

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股权转让涉及的
华捷保险代理有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000535 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018年8月7日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
资产评估报告附件	20

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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

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。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000535 号

现代投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的华捷保险代理有限责任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：为现代投资股份有限公司拟股权转让提供价值参考。

评估对象：华捷保险代理有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：华捷保险代理有限责任公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产）和流动负债。

评估基准日：2018年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

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：

华捷保险代理有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 5077.01 万元，评估价值为 5091.63 万元，评估增值 14.62 万元，增值率 0.29%；总负债账面价值为 91.63 万元，评估价值为 91.63 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 4,985.38 万元，评估价值为 5,000.00 万元，评估增值 14.62 万元，增值率 0.29%。

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（资产基础法）

金额单位：人民币万元

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	1	5,071.04	5,071.04	0.00	0.00
非流动资产	2	5.97	20.59	14.62	244.89
其中：固定资产	3	5.97	5.97	0.00	0.00
长期待摊费用	4	0.00	14.62	14.62	

资产总计	5	5,077.01	5,091.63	14.62	0.29
流动负债	6	91.63	91.63	0.00	0.00
负债总计	7	91.63	91.63	0.00	0.00
净资产	8	4,985.38	5,000.00	14.62	0.29

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：详见报告正文“十一、特别事项说明”。

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股权转让涉及的 华捷保险代理有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000535 号

现代投资股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟股权转让涉及的华捷保险代理有限责任公司股东全部权益在 2018 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

本次资产评估的委托人为现代投资股份有限公司，被评估单位为华捷保险代理有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

名称：现代投资股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

社会信用代码：914300001837784984

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场

法定代表人：周志中

注册资本：151782.8334 万元人民币

成立日期：1993 年 5 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：投资经营公路、桥梁、隧道和渡口；投资高新技术产业、广告业、政策允许的其它产业；投资、开发、经营房地产业（凭资质方可经营）；投资、经营、管理酒店业；高等级公路建设、收费及养护；提供高等级公路配套的汽车清洗、停靠服务（国家有专项规定的从其规定）；销售汽车配件、筑路机械、建筑材料（不含硅酮胶）及政策允许的金属材料。（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）

2、简介：现代投资股份有限公司是一家省属公路上市公司，成立于1993年，1999年在深交所挂牌交易，主营高速公路建设、经营及管理。

公司经过20多年的发展，通过做“大交通的引领者、城市综合投资的探索者、产融互动的示范者”，重点培育“投资、运营、整合、孵化”四大能力，成为基础设施领域综合型投资控股集团典范。充分发挥上市公司在资本运作上的先天优势，整合我省交通资源，在既有的“投资、运营”能力上，重点培育“整合、孵化”能力，成为我省基础设施领域的佼佼者，构建综合交通枢纽体系。公司目前已经形成“一体二翼”发展格局，员工2900余人。“一体”是指高速公路为主的基础设施投资建设运营，下辖长沙、潭耒、怀化3家分公司和怀芷高速建设公司，经营管理长永、长潭、潭耒、溆怀四条高速公路，营运里程338公里，正在投资建设33.25公里的怀芷高速公路。“二翼”是指构建金融业和实业投资板块，控股大有期货、安迅小贷、现代担保、现代财富、现代环投、现代资产、现代房产多家子公司和现代凯莱大酒店，参股方正证券和7家农商银行。

2017年，公司实现营业收入105.93亿元，利润10.87亿元。2017年末，公司资产总额达229.98亿元，净资产88.55亿元，总股本15.18亿股。公司多次入围“中国服务业500强”、“湖南省百强企业”，被中共中央授予“全国先进基层党组织”，被交通部授予“全国交通企业百强”，获评湖南省“五一劳动奖状”，中共湖南省“基层党建示范点”，被湖南省委、省政府评为“省级文明单位”。被中国企业联合会评为“全国企业文化示范基地”，两次获评国家级“企业管理现代化创新成果”一等奖。被中华全国总工会、全国妇联、团中央授予“国家级模范职工之家”、“全国三八红旗集体”、“全国巾帼文明岗”、“全国青年文

明号”等称号。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：华捷保险代理有限责任公司

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91430000MA4LQK034W

住所：长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场七楼

法定代表人：李长春

注册资本：五千万元整

成立日期：2017 年 6 月 6 日

营业期限：长期

经营范围：代理销售保险产品；代理收取保险费；代理相关保险业务的损失查勘和理赔；中国保监会批准的其他业务。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

华捷保险成立于 2017 年 6 月 6 日，由现代投资股份有限公司、湖南湘江新区发展集团有限公司共同出资组建，注册资本为人民币 5000.00 万元，实收资本为人民币 5000.00 万元。公司成立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例%
现代投资股份有限公司	2550.00	51.00
湖南湘江新区发展集团有限公司	2450.00	49.00
合计	5000.00	100.00

本次出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）天职业字[2017]14077号验资报告验证。

截至评估基准日，股权结构未发生变化。

3、公司简介

公司尚在筹建期，未开展经营活动。

4、公司成立后的财务状况及经营成果

公司评估基准日及前一年财务及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/6/30
流动资产	5,067.73	5,071.04
非流动资产	7.18	5.97
资产总计	5,074.91	5,077.01
流动负债	85.28	91.63
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	85.28	91.63
净资产	4,989.63	4,985.38
项目	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
营业利润	-10.37	-4.62
利润总额	-10.37	-4.62
净利润	-10.37	-4.62

被评估单位 2017 年度财务报表及 2018 年 6 月财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计并出具了 XYZH/2018CSA20578 号标准无保留意见的审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位控股股东，持股比例为 51%。

（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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

现代投资股份有限公司拟转让所持有的华捷保险代理有限责任公司的股权。中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受委托，对上述经济行为所涉及的华捷保险代理有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，已经现代投资股份有限公司 2018 年 7 月 26 日党委会会议批

准。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为华捷保险代理有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为华捷保险代理有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和固定资产，总资产账面价值为 5077.01 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 91.63 万元；净资产账面价值为 4985.38 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	50,710,353.45
1	货币资金	50,695,253.45
2	其他应收款	15,100.00
二	非流动资产合计	59,702.69
1	固定资产	59,702.69
三	资产总计	50,770,056.14
四	流动负债	916,295.00
1	应交税费	135.00
2	其他应付款	916,160.00
五	负债总计	916,295.00
六	净资产（股东全部权益）	49,853,761.14

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。账面价值经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具了XYZH/2018CSA20578 标准无保留意见的审计报告。

(三) 企业主要资产情况

纳入本次评估范围的实物资产主要为设备类固定资产。

设备包括电子设备保险柜一个、富士乐彩色复印机一台、台式电脑 4 台、笔记本电脑 3 台等电子设备。

(四) 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）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计并出具了XYZH/2018CSA20578号审计报告的审计结论。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年6月30日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

现代投资股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日，中华人民共和国主席令第8号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部常务会议审议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第

14号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第378号，国务院第8次常务会议讨论通过）；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

9、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

11、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令第65号，财政部、国家税务总局审议通过）；

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

13、《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

14、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）等。

（四）权属依据

- 1、公司营业执照、公司章程等产权证明文件；
- 2、其他权属证明文件等；

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

- 1、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计并出具了XYZH/2018CSA20578号标准无保留意见的审计报告。
- 3、中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与被评估单位相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。华捷保险公司刚成立，还在筹建期，与业务开展相关的经营资质尚未取得，未来年度经营收益及风险水平难以作出合理预计，不适合采用收益法。本次评估以持续经营为前提，评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择有充分数据资料作为基础和依据，可以选用资产基础法进行评估。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次仅采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款

在核实无误的基础上，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值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

2. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3. 负债

负债为流动负债，具体包括应交税费和其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2018年7月30日至2018年8月7日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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导

被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2018 年 7 月 30 日至 2018 年 8 月 1 日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、资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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 and 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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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，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

资产评估专业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。

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）一般假设

- 1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3、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。
- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、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、方式与目前方向保持一致。
- 2、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 3、假设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。

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资产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

本次资产评估采用资产基础法对华捷保险代理有限责任公司股东全部权益从值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

华捷保险代理有限责任公司评估基准日总资产账面价值 5,077.01 万元，评估价值为 5,091.63 万元，评估增值 14.62 万元，增值率 0.29%；总负债账面价值为 91.63 万元，评估价值为 91.63 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 4,985.38 万元，净资产评估价值为 5,000.00 万元，评估增值 14.62 万元，增值率 0.29%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

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	1	5,071.04	5,071.04	0.00	0.00
非流动资产	2	5.97	20.59	14.62	244.89
其中：固定资产	3	5.97	5.97	0.00	0.00
长期待摊费用	4	0.00	14.62	14.62	
资产总计	5	5,077.01	5,091.63	14.62	0.29
流动负债	6	91.63	91.63	0.00	0.00
负债总计	7	91.63	91.63	0.00	0.00
净资产	8	4,985.38	5,000.00	14.62	0.29

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计并出具了 XYZH/2018CSA20578 号审计报告的审计结论。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

无。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或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评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

无。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

无。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

无。

(六) 公司贷款及抵押担保事项

无。

(七) 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

无。

(八) 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

无。

(九) 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十) 其他对评估结果可能产生影响的重大事项

至评估基准日，华捷保险公司共发生筹办费 146,238.86 元，由于公司经营资质尚在审批中，保险经纪业务尚未开展，评估人员认为上述筹建费用属于公司正常经营之前所必需的费用，能够为后期公司开展经营活动所受益，考虑金额不大，且本次股权转让的评估目的，评估人员按实际发生额列入长期待摊费用。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：现代投资股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报

告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并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。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2018年8月7日。

资产评估师：_____

资产评估师：_____

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018年8月7日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件四、签名资产评估师的承诺函

附件五、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件六、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因我公司拟转让股权，特委托贵公司对该经济行为所涉及的华捷保险代理有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2、所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：

法定代表人(签字)：

2018 年 8 月 7 日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因现代投资股份有限公司拟转让股权，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2018年6月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：

法定代表人(签字)：

2018年8月7日

资产评估师承诺函

现代投资股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的华捷保险代理有限责任公司的股东全部权益，以 2018 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2018 年 8 月 7 日