

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**深圳高速公路股份有限公司**

**拟股权收购事宜所涉及的**

**深圳龙大高速公路有限公司股东全部权益价值**

# **资产评估报告**

开元评报字[2020]第531号

共1册，第1册



**开元资产评估有限公司**

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二零年十月二十八日

## 资产评估报告编码回执

(参考样式，地方协会可根据工作需要加填地方协会名称和  
工作内容简称)



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码：

资产评估报告名称：

资产评估报告文号：

资产评估机构名称：

签字资产评估专业人员：

## 目 录

声 明	2
资产评估报告	8
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	42
十三、资产评估报告日	42
资产评估报告附件	43

## 声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字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国家法律、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本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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资

料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；也已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**深圳高速公路股份有限公司**  
**拟股权收购事宜所涉及的**  
**深圳龙大高速公路有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告摘要**

开元评报字[2020]第 531 号

开元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“委托人”或“深高速”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对深圳高速公路股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的深圳龙大高速公路有限公司（以下简称“被评估单位”或“龙大高速”）股东全部权益价值于评估基准日2019年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**一、 评估目的**

依据深圳高速公路股份有限公司办公室2020年10月23日签发的“深圳高速公路股份有限公司总裁办公会议纪要【2020】26号”文件中深圳高速公路股份有限公司拟股权收购事宜，为此需要对该经济行为所涉及的龙大高速于评估基准日的股东全部权益价值的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**二、 评估对象和范围**

本次评估的对象为深圳龙大高速公路有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。本次评估的范围为深圳龙大高速公路有限公司于评估基准日经审计的全部资产和负债。

**三、 价值类型**

本次评估的评估结论的价值类型为市场价值。

**四、 评估基准日**

本次评估的基准日为2019年12月31日。

**五、 评估方法**

评估方法为资产基础法、收益法。

**六、 评估结论及其有效使用期**

截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司申报评估并经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审定的资产总额账面值为39,425.86万元，负债总额账面值为24,887.43万元，所有者权益账面值为14,538.42万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司资产总额评估值为56,074.85万元，评估增值16,648.99万元，增值率为42.23%；负债总额评估值为3,827.41万元，评估减值21,060.02万元，减值率为84.62%；股东全部权益价值评估值为52,247.44万元，评估增值37,709.01万元，增值率为259.37%。

经采用收益法评估，截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司的股东全部权益价值账面值为14,538.42万元，评估值为52,303.66万元，评估增值37,765.23万元，增值率为259.76%。

本次评估选取收益法评估结果作为最终评估结论，即：**深圳龙大高速公路有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值评估结论为52,303.66万元（大写为人民币伍亿贰仟叁佰零叁万陆仟陆佰元整）。**

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 七、 特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具资产评估报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

龙大高速的管理服务区、公路及附属设施中涉及的土地及房屋建筑物均未办理产权证明文件。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

1. 委托人就本次经济行为聘请中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所对被评估单位2019年12月31日的财务报表进行了审计，于2020年10月21日出具中汇深会审[2020]0312号标准无保留意见的《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

2. 委托人就本次经济行为聘请广东省交通规划设计研究院股份有限公司于2020年8月编制《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测研究报告》，本次评估对于未来年

度主营业务收入中路费收入预测取自该报告中“第五章 收费收入预测”数据，结合该公路历史经营状况等因素，我们认为《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测研究报告》中的“第五章 收费收入预测”数据较为合理，故以此数据作为本次未来年度预测的车流量和路费收入。同时引用了龙大高速公司提供的《龙大2019年度—2027年度专项养护费用初步估算》等相关预测数据。

#### （六）重大期后事项

1. 因2019年12月以来，全国性爆发新冠病毒，整个疫情期间，经国务院同意，全国具备收费权的高速公路从2020年1月25日到2020年5月6日零时施行免费通行政策，自2020年5月6日零时起重新恢复收取车辆通行费。龙大高速依法实施的期间免费通行，对本次路费收入预测和股东全部权益价值评估均造成了重大影响。

2. 根据《深圳龙大高速公路有限公司2020年度第一次股东会决议》，其中：审议通过《关于龙大公司2019年度利润分配的议案》，议案内容：“根据公司股东持股比例，公司2019年度分红方案如下：1、深圳市宝通公路建设开发有限公司持股比例为89.93%，应分配利润64,946,021.63元；2、东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司持股比例为10.07%，应分配利润7,272,394.51元。截止2020年2月，股东应收款余额为72,810,666.53元，其中宝通公司65,478,632.41元，大岭山资产公司7,332,034.12元。公司建议以冲减股东应收款的方式分配2019年度应分配利润72,218,416.14元，其中，冲减应收深圳市宝通公路建设开发有限公司款64,946,021.63元，冲减应收东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司款7,272,394.51元。”上述议案对本次评估基准日后非经营性资产的长期应收款造成影响，从而对本次股东全部权益价值评估造成了重大影响。

3. 龙大公司生产经营土地及房产均为高速公路配套设施，权属不归属于该公司，项目经营期间，历史年度未缴纳土地税及房产税。根据深圳市税务局第一分局发来需龙大高速公司协助提供涉税资料清单，其中包括房产和土地明细，可能存在补缴相应土地使用税和房产税的风险，具体预计补缴金额以深圳市税务局实际扣缴金额为准，因存在较大的不确定性，本次评估考虑对该部分补缴金额和未来年度应缴的土地使用税和房产税进行评估确定，根据预算，预计补缴2015-2019年房产税和土地使用税及滞纳金约为273万元，其中土地使用税53.51万元，房产税219.72万元，作为非经营负债进行确认。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的

关系

1. 担保事项:

无。

2. 租赁事项:

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形  
无。

(十) 税收优惠政策的影响

无。

(十一) 其他需要特别说明的事项

无。

## 八、 资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本次评估的资产评估报告日为2020年10月28日。

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并正确理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

**深圳高速公路股份有限公司**  
**拟股权收购事宜所涉及的**  
**深圳龙大高速公路有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告**

开元评报字[2020]第 531 号

深圳龙大高速公路有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司深圳高速公路股份有限公司（简称“委托人”或“深高速”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购事宜所涉及的深圳龙大高速公路有限公司（以下简称“被评估单位”或“龙大高速”）股东全部权益价值于评估基准日2019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：

**一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者**

**（一）委托人概况**

本次评估的委托人是深圳高速公路股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91440300279302515E

名称：深圳高速公路股份有限公司（以下简称“委托人”或“深高速”）

类型：股份有限公司(上市)

股票简称：深高速，证券代码：600548.SH，上市地：上海证券交易所

股票简称：深圳高速公路股份，证券代码：00548.HK，上市地：香港交易所

法定代表人：胡伟

注册资本：人民币 218,077.03 万元人民币

成立日期：1996 年 12 月 30 日

经营期限：长期

注册地址：深圳市龙华区福城街道福民收费站

办公地址：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦裙楼 2-4 层

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）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是深圳龙大高速公路有限公司，其基本信息如下：

### 1. 被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91440300777154236Y

名称：深圳龙大高速公路有限公司（以下简称“被评估单位”或“龙大高速”）

类型：有限责任公司

法定代表人：王增金

注册资本：人民币5,000.00万元整

成立日期：2005年06月17日

经营期限：长期

注册地址：深圳市宝安区松岗罗田深圳龙大高速公路罗田管理区综合楼1号一楼（办公场所）

经营范围：经营养护龙大高速公路（不含国家限制项目）；兴办实业（具体项目另行申报）。

### 2. 历史沿革、股东及持股比例

#### （1）龙大高速的变更信息

深圳龙大高速公路有限公司于2005年6月17日在深圳市市场监督管理局登记注册，工商注册号440306103753921，所属行业为商务服务业，企业类型为有限责任公司，截止评估基准日2019年12月31日，公司注册资金为人民币5000万元人民币。

2005年10月19日，该公司股东会决议同意对该公司进行董事长或执行董事成员变更，变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2005/10/19	董事长或执行董事成员	温珀玮(董事长)【退出】	陈守逸(董事长)【新增】

2008年12月8日，该公司股东会决议同意对该公司分别进行董事长或执行董事成员变更、监事信息变更及注册号/注册号升级，变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2008/12/8	董事长或执行董事成员	陈守逸(董事长)【退出】	李健(董事长)【新增】
2	2008/12/8	监事信息	何巨琪(监事)、黄洪波(监事)【退出】、杨志杰(监事)【退出】	何巨琪(监事)、陶建峰(监事)【新增】、周园(监事)【新增】
3	2008/12/8	注册号/注册号升级	4403011180017	440306103753921

2010年2月10日，该公司股东会决议同意对该公司分别进行董事长或执行董事

成员变更及监事信息变更，变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2010/2/10	董事长或执行董事成员	李健(董事长)【退出】	周庆明(董事长)【新增】
2	2010/2/10	监事信息	何巨琪(监事)、周园(监事)、陶建峰(监事)【退出】	何巨琪(监事)、周园(监事)、欧义望(监事)【新增】

2012年5月8日，该公司股东会决议同意对该公司进行地址变更（住所地址、经营场所、驻在地址等变更），变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2012/5/8	地址变更（住所地址、经营场所、驻在地址等变更）	深圳市宝安区龙华镇大浪村华旺路华富工业园综合楼3楼301-302(办公场所)	深圳市宝安区松岗罗田深圳龙大高速公路罗田管理区综合楼1号一楼(办公场所)

2013年3月12日，该公司股东会决议同意对该公司进行监事信息变更，变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2013/3/12	监事信息	何巨琪(监事)、欧义望(监事)、周园(监事)【退出】	何巨琪(监事)、欧义望(监事)、王惠鸿(监事)【新增】

2014年3月13日，该公司股东会决议同意对该公司分别进行实收资本变更、投资人变更（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）及高级管理人员备案（董事、监事、经理等），变更内容如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2014/3/13	实收资本变更	500	20000
2	2014/3/13	投资人变更（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	股东名称：东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司、 出资额：50.35、出资比例：10.07； 股东名称：深圳市宝通公路建设开发有限公司、 出资额：449.650、出资比例：89.93；	股东名称：东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司、 出资额：2014.00、出资比例：10.07； 股东名称：深圳市宝通公路建设开发有限公司、 出资额：17986.00、出资比例：89.93；
3	2014/3/13	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	董事：欧阳振球【退出】	董事：欧阳刚【新增】

2016年2月26日，该公司股东会决议同意对该公司分别进行法定代表人（负责人）变更、负责人变更（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）变更及高级管理人员备案（董事、监事、经理等），变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2016/2/26	法定代表人(负责人)变更	周庆明	郭海生

2	2016/2/26	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	董事:欧阳刚【退出】、董事:陈守逸【退出】、总经理:陈守逸【退出】、董事:黄庆辉【退出】、董事长:周庆明【退出】	董事:叶学锋【新增】、董事:岑池明【新增】、总经理:岑池明【新增】、董事:李学斌【新增】
---	-----------	---------------------	--	--

2018年1月10日，该公司股东会决议同意对该公司分别进行注册资本变更变更及投资人变更（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等），同时进行了公司章程备案，变更内容如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2018/1/10	注册资本变更（注册资金、资金数额等变更）	20000	5000
2	2018/1/10	投资人变更（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	股东名称:东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司、出资额:2014万、出资比例:10.07%； 股东名称:深圳市宝通公路建设开发有限公司、出资额:17986万、出资比例:89.93%	股东名称:东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司、出资额:503.50万、出资比例:10.07% 股东名称:深圳市宝通公路建设开发有限公司、出资额:4496.50万、出资比例:89.93%

2019年5月6日，该公司股东会决议同意对该公司进行高级管理人员备案（董事、监事、经理等），变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2019/5/6	高级管理人员备案（董事、监事、经理等）	董事:叶学锋 监事:何巨琪 董事:岑池明 监事:欧义望 董事长:郭海生【退出】 董事:张君瑞【退出】 董事:李学斌【退出】 董事:赵春华【退出】 监事:王惠鸿【退出】	董事:叶学锋 监事:何巨琪 董事:岑池明 执行监事:欧义望 董事长:薛海峰【新增】 董事:孙法山【新增】 董事:夏砺【新增】 董事:邝晓霞【新增】 董事:杨鹏【新增】 职工监事:李鹏【新增】

2019年10月18日，该公司股东会决议同意对该公司进行负责人变更（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等变更）及高级管理人员备案（董事、监事、经理等），变更内容如下表所示：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2019/10/18	法定代表人变更	薛海峰	王增金
2	2019/10/18	高级管理人员备案（董事、监事、	董事长:薛海峰【退出】	董事长:王增金【新增】

经理等)

## (2) 公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称及持股比例等相关信息如下表所示:

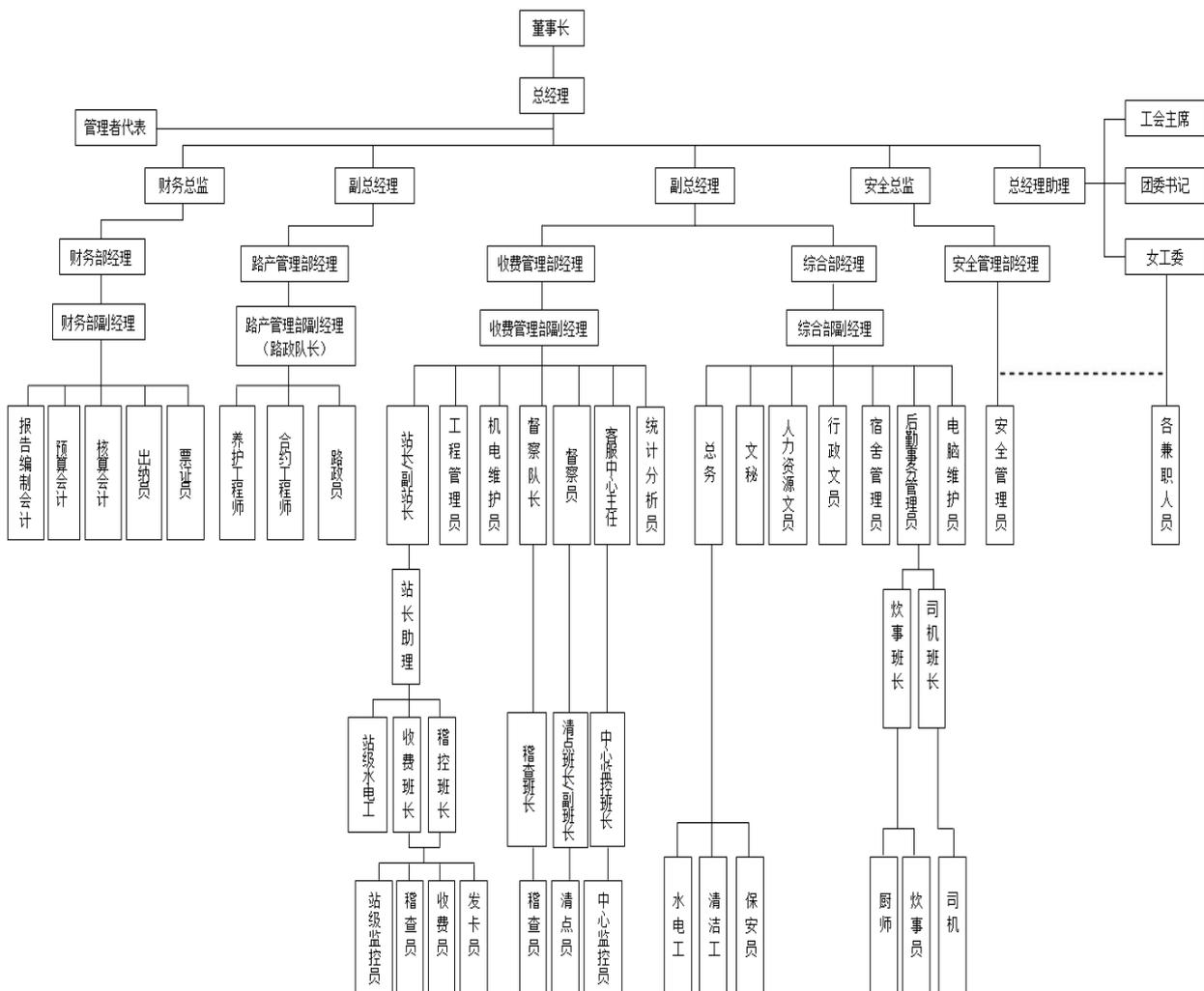
金额单位: 人民币万元

序号	股东姓名	认缴额	出资方式	持股比例
1	深圳市宝通公路建设开发有限公司	4,496.50	货币	89.93%
2	东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司	503.50	货币	10.07%
	合计	5,000.00	货币	100%

## 3. 经营管理结构和产权架构情况

### (1) 经营管理结构

龙大高速公司依据经营范围和业务需要下设5个部门, 公司的经营管理结构如下图所示:



### (2) 所属子公司情况

截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司下属不存在全资、控股及参股形式的子公司。

#### 4. 龙大高速近几年的资产、财务和经营状况

企业近四年的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	328,495.47	305,857.62	295,197.15	39,425.86
总负债	295,560.32	265,304.50	107,210.49	24,887.43
所有者权益	32,935.15	40,553.12	187,986.66	14,538.42
项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
营业收入	57,267.72	58,608.63	63,423.73	18,780.49
净利润	18,488.69	20,106.66	180,486.66	7,217.58
审计报告类型	标准无保留	标准无保留	标准无保留	标准无保留

#### 5. 被评估单位的业务经验情况

被评估单位主营经营深圳龙华至东莞大岭山高速公路(以下简称“龙大高速公路”)是连接深圳与东莞两市的重要干线公路，位于深圳市的西北部和东莞市南部，起于深圳龙华街道，与布龙一级公路、机荷高速公路及福龙快速路相接，经石岩、光明、公明、松岗，终于东莞大岭山镇，与东莞市虎岗高速相连。路线全长 28.2km，分两段建设，其中深圳段长 25.5km，东莞段长 2.7km。龙大高速公路的建成对促进我市干线公路网的形成，缓解深圳公路交通压力，改善区域的投资环境，加速我市西北地区的经济发展和建设开发，将发挥积极的作用。

龙大高速公路（深圳段）工程于 2001 年 12 月正式开工建设，2005 年 8 月完工，2005 年 10 月 8 日正式营运。

龙大高速公路（东莞段）工程于 2005 年 9 月正式开工建设，2008 年 12 月完工。

随着特区一体化和城市转型升级，为适应城市快速发展的需要，深圳市政府从 2016 年 2 月 7 日零时起，对龙大高速公路深圳段 23.8Km 实行免费通行，保留松岗以北至莞佛高速公路 4.426Km 收费。被评估单位主要对剩余的 4.426Km 进行收费、运营和管理。

#### 6. 企业的重要资产状况

龙大高速此次申报评估的重要资产为固定资产和无形资产，固定资产包括房屋建筑物类和设备类，其中：房屋建筑物共计1项，主要为罗田站管理大楼、罗田站综合楼、宿舍等罗田站管理服务区内的房屋建筑物及附属设施；构筑物共计11项，主要由罗田站

的各项车棚、雨棚及水管工程等组成；机械设备共计40项，主要为安全设施及机电设施、视频控制工作站等罗田站服务区内和龙大公路东莞段的机械设备；车辆共计14项，主要为海格牌客车、金龙客车及丰田小轿车等车辆；电子设备共计1115项，主要为办公用的电脑、空调、打印机、文件柜，保险柜、软件、监控设施及家具，食堂用的冰柜、消毒柜及烤箱等，宿舍用的高低床及组合柜等资产；无形资产为其他无形资产共计1项，为龙大公路剩余东莞段公路的收费权。

委估资产除部分车辆已报废，其余均可正常使用。

## 7. 企业的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计政策：财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表；

(4) 应收款项减值损失的计量

### 1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额50万元以上(含)或占应收账款账面余额5%/10%以上的款项； 其他应收款——金额50万元以上(含)或占其他应收款账面余额5%/10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

### 2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以超过信用期(账龄)为信用风险组合确认依据	账龄分析法
低信用风险组合	(1)与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2)应收关联方款项，关联方单位财务状况良好； (3)员工备用金。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

#### 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄(超过信用期)	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
0-6个月	-	-
7-9个月	50	50

账龄(超过信用期)	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
10-12个月	75	75
1年以上	100	100

### 3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4) 对于其他应收款项(长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5) 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

### (5) 各类固定资产的折旧方法

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	22	5.00	4.32
电子设备及其他设备	平均年限法	3	5.00	31.67
运输工具	平均年限法	5	5.00	19.00
监控设备	平均年限法	10	5.00	9.50
收费设施	平均年限法	10	5.00	9.50
安全设施与机电设施	平均年限法	10	5.00	9.50

### (6) 该公司的主要税项及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按3%、5%、6%等税率计缴。
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 8. 被评估单位所在行业现状与发展前景

高速公路行业是关系到国计民生的重要基础设施行业, 收费公路运输量与宏观经济发展密切相关, 国民经济持续快速增长和经济总量的不断扩大, 必将带动全社会人

员、物资流动总量的升级，从而拉动全社会运输总需求量；而产业结构的调整及消费结构的升级将催生对安全可靠、经济高效、便捷舒适的运输方式的更大的需求，从而推动收费公路行业持续繁荣。在未来相当长的时间内，国家仍将采取积极有利的政策，加强对高速公路建设的投资，赋予高速公路公司不同程度的税收优惠、财政补贴、融资便利等政策扶持。

## 9. 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

(1) 从宏观形式来看，服务业持续增长，现代服务业发展势头良好

全年全社会固定资产投资 560874 亿元，比上年增长 5.1%。其中，固定资产投资（不含农户）551478 亿元，增长 5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长 4.1%，中部地区投资增长 9.5%，西部地区投资增长 5.6%，东北地区投资下降 3.0%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 12633 亿元，比上年增长 0.6%；第二产业投资 163070 亿元，增长 3.2%；第三产业投资 375775 亿元，增长 6.5%。民间固定资产投资 311159 亿元，增长 4.7%。基础设施投资增长 3.8%。六大高耗能行业投资增长 4.7%。

(2) 从微观形式来看，全国交通运输中高速公路行业市场供需状况分析

我国经济建设、社会建设、生态文明建设协调推进。70 年来，我国固定资产投资持续快速增长，极大地促进了农业生产水平、工业装备水平、基础设施网络的提高和健全。2018 年末，我国铁路营业里程 13.2 万公里，其中高速铁路 3 万公里，分别居世界第二和世界第一；公路里程 485 万公里，其中高速公路 14.3 万公里，居世界第一。

## 10. 委托人与被评估企业（单位）之间的关系

委托人为深圳高速公路股份有限公司，被评估单位为深圳龙大高速公路有限公司，委托人与被评估单位是收购与被收购关系。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部门等。

## 二、评估目的

依据深圳高速公路股份有限公司办公室2020年10月23日签发的“深圳高速公路股份有限公司总裁办公会议纪要【2020】26号”文件中深圳高速公路股份有限公司拟股权

收购事宜，为此需要对该经济行为所涉及的深圳龙大高速公路有限公司的股东全部权益价值在评估基准日2019年12月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）委托评估的评估对象和评估范围

评估对象为深圳龙大高速公路有限公司在评估基准日2019年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳龙大高速公路有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

深圳龙大高速公路有限公司申报评估的资产总额账面值为 39,425.86 万元（其中：流动资产 12,344.48 万元，包括货币资金 4,452.75 万元、应收账款 355.81 万元、其他应收款 7,434.89 万元、存货 101.03 万元；非流动资产 27,081.38 万元，包括长期应收款 7,281.07 万元，固定资产 1,711.12 万元，在建工程 1,600.99 万元，无形资产 10,995.01 万元；递延所得税资产 5,493.18 万元。）；负债总额账面值为 24,887.43 万元（其中：流动负债 3,827.41 万元，包括应付账款 1,267.92 万元、应付职工薪酬 576.45 万元、应交税费 462.14 万元、其他应付款 1,520.89 万元；非流动负债 21,060.02 万元，为递延收益 21,060.02 万元。）；所有者权益账面值为 14,538.42 万元。

以上数据经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计确认，并出具中汇深会审[2020]0312号标准无保留意见《审计报告》。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

#### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具资产评估报告结论的情况。本项目财务数据依据中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计确认，并出具中汇深会审[2020]0312号标准无保留意见的《审计报告》。本项目路费收入引用广东省交通规划设计研究院股份有限公司于2020年8月编制《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测

研究报告》，本次评估对于未来年度主营业务收入中路费收入预测取自该报告中“第五章 收费收入预测”数据，结合该公路历史经营状况等因素，我们认为《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测研究报告》中的“第五章 收费收入预测”数据较为合理，故以此数据作为本次未来年度预测的车流量和路费收入。同时引用了龙大高速公司提供的《龙大2019年度—2027年度专项养护费用初步估算》等相关预测数据。

#### 四、价值类型

##### （一）价值类型及其选取

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。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

##### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2019年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 深圳高速公路股份有限公司办公室2020年10月23日签发的“深圳高速公路股份有限公司总裁办公会议纪要【2020】26号”文件。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日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. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

5. 《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）；

6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]274号）；

7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；

8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

9. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

10. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）；

11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

12. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

14. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）；

15. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》[证监会公告（2008）14号]；

16. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第73号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）
20. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
21. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
22. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；

3. 被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
4. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
5. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、深圳市统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
8. 《中国汽车网》；
9. 《汽车报废标准》及相关补充规定；
10. 机械工业信息研究院编制的2019年《机电产品报价手册》；
11. 评估价值日近期的广东省、深圳市建设工程造价信息；
12. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；
13. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
14. 评估基准日证券市场有关资料；
15. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
16. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前两年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

#### 1. 收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

## 2. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## 3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### （二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1. 评估方法的适用性分析

##### （1）收益法

##### ①收益法应用的前提条件：

- I. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- II. 预期收益所对应的风险能够度量；
- III. 收益期限能够确定或者合理预期。

##### ②收益法的适用性分析

###### I. 被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。故被评估单位的历史经营情况特别是最近3年的经营业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

## II. 被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的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方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

## III. 评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

## IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

### (2) 市场法

#### ①市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- II. 可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

#### ②市场法的适用性分析

由于未能收集到类似被评估企业的股权收购案例，且没有与被评估企业在经营规模、经营业务、经营状况的类似上市公司，因此本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

### (3) 资产基础法

#### ①资产基础法应用的前提条件：

- I. 评估对象以持续使用为前提；
- II. 评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- III. 能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

#### ②资产基础法的适用性分析

- I. 从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

## II. 从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

## III. 从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

## 2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1. 收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### （1）收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流折现模型，在具体的评估操作过程中，选用有限年期收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益为明确预测期阶段进行预测，逐年明确预测期（评估基准日后至2027年10月8日）各年的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额，扣减付息债务价值，即得到被评估单位的股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为一个阶段，2020年至2027年10月8日，共7年1期（被评估单位公司项目属于BOT项目，项目正式经营期限为2005年10月9日至2027年10月8日）。其基本估算公式如下：

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + B$$

式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

n—剩余经营期，本次评估取评估基准日后7.77年（确定正式特许经营许可权期限2005年10月9日至2027年10月8日，剩余经营权期限为7.77年，项目结束后无偿转划给当地相关政府部门）；

$A_i$ —明确预测期第*i*年预期企业自由现金流量；

*i*—明确预测期收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现，即2020—2027年10月8日各期的折现年期分别为0.5、1.50、2.50、3.50、4.50、5.50、6.50、7.39；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

## (2) 收益法重要评估参数的确定

### 1) 收益期限

被评估单位公司项目属于BOT项目，根据被评估单位于2006年6月5日收到广东省人民政府《关于深圳龙华至东莞大岭山高速公路收费年限问题的复函》（粤办函[2006]330号）文件，经广东省人民政府批准确定项目正式经营期限为2005年10月9日至2027年10月8日，本次评估设定被评估单位的未来收益期限为剩余经营权期限7.77年。

### 2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

### 3) 折现率的选取和测算

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、公司特有风险收益率(包括规模超额收益率)和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型(Capital Asset Pricing Model 或 CAPM)综合估算其权益资本成本，并参照对比公司的资本结构等因素，综合估算被评估单位的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本(Weighted Average Cost of Capital 或 WACC)，并以此作为评估对象的全部资本的企业自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } Re &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_c \end{aligned}$$

上式中：Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

$\beta$ ：Beta 系数；

Rm：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价(Rm-Rf)；

Rc：特有风险收益率。

加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times (1 - t) \times Rd \\ &= 1 / (D/E + 1) \times Re + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

## 2. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

### (1) 流动资产

#### 1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

## 2) 应收账款及其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收和其他应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

## 3) 存货

委托评估的存货为原材料，主要有收费设备所需材料、监控设备所需材料、通信设备所需材料及机打发票、定额发票等。评估专业人员依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置税发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度、存货进出库单，获取盘点记录，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上材料购进过程中合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，得出库存商品的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额，确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

## (2) 非流动资产

### 1) 长期应收款

评估人员首先对长期应收款形成的原因、账面价值和实际状况进行了取证核实，并查阅了应收有关会计记录等，以确定长期应收款的真实性和完整性，在此基础上根据实际投资情况采用恰当的方法对长期应收款进行评估。

### 2) 固定资产

#### ① 固定资产——房屋建筑物类固定资产

##### I. 房屋建筑物及构筑物成本法

A. 成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各项贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。其基本思路是重建或重置被评估资产。其基本前提是：第一被评估资产处于继续使用状态或假设被评估资产处于继续使用状态，第二被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

基本计算公式： $\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$

本次评估选择成本法评估的原因主要为：

第一：被评估资产可以在市场上重新取得或能够重新构建。

第二：被评估资产的各项贬值可以量化，综合成新率可以合理估算。

第三：被评估资产在持续使用的前提下，被评单位根据现有收益可以分析未来收益能够支持其重置及投入价值。

第四：根据评估人员搜集的资料，能够支撑成本法参数的取得。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用成本法进行评估。

#### B. 成本法评估整体思路

a. 重建或重置被评估资产。

b. 被评估资产各项贬值可以合理量化。

#### C. 成本法各项指标估算过程

a. 重置成本的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本+税费+利润

b. 综合造价的确定

a) 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

b) 一般建(构)筑物根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

c) 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。对各类建(构)筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据

D. 成新率的确定

分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

根据建筑物的经济耐用年限和使用、维护及保养等情况预估的尚可使用年限计算成新率，基本公式为：

年限法成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

类别	非生产用	生产用
钢架结构房屋	60年	50年
混合结构房屋	50年	40年
砖木结构房屋	40年	30年

当该房屋建筑物所处土地的剩余使用年限短于其房屋耐用年限；根据《房地产估价规范》，如土地剩余使用年期短于房屋经济寿命的以土地剩余使用年期作为房屋建筑物的剩余使用年期。

#### b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重×结构部分完损系数 + 装饰部分比重×装饰部分完损系数 + 设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

#### c. 综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中：A1、A2 分别为两种方法的加权系数；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

### III. 评估值的估测

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

#### ② 固定资产——设备类固定资产

##### I. 评估方法选取依据（理由）

A. 被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

B. 被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

## II. 评估原值的估算：

### A. 国产设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

#### a. 设备购置价的估算

##### ①. 国产设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

#### a. 设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

b. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5% 计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

c. 安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30% 计费；

d. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定：

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.15%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 4.75%；

e. 其他费用：按具体情况考虑。

②. 进口设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备到岸价（CIF 价）× 外汇汇率 + 进口关税 + 增值税 + 银行手续费 + 国内  
运费 + 安装调试费 + 资金成本

其中：

CIF 价格：按评估基准日国际市场行情的到岸价格估算；

外汇汇率：按评估基准日国家外汇牌价估算（中间价）；

进口关税：按评估基准日国家海关进出口关税税率估算；

增值税：统一按 CIF 价及关税之和的 13% 估算；

银行及其他手续费：按 FOB 价的 1%—3% 估算；

国内运费：按 CIF 价的 1%—4% 估算；

安装调试费：按 CIF 价的 1%—18% 估算。

③. 车辆评估原值估算：

评估原值 = 购置价 + 购置附加税 + 其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估  
算。

III. 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技  
术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B 类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿  
命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限  
N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手  
册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始  
制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使  
使用寿命年限 n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新  
率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类  
设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率  $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

### ③车辆设备综合成新率的确定

对于运输车辆，根据“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》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率, 现场勘查成新率)

使用年限成新率 = (规定或经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定或经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定现场勘查成新率。

④对于价值小的设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

原则上，对于能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

特殊的该类设备，比如价值较大，经济使用年限较长，工作环境较差，现场勘察结果对成新率影响较大的则采用机器设备成新率估测方法估测综合成新率。

## 2) 无形资产

本次评估无形资产，为其他无形资产，评估对象为高速公路收费权，属于无形资产中的特许经营许可权。

### I. 评估方法选择的原因

特许经营许可权形成的其他无形资产作为一种特殊的交易对象，其价值的确定受项目状况、收款对象及外部因素影响较大，可比性较差，无法找到类似其他无形资产的近期交易情况，故未采用市场法进行评估；由于本次评估的应收账款的价值主要取决于未来高速公路收费权收益情况，因而不能采用成本法进行评估；同时，根据收益法的原理及能够获取的相关信息，评估人员认为现有条件能够满足其运用的基本前提，各项参数可以合理取得，因此采用收益法对其他无形资产特许经营许可权进行评估。

### II. 收益法评估模型

因特许经营许可权类无形资产的价值是由其所带来的未来收益所决定的，故采用收益现值法对特许经营许可权进行评估。即通过估算未来收益期内特许经营许可权所带来的收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为特许经营许可权的评估价值。其估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \times S_i}{(1+r)^i}$$

式中： P：特许经营权评估值  
K：特许经营权的收入分成率  
S<sub>i</sub>：第 i 年的营业收入  
n：特许经营权的收益年限  
r：特许经营权分成收入的折现率

根据上述公式，本次对特许经营许可权评估的技术思路如下：

①通过对被评估单位提供的特许经营许可权相关营业收入的历史经营情况、市场潜力及企业未来发展规划等资料的分析，同时考虑宏观经济及相关政策、行业状况及前景、企业发展前景及竞争力等因素的影响，预测特许经营许可权未来的营业收入。

②根据评估实践和国际惯例，利用可比企业的相关数据估算其收入分成率，从而计算未来特许经营许可权带来的收益。

③根据有关规定：确定特许经营许可权的收益期限。

④根据本资产评估项目的特点和收集资料的情况来估算无形资产的折现率。即：

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} \left( WACC_{BT} - R_c \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_f \frac{\text{固定资产}}{\text{全部资产}} \right)$$

式中：全部资产=股权价值+负息债权价值-非经营性资产、溢余资产的价值

营运资金=流动资产-流动非付息负债

固定资产= 固定资产账面价值

无形资产=全部资产-营运资金-固定资产

= 股权价值+负息负债-营运资金-固定资产

$R_c$ ：流动资产回报率（取1年期贷款利率，税前利率）

$R_f$ ：固定资产回报率（取5年期贷款利率，税前利率）

$R_i$ ：采用适当折现率将商标权带来的分成收入折成现值求和，以此作为商标权的价值。

### （3）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

### （一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

### （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

#### 1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### 3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相

关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6. 假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司申报评估并经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审定的资产总额账面值为39,425.86万元；负债总额账面值为24,887.43万元、所有者权益账面值为14,538.42万元。

### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司资产总额评

估值为56,074.85万元，评估增值16,648.99万元，增值率为42.23%；负债总额评估值为3,827.41万元，评估减值21,060.02万元，减值率为84.62%；股东全部权益价值评估值为52,247.44万元，评估增值37,709.01万元，增值率为259.37%。详细情况见评估结果汇总表。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
1	<b>流动资产</b>	12,344.48	12,344.48	-	-	
2	<b>非流动资产</b>	27,081.38	43,730.37	16,648.99	61.48	
3	长期应收款	7,281.07	7,281.07	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	-	
5	固定资产	1,711.12	2,762.31	1,051.19	61.43	
6	其中：建筑物类	1,218.04	2,202.37	984.33	80.81	
7	设备类	493.08	559.94	66.86	13.56	
8	在建工程	1,600.99	1,600.99	-	-	
9	无形资产	10,995.01	32,086.00	21,090.99	191.82	
10	长期待摊费用	-	-	-	-	
11	递延所得税资产	5,493.18	-	-5,493.18	-100.00	
12	<b>资产总计</b>	39,425.86	56,074.85	16,648.99	42.23	
13	<b>流动负债</b>	3,827.41	3,827.41	-	-	
14	<b>非流动负债</b>	21,060.02	-	-21,060.02	-100.00	
15	<b>负债总计</b>	24,887.43	3,827.41	-21,060.02	-84.62	
16	<b>所有者权益（净资产）</b>	14,538.42	52,247.44	37,709.01	259.37	

各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的原因分析：

（1）固定资产评估增减值原因分析：

1）房屋建筑物类增值原因：

①房屋建筑物类原值增值原因：房屋建筑物建成年代较早，相较现在的建造成本较低，由此导致评估原值增值；

②房屋建筑物类净值增值原因：本次评估按照房屋建筑物类的重置成本较高。

2）设备类增值原因：

①机械设备原值减值原因：购置时间较早，机械设备更新换代，购置价降低，由此导致评估原值减值；

②机械设备净值增值原因：本次评估按照设备现场勘查情况综合确定成新率，设备

的经济耐用年限大于设备折旧年限导致评估成新率较高。

③车辆原值减值原因：购置时间较早，购置价降低，由此导致评估原值减值；

④车辆净值增值原因：本次评估按照设备现场勘查情况综合确定成新率，车辆的经济耐用年限大于会计折旧年限导致评估成新率较高。

⑤电子设备原值减值原因：主要是由于电子类设备自身的特点，技术更新较快，降价周期较短，由此导致评估减值；

⑥净值减值原因：本次评估按照电子设备的经济耐用年限大于会计折旧年限导致评估成新率较高。

(2) 无形资产评估增减值原因分析：无形资产评估按高速公路剩余经营权价值进行评估，故造成无形资产评估增值；

(3) 递延所得税资产评估增减值原因分析：递延所得税资产对应的收益已全部收到，被评估单位未来无法再获得相应收益，递延所得税资产评估为零，故造成递延所得税资产评估减值。

(4) 递延收益评估增减值原因分析：递延收益主要为政府对新建收费站运营成本补偿确认的递延收益，经清查核实，用于补偿新建站运营成本的补助已全部收到，并以缴纳企业所得税，递延收益评估为零，故造成递延收益评估减值。

## (二) 收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，深圳龙大高速公路有限公司的股东全部权益价值账面值为14,538.42万元，评估值为52,303.66万元，评估增值37,765.23万元，增值率为259.76%。

## (三) 评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差56.22万元，差异率0.11%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，但未能包含表外且难以辨认的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产的价值，即资产基础法的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性。而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后我们认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：深圳龙大高速公路有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值评估结论为52,303.66万元（大写为人民币伍亿贰仟叁佰零叁万陆仟陆佰元整）。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具资产评估报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

龙大高速的管理服务区、公路及附属设施中涉及的土地及房屋建筑物均未办理产权证明文件。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

1. 委托人就本次经济行为聘请中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所对被评估单位2019年12月31日的财务报表进行了审计，于2020年10月21日出具中汇深会审[2020]0312号标准无保留意见《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

2. 委托人就本次经济行为聘请广东省交通规划设计研究院股份有限公司于2020年8月编制《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测研究报告》，本次评估对于未来年度主营业务收入中路费收入预测取自该报告中“第五章 收费收入预测”数据，结合该公路历史经营状况等因素，我们认为《深圳龙大高速公路交通量及收费收入预测研究报告》中的“第五章 收费收入预测”数据较为合理，故以此数据作为本次未来年度预测的车流量和路费收入。同时引用了龙大高速公司提供的《龙大2019年度--2027年度专项养护费用初步估算》等相关预测数据。

### （六）重大期后事项

1. 因2019年12月以来，全国性爆发新冠病毒，整个疫情期间，经国务院同意，全国具备收费权的高速公路从2020年1月25日到2020年5月6日零时施行免费通行政策，自2020年5月6日零时起重新恢复收取车辆通行费。龙大高速依法实施的期间免费通行，对本次路费收入预测和股东全部权益价值评估均造成了重大影响。

2. 根据《深圳龙大高速公路有限公司2020年度第一次股东会决议》，其中：审议通过《关于龙大公司2019年度利润分配的议案》，议案内容：“根据公司股东持股比例，公司2019年度分红方案如下：1、深圳市宝通公路建设开发有限公司持股比例为89.93%，应分配利润64,946,021.63元；2、东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司持股比例为10.07%，应分配利润7,272,394.51元。截止2020年2月，股东应收款余额为72,810,666.53元，其中宝通公司65,478,632.41元，大岭山资产公司7,332,034.12元。公司建议以冲减股东应收款的方式分配2019年度应分配利润72,218,416.14元，其中，冲减应收深圳市宝通公路建设开发有限公司款64,946,021.63元，冲减应收东莞市大岭山镇资产经营管理有限公司款7,272,394.51元。”上述议案对本次评估基准日后非经营性资产的长期应收款造成影响，从而对股东全部权益价值评估造成了重大影响。

3. 龙大公司生产经营土地及房产均为高速公路配套设施，权属不归属于该公司，项目经营期间，历史年度未缴纳土地税及房产税。根据深圳市税务局第一分局发来需龙大高速公司协助提供涉税资料清单，其中包括房产和土地明细，可能存在补缴相应土地使用税和房产税的风险，具体预计补缴金额以深圳市税务局实际扣缴金额为准，因存在较大的不确定性，本次评估考虑对该部分补缴金额和未来年度应缴的土地使用税和房产税进行评估确定，根据预算，预计补缴2015-2019年房产税和土地使用税及滞纳金约为273万元，其中土地使用税53.51万元，房产税219.72万元，作为非经营负债进行确认。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 担保事项：

无。

2. 租赁事项：

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）税收优惠政策的影响

无。

（十一）其他需要特别说明的事项

无。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告使用限制

无。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2020年10月28日。

开元资产评估有限公司

资产评估专业人员：

中国·北京

资产评估专业人员：

## 资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位专项审计报告
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
4. 被评估单位的重要取价依据（车流量及收入预测、预防性养护报告）
5. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
6. 委托人承诺函
7. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
8. 签名资产评估专业人员承诺函
9. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
10. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
11. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件