

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材料贸易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 0249 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：	1111180009202500237
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0249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材料贸易有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	312,431,418.81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> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div>	

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	14
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型	21
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	27
八、 评估程序实施过程和情况	37
九、 评估假设	39
十、 评估结论	39
十一、 特别事项说明	42
十二、 资产评估报告使用限制说明	44
十三、 资产评估报告日	50
十四、 评估机构和资产评估师签章	52
资产评估报告附件	53

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材料贸易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 0249 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，对湖南高速材料贸易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，需对湖南高速材料贸易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：湖南高速材料贸易有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南高速材料贸易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 131,245.96 万元，总负债账面价值 103,246.92 万元，所有者权益(净资产)账面价值 27,999.04 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：

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，湖南高速材料贸易有限公司经审计的总资产账面价值 131,245.96 万元，总负债账面价值 103,246.92 万元，净资产账面价值 27,999.04 万元。经资产基础法评估，湖南高速材料贸易有限公司总资产评估价值 134,490.06 万元，增值 3,244.10 万元，增值率 2.47%；总

负债评估价值 103,246.92 万元，无增减值变化；净资产评估价值 31,243.14 万元，增值 3,244.10 万元，增值率 11.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南高速材料贸易有限公司

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	128,696.47	130,519.44	1,822.97	1.42
非流动资产	2,549.49	3,970.62	1,421.14	55.74
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	947.99	1,382.94	434.95	45.88
无形资产	155.63	1,166.16	1,010.53	649.34
长期待摊费用	97.90	73.56	-24.34	-24.87
递延所得税资产	1,347.97	1,347.97	-	-
其他非流动资产				
资产总计	131,245.96	134,490.06	3,244.10	2.47
流动负债	103,246.92	103,246.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	103,246.92	103,246.92	-	-
净资产（所有者权益）	27,999.04	31,243.14	3,244.10	11.59

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，湖南高速材料贸易有限公司评估基准日总资产账面价值为 131,245.96 万元；总负债账面价值为 103,246.92 万元；净资产账面价值为 27,999.04 万元，股东全部权益评估价值为 31,243.14 万元，增值额为 3,244.10 万元，增值率为 11.59%。

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材料贸易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 0249 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材料贸易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材料贸易有限公司，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

企业名称：湖南高速材料贸易有限公司（以下或简称：“高速材贸”）

住 所：长沙市开福区三一大道 500 号马兰山公寓综合楼 1401

法定代表人：沈立宏

注册资本：15000 万元人民币

成立日期：2003-11-12

营业期限：2003-11-12 至 2053-11-11

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；高性能纤维及复合材料销售；新材料技术研发；砼结构构件销售；砼结构构件制造；轻质建筑材料制造；水泥制品制造；石灰和石膏销售；金属结构销售；金属材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑用石加工；水泥制品销售；钢压延加工；建筑用钢筋产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；国内货物运输代理；销售代理；石油制品销售（不含危险化学品）；合成材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品制造（不含危险化学品）；废旧沥青再生技术研发；非金属矿物制品制造；高性能纤维及复合材料制造；煤炭及制品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；非居住房地产租赁；特种设备出租；机械设备租赁；金属矿石销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；交通及公共管理用金属标牌制造；交通及公共管理用标牌销售；建筑防水卷材产品制造；建筑防水卷材产品销售；玻璃纤维增强塑料制品制造；玻璃纤维增强塑料制品销售；金属结构制造；金属丝绳

及其制品制造；金属丝绳及其制品销售；塑料制品制造；塑料制品销售；玻璃纤维及制品制造；玻璃纤维及制品销售；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；林业产品销售；涂料销售（不含危险化学品）；橡胶制品制造；橡胶制品销售；保温材料销售；非食用林产品初加工；生物基材料制造；生物基材料销售；光伏设备及元器件销售；机械电气设备销售；光缆销售；减振降噪设备销售；环境保护专用设备销售。（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：建筑用钢筋产品生产；非煤矿山矿产资源开采；建筑劳务分包；成品油批发。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）历史沿革：

2020年3月，湖南百通沥青高新技术有限公司更名为湖南高速材料贸易有限公司，股东变更为湖南省高速公路集团有限公司，由高速集团三级子公司变为二级子公司；经营范围由“道路建设用及养护用改性沥青、重交沥青、乳化沥青相关路用材料的生产、销售及运输、中转、仓储”变更为：“高速公路建设及养护工程所需钢材、水泥的储运、销售以及沥青、砂石等材料的加工生产和销售”。

2021年4月，根据高速集团对产业经营公司合并整合的要求，湖南高速材料贸易有限公司完成对原湖南高速广和投资有限公司和湖南高速广信材料有限公司吸收合并；同年4月，湖南高速广信材料有限公司完成工商注销；湖南高速广和投资有限公司于2022年9月完成公司注销手续。

2024年年底，为进一步理顺公司本部部门与事业部的职责，不断提高工作效率，公司组织架构进行新一轮调整，实现采购、销售、生产环节分离，形成以贸易事业部为利润中心，以供应链事业部、加工事业部为成本中心，以及本部部门为管理中心的三体系组织格局。

（2）历次股东变更情况，验资报告出具单位及报告文号

1) 2003年11月，路安特沥青设立

2003年8月28日，湖南路安特沥青高新技术有限公司的股东作出股东会决议，公司名称拟定为湖南路安特沥青高新技术有限公司，注册资本为800万元，其中湖南省高速公路建设养护工程有限公司出资760万元，占资本总额的95%；

深圳路安特沥青高新技术有限公司出资 40 万元。占资本总额的 5%。2003 年 10 月 15 日召开了股东会纪要和董事会纪要，对相关设立公司的事项进行进一步的明确。

根据 2003 年 11 月 11 日，桃源丰源会计师事务所出具的《验资报告》丰源所验字【2023】51 号，确认路安特沥青的注册资本为 800 万元，其股东湖南省高速公路建设养护工程有限公司和深圳路安特沥青高新技术有限公司于 2003 年 11 月 10 日前已缴足。

路安特沥青设立时，其出资人及出资金额如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速公路建设养护工程有限公司	760.00	760.00	95%
2	深圳路安特沥青高新技术有限公司	40.00	40.00	5%
合计		800.00	800.00	100.00

2) 2009 年 11 月，路安特沥青更名及第一次股权转让

2009 年 10 月 19 日，路安特沥青股东会通过以下决议：同意深圳路安特沥青高新技术有限公司将其持有的路安特沥青 40 万元出资额作价 40 万元人民币转让给湖南省百通劳务有限公司；同意将公司名称变更为湖南百通沥青高新技术有限公司。

同日，深圳路安特沥青高新技术有限公司与湖南省百通劳务有限公司就上述股权转让事项签订《股权转让协议》，并约定股权转让价格为 1 元/出资额。

本次股权转让及更名完成后，百通沥青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	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速百通建设投资有限公司	760.00	760.00	95%
2	湖南省百通劳务有限公司	40.00	40.00	5%
合计		800.00	800.00	800.00

注：股东湖南省高速公路建设养护工程湖南有限公司于 2007 年 3 月变更名称为湖南省高速百通建设投资有限公司。

3) 2015 年 1 月，百通沥青第二次股权转让

2014 年 12 月 25 日，百通沥青股东会通过决议，同意湖南省百通劳务有限公司将其持有的路安特沥青 40 万元出资额转让给湖南省高速百通建设投资有限公司。

2014 年 12 月 26 日，湖南省百通劳务有限公司与湖南省高速百通建设投资有限公司就上述股权转让事项签订《股权转让协议》，并约定股权转让价格为 1 元/出资额。

本次股权转让完成后，百通沥青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	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速百通建设投资有限公司	800.00	800.00	100%
合计		800.00	800.00	100%

4) 2015 年 12 月，百通沥青第一次增资

2015 年 12 月 6 日，百通沥青的股东作出股东决定，同意公司注册资本由 800 万元增加至 3,000 万元，其中新增的 2,200 万元注册资本由湖南省高速百通建设投资有限公司认缴，出资方式为货币。

本次增资完成后，百通沥青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	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速百通建设投资有限公司	3,000.00	800.00	100%
合计		3,000.00	800.00	100%

5) 2020 年 3 月，百通沥青更名及第三次股权转让

2020年3月23日，百通沥青的股东作出股东决定：决定湖南省高速百通建设投资有限公司将其持有的公司3,000万元出资额转让给湖南省高速公路集团有限公司；决定将公司名称变更为湖南高速材料贸易有限公司。

同日，湖南省高速百通建设投资有限公司与湖南省高速公路集团有限公司就上述股权转让事项签订《股权转让协议》，协议里未明确转让价格。

本次股权转让及更名完成后，高速材贸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	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	3,000	3,000	100%
合计		3,000	3,000	100%

6) 2021年3月，高速材贸第二次增资

2021年1月26日，高速材贸的股东会作出决定，同意公司注册资本由3,000万元增加至15,000万元，其中新增的12,000万元注册资本均由湖南省高速公路集团有限公司认缴，出资方式为货币。

本次增资完成后，高速材贸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	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	15,000	15,000	100%
合计		15,000	15,000	100%

注：根据2025年2月的工商资料，最后一笔出资是2024年10月17日，截至本报告出具日，高速材贸已经实缴15,000万元。

(3) 基准日股权结构

截至评估基准日，高速材贸股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

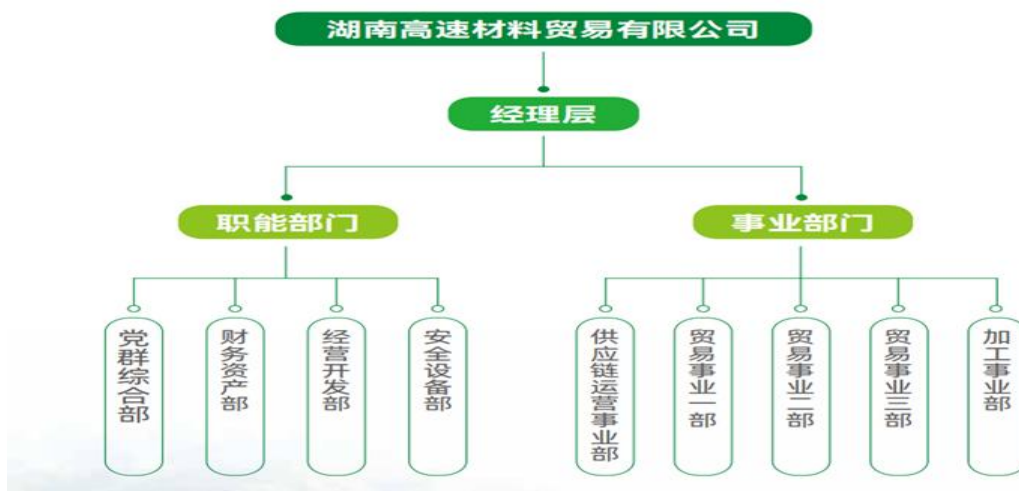
序号	股东名称	认缴资本	持股比例	实缴资本	实缴比例
1	湖南省高速公路集团有限公司	15,000	100%	15,000	100%
合计			100%		100%

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：



(2) 部门设置

公司部门设置原则：省内区域化+专业化布局

供应链运营事业部——造价、招采、供应商、价格、存货管理及供应链搭建。

加工事业部——沥青库加工生产，砂石加工生产，植生毯等其它产品的加工生产。

贸易事业一部——西南部区域：邵阳市、衡阳市、永州市、郴州市；目前在建高速公路项目：永新、零道、桂新、耒宜扩容、工程公司中小修养护项目、投资公司中小修养护项目。

贸易事业二部——西北部区域：吉首市、怀化市、张家界市、常德市、岳阳市；目前在建高速公路项目：沅辰、益常扩容、新新、张官、城龙、龙湾至广福、羊楼司至龙湾。

贸易事业三部——中东部区域：娄底市、益阳市、湘潭市、长沙市、株洲市；目前在建高速公路项目：白南、醴娄、株洲王十万至耒阳大市、桂郴、养护公司中小修养护项目、G59 新新张官高速公路建设项目（中

治方)。湖南省外销售市场不划分区域,后续新增高速公路建设项目结合各贸易事业部实际情况进行更新。

4、公司主营业务介绍

(1) 主营业务

贸易业务,基本都是端到端的扁平化供应链条,上游为生产厂家,下游为使用终端,供应链模式主要为上游预付,下游赊销。

1) 钢材(含螺纹、线材、钢绞线、型材)

螺纹、线材、钢绞线由高速集团向钢铁集团集中采购,确定涟钢、湘钢为供应厂商,钢厂负责物流配送,主要为平板车。型材由公司自主公开采购,供应商负责配送。高速材贸与高速物流合作,租赁其钢材仓储实体库,作为满足客户需求的保供调节库。

2) 水泥

遵循高速集团采购管理制度,通过集团采购交易平台,采取“一路一采”的方式公开采购,主要因为水泥行业竞争充分,厂家的地域特征明显,均实行货物流向管制。高速材贸与高速物流合作,委托其负责水泥运输,主要为水泥罐车。

3) 沥青(危险货物)

遵循高速集团采购管理制度,通过集团采购交易平台公开采购建立供应商库,采取库内采购的方式(包括沥青资源、加工、仓储、运输),主要因为沥青价格波动频繁,采购时效要求高,采购频次较高。沥青运输属危险货物运输,通过库内采购确定运输商,主要为沥青罐车。

4) 交安材料

主要销售品类是波形护栏、隔离栅、防除雪装甲道钉、防裂基布、植生毯、活动护栏。根据产品特点选择由厂家负责配送或自行采购运输商。

(2) 业务规模

高速材贸各品类业务变动与高速集团投资建设规模息息相关,钢材、水泥材料主要用于高速公路路基建设阶段,砂石、沥青和交安产品主要用于路面建设阶段。2024年,高速集团建成通车6条高速公路,通车里程505公里,对应砂石、沥青和交安产品的业务规模增长明显。

(3) 客户资源

合作 3 年及以上的客户主要有湖南路桥建设集团有限公司、湖南建工交通建设有限公司、广西路桥工程集团有限公司等交通建设工程行业国有企业

根据项目需求与客户签订销售合同。客户对物流配送时效为 1-3 天，材料质保期要求主要为 6-12 个月，高速材贸在服务过程中积极对接处理磅差争议，协调产品质量争议，交付率 100%，合格率 100%。

(4) 市场布局

高速材贸产品业务覆盖区域主要为湖南省，2024 年钢材市场占有率约为 0.55%，省内排名预计第 36；水泥市场占有率约为 0.85%，省内排名预计第 12；沥青市场占有率约为 33.85%，省内排名预计第 2；砂石市场占有率约为 0.5%，省内排名预计第 27；交安市场占有率约为 11.88%，省内排名预计第 10。

2025 年，公司聚焦“稳内拓外”的发展思路，在营销能力、外部市场开拓上实现了更大突破。一是通过优化业务布局。进一步明晰“集团内部、集团外协方、外部”三大业务来源口径，按照区域制管理模式，3 个贸易事业部分区域、有重点地推进钢材、水泥、沥青、砂石及新材方面的业务份额，高效推进株耒、桂郴、临岳、岳长等新开工项目增量业务获取。二是拓宽销售思路。坚持“走出去”，利用集采价格优势，向其他领域重点工程锚定目标客户群体，开展业务合作。三是开展多元贸易。加强产业协同，利用市场价格波动开展基差交易或小周期自营贸易业务，使贸易模式更丰富、品类更多元、市场更宽广。四是扎实落实权益业务。继续按照高速集团统一部署，进一步做好业务流程梳理，加强与各投资人的沟通，完成销售合同签订，做好销售落地和保供服务。

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：

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	107,818.45	122,704.19	190,526.76	131,245.96
总负债	95,016.08	106,704.72	163,378.19	103,246.92
所有者权益	12,802.37	15,999.47	27,148.57	27,999.04
其中：归属母公司所有者权益	12,802.37	15,999.47	27,148.57	27,999.04

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	151,340.78	221,412.12	271,212.46	51,344.40
利润总额	1,711.81	4,443.86	8,313.19	989.01
净利润	1,543.80	3,197.11	6,149.09	576.29
其中：归属母公司 净利润	1,543.80	3,197.11	6,149.09	576.29

2022 年度会计报表经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（利安达审字【2023】第 B2216 号）；2023 年度、2024 年度会计报表均经湖南中天华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（湘中天华会报审字[2024]第 086 号、湘中天华会报审字[2025]第 130 号）；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，并出具了无保留意见类型的审计报告（中证天通（2025）专审 34110033 号）。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一母公司控制下的关联方关系。

(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》（湘国资〔2025〕46 号）和湖南省人民政府国有资产监督管理委员会《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），现代投资股份有限公司与湖南省高速公路集团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，需对湖南高速材料贸易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材料贸易有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

湖南高速材料贸易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 131,245.96 万元，总负债账面价值 103,246.92 万元，所有者权益（净资产）账面价值 27,999.04 万元。

2025 年 6 月 30 日资产负债表（审计后）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	128,696.47
2	非流动资产	2,549.49
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	
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	947.99
11	在建工程	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	使用权资产	
15	无形资产	155.63
16	开发支出	
17	商誉	
18	长期待摊费用	97.90
19	递延所得税资产	1,347.97
20	其他非流动资产	

项目		账面价值
21	资产总计	131,245.96
22	流动负债	103,246.92
23	非流动负债	
24	负债合计	103,246.92
25	净资产（所有者权益）	27,999.04

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，并发表了标准无保留意见审计报告（中证天通（2025）专审 34110033 号）。

（三）评估范围内主要资产情况如下：

1、截至评估基准日，流动资产账面价值 1,286,964,706.16 元，主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产。

（1）货币资金账面价值 299,518,924.91 元，其中银行存款 242,974,325.64 元，全部为人民币存款，开设账户的各银行以及金融机构名称为：上海浦东发展银行股份有限公司长沙三湘支行、兴业银行股份有限公司长沙江滨支行、中国工商银行股份有限公司长沙中山路支行、中国光大银行股份有限公司长沙华泰支行、中国建设银行股份有限公司长沙马栏山支行、中国农业银行股份有限公司长沙开福区支行、东莞银行股份有限公司长沙星沙支行和湖南高速集团财务有限公司。其他货币资金 56,544,599.27 元，全部为存入银行受限制的银行承兑汇票保证金。

（2）应收票据账面价值 11,797,762.80 元，全部为应收银行承兑汇票。

（3）应收账款账面余额 520,627,817.86 元，坏账准备 7,157,625.86 元，账面价值 513,470,192.00 元，主要为应收的材料款、设备款、服务费等。

（4）预付款项账面余额 108,866,608.14 元，坏账准备 183,589.22 元，账面价值 108,683,018.92 元，主要为预付的货款。

（5）其他应收款账面余额 58,870,470.61 元，坏账准备 42,914,673.80 元，账面价值 15,955,796.81 元，主要为应收的保证金、押金等。

(6) 存货账面余额 221,892,963.39 元, 跌价准备 3,662,879.22 元, 账面价值 218,230,084.17 元, 其中原材料账面余额 165,828.01 元, 未计提跌价准备, 账面价值 165,828.01 元, 具体为锅炉用煤炭、沥青改性剂和导热油; 库存商品账面余额 221,064,025.48 元, 跌价准备 3,662,879.22 元, 账面价值 217,401,146.26 元, 主要为钢材、沥青、水泥、交安材料等建材。计提的跌价准备 3,662,879.22 元, 系原湖南高速广信材料有限公司账面遗留的水泥和碎石的账面价值, 高速材贸吸收合并湖南高速广信材料有限公司时, 并无实物, 本次全额计提跌价准备; 在产品为改性沥青生产成本, 账面价值 663,109.90 元。

(7) 合同资产账面价值 95,806,906.08 元, 全部为应收材料款。

(8) 其他流动资产账面价值 23,502,020.47 元, 全部为待抵扣进项税。

2、截至评估基准日, 固定资产账面原值 42,719,207.11 元, 账面净值 9,479,908.87 元, 固定资产类型为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子及办公设备。

(1) 房屋建筑物账面原值 3,809,033.05 元, 账面净值 337,667.69 元。房屋建筑物共 6 幢, 其中常德盘塘库 4 幢, 为办公楼、宿舍楼、锅炉房和配电房; 娄底涟源库 2 幢, 为锅炉房和改性仓库。6 幢房屋建筑物中, 只有常德盘塘库的办公楼和宿舍楼办理了权证, 其余房屋建筑物未办理权证。经现场勘察, 房屋建筑物使用、维护正常。

房屋建筑物明细如下:

金额单位: 人民币元

明细表 序号	房屋建筑物 名称	不动产权证编号	详细座落地址	建成日期	建筑 结构	建筑面积 (m ²)	层高 (m)	资产 状况	账面价值	
									原值	净值
1	办公楼	湘(2020)桃源县不动产权 第 0002289 号	桃源县盘塘镇 黄叶岗村	2004/12/1	混合	1148.55	3.5	正常	1,770,621.10	266,255.66
2	宿舍楼	湘(2020)桃源县不动产权 第 0002290 号	桃源县盘塘镇 黄叶岗村	2004/12/1	混合	614.56	3.5	正常	1,092,875.73	32,786.27
3	锅炉房	/	桃源县盘塘镇 黄叶岗村	2004/6/1	钢混	158.67	7.3	正常	276,800.87	8,304.03
4	锅炉房	/	涟源市枫坪镇 九甲湾	2013/4/1	混合	30.38	3	正常	256,767.95	12,838.40

明细表 序号	房屋建筑物 名称	不动产权证编号	详细座落地址	建成日期	建筑 结构	建筑面积 (㎡)	层高 (m)	资产 状况	账面价值	
									原值	净值
5	改性仓库	/	涟源市枫坪镇 九甲湾	2013/4/1	混合	45.50	3	正常	256,215.48	12,810.77
6	配电房	/	桃源县盘塘镇 黄叶岗村	2004/7/1	混合	144.21	4	正常	155,751.92	4,672.56
合计						2,141.87			3,809,033.05	337,667.69

(2) 构筑物账面原值 7,172,857.96 元，账面净值 3,077,023.79 元。高速材贸申报的构筑物共 18 项，有围墙、板房、厂区照明、天然气系统、消防设施、防雷设施、水塔等。经现场勘察，2 项构筑物已拆除，为料仓（砂石部 K38）和环保棚（沅辰 K15），处于待报废状况，其余 16 项构筑物使用、维护正常。

已拆除的构筑物明细如下：

金额单位：人民币元

明细表 序号	构筑物名称	详细座落地址	结构	面积 (㎡)	购置日期	资产状况	账面价值	
							原值	净值
2	料仓（砂石部 K38）	涟源沥青库	钢架	2275.00	2014/12/1	待报废	1,032,495.92	940,689.92
5	环保棚（沅辰 K15）	涟源沥青库	钢架	2000.00	2016/10/1	待报废	513,364.68	462,185.17
合 计							1,545,860.60	1,402,875.09

(3) 机器设备账面原值 28,888,560.29 元，账面净值 5,404,049.35 元。高速材贸申报的机器设备共 44 项，主要为沥青生产和储存设备，如：沥青罐、保温罐、履带移动反击破碎站、改性乳化生产设备、变压器、配电设备、体化污水处理设备等。经现场勘察，1 项设备已报废拆除，为怀通项目水泥库（实际为 4 个水泥罐），其余 43 项机器设备使用、维护正常。

(4) 车辆账面原值 824,619.31 元，账面净值 160,862.13 元。车辆共 5 辆，均使用、维护正常。

车辆明细如下：

金额单位：人民币元

明细表序号	车辆号牌	车辆名称	数量 (辆)	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	资产状 况	账面价值	
								原值	净值
1	湘 A91B5E	凯美瑞	1	2010/1/14	2010/1/14	288550	正常	241,846.00	12,092.30

明细表序号	车辆号牌	车辆名称	数量 (辆)	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	资产状况	账面价值	
								原值	净值
2	湘 A90M2C	凯美瑞	1	2010/1/14	2010/1/14	367764	正常	241,846.00	12,092.30
3	湘 A092ED	日产途达	1	2022/4/22	2022/4/22	110980	正常	209,181.97	90,819.67
4	湘 A92Q5U	广汽传祺小轿车	1	2022/3/11	2022/3/11	94446	正常	123,433.39	45,608.50
5	湘 AW170A	长城炮皮卡车	1	2019/12/19	2019/12/19	125856	正常	8,311.95	249.36
合 计								824,619.31	160,862.13

(5) 电子及办公设备账面原值 2,024,136.50 元，账面净值 459,863.91 元。

电子及办公设备类资产共计 220 项，设备类型主要为电脑、空调、打印机、办公桌椅等。截至评估基准日，各项设备使用、维护、保养正常。

(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

高速材贸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

账面记录的无形资产为土地使用权。土地使用权共计 2 宗，土地面积合计 35,338.13 平方米，账面价值 1,556,253.19 元，均在无形资产中核算。土地权属情况如下：

序号	宗地名 称	土地使用权 证编号	使用权 类型	用途	面积 (m ²)	取得日期	终止日期	证载权利人
1	常德盘 塘库土 地	湘(2020) 桃源县不动 产权第 0002288 号	国有建 设用地 使用权	工业用 地	10,586.67	2010/12/11	2054/12/10	湖南高速材 料贸易有限 公司
2	常德盘 塘库土 地	湘(2020) 桃源县不动 产权第 0002289 号	国有建 设用地 使用权	工业用 地	24,751.46	2004/3/6	2054/3/5	湖南高速材 料贸易有限 公司
合 计					35,338.13			

2、账面未记录的无形资产情况

截至评估报告基准日，企业未申报的无形资产——知识产权共 2 项，均为深圳市正道公路工程有限公司名义上授权获得，其中发明专利 1 项，名称为“一种便捷式可移动防撞护栏”；实用新型专利 1 项，名称为“无锚固护栏”。

经查询，评估基准日公司授权的 2 项专利及专有技术均处于有效状态，专利及专有技术明细如下：

序号	名称	证书号 (申请号)	申请日期	授权公告日	授权状态	类型	权利人
1	一种便捷式可移动防撞护栏	202210353233.4	2022.04.02	2022.08.25	专利权维持	发明专利	深圳市正道公路工程有限公司，广西路建工程集团有限公司，武汉中交交通工程有限责任公司，湖南高速材料贸易有限公司，广西交通职业技术学院
2	无锚固护栏	201921358620.7	2019.08.17	2020.06.30	实质审查	实用新型	深圳市正道公路工程有限公司湖南高速材料贸易有限公司

上述 2 项知识产权的获取情况：

(1) 2022 年 3 月，深圳市正道公路工程有限公司（甲方）与高速材贸（乙方）签订《专利权属协议》，双方约定，因合作需要，甲方将发明专利——“一种便捷式可移动防撞护栏”申请人中添加乙方名称，但乙方只是该发明专利名义上的专利权人，并不享有专利的任何权利，专利的实际所有权属于甲方，而且在行使专利相关权利时无需经过乙方同意。如果甲方需要乙方配合办理专利权相关手续（包括但不限于许可他人实施该专利、将专利权转让给他人、不再将乙方列为专利权人等），甲方会提前通知乙方，乙方在接到通知后三日内无条件办理。如乙方故意不配合，则应向甲方支付违约金。

(2) 2023 年 4 月，高速材贸（甲方）与深圳市正道公路工程有限公司（乙方）签订《战略合作框架协议》，双方约定，甲乙双方是实用新型专利——“无锚固护栏”在湖南省范围内唯一战略合作伙伴，乙方提供专利产品和技术，甲方提供销售渠道，并负责专利产品在高速集团投资开发的建设项目中进行推广。双方合作期限为 3 年，从 2023 年 4 月 15 日到 2026 年 4 月 14 日。

通过现场调查了解，2 项知识产权实际权利人为深圳市正道公路工程有限公司，高速材贸只是名义权利人，并不享有上述 2 项知识产权研发产品使用、获取

收益以及转让的任何实质性权利。截至评估基准日，高速材贸也未获得专利产品对外销售所带来的任何收入。

(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)

本次引用审计机构出具的报告情况：2022 年度会计报表经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（利安达审字【2023】第 B2216 号）；2023 年度、2024 年度会计报表均经湖南中天华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（湘中天华会报审字[2024]第 086 号、湘中天华会报审字[2025]第 130 号）；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，并出具了无保留意见类型的审计报告（中证天通（2025）专审 34110033 号）。

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〕46 号）；

2、湖南省人民政府国有资产监督管理委员会《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、《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通过）；

10、《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通过）；

11、《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）；

12、《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）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

- 14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《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）；
- 18、《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）；
- 19、《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）；
- 20、《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）；
- 21、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 22、《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）；
- 23、《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）；
- 24、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 25、《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）；
- 26、《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）；
- 27、《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
- 28、关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知（国土资发〔1999〕433 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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13、《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、国有资产产权登记证；
- 2、不动产权证书；
- 3、机动车行驶证；
- 4、有关产权购置合同、发票等；
- 5、其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
- 2、《基本建设项目建设成本管理规定》（财政部财建〔2016〕504号）；
- 3、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

- 4、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、中国人民银行公布的中长期国债利率；
- 6、湖南省房地产业协会关于发布《湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果》的通知及附件（湘房协〔2023〕3号）；
- 7、2020《湖南省建设工程计价办法》及2020《湖南省建设工程消耗量标准》；
- 8、《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2020〕10号）、关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知（〔2000〕湘价房字第95号）、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号）、《湖南省财政厅关于明确城市基础设施配套费收费标准有关问题的通知》（湘财综函〔2018〕1号）；
- 9、企业提供的相关付款凭证；
- 10、《桃源县人民政府关于公布实施桃源县城镇基准地价更新成果的通知》（桃政发〔2020〕2号）；
- 11、《常德市人民政府关于调整常德市征地补偿标准的通知》（常政发〔2024〕3号）、《桃源县人民政府关于做好我县集体土地征收与房屋拆迁补偿安置工作有关事项的通知》（桃政发〔2021〕3号）、桃源县人力资源和社会保障局、桃源县自然资源局等关于印发《桃源县被征地农民社会保障工作暂行办法》的通知（桃人社规〔2024〕1号）、《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）、《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）、《关于继续征收水利建设基金的通知》（湘财税〔2021〕5号）、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费征收管理有关政策的通知》（湘财综〔2018〕42号）、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）；
- 12、《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）；
- 13、《机电产品价格信息查询系统》（2025年）；
- 14、《资产评估常用方法与参数手册》；

15、企业提供的 2022 年度、2023 年度、2024 年度和评估基准日的财务报表、审计报告；

16、企业提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

17、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；

18、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；

19、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；

20、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

21、Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；

22、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 7 号——中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2015〕68 号）；

3、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39 号）；

4、《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）；

5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

8、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）；

9、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

10、被评估单位提供的未来收益预测资料；

11、与本次评估相关的审计报告；

12、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

13、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+非经营性资产净值

(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：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；

β：权益的系统风险系数；

MRP：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

（1）包括银行存款及其他货币资金，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，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，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) 应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估价值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估价值；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。

(5) 存货

存货包括：原材料、在产品、库存商品。

1) 原材料

经核实，原材料账面价值由购买价和合理费用构成。因原材料库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值。

2) 在产品

在产品成本组成内容为生产过程中发生的制造费用和人工费用等，公司在产品按实际成本记账。经核查，在产品不存在积压、变质、毁损、报废情况，相关产品均处于正常生产阶段，其归集的生产成本无异常，归集时间不长，完工程序不高，账面价值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面价值确认评估价值。

3) 库存商品

根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估价值。基本公式如下：

库存商品评估值=库存商品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润扣除率]

一般情况下，畅销销售库存商品适当的利润扣减率取 0，正常销售库存商品适当的利润扣减率取 50%。本次库存商品均为正常销售商品，利润扣减率取 50%。

(6) 合同资产

合同资产是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，本次根据其尚存受益的权利确定评估价值。

(7) 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。按核实后账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，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。

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，故本次评估对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

1) 重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①建安综合造价

A.对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B 对于一般性建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物

在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率或贷款市场报价利率（LPR），以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安综合造价+前期及其他费用）×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=打分法成新率×权重+年限法成新率×权重

年限法成新率取权重 50%，打分法成新率取权重 50%。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

3)评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

（2）机器设备

机器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。

对于待报废的设备，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

A.机器设备

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。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+外贸代理费+银行手续费

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

参考被评估单位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。

B.运输车辆

根据当地汽车市场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

C.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

A.对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况、工作环境、维护保养情况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B.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

C.对于车辆，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理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，其公式为：

年限法成新率=（规定使用年限（或经济寿命）-已使用年限）/规定使用年限（或经济寿命）×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=理论成新率×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

对于部分运输车辆和电子设备，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）固定资产清理

为待对外出售、报废不需、不能用设备资产的净值。

经核实，企业固定资产管理制度健全并能有效执行，固定资产清理账、表、实相符，以各项设备的可变现价值确定评估价值。

（4）土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价修正法

基准地价修正法，也称基准地价系数修正法，是利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日价值的方法。基本公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_i \pm D$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_{1b} ——土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_i ——估价期日、土地使用年限、土地面积、土地形状等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

2) 成本逼近法

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。

未选用其他评估方法的原因：

待估宗地同一供需圈内同类用地招标/拍卖/挂牌出让国有土地使用权交易案例较少，交易资料难收集，故不采用市场比较法评估。

评估对象土地用途为工业用地，截至评估基准日，土地已经开发并使用，不适宜假设其再次开发，故不宜采用假设开发法进行评估。

评估对象宗地已开发建设，作为工业用地，待估宗地没有成熟的类似用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的客观收益，不宜采用收益还原法评估。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为维修改造工程费用及主营商品相关网站的咨询服务费等，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。

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、假设企业未来预测期内各商品销量与采购量相等。

2、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；

3、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；

4、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；

5、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；

6、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；

7、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；

8、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；

9、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；

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、评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发；

12、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；

13、可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序；

14、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。

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

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，湖南高速材料贸易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

湖南高速材料贸易有限公司总资产账面价值为 131,245.96 万元，评估价值为 134,490.06 万元，评估增值 3,244.10 万元，增值率 2.47%；总负债账面价值为 103,246.92 万元，评估价值为 103,246.92 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 27,999.04 万元；评估价值为 31,243.14 万元，评估增值 3,244.10 万元，增值率 11.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：湖南高速材料贸易有限公司

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	128,696.47	130,519.44	1,822.97	1.42
非流动资产	2,549.49	3,970.62	1,421.14	55.74
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	947.99	1,382.94	434.95	45.88
无形资产	155.63	1,166.16	1,010.53	649.34
长期待摊费用	97.90	73.56	-24.34	-24.87
递延所得税资产	1,347.97	1,347.97	-	-
其他非流动资产				
资产总计	131,245.96	134,490.06	3,244.10	2.47
流动负债	103,246.92	103,246.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	103,246.92	103,246.92	-	-
净资产（所有者权益）	27,999.04	31,243.14	3,244.10	11.59

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，湖南高速材料贸易有限公司股东全部权益价值的评估结果为 26,070.00 万元，较账面价值减值 1,929.04 万元，减值率 6.89%。

(三) 评估结论

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 31,243.14 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 26,070.00 万元，两者相差 5,173.14 万元，差异率为 19.84%。

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

结合本次资产评估目的和评估对象特点，经过认真的比较和分析，公司目前收益基本来源于被评估单位母公司高速集团投资建设项目，在不依托于母公司投资建设项目的订单情况下未来独立获利能力无法合理估计。我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映被评估单位股东全部权益的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果，因此本次采用资产基础法结论作为最终评估结论。

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：湖南高速材料贸易有限公司的股东全部权益价值评估结果为 31,243.14 万元，大写：人民币叁亿壹仟贰佰肆拾叁万壹仟肆佰元整。

(四) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 3,244.10 万元，增值率为 2.47%。与账面价值比较，其中：

(1) 流动资产：评估价值为 130,519.44 万元，与账面价值比较增值 1,822.97 万元，增值率为 1.42%。

(2) 固定资产：评估价值为 1,382.94 万元，与账面价值比较增值 434.95 万元，增值率为 45.88%。

(3) 无形资产：评估价值为 1,166.16 万元，与账面价值比较增值 1,010.53 万元，增值率为 649.34%。

(4) 长期待摊费用：评估价值为 73.56 万元，与账面价值比较减值 24.34 万元，减值率为 24.87%。

(5) 负债：评估价值为 103,246.92 万元，与账面价值比较无增减值变化。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

(1) 流动资产，主要是因为企业对外销售库存商品采取浮动定价策略，在供货日对应商品标准价基础上上浮，库存商品评估增值而导致流动资产评估增值。

(2) 固定资产增值主要原因：

1) 房屋建筑物

房屋建筑物评估原值增值的原因系近年来人工、材料成本上涨导致，评估净值增值的原因是在评估原值增值的基础上，评估测算建筑物经济寿命年限要大于企业计提折旧年限，综合因素影响导致评估净值增值。

2) 设备

① 机器设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业大部分机器设备折旧年限为 5 至 8 年，评估采用的经济耐用年限为 10 至 15 年，由于采用的年限不同造成评估值增值。

② 近年车辆市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业的车辆折旧年限为 5 年，导致账面净值很低。评估采用的是车辆年限法成新率和行驶里程成新率孰低，车辆的经济使用年限为 15 年，远高于会计折旧年限为 5 年，规定行驶里程为 60 万公里。委估车辆作为公车，外出行驶有严格限制，在里程本身就行驶不多的情况下，里程成新率相对企业折旧要高出许多。另外了解到，企业接收湖南高速广信材料有限公司的皮卡车时，按原财务账面净值入账，在该基础上再计提折旧，导致该车账面净值很低。在上述因素综合影响下，造成评估值增值。

③ 电子设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业对电子设备计提折旧年限为 3 至 5 年，评估时对不同类型的电子设备采用不同的经济耐用年限，基本为 5 至 8 年，由于评估采用的经济耐用年限不同造成评估值增值。

(3) 无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

(4) 长期待摊费用，评估减值主要原因是将长期待摊费用中常德沥青库金属结构防腐涂装费用纳入沥青保温罐和发育成品罐（机器设备序号 2、4 项）中进行评估，造成评估减值。

(五) 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。

(六) 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) 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）对高速材贸以 2025 年 6 月 30 日为基准日进行了专项审计，并出具了中证天通（2025）专审 34110033 号审计报告，审计意见为无保留意见。高速材贸按照审计调整后的结果进行申报，本次对高速材贸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；

本次引用审计机构出具的报告情况：2022 年度会计报表经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（利安达审字【2023】第 B2216 号）；2023 年度、2024 年度会计报表均经湖南中天华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告（湘中天华会报审字[2024]第 086 号、湘中天华会报审字[2025]第 130 号）；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，并出具了无保留意见类型的审计报告（中证天通（2025）专审 34110033 号）。

（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确权证明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证明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	筑面积（M2）	账面价值（元）	
					原值	净值
1	锅炉房	钢混	2004/6/1	158.67	276,800.87	8,304.03
2	锅炉房（涟源）	混合	2013/4/1	30.38	256,767.95	12,838.40
3	改性仓库（涟源）	混合	2013/4/1	45.50	256,215.48	12,810.77
4	配电房	混合	2004/7/1	144.21	155,751.92	4,672.56

2、土地使用权

经现场调查，高速材贸建设在娄底涟源的沥青库所使用土地权属为高速集团，集团无偿提供该宗地给高速材贸使用，本次评估未将该土地使用权纳入评估范围。

（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；

因纳入本次评估范围内的部分构筑物，如供电线路、盘塘库天然气系统、消防设施的特殊性，评估师未能对线路、管道等隐蔽工程进行逐一核实，评估师主要依据被评估单位提供的相关资料，如工程承包合同中建设内容、建成时间、合同金额等，对被评估单位申报的供电线路、盘塘库天然气系统、消防设施及其他附属设备进行了评定估算。

本次评估中评估师未对供电线路、盘塘库天然气系统、消防设施及相关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，评估师是在假定产权所有者提供的有关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，通过实地勘察做出的判断。

（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；

纳入本次评估范围的部分房屋建（构）筑物、设备基础、设备安装费等的图纸及工程预（结）算资料，被评估单位无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

（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

截至本次评估基准日，被评估单位不存在资产抵押情况。

2、质押情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在资产质押情况。

3、租赁事项

截至本次评估基准日，被评估单位未向其他第三方租赁不动产和设备类资产。被评估单位建设在娄底涟源的沥青库所使用土地权属为高速集团，集团无偿提供该宗地给高速材贸使用，本次评估未将该土地使用权纳入评估范围。

4、重大未决诉讼事项

截至评估基准日，被评估单位作为原告共存有 3 项未决的法律诉讼事项，未决诉讼标的本金合计金额 5,081.23 万元。所涉及未决诉讼主要系合同纠纷、不当得利纠纷，具体内容如下：

(1) 高速材贸诉陈钊不当得利案（遗留问题）。该案诉讼标的本金为 5.71 万元。该案为湖南高速广和投资有限公司外部债权遗留问题。在陈钊于 2015 年 2 月被开除公职后，广和投资公司继续为其缴纳了一年的住房公积金和社保共计 5.71 万元。2025 年 2 月 18 日，高速材贸向开福区人民法院提交起诉状，诉请陈钊返还原广和投资公司为其缴纳的社保及住房公积金 5.71 万元。2025 年 7 月 10 日，开福区法院向高速材贸出具传票，案号为（2025）湘 0105 民初 15275 号，该案于 2025 年 9 月 25 日开庭审理。

(2) 高速材贸与江西芦溪南方水泥有限公司、江西日江水泥制造有限公司买卖合同纠纷案（遗留问题）。该案诉讼标的本金为 17.91 万元。该案为湖南高速广信材料有限公司外部债权遗留问题。江西芦溪南方水泥有限公司在大浏高速项目结束后未返还广信材料公司部分水泥预付款 17.91 万元，而芦溪南方公司对该笔款项一直未予认可，双方因此产生争议。2025 年 2 月 18 日，高速材贸向芦溪县人民法院提交起诉状，诉前江西芦溪南方水泥有限公司返还水泥预付款 17.91 万元。2025 年 3 月，高速材贸向萍乡市芦溪县人民法院提交立案申请，芦溪县法院审查后予以立案，案号为（2025）赣 0323 民初 912 号。2025 年 6 月 26 日，该案一审开庭，被告以该案已过诉讼时效为由要求法院驳回高速材贸诉讼请求。2025 年 9 月 26 日，法院出具判决书，以诉讼时效已过为由判决驳回高速材贸诉讼请求。经高速材贸支委会研究，并报高速集团审查，不予上诉。该案已生效。

(3) 高速材贸诉中国二冶集团公司、中国二冶集团湖南分公司买卖合同纠纷案。该案诉讼标的本金为 5,057.61 万元。中国二冶集团有限公司湖南分公司在白南二标项目中拖欠高速材贸沥青货款共计 5,057.61 万元，高速材贸采取发催款函等多种催收方式均未取得效果。目前，白南高速已通车，且中国二冶集团公司湖南分公司并无支付材料款的意向，高速材贸于 2025 年 4 月向内蒙古包头稀土高新区人民法院提起诉讼。2025 年 6 月 11 日，内蒙古稀土高新区人民法院向高

速材贸出具案件受理通知书，并同步缴纳案件受理费 14.74 万元。6 月 23 日，该案一审开庭审理。庭审中被告方出具了沥青款收据，证明其拖欠的货款除沥青款外，尚余钢材、水泥款，并提出管辖异议。高速材贸于 6 月 28 日向法院提出变更诉讼请求，变更诉讼金额，沥青货款 4,042.87 万元。7 月 16 日，该案第二次开庭审理，中国二冶对拖欠的沥青货款无异议，沥青买卖合同纠纷案等待法院判决中。7 月 7 日，高速材贸就钢材买卖合同、水泥买卖合同分别向包头仲裁委员会申请仲裁，7 月 27 日，高速材贸支付仲裁费用，仲裁委已分别受理。8 月 11 日，内蒙古稀土高新区人民法院向高速材贸出具（2025）内 0291 民初 1667 号民事判决书，判决被告中国二冶湖南分公司于判决生效之日起 15 日内向高速材贸支付材料款 4,042.87 万元、不同阶段结算款的逾期利息 34.83 万元（二冶集团承担补充清偿责任），判决中国二冶集团支付材贸公司投标保证金 4.00 万元。截至 8 月 20 日，中国二冶暂未按照判决支付款项且已上诉。

除以上事项外，高速材贸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。

本次评估未考虑法律、经济等未决事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

（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；

高速材贸无担保、租赁以及或有负债(或有资产)等事项，本次评估无需考虑该部分事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

（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；

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。

（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、其他需要披露的事项。

账面未记录的无形资产情况

截至评估报告基准日，企业未申报的无形资产——知识产权共 2 项，均为深圳市正道公路工程有限公司名义上授权获得，其中发明专利 1 项，名称为“一种便捷式可移动防撞护栏”；实用新型专利 1 项，名称为“无锚固护栏”。

经查询，评估基准日公司授权的 2 项专利及专有技术均处于有效状态，专利及专有技术明细如下：

序号	名称	证书号 (申请号)	申请日期	授权公告 日	授权状 态	类型	权利人
1	一种便捷式可移动防撞护栏	202210353233.4	2022.04.02	2022.08.25	专利权 维持	发明专利	深圳市正道公路工程有限公司，广西路建工程集团有限公司，武汉中交交通工程有限责任公司，湖南高速材料贸易有限公司，广西交通职业技术学院
2	无锚固护栏	201921358620.7	2019.08.17	2020.06.30	实质审查	实用新型	深圳市正道公路工程有限公司湖南高速材料贸易有限公司

上述 2 项知识产权的获取情况：

(1) 2022 年 3 月，深圳市正道公路工程有限公司（甲方）与高速材贸（乙方）签订《专利权属协议》，双方约定，因合作需要，甲方将发明专利——“一种便捷式可移动防撞护栏”申请人中添加乙方名称，但乙方只是该发明专利名义上的专利权人，并不享有专利的任何权利，专利的实际所有权属于甲方，而且在

行使专利相关权利时无需经过乙方同意。如果甲方需要乙方配合办理专利权相关手续（包括但不限于许可他人实施该专利、将专利权转让给他人、不再将乙方列为专利权人等），甲方会提前通知乙方，乙方在接到通知后三日内无条件办理。如乙方故意不配合，则应向甲方支付违约金。

（2）2023 年 4 月，高速材贸（甲方）与深圳市正道公路工程有限公司（乙方）签订《战略合作框架协议》，双方约定，甲乙双方是实用新型专利——“无锚固护栏”在湖南省范围内唯一战略合作伙伴，乙方提供专利产品和技术，甲方提供销售渠道，并负责专利产品在高速集团投资开发的建设项目中进行推广。双方合作期限为 3 年，从 2023 年 4 月 15 日到 2026 年 4 月 14 日。

通过现场调查了解，2 项知识产权实际权利人为深圳市正道公路工程有限公司，高速材贸只是名义权利人，并不享有上述 2 项知识产权研发产品使用、获取收益以及转让的任何实质性权利。截至评估基准日，高速材贸也未获得专利产品对外销售所带来的任何收入。

（十二）利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据时，应当披露：专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明以及其他需要披露的重要事项；

本资产评估报告未引用其他专业机构出具的专业报告作为资产评估依据的情况。

（十三）重要的利用专家工作及相关报告情况。

本资产评估报告未引用利用专家工作及相关报告情况。

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)