

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股
权所涉及的深圳市广深沿江高速公路投资
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

国众联评报字（2022）第 3-0128 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告价值咨询主要
信息，建议报告使用方查
证核实

（资产评估报告共二册，本册为第一册）

第一册：资产评估报告

第二册：资产评估说明

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河
社区清水河三路 7 号中海慧智大
厦 1 栋 10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二二年八月二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020007202201380
合同编号:	(2022)国众联评委第(4-134)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国众联评报字(2022)第3-0128号
报告名称:	深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	6,672,598,881.34元
评估机构名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	岳修恒 (资产评估师) 会员编号: 47140024 许冀卿 (资产评估师) 会员编号: 47180038
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月03日

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、绪言	8
二、委托人、被评估单位概况及约定的其他评估报告使用人概况	8
三、评估目的	13
四、评估对象和评估范围	13
五、价值类型	17
六、评估基准日	17
七、评估依据	18
八、评估方法	20
九、评估程序实施过程和情况	27
十、评估假设	29
十一、评估结论	31
十二、特别事项说明	31
十三、资产评估报告使用限制说明	35
十四、资产评估报告日	36

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。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、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。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

十、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十一、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十二、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

深圳高速公路集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
深圳市广深沿江高速公路投资有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

国众联评报字（2022）第 3-0128 号

重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳高速公路集团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、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳高速公路集团股份有限公司拟实施转让股权事宜涉及的深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益在 2022 年 4 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。

二、委托人及被评估单位

委 托 人：深圳高速公路集团股份有限公司（以下简称“深高速”）

被评估单位：深圳市广深沿江高速公路投资有限公司（以下简称“沿江高速”）

三、评估目的

深圳高速公路集团股份有限公司拟进行转让股权事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考，该经济行为已获得《深圳高速公路集团股份有限公司总裁办公会议纪要

要（2022）3号》批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市广深沿江高速公路投资有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为深圳市广深沿江高速公路投资有限公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计的截至2022年4月30日深圳市广深沿江高速公路投资有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值758,302.95万元，负债总额账面值108,480.94万元，所有者权益账面值649,822.01万元。评估前账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审[2022]第1007号的无保留意见清产核资审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年4月30日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳高速公路集团股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地考察与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析后最终选取收益法的评估结论如下：

采用收益法对深圳市广深沿江高速公路投资有限公司的股东全部权益价值评估值为 667,259.89 万元（人民币大写金额为：陆拾陆亿柒仟贰佰伍拾玖万捌仟玖佰元整），评估值较账面净资产增值 17,437.88 万元，增值率 2.68%。

本评估报告仅供委托人深圳高速公路集团股份有限公司拟实施转让股权提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事人在参考分析评估结论的基础上，结合转让股权方案及转让股权时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

十、特别事项说明

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人关注：

（一）截至评估报告日，纳入评估范围的房屋建筑物存在尚未办理产权证明文件的情况，本次评估未考虑该事项对估值的影响。提请评估报告使用人注意。

（二）2011 年 11 月 10 日，沿江高速与国家开发银行股份有限公司、平安银行股份有限公司深圳分行、中信银行股份有限公司深圳分行组成的银团（以下简称银团，前述三家银行统称为贷款人）签订了编号为 4403066142011020400 的《广深沿江高速深圳段（东莞长安至深圳南山高速公路）建设项目人民币资金银团贷款合同》（以下简称银团贷款合同）。根据银团贷款合同条款，银团同意向沿江高速提供总额为 54 亿元的贷款，其中国家开发银行股份有限公司提供人民币 45 亿元的贷款承诺额，平安银行股份有限公司深圳分行提供人民币 6 亿元的贷款承诺额，中信银行股份有限公司深圳分行提供人民币 3 亿元的贷款承诺额。根据《广深沿江高速深圳段（东莞长安至深圳南山高速公路）建设项目银团贷款应收账款质押登记协议》，沿江高速以合法拥有的通行费收

费权及其项下的全部收益以及经营本项目（包括与本项目相关的广告、服务设施的经营）产生的其他债权及收益提供质押担保。本次评估未考虑该事项对估值的影响，提请评估报告使用人注意。

（三）截至 2022 年 6 月，根据被评估单位的申报，沿江高速应收账款收费权存在质押情况，根据《国家开发银行质押合同》，出质标的为广深沿江高速深圳段（东莞长安至深圳南山高速公路）建设项目通行费收费权及其项下全部权益，借款人为沿江高速，借款金额为 10 亿元。本次评估未考虑该事项对估值的影响，提请评估报告使用人注意。

（四）深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司于 2022 年 6 月为本次经济行为专门出具了《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》，收益法评估中，广深沿江高速公路（深圳段）的通行费收入引用了上述报告中通行费收入的结论，并将其换算成不含增值税收费金额作为收益法中通行费收入的预测金额；深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司具有公路业务的工程咨询单位相关资信证书，评估人员了解交通量和收入预测的工作程序、方法和预测模型等，确信其出具的报告可以满足评估业务的需要。

（五）深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司于 2022 年 6 月为本次经济行为专门出具了《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》，该报告形成了高、中、低三种交通量预测方案，其中中方案代表各情景最有可能发生的情况，经委托人和评估单位确认，本次选取中方案做为收入预测的依据。

（六）本次评估假设沿江高速深圳段二期工程于 2024 年 12 月 31 日能顺利通车并产生通行费收入，若该假设未成立，评估结论将发生变化，提请评估报告使用人注意。

（七）2022 年 5 月，沿江高速已经办理注册资本工商变更，注册资本金额由 46 亿元变更为 66 亿元。沿江高速账面资本公积转增实收资本 20 亿元，同时根据《深圳高速公路集团股份有限公司第九届董事会第二十一次会议决议》，深高速对沿江高速减资 38 亿元，经减资后被评估单位实收资本金额为 28 亿元，资本公积金额为 21 亿元。本次评估未考虑该事项对评估值的影响，提请评估报告使用人注意。

（八）根据深圳市发展和改革委员会关于沿江高速深圳段二期工程投融资方案的请示（深发改[2015]879 号）、沿江高速深圳段二期工程投融资方案会议纪要（深圳市人民政

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

府办公厅[2015]274号)及企业提供的沿江高速深圳段二期工程资本支出计划,二期工程总投资额为59亿元,沿江高速深圳段二期工程项目的资本支出金额(由企业承担部分)共计10亿元;相应的收费里程数自30.9公里增长至36.6公里,建设期财务费用未来将做资本化处理。由于目前沿江高速深圳段二期工程尚处于建设阶段,若最终企业承担的资本支出与预计数不符,将对评估结果造成一定影响。

(九)沿江高速深圳段二期工程概算总投资额为59亿元(其中政府投资49亿元、深高速投资10亿元)。沿江高速开立了银行专户,对财政资金单独核算,专款专用,截至评估基准日,深圳市财政局已向沿江高速累计拨款二期建设资金35亿元。由于上述资金属于政府无偿投入,被评估单位未将政府投入资金纳入申报范围。本次评估基准日企业申报范围内资产及负债账面值业经天健会计师事务所审计,并出具了天健深审(2022)1007号审计报告,审计范围与评估范围一致。

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。

本评估结论的使用有效期为一年,即自2022年4月30日至2023年4月29日有效。

[本页以下无正文]

深圳高速公路集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
深圳市广深沿江高速公路投资有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

国众联评报字（2022）第 3-0128 号

一、绪言

深圳高速公路集团股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳高速公路集团股份有限公司拟实施转让股权行为涉及的深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益在 2022 年 4 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。

二、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的概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳高速公路集团股份有限公司（以下简称“深高速”）

住 址：深圳市龙华区福城街道福民收费站

法定代表人：胡伟

注册资本：218,077.0326 万元人民币

实收资本：218,077.0326 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1996 年 12 月 30 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300279302515E

经营范围：一般经营项目是：公路和道路的投资、建设管理、经营管理；进出口业务（凭资格证书经营）。

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

(二) 被评估单位概况

1. 概况

企业名称：深圳市广深沿江高速公路投资有限公司(以下简称“沿江高速”)

住 址：深圳市福田区益田路江苏大厦裙楼四层—1303

法定代表人：张君瑞

注册资本：460,000 万元人民币

实收资本：460,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2008 年 12 月 01 日至 2038 年 12 月 01 日

统一社会信用代码：91440300682010301B

经营范围：一般经营项目是：投资广深沿江高速公路深圳段的建设及运营。

2. 企业简介及历史沿革

沿江高速系经深圳市国有资产监督管理委员会批准，由深圳市投资控股有限公司出资组建的国有独资有限责任公司，于 2008 年 12 月 1 日成立，领取了深圳市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91440300682010301B 的营业执照。

沿江高速成立时注册资本 1000 万元，深圳市投资控股有限公司持有 100%股权；2012 年 6 月增资到 46 亿元，深圳市投资控股有限公司持有 100%股权。

2017 年 12 月 21 日，深圳高速公路集团股份有限公司以人民币 14.72 亿元的价格受让深圳市投资控股有限公司所持有的沿江高速 100%的权益，股东变更为深圳高速公路集团股份有限公司，持有 100%股权。

上述股权变更后至评估基准日，沿江高速股东及持股比例未发生变化。

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例
深圳高速公路集团股份有限公司	460,000.00	100.00%
合 计	460,000.00	100.00%

4. 近年资产、损益状况

企业最近几年及评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

项目名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-4-30
流动资产	146,979.89	140,940.07	167,238.17	142,273.73	154,112.78
非流动资产	635,066.24	676,914.13	641,980.71	614,739.77	604,190.17
其中：固定资产	17,668.93	21,436.67	32,779.04	31,131.88	29,725.55
在建工程	1,357.71	636.43	459.44	474.24	5.80
无形资产	615,725.16	611,348.02	570,578.06	552,812.98	548,856.81
递延所得税资产	-	43,446.25	38,164.18	30,275.14	25,397.47
其他非流动资产	314.45	46.75	-	45.54	204.54
资产总计	782,046.13	817,854.20	809,218.88	757,013.50	758,302.95
流动负债	185,228.22	204,455.15	181,234.21	108,961.00	108,457.49
非流动负债	452,154.60	396.60	81.44	23.45	23.45
负债总计	637,382.82	204,851.75	181,315.65	108,984.45	108,480.94
净资产	144,663.31	613,002.46	627,903.23	648,029.05	649,822.01

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-4月
营业收入	47,149.70	53,406.82	47,285.61	61,443.22	14,451.62
减：营业成本	25,425.28	28,548.03	27,391.56	35,269.47	8,339.24
税金及附加	370.39	386.45	272.65	334.31	129.98
利润总额	-4,317.03	14,592.03	19,867.70	27,933.41	6,670.62
减：所得税	-287.22	-43,747.12	4,966.93	7,807.60	4,877.66
净利润	-4,029.81	58,339.14	14,900.78	20,125.82	1,792.95

注：表中2018年至2021年数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并分别出具“天健深审（2019）210号”、“天健深审（2020）196号”、“天健深审（2021）886号”及“天健深审（2022）391号”无保留意见审计报告；2022年4月30日资产负债表数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具“天健深审（2022）1007号”无保留意见清产核资审计报告。

5. 被评估单位主营业务介绍

被评估单位主营业务为广深沿江高速公路（深圳段）的建设及运营。广深沿江高速公路（深圳段）（下称“本项目”）是广深沿江高速公路 S3 的一段。北起于深莞边界东宝河，南止于深圳市南山区月亮湾，与深港西部通道相接，全长约 37 公里。采用双向 8 车道高速公路标准，设计行车速度 100 公里/小时。

本项目分二期建设。沿江高速深圳段一期工程工程位于沿江高速主线，收费里程 30.9 公里，于 2009 年动工，2013 年 11 月 21 日试运行，2013 年 12 月 28 日并入珠三

角片区联网运行。

全线共设置 4 座互通式立交, 特大桥 14 座, 大桥 1 座, 99.7%为桥梁工程, 双向八车道高速公路, 设计速度为 100km/h。设有前海一处主线收费站, 西乡南、大铲湾、西乡北、福永四处匝道收费站。

沿江高速深圳段二期工程包括深中通道深圳侧接线(含鹤洲立交、机场立交)和国际会展中心(沙井)立交两部分。已于 2015 年动工, 计划于 2024 年底建成通车。

根据 2008 年省政府“关于广深沿江调整公路收费年限的复函”(粤办函[2008]578 号), 项目收费期为 25 年, 自项目建成交工验收合格, 通车收费之日起计算。据项目开通实际情况, 收费期为 2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 28 日。

6. 执行的主要会计政策, 生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

6.1 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

6.2 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

6.3 固定资产

(1) 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	25	5.00	3.80
交通设备	平均年限法	5-10	5.00	9.50-19.00
机器设备	平均年限法	8	5.00	11.88
运输设备	平均年限法	6	5.00	15.83
办公设备及其他设备	平均年限法	5	5.00	19.00

(3) 资产负债表日, 有迹象表明固定资产发生减值的, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6.4 无形资产

(1) 无形资产为收费公路特许经营权和办公软件, 按成本进行初始计量。

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

(2) 企业采用车流量法在收费公路经营期限内计提摊销,即以各收费公路经营期限内的预测总标准车流量和特许经营权的原价/账面价值为基础,计算每标准车流量的摊销额(以下简称单位摊销额),然后按照各会计期间实际标准车流量和单位摊销额计提摊销。沿江高速已制定政策每年对收费公路经营期限内的预测总标准车流量进行内部复核。每隔 3-5 年或当实际标准车流量与预测标准车流量出现重大差异时,将委托独立的专业交通研究机构对未来交通车流量进行研究,并根据重新预测的总标准车流量调整以后年度的单位车流量摊销额,以确保特许经营权可于收费期满时提足摊销。

项目	摊销或收费期限(年)	年摊销率或单位标准车流量摊销额
特许经营权	25 年(2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 28 日)	6.21
办公软件	5 年	20

(3) 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

(4) 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;C. 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

6.5 税项

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	转售水电费业务	9.00、13.00
	通行费现金代收劳务费收入	6.00
	高速公路车辆通行费收入	3.00(简易征收)
	不动产经营租赁收入	5.00(简易征收)
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.20%计缴	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7.00
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3.00
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2.00

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

税种	计税依据	适用税率(%)
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

7. 委托人和被评估单位之间的关系（如产权关系、交易关系等）。

委托人为被评估单位控股股东，评估基准日持有被评估单位 100% 股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用人仅为委托人及其股东，使用方式为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用人也为本报告合法使用人。

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

三、评估目的

深圳高速公路集团股份有限公司拟进行转让股权事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考，该经济行为已获得《深圳高速公路集团股份有限公司总裁办公会议纪要（2022）3 号》批准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为深圳市广深沿江高速公路投资有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为深圳市广深沿江高速公路投资有限公司申报的并已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计的截至 2022 年 4 月 30 日深圳市广深沿江高速公路投资有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 758,302.95 万元，负债总额账面值 108,480.94 万元，所有者权益账面值 649,822.01 万元。评估前账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审字[2022]第 1007 号的无保留意见清产核资审计报告。

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	154,112.78
非流动资产	2	604,190.17
其中：固定资产	3	29,725.55
在建工程	4	5.80
无形资产	5	548,856.81
递延所得税资产	6	25,397.47
其他非流动资产	7	204.54
资产总计	8	758,302.95
流动负债	9	108,457.49
非流动负债	10	23.45
负债总计	11	108,480.94
净 资 产	12	649,822.01

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

1. 存货-原材料

纳入评估范围的原材料主要为沿江高速运营所需要的电脑票、手工票、入口卡等。该原材料目前处于正常使用状态。

2. 房屋建（构）筑物

企业申报的建筑物为营运管理中心、收费大棚及配套用房，根据市政府建设广深沿江高速公路深圳段运营管理的需要，在位于深圳市宝安区西乡固戍村，建设营运管理办公综合楼及配套用房。根据政府建设用地批复，营运管理中心及配套用房占用土地面积为 6,403.25 m²，总建筑面积为 21,989.56 m²（其中营运管理中心为 21,140.26 m²、配套用房为 849.30 m²），收费大棚总建筑面积为 10,022.00 m²，容积率为 3.43，建筑结构为钢混结构，设计经济使用年限为 60 年，已于 2014 年 1 月 22 日竣工验收并交付使用。营运管理中心合计 18 层（地上 17 层、地下 1 层），配套用房地上 1 层，收费大棚地上 1 层。该房建用地属政府划拨付广深沿江高速深圳段营运配套用地，属公共基础设施用地，产权归政府，无相关产权证书。构筑物主要是屏障工程及高速公路附属构筑物，房屋建（构）筑物均处于正常使用状态。

3. 设备类固定资产

企业账面记录的机器设备主要是监控设施、全自动折叠车载信息屏、移动发电机组及长排警灯等，存放于广深沿江高速公路（深圳段）各收费站点及沿线高速公路，该批设备均处于正常使用状态。

企业账面记录的电子办公设备主要是电脑、空调、办公桌椅等，存放于被评估单位办公楼内，均处于正常使用状态。

企业账面记录的车辆为别克商务车、金杯海狮汽车、江铃全顺汽车、日产皮卡汽车等，由被评估单位行政部专人管理，定时保养维护，目前处于正常使用状态。

（三）企业申报的账面记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的无形资产主要为为广深沿江高速公路（深圳段）特许经营权，收费经营期限为 25 年，从 2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 28 日。

2. 特许经营权中包括两处海域使用权（海桥用海），详情如下：

序号	土地权证编号	项目名称	取得日期	取得方式	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
1	粤（2020）深圳市不动产权第 0038352 号	广深沿江高速公路（深圳段）项目	2008-07-23	审批	海桥用海	2058-7-22	1,894,688.00
2	粤（2020）深圳市不动产权第 0059961 号	广深沿江高速公路深圳段二期工程（机场互通立交及深中通道深圳侧接线）	2017-12-29	审批	海桥用海	2067-12-28	341,367.00

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申明不存在表外资产的情况。

（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

1. 深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司于 2022 年 6 月为本次经济行为专门出具了《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》，收益法评估中，广深沿江高速公路（深圳段）的通行费收入引用了上述报告中通行费收入的结论，并将其换算成不含增值税收费金额作为收益法中通行费收入的预测金额；深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司具有公路业务的工程咨询单位相关资信证书，评估人员了解交通量和收入预测的工作程序、方法和预测模型等，确信其出具的报告可

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

以满足评估业务的需要。

2. 收费收入预测过程

根据《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》，主要参数预测过程如下：

2.1 收费标准

根据粤交费[2019]830号文件，六车道及以上高速公路收费费率为0.6元/标准车公里，各车型收费系数如下表所示。

客车			货车		
类别	车型及规格	收费系数	类别	车型及规格	收费系数
1类	<=9座	1	1类	二轴（车长小于6000mm且最大允许总质量小于4500kg）	1
2类	10座-19座	1.5	2类	二轴（车长不小于6000mm且最大允许总质量不小于4500kg）	2.1
3类	20-39座	2	3类	三轴	3.16
4类	>=40座	3	4类	四轴	3.75
			5类	五轴	3.86
			6类	六轴	4.09

沿江高速深圳段一期工程全程长度为30.937km，沿江高速深圳段二期工程全程长度为5.695km，根据上述费率及各车型收费系数计算得到各车型折合全程收费结果如下表：

各车型折合全程收费（元）

费用	客1	客2	客3	客4	货1	货2	货3	货4	货5	货6
一期	18.56	27.84	37.12	55.69	18.56	38.98	58.66	69.61	71.65	75.92
二期	3.42	5.13	6.83	10.25	3.42	7.18	10.80	12.81	13.19	13.98
合计	21.98	32.97	43.96	65.94	21.98	46.16	69.45	82.42	84.84	89.89

2.2 中方案交通量预测结果如下：

单位：pcu/日

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
客车	50518	54958	58013	64798	68312	72574	74369	76213	78222
货车	33679	34961	33892	36643	43126	50702	55410	60135	65301
总量	84197	89919	91905	101441	111438	123276	129779	136348	143523

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年12月27日
客车	80314	81095	81447	82682	83489	61034	69086	80428
货车	66649	68715	70644	73150	75536	73788	73303	76752
总量	146963	149810	152091	155832	159025	134822	142389	157180

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

五、价值类型

本次评估是在公开市场假设前提下评估深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托人及相关方进行股权交易提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2. 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年4月30日。评估基准日系由委托人确定，确定

的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，同时又为会计期末，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令（第十二号））；
4. 《中华人民共和国民法典》；
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五号公布）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
10. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
11. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
13. 《中华人民共和国公路法》（中华人民共和国主席令（第八十六号），2017 年 11 月 4 日第五次修正）；
14. 《收费公路管理条例》（2004 年 8 月 18 日国务院第 61 次常务会议通过，2015 年 7 月 21 日修订）；
15. 《收费公路权益转让办法》（中华人民共和国交通运输部、国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部令 2008 年第 11 号）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会

常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第三次修正）；

17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正）；

18. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（国办发〔2001〕802号）；

19. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8. 《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）；

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——无形资产》中评协〔2017〕37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. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；

15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

19. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

《深圳高速公路集团股份有限公司总裁办公会议纪要（2022）3号》。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 不动产权证；
3. 有关产权转让合同；
4. 建筑工程合同、规划许可证、工程施工许可证；
5. 机动车行驶证；
6. 重要设备购买合同；
7. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 企业申报的财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审字（2022）第 1007 号的无保留意见清产核资审计报告；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《2021 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
8. 《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》；
9. Wind 资讯金融终端等。

（六）其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
4. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

（1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

（2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

（3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人深圳高速公路集团股份有限公司股权转让提供价值参考，要对深圳市广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益的市场价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规

模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，高速公路运营类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

被评估单位的具有较为完整的财务会计核算资料，历年年度会计报表均进行年度审计，各单项资产及负债的市场价值能够取得，因此本项目适合采用资产基础法。

评估人员通过对企业财务状况、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款和其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

对外购存货主要是原材料，包括高速入口卡、电脑票、人工票等，由于用于高速站点日常运营，基准日的市场价与账面单价无较大波动，可以清查核实后的账面值作为评估值。

2. 设备类资产的评估方法

设备类资产主要是车辆和电子设备。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由评估人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

2.1 设备类资产市场法介绍

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于评估对象在市场已有很多交易案例和与之相似的交易案例，再结合评估对象的特点和实际状况，评估人员认为采用市场法对车辆进行评估比较适宜。计算公式如下：

评估价值 = (参照物市场价值 × 交易因素调整系数 × 时间因素调整系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数)

2.2 设备类资产成本法介绍

对设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.2.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

(1) 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

(2) 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

2.2.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况及使用情况为基础，结合行业特点综合确定成新率。

具体确定如下：

(1) 对于电子办公设备

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

(2) 对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据年限成新率和里程成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负

荷程度等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 无形资产-特许经营权

纳入评估范围的特许经营权，是与高速公路相关的资产。高速公路资产是基于权益及实物的结合体，本次对纳入评估范围的特许经营权（包括房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程、无形资产-其他无形资产及递延所得税资产）采用收益法进行评估，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{F}{(1+R)^n} - N$$

式中：V 为特许经营权价值；

A_i 为详细预测期第 i 年息税前现金流量；

R 为折现率；

n 为无形资产-特许经营权收益年限；

F 为期末回收资产价值；

N 为期初营运资金及期初置办办公设备。

4. 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，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

5. 其他非流动资产

纳入评估范围内的其他非流动资产为沿江路网检测指挥调度系统项目预付款、收费管理项目预付款、黑白打印机预付款，本次评估按经核实后的账面值确认。

6. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

对于收益法的介绍：

采用收益法进行评估，评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径应一致。

1. 收益口径

本次采用的收益类型为股权自由权益现金流量。股权自由权益现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

股权自由权益现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(或减少)+期末回收资产价值

2. 折现率

本次评估收益额口径为权益自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型(CAPM)确定。

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

3. 收益期

本次评估采用有限年期作为收益期。根据 2008 年省政府“关于广深沿江调整公路收费年限的复函”(粤办函[2008]578 号)，项目收费期为 25 年，自项目建成交工验收合格，通车收费之日起计算。据项目开通实际情况，广深沿江高速公路深圳段收费期为 2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 28 日。本次评估预测收益期为 2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 27 日。

4. 收益法的计算公式

本次采用收益法对股东全部权益价值进行评估的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + OE + \frac{F}{(1+R)^n}$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i——企业第 i 年的企业股权自由权益现金流量；

R——折现率；

n——企业经营年限；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性负债的净值；

F——期末回收资产价值。

4.1 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，评估基准日后权益自由现金流量预测不涉及的资产。

4.2 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后权益自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、非经营性负债单独分析和评估。

4.3 期末回收资产价值的确定

资产的回收价值是指经营期满后，资产还具有回收的价值。对该类资产单独评估确定。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与深圳高速公路集团股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳高速公路集团股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评

估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括不动产证书、车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋的管理制度、维修制度以及利用状况。

在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据资本资产定价模型（CAPM）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

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，即假设被咨询项目以现有资产、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。（经营期限自评估基准日至 2038 年 12 月 27 日）。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 股权自由现金流在每个预测期间的中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，假设广深沿江高速提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

5. 假设深圳市广深沿江高速公路投资有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本次评估假设沿江高速深圳段二期工程于2024年12月31日能顺利通车并产生通行费收入。

7. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：
在评估基准日2022年4月30日资产总额账面值758,302.95万元，评估值775,207.27万元，评估增值16,904.32万元，增值率2.23%；

负债总额账面值108,480.94万元，评估值108,480.94万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值649,822.01万元，评估值666,726.33万元，评估增值16,904.32万元，增值率2.60%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：深圳市广深沿江高速公路投资有限公司

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	154,112.78	154,112.78	-	-
非流动资产	2	604,190.17	621,094.50	16,904.33	2.80
其中：固定资产	3	29,725.55	235.22	-29,490.33	-99.21
在建工程	4	5.80	-	-5.80	-100.00
无形资产	5	548,856.81	611,885.76	63,028.95	11.48

深圳高速公路集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市
广深沿江高速公路投资有限公司股东全部权益价值评估项目

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
递延所得税资产	6	25,397.47	8,768.96	-16,628.51	-65.47
其他非流动资产	7	204.54	204.54	-	-
资产总计	8	758,302.95	775,207.27	16,904.32	2.23
流动负债	9	108,457.49	108,457.49	-	-
非流动负债	10	23.45	23.45	-	-
负债总计	11	108,480.94	108,480.94	-	-
净 资 产	12	649,822.01	666,726.33	16,904.32	2.60

(二) 收益法评估结论:

采用收益法对深圳市广深沿江高速公路投资有限公司的股东全部权益价值评估值为 667,259.89 万元, 评估值较账面净资产增值 17,437.88 万元, 增值率 2.68%。评估结论详细情况见收益法评估结果汇总表。

(三) 对评估结果选取的说明:

收益法与资产基础法评估结论差异额为 533.56 万元, 差异的主要原因:

1. 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值, 资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产, 符合市场经济条件下的价值观念, 从理论上讲, 收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2. 资产基础法评估是以深圳市广深沿江高速公路投资有限公司资产负债表为基础, 而收益法评估的价值中体现了深圳市广深沿江高速公路投资有限公司存在的无形资产价值, 如品牌价值、管理能力等。

综上所述, 本次评估采用收益法的评估结果。

采用收益法对深圳市广深沿江高速公路投资有限公司的股东全部权益价值评估值为 667,259.89 万元(人民币大写金额为: 陆拾陆亿柒仟贰佰伍拾玖万捌仟玖佰元整), 评估值较账面净资产增值 17,437.88 万元, 增值率 2.68%。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算, 但该事项确实

可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）截至评估报告日，纳入评估范围的房屋建筑物存在尚未办理产权证明文件的情况，本次评估未考虑该事项对估值的影响。提请评估报告使用人注意。

（七）2011年11月10日，沿江高速与国家开发银行股份有限公司、平安银行股份有限公司深圳分行、中信银行股份有限公司深圳分行组成的银团（以下简称银团，前述三家银行统称为贷款人）签订了编号为4403066142011020400的《广深沿江高速深圳段（东莞长安至深圳南山高速公路）建设项目人民币资金银团贷款合同》（以下简称银团贷款合同）。根据银团贷款合同条款，银团同意向沿江高速提供总额为54亿元的贷款，其中国家开发银行股份有限公司提供人民币45亿元的贷款承诺额，平安银行股份有限公司深圳分行提供人民币6亿元的贷款承诺额，中信银行股份有限公司深圳分行提供人民币3亿元的贷款承诺额。根据《广深沿江高速深圳段（东莞长安至深圳南山高速

公路)建设项目银团贷款应收账款质押登记协议》，沿江高速以合法拥有的通行费收费权及其项下的全部收益以及经营本项目(包括与本项目相关的广告、服务设施的运营)产生的其他债权及收益提供质押担保。本次评估未考虑该事项对估值的影响，提请评估报告使用人注意。

(八)根据深圳市发展和改革委员会关于沿江高速深圳段二期工程投融资方案的请示(深发改[2015]879号)、沿江高速深圳段二期工程投融资方案会议纪要(深圳市人民政府办公厅[2015]274号)及企业提供的沿江高速深圳段二期工程资本支出计划，二期工程总投资额为59亿元，沿江高速深圳段二期工程项目的资本支出金额(由企业承担部分)共计10亿元；相应的收费里程数自30.9公里增长至36.6公里，建设期财务费用未来将做资本化处理。由于目前沿江高速深圳段二期工程尚处于建设阶段，若最终企业承担的资本支出与预计数不符，将对评估结果造成一定影响。

(九)沿江高速深圳段二期工程概算总投资额为59亿元(其中政府投资49亿元、深高速投资10亿元)。沿江高速开立了银行专户，对财政资金单独核算，专款专用，截至评估基准日，深圳市财政局已向沿江高速累计拨款二期建设资金35亿元。由于上述资金属于政府无偿投入，被评估单位未将政府投入资金纳入申报范围。本次评估基准日企业申报范围内资产及负债账面价值业经天健会计师事务所审计，并出具了天健深审(2022)1007号审计报告，审计范围与评估范围一致。

(十)深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司于2022年6月为本次经济行为专门出具了《广深沿江高速公路(深圳段)交通量预测分析技术报告》，收益法评估中，广深沿江高速公路(深圳段)的通行费收入引用了上述报告中通行费收入的结论，并将其换算成不含增值税收费金额作为收益法中通行费收入的预测金额；深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司具有公路业务的工程咨询单位相关资信证书，评估人员了解交通量和收入预测的工作程序、方法和预测模型等，确信其出具的报告可以满足评估业务的需要。

(十一)深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司于2022年6月为本次经济行为专门出具了《广深沿江高速公路(深圳段)交通量预测分析技术报告》，该报告形成了高、中、低三种交通量预测方案，其中中方案代表各情景最有可能发生的情况，经委托人和被评估单位确认，本次选取中方案做为收入预测的依据。

(十二)本次评估假设沿江高速深圳段二期工程于 2024 年 12 月 31 日能顺利通车并产生通行费收入,若该假设未成立,评估结论将发生变化,提请评估报告使用人注意。

(十三) 2022 年 5 月,沿江高速已经办理注册资本工商变更,注册资本金额由 46 亿元变更为 66 亿元。沿江高速账面资本公积转增实收资本 20 亿元,同时根据《深圳高速公路集团股份有限公司第九届董事会第二十一次会议决议》,深高速对沿江高速减资 38 亿元,经减资后被评估单位实收资本金额为 28 亿元,资本公积金额为 21 亿元。本次评估未考虑该事项对评估值的影响,提请评估报告使用人注意。

(十四)本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查判断得出的。

(十五)本次评估中,资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过现场调查判断得出的。

(十六)评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用人应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十七)遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任;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。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用;

(三)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；

（四）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；

（五）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；

（六）评估报告未经审核或备案，评估结论不得被使用；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（八）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日有效。

十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2022 年 8 月 2 日。

资产评估师：



资产评估师：



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月二日

资产评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件复印件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 五、《广深沿江高速公路（深圳段）交通量预测分析技术报告》部分章节复印件
- 六、收益法万元汇总表
- 七、产权证明文件复印件
- 八、委托人及被评估单位承诺函
- 九、资产评估师承诺函
- 十、资产评估委托合同及补充协议复印件
- 十一、资产评估机构营业执照复印件
- 十二、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案[2017]011号）复印件
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡复印件