

深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
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
评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S100 号

评估基准日:2017 年 10 月 31 日

评估报告日:2017 年 12 月 11 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

目 录

第一册、评估报告

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 被评估企业的概况	1
三、 其他评估报告使用者	4
四、 评估目的	4
五、 评估对象和评估范围	4
六、 价值类型及其定义	5
七、 评估基准日	6
八、 评估依据	6
九、 评估方法	8
十、 评估程序实施过程和情况	9
十一、 评估假设	10
十二、 评估结论	11
十三、 特别事项说明	11
十四、 评估报告使用限制说明	12
十五、 评估报告日	13
报告附件	
附件一 被评估企业于评估基准日经审计的财务报表	
附件二 委托方与被评估企业法人营业执照	
附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件四 委托方和相关当事方的承诺函	
附件五 签字资产评估师的承诺函	
附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	
附件七 评估机构法人营业执照副本	
附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	
附件九 重要取价依据（交通顾问报告、养护计划）	



第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、收益法评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、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，并不承担相关当事人决策的责任。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、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。



深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
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
评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S100 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当全面阅读评估报告正文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳高速公路股份有限公司（以下简称「深高速」）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对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」）的股东全部权益价值于 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对「沿江高速」于 2017 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「深高速」拟股权收购提供价值参考依据。

评估对象：「沿江高速」的股东全部权益价值。

评估范围：「沿江高速」申报的截至 2017 年 10 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 862,398.73 万元，负债总额账面值 715,198.73 万元，净资产账面值 147,200.00 万元。该等资产/负债业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了安永华明（2017）专字第 61278656_H06 号《审计报告》。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用收益法对「沿江高速」的股东全部权益价值进行评估。

评估结论：

采用收益法评估的「沿江高速」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的评估值为：147,200.00 万元人民币（大写：人民币壹拾肆亿柒仟贰佰万元整）。

评估报告使用者应当充分考虑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。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日）有效。



鹏信资评报字[2017]第 S100 号

深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
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

评估报告

深圳高速公路股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购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于 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳高速公路股份有限公司（以下简称「深高速」）

统一社会信用代码：91440300279302515E

注册地址：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

经济性质：上市股份有限公司

成立日期：1996 年 12 月 30 日

经营期限：30 年（自 1996 年 12 月 30 日起至 2026 年 12 月 30 日止）

经营范围：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）。

二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

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」）

统一社会信用代码：91440300682010301B

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦裙楼四层—1303

法定代表人：廖湘文

注册资本：460,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2008 年 12 月 01 日

经营期限：30 年（自 2008 年 12 月 01 日起至 2038 年 12 月 01 日止）

经营范围：投资广深沿江高速公路深圳段的建设及运营。

企业于 2008 年 12 月 01 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况

评估基准日「沿江高速」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1 深圳市投资控股有限公司	460,000	100%
合 计	460,000	100%

（二）企业历史沿革

「沿江高速」系经深圳市国有资产监督委员会批准，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，现有注册资本 46 亿元。

（三）企业历史财务资料

「沿江高速」评估基准日及 2016 年简要资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2016-12-31	2017-10-31
流动资产	44,781.79	208,352.98
非流动资产	666,646.74	654,045.75
其中：固定资产	22,240.04	20,472.25
在建工程	-	38.88
无形资产	644,406.70	633,534.62
资产合计	711,428.53	862,398.73
流动负债	97,033.33	258,560.46
非流动负债	461,460.65	456,638.27
负债合计	558,493.98	715,198.73
股东权益合计	152,934.55	147,200.00

「沿江高速」截至评估基准日及 2016 年损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目	2016 年	2017 年 1-10 月
一、营业收入	38,573.67	33,134.47
减：营业成本	26,179.08	18,859.47

项目	2016年	2017年1-10月
营业税金及附加	514.33	215.61
销售费用		
管理费用	932.25	634.50
财务费用	21,668.83	19,170.31
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
汇兑收益		
二、营业利润	-10,720.82	-5,745.42
加：营业外收入	0.08	10.86
减：营业外支出	104.31	
三、利润总额	-10,825.04	-5,734.55
减：所得税费用		
四、净利润	-10,825.04	-5,734.55

注：上述财务数据业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了安永华明(2017)专字第 61278656_H06 号《审计报告》。

(四) 企业产品及服务介绍

「沿江高速」经营范围为投资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”或“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。

项目分二期建设。沿江一期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 2019 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 27 日。

三、其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对「沿江高速」于 2017 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「深高速」拟股权收购提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「沿江高速」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「沿江高速」申报的截至 2017 年 10 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 862,398.73 万元，负债总额账面值 715,198.73 万元，净资产账面值 147,200.00 万元。该等资产/负债业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了安永华明（2017）专字第 61278656_H06 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	208,352.98	流动负债	258,560.46
非流动资产	654,045.75	非流动负债	456,638.27
其中：可供出售金融资产	-	负债合计	715,198.73
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	20,472.25		
在建工程	38.88		
工程物资	-		
固定资产清理	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
无形资产	633,534.62		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产合计	862,398.73	股东权益合计	147,200.00

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要实物资产情况

本次评估范围内的实物资产主要包括房屋建筑物、设备类资产等。

1. 建筑物

申报的建筑物为位于深圳市宝安区固戍宝源路的深圳市广深沿江高速公路营运管理中心大楼，建筑面积 21989.56 m²。因所占建设用地为政府公共基础建设拨付，属政府所用，故申报的建筑物未办理产权证书。

2. 设备类资产

申报的设备分为运输设备、交通设备、办公及电子设备等，其中交通设备主要是沿江高速交通设施、联网收费项目、计重收费项目、不间断电源、移动发电机组等；办公及电子设备主要是电脑、空调、打印机、会议室音响系统、文件柜、办公桌椅、衣柜、单人床等。各类设备维护保养良好，正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

申报的无形资产为沿江项目特许经营权，收费经营期限为 25 年，从 2013 年 12 月 28 日至 2038 年 12 月 27 日止。

（三）企业申报的表外资产情况

无。

（四）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「沿江高速」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。

- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

本次评估基准日系由「深高速」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1) 与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2) 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

委托方与本公司签订的资产评估委托合同。

（二）法规依据

- 1、 《中华人民共和国资产评估法》（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、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 3、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 4、 国务院办公厅国办发[2001]102 号《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》以及财政部《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的意见》。
- 5、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 6、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 7、 中华人民共和国主席令 2004 年第 19 号《中华人民共和国公路法》；
- 8、 中华人民共和国交通部令 1996 年第 9 号《公路经营权有偿转让管理办法》；
- 9、 中华人民共和国国务院部令 2004 年第 417 号《收费公路管理条例》；
- 10、 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《收费公路权益转让办法》；

- 11、交通运输部交财发[2008]315号《关于加强收费公路权益转让管理有关问题的通知》；
- 12、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、中华人民共和国财政部发布的财资〔2017〕43号《资产评估基本准则》。
- 2、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》。
- 3、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕31号《资产评估执业准则—资产评估程序》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕32号《资产评估执业准则—资产评估报告》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》。
- 6、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕34号《资产评估执业准则——资产评估档案》。
- 7、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕35号《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》。
- 8、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕36号《资产评估执业准则——企业价值》。
- 9、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕47号《资产评估价值类型指导意见》。
- 10、中国资产评估协会发布的中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）产权依据

- 1、广深沿江高速公路深圳段的重大资产批准建设文件、收费批准文件、购置合同等复印件；
- 2、机动车行驶证、发票等；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「沿江高速」提供的清查申报评估明细表。
- 2、广东省人民政府办公厅关于广深沿江高速公路收费年限的复函（粤办函[2008]578号）；
- 3、广东省交通规划设计研究院股份有限公司于2017年11月出具的《广深沿江高速公路深圳段交通量及收费收入预测报告》；
- 4、企业提供的《广深沿江高速公路（深圳段）经营期养护规划报告》；
- 5、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）及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）；

- 6、企业提供的财务报表、审计报告；
- 7、企业提供的未来年度盈利预测、资本支出计划；
- 8、同花顺资讯金融终端；
- 9、其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业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。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，但在整体资产评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，因此本次评估不适用采用资产基础法评估。

「沿江高速」的主营业务是投资广深沿江高速公路深圳段的建设及运营，项目自通车以来，其业绩逐年稳步提升，公司的主要收益来源为所管辖高速公路的车辆通行费收入，未来年度收入相对稳定。未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，且企业预期获利年限可以预测，因此本次评估适宜采用收益法估值。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司以及可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用收益法对「沿江高速」的股东全部权益价值进行评估。

（二）收益法的介绍

根据企业的资产状况、业务经营状况等，本项目具体采用企业自由现金流 (FCFF)

折现方法对被评估企业的股东全部权益进行评估。其基本思路是通过估算企业经营性资产/资源所创造的经营性自由现金流量（FCFF）并选用适当的折现率计算出企业经营性资产的价值，加上企业的非经营性资产及溢余资产价值，然后再减去付息债务的价值，得到评估基准日被评估企业的股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值

P： 被评估企业经营性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业非经营性资产及溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCFF_t(1+r)^{-t}$

其中：FCFF_t： 未来第 t 年经营性资产所创造的自由现金流

r： 折现率

t： 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，经营性资产所创造的企业自由现金流（FCFF）定义为：

$$FCFF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中：FCFF = 预期的归属于全部投资者（包括股东和债权人）的自由现金流量

NI = 税后净利润

DEPR = 折旧与摊销等非付现费用

INT = 扣除所得税后的利息费用

CAPEX = 资本性支出

NWC = 净营运资金的增加

关于收益年限：收益期限按政府批文中的收费年限确定。

关于折现率：本次评估中，根据净现金流量的计算口径（FCFF），折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定。

十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2017 年 11 月 12 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2017 年 11 月 25 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自2017年11月12日至2017年11月13日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自2017年11月13日至2017年11月25日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自2017年11月25日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、假设未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）等因素不发生重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设被评估企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、尽职的；

6、假设被评估单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

7、假设所有被评估资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

8、被评估企业的所有资产及负债已列报或向我们作出专项说明，不存在其他负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等；

9、假设被评估企业采用的会计政策在重要方面保持一致；

10、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、准确、完整。

11、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分（如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产）以及在我们实施现场查

看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的有利或不利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十二、评估结论

「沿江高速」于评估基准日 2017 年 10 月 31 日，资产总额账面值为 862,398.73 万元，负债总额账面值 715,198.73 万元，净资产账面值 147,200.00 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值评估值为：147,200.00 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%。

「沿江高速」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的评估结果为：147,200.00 万元（大写：人民币壹拾肆亿柒仟贰佰万元整）。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、 本次评估中，引用了广东省交通规划设计研究院股份有限公司出具的《广深沿江高速公路深圳段交通量及收费收入预测研究报告》；同时引用了「沿江高速」提供的《广深沿江高速公路（深圳段）经营期养护规划报告》。本公司已了解所引用数据的测算及取得过程，并承担引用数据的相关责任。

3、 截至评估基准日，评估范围所涉及的建筑物及占用的土地未办理产权证明文件，本次评估未考虑未办产权证事项对评估结果的影响。

4、 截至评估基准日，评估范围所涉及的无形资产特许经营权上设定的抵押尚未解

除，本次评估未考虑抵押担保事项对评估结果的影响。

5、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）及企业提供的沿江二期资本支出计划，本次评估对沿江二期项目的资本支出金额（由企业承担部分）按10亿元考虑。由于目前沿江二期尚处于建设阶段，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。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、涉及国有资产的评估，需经有权备案的部门备案后方可使用。
- 2、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

5、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2017年10月31日至2018年10月30日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2017 年 11 月 25 日，本次评估报告日为 2017 年 12 月 11 日。

附件：

附件一、被评估企业于评估基准日经审计的财务报表。

附件二、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件四、委托方和相关当事方的承诺函。

附件五、签字资产评估师的承诺函。

附件六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件。

附件七、评估机构法人营业执照副本。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件九、重要取价依据（交通顾问报告、养护计划）。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国 深圳

资产评估师:

二〇一七年十二月十一日

资产评估师: