

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对湖南数联物流信息集团有限公司  
进行投资涉及的湖南高速物流发展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 0248 号

（共一册，第一册）

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

评估报告日：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：	1111180009202500238
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0248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湖南高速物流发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	289,595,519.86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	
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
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 .....	5
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	20
五、 评估基准日 .....	20
六、 评估依据 .....	20
七、 评估方法 .....	26
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	35
九、 评估假设 .....	36
十、 评估结论 .....	38
十一、 特别事项说明 .....	40
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	45
十三、 资产评估报告日 .....	46
十四、 评估机构和资产评估师签章 .....	46
资产评估报告附件 .....	47

## 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、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。

三、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。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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 进行投资涉及的湖南高速物流发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中兴华咨评报字[2025]第 0248 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现代投资股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对湖南高速物流发展有限公司的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：湖南省高速公路集团与现代投资股份有限公司拟共同出资组建数联物流集团事宜，中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司接受现代投资股份有限公司委托，需对湖南高速物流发展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，为现代投资股份有限公司拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象：湖南高速物流发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南高速物流发展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 35,906.43 万元，总负债账面价值 7,784.70 万元，所有者权益（净资产）账面价值 28,121.73 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。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，湖南高速物流发展有限公司经审计的总资产账面价值 35,906.43 万元，总负债账面价值 7,784.70 万元，净资产账面价值 28,121.73 万元。经资产基础法评估，湖南高速物流发展有限公司总资产账面价值 35,906.43 万元，评估价值 36,744.25 万元，评估增值

837.83 万元，增值率 2.33%；总负债账面价值为 7,784.70 万元，评估价值 7,784.70 万元，评估增值 0 万元，增值率 0 %；净资产账面价值 28,121.73 万元，评估价值 28,959.55 万元，评估增值 837.83 万元，增值率 2.98%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南高速物流发展有限公司

金额单位：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	23,605.94	23,605.94	-	-
非流动资产	12,300.49	13,138.32	837.83	6.81
其中：长期投资	11,009.64	11,685.47	675.83	6.14
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	106.36	117.82	11.46	10.78
使用权资产	16.23	16.23	-	-
无形资产	5.66	18.30	12.64	223.29
长期待摊费用	39.91	39.91	-	-
递延所得税资产	21.56	21.56	-	-
其他非流动资产	1,401.13	1,239.03	137.90	12.52
<b>资产总计</b>	<b>35,906.43</b>	<b>36,744.25</b>	<b>837.83</b>	<b>2.33</b>
流动负债	7,774.04	7,774.04	-	-
非流动负债	10.66	10.66	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7,784.70</b>	<b>7,784.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>28,121.73</b>	<b>28,959.55</b>	<b>837.83</b>	<b>2.98</b>

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，湖南高速物流发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 35,906.43 万元；总负债账面价值为 7,784.70 万元；净资产账面价值为 28,121.73 万元，股东全部权益评估价值为 28,959.55 万元，增值额为 837.83 万元，增值率为 2.98%。

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限自评估基准日起一年有效。

---

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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

# 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 进行投资涉及的湖南高速物流发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

中兴华咨评报字[2025]第 0248 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、收益法，按照必要的评估程序，对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湖南高速物流发展有限公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 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，被评估单位为湖南高速物流发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括该经济行为的相关方。

### (一) 委托人简介

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）被评估单位简介

### 1、工商信息

名称：湖南高速物流发展有限公司

统一社会信用代码：91430000MA4R66E31N

住所：长沙市开福区三一大道 500 号马栏山公寓综合楼 1002

法定代表人：张龙兴

注册资本：22900 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；城市配送运输服务（不含危险货物）；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；互联网信息服务；建设工程施工；公路管理与养护；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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：园区管理服务；道路货物运输站经营；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；包装服务；装卸搬运；信息系统集成服务；国内贸易代理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；国内货物运输代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数字技术服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；安全咨询服务；

汽车拖车、求援、清障服务；紧急救援服务；安全技术防范系统设计施工服务；安全系统监控服务；劳务服务（不含劳务派遣）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；交通及公共管理用标牌销售；建筑材料销售。（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）。

## 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

湖南高速物流发展有限公司是由湖南省高速公路集团有限公司设立的企业，公司成立于 2020 年 3 月 20 日，初始注册资本人民币 2,900.00 万元。成立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	认缴持股比例	实缴出资金额	实缴出资比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	2,900.00	100%	2,900.00	100%
合计		2,900.00	100%	2,900.00	100%

2023 年 1 月，注册资本变更。本次变更后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	认缴持股比例	实缴出资金额	实缴出资比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	22,900.00	100%	22,900.00	100%
合计		22,900.00	100%	22,900.00	100%

截至评估基准日，湖南高速物流发展有限公司股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

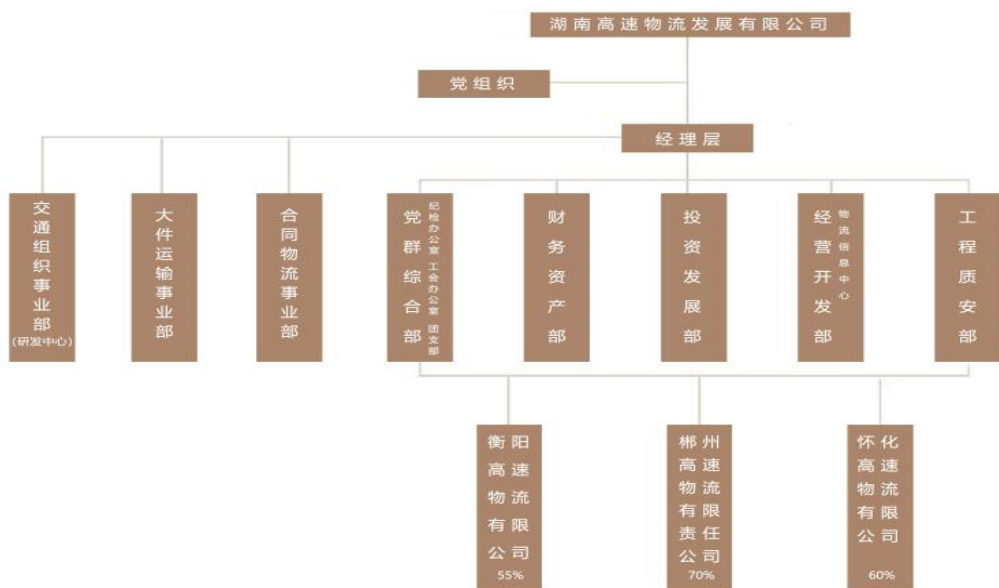
序号	股东名称	认缴出资金额	认缴持股比例	实缴出资金额	实缴出资比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	22,900.00	100%	22,900.00	100%
合计		22,900.00	100%	22,900.00	100%

## 3、公司组织机构及管理体制

### （1）组织机构

公司股东一直为湖南省高速公路集团有限公司，持股比例为 100%。

公司组织架构图：



#### 4、公司主营业务介绍

公司业务主要为物流基础设施投资建设运营业务、合同物流服务业务、高速公路交通组织业务。物流基础设施现有怀化、衡阳、郴州 3 个物流园项目，规划仓储面积共 22 万平方米，其中怀化物流园和衡阳物流园项目一期、郴州物流园项目一期已建成运营。合同物流服务业务涵盖普通货运运输、大件运输服务。高速公路交通组织业务涵盖扩容和新建以及已通车高速公路“上跨”“下穿”施工的交通组织、高速公路扩容项目施工期间的临时车辆救援点组织运营。

#### 5、近期的资产、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	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	60,242.50	71,806.16	76,836.56
总负债	33,386.25	39,423.13	43,179.70
所有者权益	26,856.25	32,383.03	33,656.86
其中：归属母公司所有者	23,980.18	24,758.04	26,159.26

权益			
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	6,891.33	11,882.12	9,846.45
利润总额	1,498.37	629.86	486.12
净利润	1,506.00	446.22	397.06
其中：归属母公司净利润	1,569.06	779.23	524.45

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	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	34,558.00	36,631.75	35,906.43
总负债	9,737.15	10,021.15	7,784.70
所有者权益	24,820.85	26,610.59	28,121.73
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	6,111.96	10,080.16	9,686.93
利润总额	1,585.62	1,989.63	718.50
净利润	1,589.17	1,803.77	634.36

(三) 2023 年度、2024 年度的年度会计报表中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并分别出具了众环湘审字（2024）00228 号、众环湘审字（2024）00293 号无保留意见类型的审计报告，评估基准日会计报表经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通(2025)专审 34110035 号无保留意见类型的审计报告。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人被与评估单位为同一母公司控制下的关联方关系。

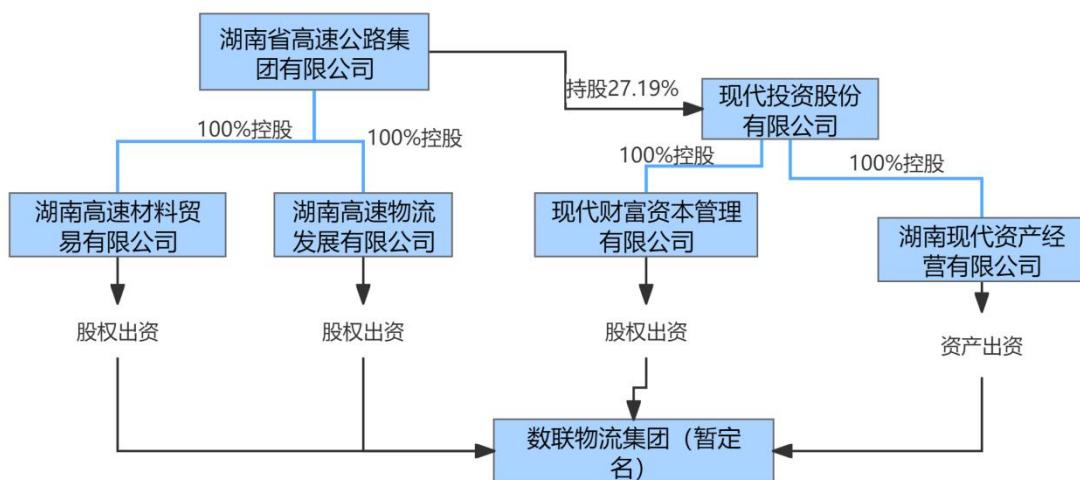
(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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及委托人上级主管部门、被评估单位和法律、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

根据湖南省人民政府国有资产监督管理委员会文件《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》，湖南省高速公路集团与现代投资股份有限公司拟共同出资组建数联物流集团事宜，中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司接受现代投资股份有限公司委托，需对湖南高速物流发展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，为现代投资股份有限公司拟实施的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

评估对象是湖南高速物流发展有限公司的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围为湖南高速物流发展有限公司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 35,906.43 万元，总负债账面价值 7,784.70 万元，所有者权益（净资产）账面价值 28,121.73 万元。

评估基准日报表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
----	------

1	流动资产	23,605.94
2	非流动资产	12,300.49
3	其中：长期股权投资	11,009.64
4	固定资产	106.36
5	使用权资产	16.23
6	无形资产	5.66
7	长期待摊费用	39.91
8	递延所得税资产	21.56
9	其他非流动资产	1,101.13
10	<b>资产总计</b>	<b>35,906.43</b>
11	流动负债	7,774.04
12	非流动负债	10.66
13	<b>负债合计</b>	<b>7,784.70</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>28,121.73</b>

截止评估基准日，湖南高速物流发展有限公司拥有 1 家全资子公司，3 家控股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	被投资单位名称	注册地	注册成本（万元）	投资成本（万元）	持股比例	经营概况
1	衡阳高速物流有限公司	衡阳	4,400.00	2,420.00	55%	主营业务：物流仓储 经营状况：亏损
2	怀化高速物流有限公司	怀化	2,000.00	1,200.00	60%	主营业务：物流仓储 经营状况：亏损
3	郴州高速物流有限责任公司	郴州	2,500.00	1,750.00	70%	主营业务：物流仓储 经营状况：亏损
4	珠海高速智运物联科技有限公司	珠海	1,000.00	1,000.00	100%	准备注销
合计			9,900.00	6,370.00		

#### （1）衡阳高速物流有限公司

统一社会信用代码:91430407MA4RPU1L50

类型:其他有限责任公司

住所:湖南省衡阳市石鼓区黄沙湾街道朝阳村友爱组

法定代表人:周亮

注册资本:4400 万元

成立日期:2020-09-30

经营范围:许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建筑劳务分包。（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:供应链管理服务;物业管理;停车场服务;园区管理服务;仓储设备租赁服务;租赁服务(不含许可类租赁服务);土地使用权租赁;非居住房地产租赁;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);包装服务;装卸搬运;自有资金投资的资产管理服务;国内贸易代理;工程管理服务;非金属矿及制品销售;建筑用钢筋产品销售;轻质建筑材料销售;建筑材料销售;水泥制品销售;石棉水泥制品销售;石油制品销售(不含危险化学品);建筑防水卷材产品销售;砼结构构件销售;涂料销售(不含危险化学品);以自有资金从事投资活动;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);选矿(除稀土、放射性矿产、钨);专用化学产品制造(不含危险化学品);专用化学产品销售(不含危险化学品);建筑工程机械与设备租赁;劳务服务(不含劳务派遣);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);道路货物运输站经营;国内货物运输代理;运输货物打包服务;国内集装箱货物运输代理;住房租赁;机械设备租赁;运输设备租赁服务;办公设备租赁服务;房地产经纪;铁路运输辅助活动;港口理货;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;新能源汽车整车销售;新能源汽车电附件销售;新能源汽车换电设施销售;汽车销售;高品质特种钢铁材料销售。(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)

衡阳高速物流有限公司近年度及评估基准日的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年6月30日
总资产	9,794.08	22,326.35	27,073.91
总负债	9,793.85	16,900.06	16,424.08
所有者权益	0.23	5,426.29	10,649.83
项目	2023年度	2024年度	2025年1-6月
营业收入	-	-	16.21
利润总额	0.52	-11.17	18.77

净利润	0.52	-11.24	13.84
-----	------	--------	-------

(2) 怀化高速物流有限公司

统一社会信用代码:91431200MA4RP2799B

类型:其他有限责任公司

住所:湖南省怀化市鹤城区池回物流产业园

法定代表人:杨卿

注册资本:2000 万元

成立日期:2020-09-22

经营范围:许可项目:道路货物运输(不含危险货物); 建设工程施工; 建设工程设计; 建设工程监理; 建筑劳务分包; 城市配送运输服务(不含危险货物); 海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物); 出口监管仓库经营。(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:园区管理服务; 仓储设备租赁服务; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目); 装卸搬运; 国内贸易代理; 工程管理服务; 非金属矿及制品销售; 建筑材料销售; 供应链管理服务; 选矿(除稀土、放射性矿产、钨); 劳务服务(不含劳务派遣); 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 道路货物运输站经营; 物业管理; 停车场服务; 住房租赁; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 国内货物运输代理; 包装服务; 自有资金投资的资产管理服务; 建筑用钢筋产品销售; 轻质建筑材料销售; 水泥制品销售; 石棉水泥制品销售; 石油制品销售(不含危险化学品); 建筑防水卷材产品销售; 砼结构构件销售; 涂料销售(不含危险化学品); 以自有资金从事投资活动; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 专用化学产品制造(不含危险化学品); 专用化学产品销售(不含危险化学品); 建筑工程机械与设备租赁; 运输货物打包服务; 国内集装箱货物运输代理; 机械设备租赁; 运输设备租赁服务; 办公设备租赁服务; 房地产经纪; 铁路运输辅助活动; 港口理货; 农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务; 新

能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；汽车销售；高品质特种钢铁材料销售。（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）

怀化高速物流有限公司近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	13,988.39	13,605.72	13,423.32
总负债	9,804.69	9,799.17	9,790.93
所有者权益	4,183.70	3,806.55	3,632.39
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	177.13	583.96	260.68
利润总额	-160.58	-377.15	-174.18
净利润	-160.58	-377.15	-174.18

### （3）郴州高速物流有限责任公司

统一社会信用代码:91431000MA7B3XQ28X

类型:其他有限责任公司

住所:湖南省郴州市北湖区涌泉街道五岭大道 73 号 621-5 号办公室

法定代表人:胡钧

注册资本:2500 万元

成立日期:2021-10-21

经营范围:许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）（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：国内货物运输代理；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；装卸搬运；道路货物运输站经营；自有资金投

资的资产管理服务；国内贸易代理；工程管理服务；停车场服务；非金属矿及制品销售；建筑用钢筋产品销售；轻质建筑材料销售；建筑材料销售；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；水泥制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑防水卷材产品销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；砼结构构件销售；涂料销售（不含危险化学品）（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）

郴州高速物流有限责任公司近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	23,981.71	22,146.53	21,938.40
总负债	19,978.69	18,733.80	18,738.84
所有者权益	4,003.02	3,412.73	3,199.56
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	-	1,107.99	307.16
利润总额	-0.05	-592.56	-213.17
净利润	4.04	-590.29	-213.17

（4）珠海高速智运物联科技有限公司

统一社会信用代码:91440400MA56A0J4XN

类型:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所:珠海市横琴新区琴朗道 88 号 18 楼 1805-D-04

法定代表人:戈斌

注册资本:1000 万元

成立日期:2021-4-19

经营范围:一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内货物运输代理；道路货物运输站经营；无船承运业务；国内集装箱货物运输代理；集装箱租赁服务；软件开发；软件销售；机动车修理和维护；汽车零配件

批发；小微型客车租赁经营服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；通信设备销售；数字视频监控系统销售；电子产品销售；文化用品设备出租；装卸搬运；会议及展览服务；住房租赁；充电桩销售。（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）许可项目：道路货物运输（网络货运）；省际普通货船运输、省内船舶运输；水路普通货物运输；道路货物运输（不含危险货物）；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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）

珠海高速智运物联科技有限公司近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
总资产	19.36	14.52	12.23
总负债	147.69	148.06	148.06
所有者权益	-128.33	-133.54	-135.83
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-26.05	-5.21	-2.29
净利润	-26.05	-5.21	-2.29

（三）评估范围内主要资产情况如下：

湖南高速物流发展有限公司主要实物资产为车辆、电子设备、机器设备、使用权资产等，主要实物资产概况如下：

#### 1.车辆

车辆共计 14 辆，为管理用车和救援用车，车辆类型为别克商务车、长城皮卡车，截至评估基准日，证载权利人为湖南高速物流发展有限公司、湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司、湖南怀通高速公路建设开发有限公司，车辆使用、维护正常。

纳入本次评估范围的部分车辆证载权利人非被评估单位，具体情况如下：

序号	车辆牌号	证载权利人名称	数量	购置日期	启用日期	备注
1	湘 AC5651	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-8-30	2015-12-22	上述车辆于 2021 年由高速集团划入湖南高速公路集团养护分公司、湖南省高速公路集团有限公司郴州分公司、并于 2024 年，由高速集团将以上 5 辆车划入湖南高速物流发展有限公司，未办理产权变更手续，提请报告使用人注意。
2	湘 AD4037	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-14	2015-11-19	
3	湘 AB5189	湖南怀通高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-1	2014-1-21	
4	湘 AB5167	湖南怀通高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-5	2014-1-21	
5	湘 AD4031	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-8-30	2015-11-19	

## 2.办公设备

办公设备共计 92 项，总计 92 台（件），主要为电脑、打印机、办公家具等，存放于办公场所。截至评估基准日，设备使用维护正常。

## 3.机器设备

机器设备共计 6 项，总计 6 台（件），主要为防闯入智能预警机器人等，存放于耒宜高速项目部。截至评估基准日，设备使用维护正常。

## 4.使用权资产

使用权资产共计 5 个项目，主要是吉首电商公服中心办公场地租赁、岗亭租赁、北盛收费站地块租赁等经营租赁业务，具体明细如下：

序号	使用权资产名称	出租人	资产位置	初始租金（元）	期限（月）	租赁开始日	租赁结束日
1	吉首电商公服中心办公场地租赁	吉首乾州汽车客运站有限责任公司	吉首	355,004.19	43.00	2023/1/1	2026/8/31
2	岗亭租赁	郴州得劳斯集装箱房屋租赁有限公司	郴州	41,540.00	29.00	2024/10/8	2027/4/7
3	北盛收费站地块租赁	湖南省高速公路集团有限公司	武深高速北盛收费站	34,308.14	23.00	2023/7/1	2025/6/30
4	湖南高速岳阳原路政基地地块租赁	湖南省高速公路集团有限公司	岳阳	189,065.20	35.00	2022/3/18	2025/3/17
5	湖南高速长龙收费站地块租赁 C7	湖南省高速公路集团有限公司	长沙	649,236.04	36.00	2022/2/17	2025/3/16

（四）企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产类型、数量、法律权属状况等

高速物流申报的账面记录的无形资产为土地使用权 2 项。

### 1、账面记录的无形资产情况

湖南高速物流发展有限公司申报的账面记录的无形资产为外购应用软件 1 项和两宗土地。

### 1.企业申报的账面记录的无形资产状况

#### (1) 软件

序号	无形资产名称和内容	取得日期	是否在用	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	杭州快驰科技有限公司 网络货运系统服务	2022/03	在用	169,811.32	56,603.73

#### (2) 土地

土地使用权共计 2 宗，分别在其他非流动资产中核算。土地面积合计 35,269.97 平方米，土地证载权利人与被评估单位不一致，尚未办理过户手续。其权属问题统计如下：

序号	宗地名称	土地使用权 证编号	使用权 类型	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	证载权利人
1	永州市零陵区珠山镇 枣木铺收费站土地	湘国用（2005）第 389 号	划拨	交通 用地	9,511.37	湖南省衡枣高 速公路管理处
2	郴州市小塘收费站土 地	湘国用（2003）第 346 号	划拨	交通 用地	25,758.60	湖南省耒宜高 速公路管理处
合计	/	/	/	/	35,269.97	/

根据 2025 年 1 月 22 日《湖南省自然资源厅关于湖南高速物流发展有限公司土地资产处置的函》：同意将位于宜章县玉溪镇曹排村及永州市零陵区珠山镇枣木铺收费站土地使用权证号为“湘国用（2003）第 346 号”及“湘国用（2005）第 389 号”的土地资产以作价出资（入股）方式处置。依据《湖南高速物流发展有限公司作价出资(入股)涉及 湖南省耒宜高速公路管理处位于郴州市小塘收费站（宜章县玉溪镇曹排村）一宗国有建设用地使用权市场价格评估土地估价报告》、《湖南高速物流发展有限公司作价出资(入股)涉及湖南省衡枣高速公路管理处位于永州市零陵区珠山镇枣木铺收费站（永州市零陵区珠山镇伐山村）一宗国有建设用地使用权市场价格评估土地估价报告》，按现状利用条件作价不低于 330.34 万元（其中宗地 1 为 236.46 万元，宗地 2 为 93.88 万元）作为国有资产注入湖南省高速公路集团有限公司（以下简称湖南高速集团），由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，土地配置到湖南物流公司，

尚未办理变更及过户。

## 2、账面未记录的无形资产情况

账面未记录的无形资产包括 7 项商标权、软件著作权 10 项、9 项实用新型专利，截至评估基准日，商标和著作权的证载权利人为湖南高速物流发展有限公司。

### ①商标权

经查询，评估基准日公司自主申请的商标共 7 项，均处于有效状态，使用状态为自用，商标明细如下：

序号	注册号	商标标识	注册国家	核定使用商品/服务(国际分类)	注册日期	有效期至	商标类型	取得方式
1	49526451	高速优品	中国	09 类-科学仪器	2021/10/7	2031/10/7	商标图案	自主研发
2	49526453	高速优品	中国	42 类-网站服务	2021/8/21	2031/8/21	商标图案	自主研发
3	49526443	高速优品	中国	30 类-方便食品	2021/8/7	2031/8/7	商标图案	自主研发
4	49526945	高速优品	中国	29 类-食品	2021/5/28	2031/5/28	商标图案	自主研发
5	49524903	高速优品	中国	35 类-广告销售	2021/9/14	2031/9/14	商标图案	自主研发
6	49524528	高速优品	中国	31 类-饲料种籽	2021/6/14	2031/6/14	商标图案	自主研发
7	49526948	高速优品	中国	32 类-啤酒饮料	2021/6/14	2031/6/14	商标图案	自主研发

### ②软件著作权和实用新型专利

经查询，评估基准日公司自主申请的软件著作权 10 项，实用新型专利 9 项，处于有效状态，目前目前均未用于生产，明细如下：

序号	无形资产名称和内容	证书号（申请号）	申请日期（软件著作权登记日）	授权公告日	授权状态	类型	取得方式
1	基于供应链管理电商公共服务平台 V1.0	2022SR0203008	2021/9/16	2021/10/16	授权	软件著作权	自主研发
2	湖南高速网络货运系统平台 V1.0	2023SR0832154	2023/1/19	2023/1/19	授权	软件著作权	自主研发
3	湖南高速可视化交易大厅管理系统 V1.0	2023SR0834776	2023/2/25	2023/2/25	授权	软件著作权	自主研发
4	智能化道路货物运输车辆调度运营管理平台 V1.0	2023SR0840717	2023/3/15	2023/3/15	授权	软件著作权	自主研发
5	智能物流仓储管理系统 V1.0	2023SR0840682	2023/3/20	2023/3/20	授权	软件著作权	自主研发
6	物流运输信息登记管理系统 V1.0	2023SR0834775	2023/4/20	2023/4/20	授权	软件著作权	自主研发
7	农产品供应量管理和营销服务系统 V1.0	2022SR0199785	2021/9/16	2021/10/16	授权	软件著作权	自主研发
8	道路智慧整改模型系统 V1.0	2025SR0654377			授权	软件著作权	自主研发

9	高速智慧物流管理系统 V1.0	2025SR0658793			授权	软件著作权	自主研发
10	道路货物运输车辆信息管理软件 V1.0	2023SR0832155	2023/4/10	2023/4/10	授权	软件著作权	自主研发
11	一种免锚固装配式移动护栏	CN202422644995.7	2024-10-31	2025-09-02	授权	实用新型专利	自主研发
12	一种道路施工护栏	CN202420418337.3	2024-03-04	2024-12-10	授权	实用新型专利	自主研发
13	一种物流输送分类装置	CN202321296836.1	2023-05-26	2023-11-07	授权	实用新型专利	自主研发
14	一种货物转运装置	CN202321230921.8	2023-05-22	2023-11-07	授权	实用新型专利	自主研发
15	一种仓储系统的二维码防刷蹭结构	CN202321213058.5	2023-05-19	2023-11-07	授权	实用新型专利	自主研发
16	一种便于拼装的仓储货架	CN202321151837.7	2023-05-15	2023-10-13	授权	实用新型专利	自主研发
17	一种电商物流仓储用托举装置	CN202220520375.0	2022-03-10	2022-06-24	授权	实用新型专利	自主研发
18	一种物流快递件转运仓储装置	CN202020335874.3	2020-03-17	2020-12-22	授权	实用新型专利	自主研发
19	一种物流仓储用取放货举升装置	CN202020229693.2	2020-02-29	2020-12-22	授权	实用新型专利	自主研发

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 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(或者评估值)

未引用其他机构报告内容。

## 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

本报告评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

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。。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 湖南省人民政府国有资产监督管理委员会文件《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]6号）；

2. 湖南省人民政府国有资产监督管理委员会文件《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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；

7. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；

8. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

9. 《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）；

10. 《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）；

11. 《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）；

- 12.《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）；
- 13.《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）；
- 14.《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）；
- 15.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 16.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 17.《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）；
- 18.《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）；
- 19.《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）；
- 20.《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）；
- 21.《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）；
- 22.《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）；
- 23.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 24.《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）；
- 25.财政部、国家知识产权局《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企〔2006〕109号）；
- 26.《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）；
- 27.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 28.《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）；

29.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订）；

30.《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）；

31.《湖南省行政事业性国有资产管理办法》（湘政办发〔2024〕37 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——知识产权》（中评协〔2023〕14 号）；
- 11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 12.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
- 18.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；
- 19.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
- 20.《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.专利证书；
- 2.商标注册证；
- 3.机动车行驶证；
- 4.有关产权转让合同；
- 5.不动产权证；
- 6.国有土地使用权证；
- 7.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
- 3.电子设备中关村报价网站、车辆二手车之家网站；
- 4.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；
- 5.《机电产品价格信息查询系统》（2025年）；
- 6.《郴州市人民政府关于调整公布郴州市本级城镇基准地价及国有土地收益金征收标准的通知》（郴政函[2022]62号）；
- 7.《怀化市人民政府关于更新怀化市城区基准地价的公告》（怀政函[2020]34号）；
- 8.《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〔2024〕1号）；
- 9.《关于印发<永州市集体土地与房屋征收补偿安置办法>的通知》（永政发〔2024〕4号）；
- 10.永州市人力资源和社会保障局公布的《关于进一步做好中心城区被征地农民社会保障工作的通知》；
- 11.《湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定》（已经湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 12.《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省耕地开垦费征收使用管理办法>的通知》（湘政办发〔2019〕38号）；

- 13.《关于继续征收水利建设基金的通知》（湘财税〔2021〕5号）；
  - 14.财政部关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知（财税[2014]101号）；
  - 15.《郴州市人民政府办公室关于印发<郴州市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法>的通知》（郴政办发[2022]15号）；
  - 16.《关于修改<宜章县被征地农民社会保障实施办法>(宜政办发〔2022〕18号)部分条款的通知》（宜政办发〔2023〕7号）；
  - 17.《资产评估常用方法与参数手册》；
  - 18.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
  - 19.企业提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
  - 20.被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
  - 21.被评估单位提供的未来年度经营计划、主要产品目前及未来年度市场预测资料；
  - 22.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
  - 23.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
  - 24.Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；
  - 25.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.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
  - 3.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
  - 4.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
  - 5.被评估单位提供的资产评估申报明细表；
  - 6.被评估单位提供的未来收益预测资料；
  - 7.与本次评估相关的审计报告；
  - 8.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
  - 9.中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司信息库。

## 七、 评估方法

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，资产评估师应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

收益法：本报告被评估单位属于研究和试验发展行业，根据历史年度的经营情况，企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

资产基础法：本报告被评估单位以持续经营假设为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

市场法：由于被评估单位为非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

### （一）收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值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：

股东全部权益价值=企业整体价值-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-非经营性负债

##### (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；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

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+折旧与摊销+借款利息（税后）-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；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值;

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:

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中:  $R_f$ : 无风险利率;

$\beta$ : 权益的系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

$\Delta$ : 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为货币资金, 本次评估采用成本法进行评估。

## (3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、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资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括预付款项、固定资产、应付账款和其他应付款, 本次评估采用成本法、市场法进行评估。

## 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。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面价值作为评估价值。

## (二) 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、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、合同履约成本、其他流动资产。

#### (1) 货币资金

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。

#### (2) 应收票据

应收票据为被评估单位持有的银行承兑汇票和商业承兑汇票, 票据为无息票

据。核对应收票据明细表与明细账是否相符，明细账与总账、报表余额是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面价值为评估价值。

### （3）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。

### （4）预付账款

评估人员查阅服务合同以及相关凭证，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。

### （5）存货

存货包括：合同履约成本。

合同履约成本是指企业为履行当前或预期取得的合同所发生的、不属于其他会计准则规范范围且符合下列条件的成本，应当确认为一项资产：增加企业未来用于履行履约义务的资源；即该成本能够为企业带来未来经济利益；预期能够收回；该成本预计可通过合同对价收回，本次根据其尚存受益的权利确定评估价值。

### （6）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、其他非流动资产。

### (1) 长期股权投资

对控股子公司衡阳高速物流有限公司和珠海高速智运物联科技有限公司采用资产基础法进行整体评估, 控股子公司怀化高速物流有限公司和郴州高速物流有限责任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

本次评估中根据评估目的, 按照持续使用原则, 以评估基准日市价为依据, 主要采用重置成本法和市场法进行评估。

#### 1) 机器设备

##### ①重置成本的确定

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

##### A. 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《机电产品价格信息查询系统》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备, 采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

##### B. 运杂费

若设备购置费不包含运杂费, 则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

##### C. 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等, 根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度, 结合市场询价获得的信息, 并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备, 不考虑安装费。

##### D. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额, 根据行业、国

家或地方政府规定的收费标准计取。

#### E. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### F. 设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

#### ②综合成新率的确定

综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%

##### A. 打分法成新率

打分法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定打分法成新率。

##### B. 年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### ③评估值的确定

评估值=机器设备重置成本×综合成新率

#### 2) 车辆

根据本次评估目的、价值类型，结合车辆的具体情况，对二手交易市场不活跃，交易案例难以获取的车辆，以市场价格为依据，结合车辆特点和收集资料等情况，采用成本法评估，对于存在活跃的二手交易市场，交易案例容易收集的车辆，采用市场法评估；。

#### ① 重置成本法

##### A. 重置成本的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，加上车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税〔2016〕36号”及“财税〔2019〕39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税，因此车辆重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税进项税额

其中：车辆购置税=车辆购置价/1.13×税率

#### B. 综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限法成新率=（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=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

#### C. 评估值的确定

评估值=车辆重置成本×综合成新率

#### ②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) 办公设备

##### ①重置成本的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

##### ②成新率的确定

对于办公设备、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；对于大型的办公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=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限 100%。

### ③评估值的确定

评估值=办公及电子设备重置成本×成新率

#### （3）使用权资产

使用权资产为租赁房产和土地使用权形成的权利。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）其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估价值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估价值。

#### （5）长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费等，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。

#### （6）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。

#### （7）其他非流动资产

其他非流动资产主要是两宗土地。

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，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。

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估咨询基准日地价的方法。本次评估中，与委估宗地处于同一供需圈内有没有足够数量的已成交可比土地案例，因此委估宗地不适宜采用市场比较法。

收益法也叫收益还原法，是根据待估宗地未来年度正常纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的评估方法。因待估宗地目前处于借用状态，未来年度正常纯收益不能合理确定，因此未采用收益法。

假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。本次评估中，根据委托人提供的相关资料，土地具体建设规划指标不甚详细，土地未来开发情况难以确定，因此不适宜采用假设开发法。

基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，但基准地价估价期日距评估基准日已超过 6 年，故不适宜采用基准地价系数修正法。

成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息和利润，再加上土地所有权的增值收益，以此确定土地价格的方法。据现场收集资料，适宜采用成本逼近法。

综上分析，评估中根据资产现实状况和资料收集情况，对委估宗地主要采用成本逼近法进行评估。

成本法，即成本逼近法，是以取得和开发该土地所耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和利息以及应纳税费和土地增值收益来确定土地价格。

基本公式如下：

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×个别因素修正

### 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

评估人员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和情况如下:

### (一) 接受委托

我公司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,并与委托人协商拟定了相应的评估计划,评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### (三) 现场调查

评估人员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、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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和反映性能、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

评估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,评估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

评估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

评估人员对纳入评估范围的固定资产等的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估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,从委托方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

评估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。

#### (七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

### 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作出理智的判断；

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、建造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技术人员队伍相对稳定，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、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；

10、可比上市公司所在的证券交易市场均为有效市场，其股票交易价格公允有效；

11、可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序；

12、可比上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的、其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

13、假设所得税税收优惠政策到期后，以后年度仍能享受到评估基准日的税收优惠政策；

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

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，湖南高速物流发展有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

### （一）资产基础法评估结果

截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，湖南高速物流发展有限公司经审计的总资产账面价值 35,906.43 万元，总负债账面价值 7,784.70 万元，净资产账面价值 28,121.73 万元。经资产基础法评估，湖南高速物流发展有限公司总资产账面价值 35,906.43 万元，评估价值 36,744.25 万元，评估增值 837.83 万元，增值率 2.33%；总负债账面价值为 7,784.70 万元，评估价值 7,784.70

万元，评估增值 0 万元，增值率 0 %；净资产账面价值 28,121.73 万元，评估价值 28,959.55 万元，评估增值 837.83 万元，增值率 2.98%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南高速物流发展有限公司

金额单位：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	23,605.94	23,605.94	-	-
非流动资产	12,300.49	13,138.32	837.83	6.81
其中：长期投资	11,009.64	11,685.47	675.83	6.14
投资性房地产				
固定资产	106.36	117.82	11.46	10.78
使用权资产	16.23	16.23	-	-
无形资产	5.66	18.30	12.64	223.29
长期待摊费用	39.91	39.91	-	-
递延所得税资产	21.56	21.56	-	-
其他非流动资产	1,101.13	1,239.03	137.90	12.52
<b>资产总计</b>	<b>35,906.43</b>	<b>36,744.25</b>	<b>837.83</b>	<b>2.33</b>
流动负债	7,774.04	7,774.04	-	-
非流动负债	10.66	10.66	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7,784.70</b>	<b>7,784.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>28,121.73</b>	<b>28,959.55</b>	<b>837.83</b>	<b>2.98</b>

#### （二）收益法评估结果

截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，湖南高速物流发展有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 28,300.00 万元，增值 178.27 万元，增值率 0.63%。

#### （三）评估结论

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 28,959.55 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 28,300.00 万元，两者相差 659.55 万元，差异率为 2.33%。

##### 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

湖南高速物流发展有限公司是一家以从事道路货物运输为主的企业，主要经营道路货物运输（不含危险货物）、道路货物运输（网络货运）、城市配送运输服务（不含危险货物）、公路管理与养护与园区管理等业务。道路运输业务依赖于主要客户三一集团，新增的交通安全组织业务依赖于湖南省高速公路集团有限公司需要扩建的高速公路，由于历史年度收益不稳定，且核心业务依赖单一客户、新增业务依赖特定项目，未来现金流的预测、持续性均存在较高不确定性。在持续经营前提下，资产基础法结果更能全面、合理地反映公司市场价值，故本次评估采用资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：湖南高速物流发展有限公司的股东全部权益价值评估结果为 28,959.55 万元(大写金额为贰亿捌仟玖佰伍拾玖万伍仟伍佰伍元整)。

## 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）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。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估师对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。

（三）本次评估前，中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对湖南高速物流发展有限公司以 2025 年 6 月 30 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告（中证天通(2025)专审 34110035 号），湖南高速物流发展有限公司按照审计

调整后的结果进行申报，本次对湖南高速物流发展有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（四）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

除审计报告外，未利用其他机构出具的报告结论。

（五）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

### 1.房屋建筑物

纳入评估范围的郴州高速物流有限责任公司部分房屋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。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的郴州市自然资源局测绘队测绘成果等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。若后续产权证面积与本次评估面积不符，评估结论应进行调整。未办理房屋所有权证明明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	1#栋	门式钢架结构	2023-11-30	17,502.80
2	2#栋	门式钢架结构	2023-11-30	9,091.31
3	7#栋	框架结构	2023-11-30	1,937.99
4	8#栋	框架结构	2023-11-30	1,602.33
5	9#栋	框架结构	2023-11-30	39.00
6	10#栋	框架结构	2023-11-30	1,602.33
7	12#栋	框架结构	2023-11-30	2,359.47

2、根据 2025 年 1 月 22 日《湖南省自然资源厅关于湖南高速物流发展有限公司土地资产处置的函》，同意将位于宜章县玉溪镇曹排村及永州市零陵区珠山镇枣木铺收费站，土地使用权证号为“湘国用（2003）第 346 号”及“湘国用（2005）第 389 号”的土地资产以作价出资（入股）方式处置。依据《湖南高速物流发展

有限公司作价出资(入股)涉及 湖南省耒宜高速公路管理处位于郴州市小塘收费站（宜章县玉溪镇曹排村）一宗国有建设用地使用权市场价格评估土地估价报告》、《湖南高速物流发展有限公司作价出资(入股)涉及湖南省衡枣高速公路管理处位于永州市零陵区珠山镇枣木铺收费站（永州市零陵区珠山镇伐山村）一宗国有建设用地使用权市场价格评估土地估价报告》，按现状利用条件作价不低于 330.34 万元（其中宗地 1 为 236.46 万元，宗地 2 为 93.88 万元）作为国有资产注入湖南省高速公路集团有限公司（以下简称湖南高速集团），由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，土地配置到湖南物流公司，尚未办理变更及过户，根据本次审计报告已纳入到公司资产进行评估，作价出资（入股）两宗土地使用权价格与国家资本金的差额，计入资本公积 770.79 万元，提请报告使用人注意。

（六）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（七）关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、企业申报评估的 7 项商标无形资产，其中有 2 项未能提供商标证书，企业已就此提供了相关权属说明，且评估人员已在国家知识产权局对该 2 项商标权属进行了核查验证。本次评估中未考虑该 2 项商标补办证书可能发生的费用，提请报告使用人注意。

注册号	商标标识	注册国家	核定使用商品/服务(国际分类)	注册日期	有效期至	商标注册人	当前状态
49526451	高速优品	中国	09 类-科学仪器	2021-10-7	2031-10-7	湖南高速物流发展有限公司	有效
49524903	高速优品	中国	35 类-广告销售	2021-9-14	2031-9-14	湖南高速物流发展有限公司	有效

（八）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

#### 1、抵押情况

截至评估基准日，被评估单位共有 5 宗土地设立抵押，宗地衡阳物流港公路物流港地块已抵押给国家开发银行湖南省分行，抵押合同号为

(4310202401100003170 号借款合同的抵押合同)，抵押期限为 2025 年 5 月 20 日至 2045 年 5 月 19 日，抵押金额 2.68 亿元。湖南高速怀化鹤城区物流园地块，抵押权人为国家开发银行湖南省分行，抵押期间为 2022 年 9 月 30 日至 2037 年 9 月 30 日，担保金额为 9,493.78 万元。湖南高速（郴州）物流园 3 宗地块，抵押权人为国家开发银行湖南省分行，抵押期间为 2023 年 11 月 20 日至 2043 年 11 月 19 日，担保金额为 21,570.00 万元。抵押土地具体见下表：

序号	权证编号	宗地名称	性质	到期日	土地面积 (M2)	账面价值 (元)
1	湘(2023)衡阳市不动产权第 0045246 号	衡阳物流港公路物流港地块	出让	2072-8-14	15,5394.82	71476081.36
2	湘(2022)北湖不动产权证第 0024608 号	郴州物流园	出让	2072-3-29	68,472.8	
3	湘(2022)北湖不动产权证第 0044697 号	郴州物流园	出让	2072-3-29	2,334.6	
4	湘(2022)北湖不动产权证第 0110025 号	郴州物流园	出让	2072-3-29	45,603.2	33,912,419.01
5	湘(2021)怀化市不动产权第 0027991 号	怀化物流园	出让	2071-8-31	59,290.90	
合计					331,096.32	33,912,419.01

## 2、质押情况

无。

## 3、租赁事项

资产名称	出租人	资产位置	租赁类型
吉首电商公服中心办公场地租赁	吉首乾州汽车客运站有限责任公司	吉首	经营租赁
岗亭租赁	郴州得劳斯集装箱房屋租赁有限公司	郴州	经营租赁
北盛收费站地块租赁	湖南省高速公路集团有限公司	武深高速北盛收费站	经营租赁
湖南高速岳阳原路政基地地块租赁	湖南省高速公路集团有限公司	岳阳	经营租赁
湖南高速长龙收费站地块租赁 C7	湖南省高速公路集团有限公司	长沙	经营租赁
马栏山公寓综合楼（即金色比华利大厦）10 楼	湖南高广房地产开发有限公司	长沙	经营租赁
福城建设土地	郴州市福城建设投资有限公司	郴州	经营租赁

## 4、重大未决诉讼事项

无。

除以上事项外，湖南高速物流发展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。

(九) 关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无。

(十)关于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特别说明：

1、根据横琴粤澳深度合作区商事服务局于 2025 年 9 月 26 日出具的登记通知书，珠海高速智运物联科技有限公司因进行吸收合并，已进行注销登记，吸收合并存续方为湖南高速物流发展有限公司。

2、湖南高速物流发展有限公司湘 AHX037 商务车已于 2025 年 7 月 29 日在湖南省联合产权交易所有限公司处置，本次按照处置价格进行评估，提前报告使用人注意。

(十一)关于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特别说明：

(1)本次评估中所涉及的被评估企业的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

(2)本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的上市公司有关交易案例的公告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述公告和交易数据，我们假定上述公告和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等公告中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(3)评估范围的长期股权投资，部分存在注册资本未完全实缴的情况，由于该公司已在 2025 年 9 月 26 日完成注销登记，本次评估为 0，提请报告使用人注意。

序号	长期股权投资名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	未缴纳情况
1	珠海高速智运物联科技有限公司	1,000.00	0	

(十二)纳入本次评估范围的部分车辆证载权利人非被评估单位，具体情况如下：

序号	车辆牌号	证载权利人名称	数量	购置日期	启用日期	备注

1	湘 AC5651	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-8-30	2015-12-22	上述车辆于 2021 年由高速集团划入湖南高速公路集团养护分公司、湖南省高速公路集团有限公司郴州分公司、并于 2024 年，由高速集团将以上 5 辆车划入湖南高速物流发展有限公司，未办理产权变更手续，提请报告使用人注意。
2	湘 AD4037	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-14	2015-11-19	
3	湘 AB5189	湖南怀通高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-1	2014-1-21	
4	湘 AB5167	湖南怀通高速公路建设开发有限公司	1	2024-11-5	2014-1-21	
5	湘 AD4031	湖南省炎汝高速公路建设开发有限公司	1	2024-8-30	2015-11-19	

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。

## 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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，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；

(六)关于评估程序受限制时资产评估报告的使用限制说明；

详见“十一、特别事项说明”第六项内容。

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2025 年 10 月 31 日。

(此页无正文，仅为签字盖章页)

### 十四、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

- 附件一、本次评估经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局变更备案公告（2018-0061 号）复印件；
- 附件八、中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估明细表
- 附件十一、收益法计算表
- 附件十二、资产评估委托合同

# 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)