

深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
湖南益常高速公路开发有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2016]第 044 号

评估基准日:2016 年 12 月 31 日

报告提交日期: 2017 年 1 月 12 日



DP International Appraisal Limited
德正信国际资产评估有限公司

32/F,Block A,Stars Plaza,
Huaqiang North Road,Futian District,Shenzhen,China
中国深圳市福田区华强北路群星广场 A 座 3201
Tel: +86(755)82256682 / Fax: +86(755)82355030

目 录

第一册、评估报告

资产评估师的声明	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	5
四、 评估目的	5
五、 评估对象和评估范围	5
六、 价值类型及其定义	7
七、 评估基准日	7
八、 评估依据	7
九、 评估方法	9
十、 评估程序实施过程和情况	10
十一、 评估假设	11
十二、 评估结论	12
十三、 特别事项说明	12
十四、 评估报告使用限制说明	13
十五、 评估报告日	13

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 被评估企业于评估基准日财务报表
- 附件三 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六 签字资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书
- 附件八 评估机构法人营业执照副本
- 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 附件十 评估业务约定书

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

资产评估师的声明

深圳高速公路股份有限公司：

受贵公司委托，本公司对贵公司拟进行股权收购事宜所涉及的湖南益常高速公路开发有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、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，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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（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。

3、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。

4、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 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。

5、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。

6、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条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、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评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
湖南益常高速公路开发有限公司
股东全部权益价值

评估报告摘要

德正信综评报字[2016]第 044 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。

深圳德正信国际资产评估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，对湖南益常高速公路开发有限公司（以下简称「益常高速」）的股东全部权益价值于 2016 年 12 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「益常高速」于 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「深高速」拟收购「益常高速」股权提供价值参考依据。

评估对象：「益常高速」的股东全部权益价值。

评估范围：「益常高速」申报的截至 2016 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 242,725.92 万元，负债总额 158,865.29 万元，所有者权益 83,860.63 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）深圳分所审计并出具了安永华明(2017)专字第 61278656_H01 号《清产核资专项审计报告》。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用收益法对「益常高速」的股东全部权益价值进行评估。

评估结论：

「益常高速」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：176,017.79 万元人民币（大写：人民币壹拾柒亿陆仟零壹拾柒万柒仟玖佰元整）。

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 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。

德正信综评报字[2016]第 044 号

深圳高速公路股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
湖南益常高速公路开发有限公司
股东全部权益价值

评估报告

深圳高速公路股份有限公司：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 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「益常高速」股东全部权益价值于 2016 年 12 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

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦裙楼 2-4 层

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

经营期限：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：湖南益常高速公路开发有限公司（以下简称「益常高速」）

统一社会信用代码：91430700758007687W

住所：常德经济技术开发区德山镇檀树坪村一组

法定代表人：黄秦文

注册资本：叁亿肆仟伍佰万元整

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：30 年（自 2003 年 12 月 31 日至 2033 年 12 月 31 日）

经营范围：在湖南省人民政府授权期限内经营管理益阳至常德高速公路；销售公路建设养护设施、设备及材料；公路建设投资、道路养护。

企业于 2003 年 12 月 31 日在常德市工商行政管理局进行工商登记。

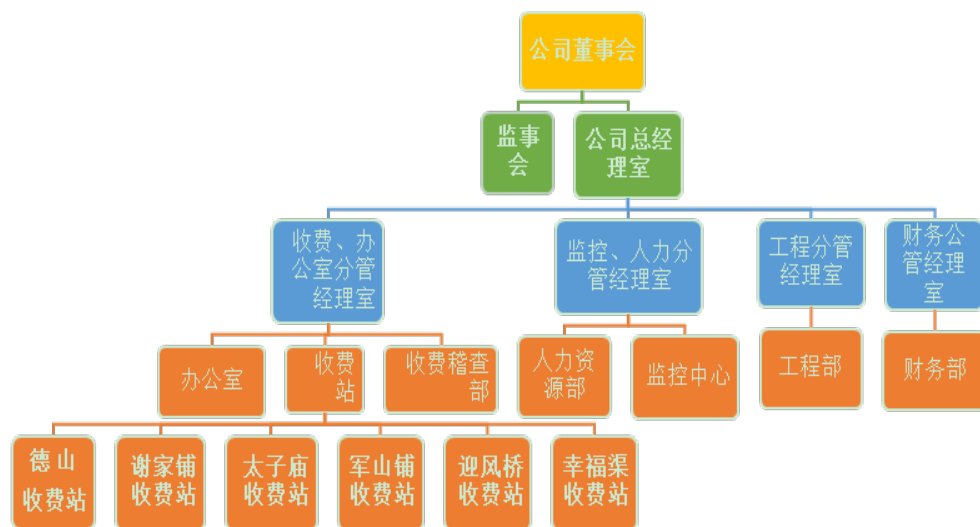
2、股东情况

评估基准日「益常高速」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	深圳市平安创新资本投资有限公司	34,500.00	100.00%
合 计		34,500.00	100.00%

3、经营管理架构

评估基准日「益常高速」的经营管理架构图如下：



（二）企业历史沿革

「益常高速」成立于 2003 年 12 月 31 日，初始注册资本 1 亿元，其中股东中国瑞联实业集团有限公司出资 5100 万元，占出资比例 51%；北京宝源恒信经贸发展有限公司出资 4900 万元，占出资比例 49%。上述出资由湖南正德联合会计师事务所出具“湘正德验（2003）28 号”《验资报告》进行验证。

2007 年 3 月 20 日，股东中国瑞联实业集团有限公司将其持有的「益常高速」41%股权转让给北京国际信托投资有限公司，北京宝源恒信经贸发展有限公司将其持有的「益常高速」49%股权转让给北京国际信托投资有限公司。经上述股权转让后，「益

常高速」的股东变更为北京国际信托投资有限公司（持股 90%）和中国瑞联实业集团有限公司（持股 10%）。

2009 年 12 月 31 日，股东北京国际信托投资有限公司和中国瑞联实业集团有限公司将其持有的「益常高速」股权同时转让给平安信托投资有限责任公司。经上述股权转让后，「益常高速」的股东变更为平安信托投资有限责任公司（持股 100%）。

2010 年 1 月 21 日，「益常高速」的注册资本增加 5000 万元，增资后的注册资本为 1.5 亿元，新增注册资本由原股东平安信托投资有限责任公司认缴。上述增资由湖南恒基有限责任会计师事务所出具“湘恒基验字[2010]第 101 号”《验资报告》进行验证。

2014 年 4 月 29 日，「益常高速」的注册资本增加 1.95 亿元，增资后的注册资本为 3.45 亿元，新增注册资本由原股东平安信托投资有限责任公司认缴。（《公司登记管理条例(2014 修订)》2014 年 2 月实施，第三十一条 取消了提交验资报告的要求）

2016 年 12 月 2 日，股东平安信托投资有限责任公司将其持有的「益常高速」100%股权转让给深圳市平安创新资本投资有限公司。

（三）企业历史财务资料

「益常高速」近三年简要资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

科目/年度	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	36,605.11	22,433.54	21,071.40
非流动资产	206,599.98	218,894.55	221,654.52
其中：可供出售金融资产	700.00	5,700.00	15,000.00
固定资产	1,359.09	1,336.95	1,534.09
在建工程	52,953.38	509.28	1,505.98
无形资产	151,587.51	211,348.32	203,614.45
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产			
资产合计	243,205.09	241,328.09	242,725.92
流动负债	11,565.39	27,276.33	15,691.75
非流动负债	172,718.83	145,586.18	143,173.54
负债合计	184,284.21	172,862.52	158,865.29
股东权益合计	58,920.87	68,465.57	83,860.63

「益常高速」近三年损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目	2014	2015	2016
一、营业收入	25,581.16	34,347.17	38,279.95
减：营业成本	7,121.16	10,017.27	11,105.88
营业税金及附加	853.96	1,142.61	511.18
销售费用	-	-	-
管理费用	1,003.97	1,067.62	1,130.27
财务费用	7,168.54	9,425.33	7,242.26
资产减值损失	137.27	-	-
加：公允价值变动收益			
投资收益	31.64	39.12	163.68
汇兑收益			
二、营业利润	9,327.89	12,733.48	18,454.03
加：营业外收入	399.21	255.13	1,728.69
减：营业外支出	0.00	128.17	87.88
三、利润总额	9,727.10	12,860.43	20,094.85
减：所得税费用	2,420.38	3,315.73	4,699.79
四、净利润	7,306.72	9,544.70	15,395.05

（四）企业产品及经营状况

「益常高速」主要经营连接湖南省益阳市和常德市的益常高速公路。益常高速公路是国家高速公路网第六纵二广高速的联络线张家界至长沙高速的一段（G5513），湖南高速公路规划“五纵七横”主骨架的重要组成部分。益常高速公路起于益阳市资江二桥，止于常德市德山檀树坪，全长 73.083 公里，双向四车道，路基宽度 27 米，全线设收费站 6 个，服务区 1 处，1999 年 12 月建成通车，设计行车速度为 100 km/h。2014 年 6 月 26 日至 11 月 26 日益常高速公路进行了“白改黑”大修，包括：全线路面、排水、桥梁、安全设施、通信系统、收费系统、监控系统等。

2003 年 12 月 29 日，经湖南省人民政府办公厅“湘政办函[2003]241 号”文同意将益阳至常德高速公路车辆通行费的收费权、服务区和停车场经营权（不含广告、通信管线经营权和土地使用权）转让给中国瑞联实业集团有限公司（设立股东），经营期限 30 年，自 2004 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 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「益常高速」于 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为「深高速」拟收购「益常高速」股权提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为已经「深高速」2016 年 8 月 22 日会议纪要批准。

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：「益常高速」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「益常高速」申报的截至 2016 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 242,725.92 万元，负债总额 158,865.29 万元，所有者权益 83,860.63 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）深圳分所进行专项审计并出具了安永华明(2017)专字第 61278656_H01 号《清

产核资专项审计报告》。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	21,071.40	流动负债	15,691.75
非流动资产	221,654.52	非流动负债	143,173.54
其中：可供出售金融资产	15,000.00	负债合计	158,865.29
固定资产	1,534.09		
在建工程	1,505.98		
无形资产	203,614.45		
资产合计	242,725.92	股东权益合计	83,860.63

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设备类资产和车辆。

设备类资产主要包括机电系统、计重收费系统、路径识别系统、机电系统升级、德山站搬迁机电工程、ETC 设备、无人值守发卡机、灌缝机、空调、电脑等。设备类资产的购置时间主要集中在 2004 年—2016 年间，通过外观检视，与设备维护人员座谈等手段，了解到设备运行良好，维修保养很好，没有出现异常情况，检查维护记录健全，设备运行没有出现重大故障。

车辆共 19 台，包括轿车、越野车和小型客车等，主要为轿车。现场勘查时使用情况未见异常。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本处所述无形资产指除土地使用权以外的无形资产。

企业本次申报的账面未记录的无形资产无。

企业本次申报的账面已记录的无形资产主要为益常高速公路经营权，其账面原值 237,047.21 万元，账面净值 203,614.45 万元。详见“（四）企业产品及经营状况”中的相关介绍。

（三）企业申报的表外资产情况

除上述账面未记录的无形资产外，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无其他表外资产。

（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：「益常高速」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 2016 年 12 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

- 1、 委托方权利部门作出的决议性文件。
- 2、 「深高速」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、 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》。
- 2、 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》。
- 3、 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》。

- 4、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、 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》。
- 6、 《中华人民共和国公司法》。
- 7、 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财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》。
- 7、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。
- 8、 中国资产评估协会发布的中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》。
- 9、 中国注册会计师协会发布的会协（2003）18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、 「深高速」/「益常高速」提供的相关声明及承诺；
- 2、 设备：机动车行驶证；
- 3、 无形资产：益常高速公路经营权合同；
- 4、 股权：工商登记信息查询记录。
- 5、 其他有关产权证明。

（五）取价依据及参考资料

- 1、 「深高速」/「益常高速」提供的有关财务会计、经营资料和基于评估基准日的盈利预测。
- 2、 「益常高速」提供的有关益常高速公路最新的收费标准等文件。
- 3、 中交综合交通规划设计研究院有限公司出具的《益常高速公路交通量分析预测报告》。

- 4、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。
- 5、企业提供的历史报表、相关审计报告。
- 6、同花顺资讯金融终端。
- 7、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，仅能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，结合本项目的评估目的，因此本次评估不适宜采用资产基础法估值。

「益常高速」的主营业务是从事益常高速公路的收费及养护等业务，公司自 2003 年成立以来，其历年的业绩相对稳定，公司的主要收益来源于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「益常高速」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：本次评估对被评估企业的收益期限确定为有限年。

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，付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

十、评估程序实施过程 and 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 1 月 3 日至出具评估报告日结束。其中外勤

截止日为 2017 年 1 月 9 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2017 年 1 月 3 日至 2017 年 1 月 4 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 1 月 4 日至 2017 年 1 月 9 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 1 月 9 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、假设被评估单位 2033 年 12 月 31 日之后终止经营。

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、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策（折旧摊销除外）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、假设益常复线的通车时间为 2022 年 1 月 1 日。

12、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，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

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

「益常高速」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：176,017.79 万元人民币（大写：人民币壹拾柒亿陆仟零壹拾柒万柒仟玖佰元整）。

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，引用了中交综合交通规划设计研究院有限公司出具的《益常高速公路交通量分析预测报告》中的相关结论，本公司已了解所引用报告结论的测算及取得过程，并承担引用报告结论的相关责任；

3、其他事项：

益常高速公路的收费权已经质押给银行，其中 90%质押给中国工商银行，10%质押给中国银行湖南省分行。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果产生的影响。

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 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 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 1 月 9 日，本次评估报告日为 2017 年 1 月 12 日。

附件：

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。
- 附件二、被评估企业于评估基准日财务报表。
- 附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函。
- 附件六、签字资产评估师的承诺函。
- 附件七、资产评估机构资格证书。
- 附件八、评估机构法人营业执照副本。
- 附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。
- 附件十、评估业务约定书。

（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）

深圳德正信国际资产评估有限公司

中国资产评估师：

中国 深圳

二〇一七年一月十二日

中国资产评估师：