类诉讼事项正在审理中。

除上述事项外，委托人与被评估单位已明确告知不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、资产抵押情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在资产抵押情况。

2、关联担保情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在资产担保情况。

3、租赁情况

现代财富资本有限公司租赁位于湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场综合楼 1 楼，建筑面积 395 平方米、湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场综合楼 1 楼，建筑面积 395 平方米。

长期股权投资-湖南省现代融资担保有限公司投资性房地产已出租 76 套。

除以上事项外，现代财富资本管理有限公司未向评估机构提供委估资产其他抵押、质押、担保、租赁、或有负债等事项。投资性房地产已根据市场价值进行评估，除此之外本次评估未考虑上述其他事项对评估结论的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

湖南省现代融资担保有限公司拥有的投资性房地产洞口县洞口镇城北新村佳和名都小区 3 栋 121 室评估基准日用途为住宅，2025 年 9 月 30 日该房屋证载用途变更为商业服务，本次报告按商业用途进行评估。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(十) 根据《中华人民共和国资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评

估对象法律权属确认或者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资产评估对象的法律权属提供保证。

(十一) 本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上。对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十二) 资产评估人员对设备、建(构)筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察,了解使用状况、保养状况,未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位,我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在质量有瑕疵,评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十三) 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,与被评估单位管理层多次讨论,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

(十四) 评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

对上述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,提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(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专业人员不承担责任;

（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和使用评估结论。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）本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 10 月 31 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：

程殿卿

资产评估师：



资产评估师：



中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司



2025 年 10 月 31 日

资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位的财务报表及审计报告；
3. 委托人和被评估单位法人营业执照；
4. 被评估单位金融业务许可证；
5. 委托人和被评估单位产权登记证；
6. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
7. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
8. 签名资产评估师的承诺函；
9. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
10. 资产评估机构法人营业执照副本；
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
12. 资产评估委托合同；
13. 资产评估汇总表或者明细表。

北京市财政局

京财资评备〔2023〕0030号

变更备案公告

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询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：

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司股东由程殿卿（房地产估价师证书编号：1120040179）、谭勇剑（房地产估价师证书编号：1120040042）、杨建荣、于长用（资产评估师证书编号：24000121）、钟凤（土地估价师证书编号：2014220085）、徐丽（土地估价师证书编号：2007119958）、戴建国（土地估价师证书编号：2004310034），变更为程殿卿（房地产估价师证书编号：1120040179）、谭勇剑（房地产估价师证书编号：1120040042）、杨建荣、于长用（资产评估师证书编号：24000121）、钟凤（土地估价师证书编号：2014220085）、徐丽（土地估价师证书编号：2007119958）、戴建国（土地估价师证书编号：2004310034）、贾宗元（房地产估价师证书编号：FG00038734）。

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。



2023年3月17日



营业执照

统一社会信用代码

911101027263771655

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



(副本) (3-1)

名称 中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程殿卿

经营范围

一般项目：工程管理服务；资产评估；房地产评估；价格鉴证评估；房地产经纪；不动产经纪；房地产经纪；房地产经纪；工程造价咨询业务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；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）许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

注册资本 1000万元

成立日期 2001年09月20日

住所 北京市丰台区万泉寺北路10号院4号楼2层8205室

登记机关



2024年02月26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



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11220279

会员姓名：邱信

证件号码：432802*****9

所在机构：中兴华咨（北京）房地产评估工程
咨询有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

邱信



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：13050048

会员姓名：姜峰

证件号码：130206*****1

所在机构：中兴华咨（北京）房地产评估工程
咨询有限公司

年检情况：2025 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：

姜峰



(有效期至 2026-04-30 日止)