

广西五洲交通股份有限公司
拟以资产置换股权而涉及的金宜一级公路
资产评估报告

北方亚事评报字[2014]第2-105号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2014年5月8日

声 明

我们在执行资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，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。

评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中的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。

广西五洲交通股份有限公司

拟以资产置换股权而涉及的金宜一级公路

资产评估报告

目 录

资产评估报告摘要.....	- 4 -
资产评估报告正文.....	- 5 -
一、绪言	- 5 -
二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况	- 5 -
三、评估目的.....	- 7 -
四、评估对象和评估范围	- 8 -
五、价值类型及其定义	- 8 -
六、评估基准日	- 8 -
七、评估依据.....	- 8 -
（一）经济行为依据	- 8 -
（二）法律法规依据	- 8 -
（三）评估准则依据	- 9 -
（四）权属依据	- 10 -
（五）取价依据	- 10 -
八、评估方法.....	- 10 -
九、评估程序实施过程 and 情况.....	- 14 -
十、评估假设.....	- 15 -
十一、评估结论	- 16 -
十二、特别事项说明	- 17 -
十三、评估报告使用限制说明.....	- 18 -
十四、评估报告日.....	- 18 -
十五、评估机构及注册资产评估师签章	- 19 -
附件.....	- 20 -

广西五洲交通股份有限公司

拟以资产置换股权而涉及的金宜一级公路

资产评估报告

北方亚事评报字[2014]第 2-105 号

摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受广西交通投资集团有限公司及广西五洲交通股份有限公司的委托,就广西五洲交通股份有限公司拟置换出广西五洲交通股份有限公司金宜路资产之事宜,在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映广西五洲交通股份有限公司的金宜路在评估基准日的市场价值,为广西五洲交通股份有限公司拟置换出该部分资产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围是广西五洲交通股份有限公司金宜路,即金城江至宜州一级公路(简称金宜路)。

评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用收益法和成本法两种方法对委估资产进行评估测算,得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序,得出评估对象在评估基准日 2013 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论,具体评估结论如下:

委托评估的资产账面价值 23,820.15 万元,评估价值为 22,884.01 万元,较评估基准日账面值增值-936.14 万元,增值率-3.93%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,本评估结论的使用有效期为一年,即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日有效。

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,应当阅读评估报告正文。

广西五洲交通股份有限公司 拟以资产置换股权而涉及的金宜一级公路 资产评估报告

北方亚事评报字[2014]第 2-105 号

一、绪言

广西交通投资集团有限公司和广西五洲交通股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西五洲交通股份有限公司拟实施资产置换行为涉及的金宜路资产在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为广西五洲交通股份有限公司和广西交通投资集团有限公司，被评估单位为广西五洲交通股份有限公司金宜路，金宜路是广西五洲交通股份有限公司经营管理的金城江至宜州一级公路（简称金宜路）。

其他报告使用者：资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

1、广西交通投资集团有限公司概况

（1）企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

单位全称：广西交通投资集团有限公司（以下简称“集团公司”）

注册地址：南宁市金浦路 22 号名都苑 1 号商住楼 12、13 层

注册资本：人民币 50 亿元

法定代表人：余昌文

（2）企业性质、企业历史沿革

广西交通投资集团有限公司是广西壮族自治区人民政府批准成立的国有独资大型企业集团，于 2008 年 7 月 18 日，根据自治区人民政府《关于同意设立广西交通投资建

北方亚事资产评估有限责任公司

设集团有限公司的批复》(桂政函[2007]246号),公司正式成立,公司名称为“广西交通投资建设集团有限公司”(下称“本公司”)。公司注册资本为50亿元,来自从政府划拨的36高速公路净资产和明确由公司为项目业主的项目资本金补助部分;2008年11月,根据自治区国资委《关于同意变更公司名称的批复》(桂国资复[2008]279号),公司名称由“广西交通投资建设集团有限公司”变更为“广西交通投资集团有限公司”。

(3) 经营业务范围及主要经营业绩

公司主要经营范围包括:许可经营项目:无。

一般经营项目:公司主要从事高速公路等重大交通基础设施建设与经营;交通设施养护、维护、收费;对交通、能源、金融、物流、资源开发、土地开发、市政设施、建筑等行业的投资、建设与管理以及国际经济技术合作。

截至2012年年底,企业员工9100多人,总资产1280亿元,成为广西首个总资产超千亿元非金融企业。集团公司于2012年8月进入中国服务业企业500强,位列149位。集团公司下属有广西高速公路投资有限公司、广西交通实业有限公司、广西三祺投资有限公司等几十家全资子公司;控股广西五洲交通股份有限公司等6家公司,参股3家公司。集团公司目前所管辖高速公路运营里程1853公里(含参控股路段),高速公路的管养和运营水平不断提高,微笑服务享誉中外。从2008年7月至2012年12月,建设高速公路及高等级公路共28个项目,建设里程达3900公里,概算总投资达2200多亿元。

2、委托方(产权持有单位)概况:广西五洲交通股份有限公司

企业名称:广西五洲交通股份有限公司

工商注册号:450000000010012

地址:南宁市青秀区民族大道115-1号现代·国际27层

法定代表人:何国纯

注册资本:人民币捌亿叁仟叁佰捌拾万壹仟陆百元

实收资本:人民币捌亿叁仟叁佰捌拾万壹仟陆百元

经济类型:股份有限公司

经营范围:经营收费公路、桥梁;对公路、桥梁、站场、港口、码头等交通基础设施投资、经营;房地产开发(暂定资质,按资质证有效期开展经营活动);建材、建筑设备、施工机械设备、五金交电、百货的购销。

企业简介：广西五洲交通股份有限公司原名广西交通投资股份有限公司,是由广西区交通厅、广西区财政厅和中国建设银行广西分行共同发起,于 1992 年 12 月 31 日以定向募集方式设立的股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]158 号文批准发行股票。公司股票于 2000 年 12 月 1 日在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股 8000 万股,并于 2000 年 12 月 21 日在上海证券交易所挂牌交易。

金宜路是广西五洲交通股份有限公司经营管理的一条一级公路,金城江至宜州一级公路是国道主干线“两纵两横三个重要路段”中重庆至北海公路广西境内段过度方案,是国道 323 线的重要路段,是西南出海大通道广西路段中的重要组成部分,目前是四川、重庆、贵州通往广西、广东的重要通道之一。金宜路于 1996 年 10 月动工,2001 年 7 月建成通车。广西区交通厅于 2001 年将金宜路工程资产转让给广西五洲交通股份有限公司。另外交通部以交财发【2001】753 号文《关于对有偿转让金城江至宜州一级公路收费权经营期限的批复》批准金城江至宜州一级公路的收费经营期为 25 年。

金宜路起于金城江区东江镇百旺村,途径东江氮肥厂、都街、德胜、怀远、终于维尼纶厂,起点与金城江三桥引道相接,终点与宜(州)柳(州)高速公路相连,全长 67.73km。一期工程从宜州至都街 46.34km,基本上利用旧路加宽改建,采用平原微丘区一级公路标准,路基宽度 23m,水泥混凝土路面宽 2×8.5m,设 1.5m 中央分隔带,路面结构为复合式,即 24cm 水泥砼(人工砂)+3cm 热拌沥青细粒式磨耗层,设计行车时速 100km;二期工程从都街至金城江 21.39km,采用重丘区一级公路标准,路基宽 21.5m 水泥混凝土路面 2×8m(其中 k1201+100~k1206+950 属高填深挖路段暂不铺设砼路面,采用沥青碎石表处境 3cm 过渡)。全线沥青表处硬路肩,设 1.5m 中央分隔带,大桥全宽 19.5 米,设计行车时速 60km。全线为混合式交通,不控制出入,中小桥和路基同宽,桥涵设计荷载:汽超-20,挂-120。工程概算 5.01 亿元。

三、评估目的

本次评估目的是反映广西五洲交通股份有限公司的金宜路在评估基准日的市场价值,为广西五洲交通股份有限公司拟实施资产置换股权行为提供价值参考依据。

该经济行为已经得到《广西交通投资集团有限公司第一届董事会 2013 年第一次会议关于集团公司与五洲公司资产置换的决议》桂交投董决([2013]1-12 号)的批准。目前,广西五洲交通股份有限公司拟置换资产的工作正在推进过程中。

四、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是广西五洲交通股份有限公司拟置换出的金城江至宜州一级公路的公路资产，自 323 国道中心桩 K1150+000 至 K1218+003.66，全长 67.73 公里，评估前账面原值 421,624,810.00 元，账面净值 238,201,475.64 元。主要包括路基、路面、涵洞、桥梁、立交、沿线护栏、道路标志、交通标志和边界栅栏及收费雨棚等安全设施。包括线路上的两个收费亭，但不包括服务管理设施中的养护设施、收费站用房、加油站、食堂和管理中心的建筑物，也不包括公路所占用的土地使用权。上述数据经过中审亚太会计师事务所广西分所审计，并出具了专项标准无保留意见审计报告。

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。

现场勘察时，评估人员发现公路路面损坏严重，正在进行路面大中修。

五、价值类型及其定义

通过充分考虑本项目的评估目的、市场条件、评估对象的特点等因素，注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

六、评估基准日

本项目评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

根据委托方拟实施置换资产之经济行为的时间安排，并尽可能与评估目的的实现日接近，委托方确定该评估基准日。

七、评估依据

（一）经济行为依据

《广西交通投资集团有限公司第一届董事会 2013 年第一次会议关于集团公司与五洲公司资产置换的决议》桂交投董决（[2013]1-12 号）。

广西五洲交通股份有限公司与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）。

2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发（1992）36 号）。

- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第 12 号）。
- 5、《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）。
- 6、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企（2001）802 号），
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》，
- 8、《中华人民共和国公司法》。
- 9、《中华人民共和国证券法》。
- 10、《中华人民共和国土地管理法》。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105 号）。
- 13、《中华人民共和国公路法》。
- 14、《公路经营权有偿转让管理办法》（交通部令 1996 年第 9 号）。
- 15、《收费公路管理条例》（2004 年国务院令第 417 号）。
- 16、《收费公路权益转让办法》（交通部、发改委、财政部令 2008 年第 11 号）。
- 17、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（2004 年 5 月 1 日施行）。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（2004 年 5 月 1 日施行）。
- 3、《资产评估准则——评估报告》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 4、《资产评估准则——评估程序》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 7、《资产评估准则——机器设备》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 8、《资产评估准则——不动产》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日施行）。
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003 年 3 月 1 日施行）。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（2008 年 7 月 1 日施行）。
- 12、资产评估职业道德准则——独立性（2013 年 7 月 1 日施行）。

（四）权属依据

- 1、金宜路收购合同。
- 2、交通部“关于对有偿转让金城江至宜州一级公路收费权经营期限的批复” 交财发【2001】753号。

（五）取价依据

- 1、公路工程基本建设项目投资估算编制办法(JTG M20-2011)。
- 2、公路工程概算定额 JTG.T.B06-01-2007。
- 3、公路工程机械台班费用定额 JTG.T.B06-03-2007。
- 4、公路工程估算指标 JTG / T M21-2011。
- 5、公路工程机械台班费用定额 JTG.T.B06-03-2007。。
- 6、《关于印发公路基本建设工程概算预算编制办法广西补充规定的通知》（桂交基建发〔2008〕62号）。
- 7、河池市建设规划局报建费取费标准。
- 8、《河池市建设工程造价信息》（2013-6、7）。
- 9、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。
- 10、相关资产的购买合同、购货发票、结算资料等。
- 11、企业提供的财务会计资料、经营资料。
- 12、各类价格信息、资料和工具书，如《资产评估常用数据与参数手册》、《机电产品报价手册》（2011年机械工业信息研究院编）等。
- 13、阿里巴巴、慧聪网、中国机电数据网等网上报价信息。
- 14、本评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 15、评估人员现场调查、记录等方面的资料。
- 16、中国人民银行公布的存贷款利率表。

八、评估方法

（一）选择评估方法

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评估体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

由于被评估单位具有完善的历史经营数据和稳定的业务收益来源，在现有经营模式下，在可见的未来具有持续盈利能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计。所以可以采用收益法进行评估。

由于被评估单位可以提供委托评估资产的工程建设财务资料，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，也可通过收集类似工程的造价资料进行对比参照。所以可以采用成本法进行评估。

（二）评估技术说明

收益法技术说明

1、收益法评估的技术思路

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。本次收益法评估以未来若干年度内金宜路经营净现金流量，采用适当折现率折现后加总计算得出金宜路资产价值。其基本计算公式可表示为：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P=评估值（折现值）；

r=所选取的折现率；

n=收益年期；

F_i =未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时。n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。

收益现值法的适用前提条件为：

- (1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- (2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、未来收益的确定

对未来预期收益的预测以企业评估基准日近年来的经营业绩为基础，横向分析收入结构、成本结构、财务结构；纵向分析发展历史、增长率，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析，从而确定未来一段时期的预期收益。

3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估选取的收益额口径为权益自由现金流量，相对应的折现率 r 口径应为权益资本成本（ R_e ）。权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算确定，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

R_e ——股权回报率

R_f ——无风险回报率

β ——风险系数

ERP ——市场风险超额回报率（ $R_m - R_f$ ）

R_m ——市场预期收益率

R_s ——公司特有风险超额回报率

4、收益年限的确定

根据交财发【2001】753号“关于对有偿转让金城江至宜州一级公路收费权经营期限的批复”，金宜路的收费年限从2002年开始，共25年。即从2002年至2026年止。

成本法评估技术说明

重置成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法的具体计算公式为：

被评估资产评估值 = 重置成本 × 成新率

1、重置成本的确定：

根据《公路工程估算指标》（JTG/T M21-2011），公路的重置成本由以下部分组成：建筑安装工程、设备器具工具购置费、工程建设其他费和资金成本等，各部分计算过程如下：

1) 建筑安装工程

本次评估建筑安装工程包括路基工程、路面工程、桥梁涵洞工程、交叉工程、其它工程及沿线设施、税金等。评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。

2) 设备及工器具购置费

设备及工器具购置费为设备、器具、工具购置费、办公及生活用具购置费。本次评估按设备器具工具购置费占建筑安装工程的一定比例计算。

3) 工程建设其它费

本次评估工程建设其他费包括建设单位管理费、工程监理费、勘查设计费、设计文件审查费和其他费用等。各费用的收费标准依据如下表：

工程建设其它费计算说明表

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据
1	建设单位管理费	按差额定率累进法征收 3.48~0.76%	工程造价	公路工程基本建设项目投资估算编制办法 (JTG M20-2011)
2	工程监理费	2.5%	工程造价	公路工程基本建设项目投资估算编制办法 (JTG M20-2011)
3	工程勘察设计费	根据复杂程度按对应金额征收	工程造价	《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)和《工程勘察设计收费标准》2002年修订本
4	设计文件审查费		工程造价	公路工程基本建设项目投资估算编制办法 (JTG M20-2011)
5	招标代理费	按差额定率累进法征收 1.5%~0.01%	工程造价	按国家计委计价格[2002]1980号
6	环境评价费	根据复杂程度按对应金额征收	工程造价	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知 (计价格[2002]125号)
7	其他费用			按建筑安装工程的一定比例计算

4) 资金成本

按照建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日中国人民银行公布的固定资产贷款利率计算利息。委估一级公路合理工期为 2.5 年，由于以上各项费用投入时间存在差异，本次评估根据公路工程一般支付惯例分别独立计算各项费用的资金成本。计算公式如下：

资金成本= 工程费用×资金占用时间×贷款利率

其中：

前期工程费资金成本=前期工程费×贷款利率×建设工期

建安工程及其他费用资金成本=(建安工程+设备及工器具购置费+其他费用)[35%×贷款利率×资金占用时间(第一年内均匀投入)+35%×贷款利率×资金占用时间(第二年内均匀投入)+30%×贷款利率×资金占用时间(第三年内均匀投入)]

2、成新率的确定：

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率，本次评估采用年限法成新率和现场勘察成新率综合分析确定。

年限法成新率：按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其年限成新率。其公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率：根据构成公路各组成部分的状况打分，然后按乘以各自权重累加得出。其公式如下：

现场勘察成新率=路面勘察得分×路面权重+路基勘察成新率×路基权重+附属设施勘察得分×附属设施权重

综合成新率=年限法成新率×0.3+现场勘察成新率×0.7

如果委估建筑物还存在功能性贬值和经济性贬值，还需对综合成新率进行调整。

3、评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

（三）对两种评估方法所得初步结果进行分析与确定

用成本法及收益法进行评估后，根据委估资产的特点及现状对这两种结果的合理性进行分析比较，选择比较能合理反映本次评估目的下委估资产价值的结果做为本次评估结果。

九、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

2013年8月30日，委托方就本次评估工作与北京北方亚事资产评估有限责任公司进行了初步沟通。北京北方亚事资产评估有限责任公司与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2013年12月5日至2014年3月13日。进行现场调查。主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表，进行账表核对；收集金宜路的历史经营数据，包括车流量、收费标准及通行费收入、经营成本、期间费用、税金；收集金宜路的模拟报表、产权资料、交通量及通行费收入预测报告；了解其账务处理方式及固定资产折旧方式；核对道路的位置、结构、使用年限、账面价值等。

其次，实地勘察。

评估人员对道路的外形、结构形式、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察，走访有关道路的管理维护人员及使用人员。对道路的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。

评估人员搜集当地市场的交易、造价等价格资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物（构筑物）的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

2014年5月1日至2014年5月8日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估假设

1、交易假设

假设被评估资产处于交易过程中，我们根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

假设资产似进入的市场条件为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位平等，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、理智、而非强制或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设

首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途替换，因此资产评估及其结果的使用范围受到限制。

4、管理水平和经营水平持续化的假设。未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动等超出本次预测范围的情况，不在本次评估影响范围内。

5、资料合法、真实、完整性假设。委托方、产权持有单位或被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的

合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位或被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

6、无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对金宜一级路进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法评估结果

经评估，截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日，广西五洲交通股份有限公司拟置换资产而涉及的金宜一级公路账面价值 23,820.15 万元，评估价值 22,296.92 万元，增值额 -1,523.23 万元，增值率-6.39%。评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估的评估结果

在持续经营前提下，经采用收益法评估后的金宜一级公路市场价值为 22,884.01 万元，较评估基准日账面值 23,820.15 万元，增值-936.14 万元，增值率-3.93%。

（三）两种评估方法结果的分析

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

与金宜一级路基本平行的宜河高速公路于 2012 年 7 月 9 日开通后，金宜路车流量和通行费收入大幅下降，存在严重经济性贬值。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与成本法评估价值比较情况见下表：

成本法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%

股东权益评估值	22,296.92	22,884.01	587.09	2.63
---------	-----------	-----------	--------	------

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果增值 587.09 万元，增值率 2.63%。

收益法评估结果比成本法评估结果高的原因是与金宜一级路基本平行的宜河高速公路于 2012 年 7 月 9 日开通后，金宜路车流量和通行费收入大幅下降，存在严重经济性贬值。

（四）选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

本次评估目的是为企业拟以股权置换资产提供价值参考依据，收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估资产预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路，比较适合收费公路的评估。相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

（五）本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估有限责任公司对广西五洲交通股份有限公司拟置换资产而涉及的金宜一级公路进行了评估，本次评估分别采用了收益法和成本法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即广西五洲交通股份有限公司拟置换资产而涉及的金宜一级公路于评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值为 **22,884.01 万元**（大写人民币**贰亿贰仟捌佰捌拾肆万零壹佰元整**），较评估基准日账面值 23,820.15 万元，增值-936.14 万元，增值率-3.93%。

十二、特别事项说明

1、本次评估中，评估对象的权属资料由委托方和产权持有单位提供，并承诺该等资料真实性、合法性和完整性。我们对评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，此次评估结果是在委估资产产权明晰，不存在任何产权纠纷及对外抵押、担保的前提下做出。

2、本次评估中，注册资产评估师未对隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有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，通过实地勘查做出判断。

本次评估中，委托方未能提供该项目的工程图纸和工程预决算书等有关资料，所以采用类似工程参照法进行评估。

3、对于因资产性能的限制而影响资产核实的事项，如隐蔽工程、地下深埋管线、输电线路，评估人员无法进行现场核实，而是通过检查相关资产的财务凭证、管理凭证及台账、向资产的使用人员询问及综合现场的其他情况，从而判断这些资产的现实存在、在用状态及权属状况。

4、据了解，金宜路所占用的土地使用权为广西壮族自治区公路管理局所有，广西五洲交通股份有限公司租用，事实上广西五洲交通股份有限公司并未被实际要求支付土地使用权租金，委托方及产权持有单位也未能提供相关租赁合同及租金等资料。考虑到历史事实上资产置出方广西五洲交通股份有限公司并未被实际要求支付土地使用权租金，置换双方均为国有或国有控股企业，交投集团控股广西五洲交通股份有限公司等因素，本次收益法评估结果未扣除土地使用权的收益贡献。

5、本次收益法评估引用了 2011 年 5 月长安大学工程设计研究院出具的《金城江至宜州一级公路交通量及通行费收入预测报告》交通量及通行费收入数据。

6、2012 年通车的宜河高速的一个收费口设置在离东江收费站只有几百米远的距离，即先进入金宜一级路的东江收费站后很快又到宜河高速收费站，这样对上宜河高速的车辆存在过度收费的可能，因此东江收费站有可能会外移一段距离。本次评估未考虑东江收费站如果外移，可能发生的费用对评估结果的影响。

我们提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及报送有关主管机关备案、审查使用。

本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日有效。

十四、评估报告日

评估报告日为 2014 年 5 月 8 日。

（评估机构及注册评估师签章承后页）

(此页无正文)

十五、评估机构及注册资产评估师签章

评估机构法定代表人

签章：闫全山

评估项目负责人

中国注册资产评估师

签章：周洪波

评估报告复核人

中国注册资产评估师

签章：叶建洲

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2014年5月8日

北方亚事资产评估有限责任公司

附件

- 1、经济行为文件。
- 2、专项审计报告。
- 3、委托方《企业法人营业执照》复印件。
- 4、金宜路收购合同。
- 5、委托方及产权持有单位承诺函。
- 4、签字注册资产评估师承诺函。
- 5、资产评估机构营业执照副本、资格证书复印件。
- 6、签字注册资产评估师资格证书复印件。
- 7、资产评估汇总表及明细表。