

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  
以非公开协议受让  
深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&  
间接受让湾区发展 71.83%股份项目所涉及的  
深圳投控国际资本控股基建有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S131 号

评估基准日:2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 8 月 10 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、资产评估报告

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	1
资产评估报告 .....	1
一、 委托方概况 .....	1
二、 被评估企业的概况 .....	1
三、 其他资产评估报告使用人 .....	4
四、 评估目的 .....	4
五、 评估对象和评估范围 .....	5
六、 价值类型 .....	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 .....	10
十一、 评估假设 .....	11
十二、 评估结论 .....	13
十三、 特别事项说明 .....	14
十四、 资产评估报告使用限制说明 .....	15
十五、 评估报告日 .....	16
资产评估报告附件 .....	18
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 被评估单位基准日审定财务报表	
附件三 委托人和被评估单位的营业执照	
附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件五 委托人和其他相关当事人的承诺函	
附件六 签名资产评估师的承诺函	
附件七 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	
附件八 资产评估机构的营业执照	
附件九 签字资产评估师的职业资格证书登记卡	
附件十 重要取价依据（交通量预测咨询报告）	



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、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

## 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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经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；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳高速公路股份有限公司  
以非公开协议受让  
深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&  
间接受让湾区发展 71.83%股份项目所涉及的  
深圳投控国际资本控股基建有限公司  
股东全部权益

## 资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S131 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理解评估结论，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，按照一定的评估程序，对深圳投控国际资本控股基建有限公司（以下简称「深投控基建」）的股东全部权益于 2020 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「深投控基建」于 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益进行评估，为「深高速」深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&间接受让湾区发展 71.83%股权项目提供价值参考依据。

**评估对象：**「深投控基建」的股东全部权益。

**评估范围：**「深投控基建」申报的截至 2020 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 922,665.79 万元，负债总额账面值 657,362.60 万元，净资产账面值 265,303.19 万元。该等资产/负债业经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具了《审计报告》。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**本次评估采用资产基础法对「深投控基建」的股东全部权益进行评估。

**评估结论：**

**「深投控基建」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果为：263,097.00 万元人民币（大写：人民币贰拾陆亿叁仟零玖拾柒万元整）。**

**评估结论使用有效期：**通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日止。

**特别事项说明摘要：**

### 1、控股权、股权流动性溢价

本资产评估报告所载评估结论中，在对「深投控基建」所持有的上市公司「湾区发展」71.83%股权进行评估时，考虑了控股权、股权流动性等因素可能对该项股权价值的影响。

### 2、广深高速扩建项目权益

根据《广东省发展改革委关于广深高速公路改扩建（新塘立交改造）工程项目核准的批复（粤发改核准【2020】4号）》文件，「广深高速」取得了广深高速的扩建项目权益。在本次评估时，我们对该项扩建权益采用收益法进行了估值。惟其是否能如期动工、如期取得特许权、如期通车、项目的最终造价、所获批的收费年限、收费标准等，以及在广深扩建过程中沿线相关土地的释放、可能存在的相关政府补贴等诸多事宜尚存在不确定性，提请报告使用关注该等不确定事项对价值的影响。

### 3、相关评估程序受限

本次评估因具体评估的公司为香港上市公司及其非控股的联营高速公司，受相关配合程度的影响，我们未能现场抽查联营公司「广深高速」、「广珠高速」的相关记账凭证及取得询证函等。

基于：所具体评估的公司为香港主板上市公司，其相关财务数据为公开信息且财务数据的可信度较高；同时，评估人员采用现场查看并核对相关明细、询问相关事项、访谈各部门相关人员、分析性复核等方式进行相关核查验证工作。基于此，本次评估以企业提供的经审计的财务数据为准。本次估值工作是建立在我们所能取得的资料基础上完成的。

### 4、引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，对高速公路公司估值时的路费收入直接引用了广东省交通运输规划研究中心于2021年5月出具的《广深高速公路和广珠西高速公路交通量与收益预测研究》（简称《交通报告》）中的路费收入预测数据，广东省交通运输规划研究中心是「深高速」拟进行股权收购而专项委托的交通顾问机构。

对评估中所引用的数据，我们承担引用不当的相关责任。

### 5、疫情防控期间免收通行费后的保障政策事项

根据交通部发布的关于新冠肺炎疫情防控期间免收通行费的通知，免收时间从2020年2月17日至5月5日。截至目前，广东省相关部门尚未出台明确的疫情防控期间免收通行费后的保障政策文件。本次《交通报告》结合现在其它省份已出台的保障政策文件（对收费公路项目免费通行79天的补偿政策，按原批复收费期限截止日期开始顺延79天的收费期执行），提供了假定本项目拟按该补偿政策执行所测算该顺延期的总路费收入。本次评估时，考虑到目前广东省尚无明确的保障政策文件，故在未来收益的预测中未直接考虑该补偿政策的收益。

#### 6、公路配套房地产未办理产权证明文件事项

截至评估报告日，纳入评估范围的「广深高速」、「广珠高速」存在部分房地产尚未办理产权证明文件的情况。公路配套房地产未办理产权证明文件在国内高速公路行业属较为普遍现象，本次评估未考虑该事项对估值的影响。特提请报告使用者关注。

#### 7、收费权质押尚未解除事项

截至评估报告日，「广深高速」的应收款、公路收费权已质押给中国银行股份有限公司东莞分行用于质押借款；「广珠高速」的公路收费权已质押给中国银行股份有限公司广东省分行及国家开发银行等银团用于质押借款。本次评估未考虑质押担保事项对估值的影响。特提请报告使用者关注。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

鹏信资评报字[2021]第 S131 号

深圳高速公路股份有限公司

以非公开协议受让

深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&amp;

间接受让湾区发展 71.83%股份项目所涉及的

深圳投控国际资本控股基建有限公司

股东全部权益

## 资产评估报告

### 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，采用资产基础法按照一定的评估程序，对贵公司以非公开协议受让深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&间接受让湾区发展 71.83%股份项目所涉及的深圳投控国际资本控股基建有限公司股东全部权益于 2020 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

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：股份有限公司（上市）（股票代码：600548.SH）

经营期限：1996 年 12 月 30 日至无固定期限

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：深圳投控国际资本控股基建有限公司（以下简称「深投控基建」）

## 2、股东情况

评估基准日「深投控基建」的各股东出资及持股比例如下：

「深投控基建」的股东为深圳投控国际资本控股有限公司，持股比例为 100%，截至评估基准日，「深投控基建」的实收资本为 32.29 万元。

## 3、长期投资情况

评估基准日「深投控基建」的长期投资单位为深圳投控湾区发展有限公司（以下简称“「湾区发展」”），持股比例为 71.83%，「湾区发展」实收资本为 27,060.25 万元。

## （二）企业历史财务资料

「深投控基建」公司（合并口径）一年一期的简要报表如下（单位：万元）

科目/年度	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	24,660.96	165,157.02
非流动资产	1,113,222.37	1,028,454.15
<b>资产合计</b>	<b>1,137,883.33</b>	<b>1,193,611.17</b>
流动负债	230,969.50	391,628.48
非流动负债	707,474.61	405,498.48
<b>负债合计</b>	<b>938,444.11</b>	<b>797,126.96</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>199,439.22</b>	<b>396,484.21</b>
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>-106,907.57</b>	<b>106,840.59</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>306,346.79</b>	<b>289,643.62</b>

项目	2019 年	2020 年
一、营业收入		
减：营业成本		
管理费用	3,774.48	3,601.04
财务费用	35,117.62	23,788.29
资产减值损失	-	-
加：其他收益	35.79	309.84
投资收益	40,245.77	15,796.04
公允价值变动收益		150.31
二、营业利润	1,389.46	-11,133.14
三、利润总额	1,389.46	-11,133.14
减：所得税费用	4,264.59	17,100.39
四、净利润	-2,875.13	-28,233.53
五、归属于母公司所有者的净利润	-12,089.13	-27,767.77
六、少数股东损益	9,214.00	-465.76

注：上述财务数据摘自德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《审计报告》。

「深投控基建」母公司一年一期的简要报表如下（单位：万元）

科目/年度	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	19,593.67	28,180.71
非流动资产	952,090.94	894,485.08
<b>资产合计</b>	<b>971,684.61</b>	<b>922,665.79</b>
流动负债	201,591.51	334,866.82
非流动负债	699,407.75	322,495.78
<b>负债合计</b>	<b>900,999.26</b>	<b>657,362.60</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>70,685.35</b>	<b>265,303.19</b>

项目	2019年	2020年
一、营业收入		
减：营业成本		
管理费用	45.39	23.71
财务费用	34,805.84	29,247.02
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益	44,295.47	44,433.74
二、营业利润	9,444.25	15,163.01
三、利润总额	9,444.25	15,163.01
减：所得税费用		
四、净利润	9,444.25	15,163.01

注：上述财务数据摘自德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《审计报告》。

### （三）企业主要产品或服务介绍

「深投控基建」主要是通过持有上市公司「湾区发展」71.83%股权而间接持有从事高速公路运营的联营公司广深珠高速公路有限公司、广东广珠西线高速公路有限公司及从事地产开发的广州臻通实业发展有限公司。其中的主要经营实体为广深珠高速公路有限公司、广东广珠西线高速公路有限公司和广州臻通实业发展有限公司，重要投资公司介绍如下：

#### 1、深圳投控湾区发展有限公司（以下简称「湾区发展」）

「湾区发展」前称合和公路基建有限公司，于开曼群岛注册成立之有限公司，自2003年8月6日起在香港联合交易所有限公司上市，股份代号737(港币柜台)及80737(人民币柜台)。深圳市投资控股有限公司为「湾区发展」的最终母公司。

「湾区发展」主要经营高速公路业务，发展策略聚焦于粤港澳大湾区内的基础设施建设和相关联业务以及广深高速公路沿线土地开发利用。

## 2、广深珠高速公路有限公司（以下简称「广深高速」）

「广深高速」的主要业务是发展经营管理广深高速公路。

广深高速公路是一条连接广州、东莞、深圳三个大湾区东岸地区主要城市及香港的高速公路主干道。广深高速公路规划于 20 世纪 80 年代，于 1992 年开工建设，于 1996 年 7 月 1 日完成验收，正式开通运营，收费期 30 年。广深高速公路北起广州市天河区黄村立交、南至深圳市福田区皇岗口岸，线路全长 122.8 千米，设计速度 120 千米/小时。

## 3、广东广珠西线高速公路有限公司（以下简称「广珠高速」）

「广珠高速」是成立以负责发展、经营及管理广珠西线高速公路—连接广州、中山及珠海之一条高速公路。该高速公路分三期建造，总投资约人民币 140 亿，全长 97.9 公里双向共 6 车道。

## 4、广州臻通实业发展有限公司（简称「臻通实业」）

「湾区发展」与交通集团之附属公司共同成立「臻通实业」于 2019 年 12 月通过竞买，成功以人民币 41.24 亿元投得新塘立交居住项目用地的土地使用权，该地块的总宗地面积约 20 万平方米，总建筑面积约 60 万平方米。为引入专业地产开发商共同参与居住项目的建设，2020 年「湾区发展」及交通集团（透过广东公路建设）通过公开挂牌，出售「臻通实业」共 60% 股权（即「湾区发展」所持有的 22.5% 股权及广东公路建设所持有的 37.5% 股权）及相应股东借款予华润置地。出售事项已于 2020 年 9 月完成，并录得扣除税项前出售收益约人民币 5.45 亿元，扣除税项后出售利润约人民币 4.09 亿元。目前「湾区发展」仍持有「臻通实业」15% 股权。

### （四）委托人和被评估企业之间的关系

本项目委托人是被评估企业的潜在收购方。

## 三、其他资产评估报告使用人

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「深投控基建」于 2020 年 12 月 31 日的股东全部权益进行评估，为「深高速」以非公开协议受让深圳投控国际资本控股基建有限公司全部股权&间接受让湾区发展 71.83% 股份项目提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳高速公路股份有限公司批准，批准文号为《深圳高速公路股份有限公司总裁办公会议纪要》（【2021】15号）。

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：「深投控基建」的股东全部权益。

其对应的评估范围为：「深投控基建」申报的截至2020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922,665.79万元，负债总额账面值657,362.60万元，净资产账面值265,303.19万元。该等资产/负债业经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具了《审计报告》「深投控基建」简要资产负债情况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

资产	2020年12月31日	负债和股东权益	2020年12月31日
流动资产合计	28,180.71	流动负债合计	334,866.82
非流动资产合计	894,485.08	非流动负债合计	322,495.78
资产总计	922,665.79	负债合计	657,362.60
股东权益合计			265,303.19

「深投控基建」具体的资产负债情况详见资产评估明细表。

委托评估对象和评估范围与本项目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）企业申报的表外资产情况

本次评估，企业声明不存在表外资产的情况。

### （二）引用其他机构评估结论所涉及的资产

在对重要投资的子公司「广深高速」和「广珠高速」的股东全部权益和特许经营权采用收益法评估时引用了广东省交通运输规划研究中心于2021年5月出具的《广深高速公路和广珠西高速公路交通量与收益预测研究》中的路费收入预测数据。

## 六、价值类型

### （一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

## （二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 七、评估基准日

本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与委托方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

## 八、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《深圳高速公路股份有限公司总裁办公会议纪要》（【2021】15 号）。

### （二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》。
- 2、《中华人民共和国公司法》。
- 3、《中华人民共和国证券法》。
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》。
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》。
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 8、《中华人民共和国公路法》。
- 9、《收费公路管理条例》。
- 10、《收费公路权益转让办法》。
- 11、《中华人民共和国土地管理法》。
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

- 13、相关税收法规。
- 14、其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）专业规范

- 1、《资产评估准则—基本准则》（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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）。
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）。
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 14、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》。
- 15、监管规则适用指引——评估类第1号（证监会）。
- 16、其他相关专业规范文件。

### （四）产权依据

- 1、委托人和被评估企业的营业执照、商业登记证、公司章程、工商登记信息、合营企业合作协议等资料；
- 2、不动产：房屋所有权权证、土地使用权权证；
- 3、无形资产：特许经营权合同、收费年限批文、收费批准文件等复印件；
- 4、其他有关产权证明。

### （五）取价依据及参考资料

- 1、「深投控基建」提供的清查申报评估明细表。
- 2、被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

- 3、广东省交通运输规划研究中心于 2021 年 5 月出具的《广深高速公路和广珠西高速公路交通量与收益预测研究》（以下简称“《交通报告》”）。
- 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、同花顺资讯金融终端。
- 6、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

「深投控基建」是一家纯持股公司，其资产基本为持有的上市公司「湾区发展」71.83%股权，「深投控基建」自身并无任何经营业务。

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，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

因「深投控基建」仅为一家纯持股公司，其自身并无任何经营业务。对此类持股类公司不适合采用收益法及市场法进行估值。

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，本次评估采用资产基础法对「深投控基建」的股东全部权益进行评估。

### （二）资产基础法的介绍

对「深投控基建」采用资产基础法评估时，其唯一重大资产长期投资——上市公司「湾区发展」71.83%股权按相应估值结果乘以持股比例确定。具体是先评估「湾区发展」归母股东全部权益，乘以持股比例后再考虑控股权及流动性溢价因素最终确定该项长期投资的评估值。

「湾区发展」的评估方法：因「湾区发展」也为一家持股公司，自身无实质经营，同理对其也仅采用资产基础法评估。

对「湾区发展」的长期投资——「广深高速」、「广珠高速」和「臻通实业」分别采用如下评估方法：

「广深高速」和「广珠高速」：采用资产基础法及收益法。这两个公司的资产清晰，可采用资产基础法估值；同时，这两个公司的主营业务是高速公路的收费、养护、路产路权管理及资源开发，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。在一定假设条件下，能够对企业未来的经营状况进行合理的预测，因此这两个公司也适宜采用收益法估值。

「臻通实业」为一家房地产开发项目公司，主要资产为新塘住宅开发项目。基于深湾基建（深圳）有限公司仅持有「臻通实业」15%的股权，「臻通实业」未能提供项目企业及主要经营项目的相关资料，故未能就「臻通实业」展开评估。评估过程中根据近期「臻通实业」股权公开交易价估算深湾基建（深圳）有限公司仅持有「臻通实业」15%的股权价值。

## 十、评估程序实施过程和情况

### （一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### （二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### （四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

### （五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

### （六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

### （七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## （八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 十一、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### （一）评估基准假设

#### 1、交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2、公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

#### 3、持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

### （二）评估条件假设

#### 1、评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## 2、对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实、完整、合法和有效的，且本公司评估人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

## 3、对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

## 4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

## 5. 其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，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、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，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查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。我们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

采用资产基础法评估的「深投控基建」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估值为：263,097.00 万元。其中，资产总额账面值 922,665.79 万元，评估值 920,459.60 万元，评估增值-2,206.19 万元，增值率-0.24%；负债总额账面值 657,362.60 万元，评估值 657,362.60 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%；净资产账面值 265,303.19 万元，评估值 263,097.00 万元，评估增值-2,206.19 万元，增值率-0.83%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
流动资产	28,180.71	28,180.71	-	-
非流动资产	894,485.08	892,278.89	-2,206.19	-0.25%
<b>资产总计</b>	<b>922,665.79</b>	<b>920,459.60</b>	<b>-2,206.19</b>	<b>-0.24%</b>
流动负债	334,866.82	334,866.82	-	-
非流动负债	322,495.78	322,495.78	-	-
<b>负债总计</b>	<b>657,362.60</b>	<b>657,362.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东权益总计</b>	<b>265,303.19</b>	<b>263,097.00</b>	<b>-2,206.19</b>	<b>-0.83%</b>

「深投控基建」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果为：263,097.00 万元人民币（大写：人民币贰拾陆亿叁仟零玖拾柒万元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日止。

本资产评估报告所载评估结论中已考虑了所持的上市公司「湾区发展」71.83%股权的控股权溢价及流动性溢价。

### 十三、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

#### 1、控股权、股权流动性溢价

本资产评估报告所载评估结论中，在对「深投控基建」所持有的上市公司「湾区发展」71.83%股权进行评估时，考虑了控股权、股权流动性等因素可能对该项股权价值的影响。

#### 2、广深高速扩建项目权益

根据《广东省发展改革委关于广深高速公路改扩建（新塘立交改造）工程项目核准的批复（粤发改核准【2020】4号）》文件，「广深高速」取得了广深高速的扩建项目权益。在本次评估时，我们对该项扩建权益采用收益法进行了估值。惟其是否能如期动工、如期取得特许权、如期通车、项目的最终造价、所获批的收费年限、收费标准等，以及在广深扩建过程中沿线相关土地的释放、可能存在的相关政府补贴等诸多事宜尚存在不确定性，提请报告使用人关注该等不确定事项对价值的影响。

#### 3、相关评估程序受限

本次评估因具体评估的公司为香港上市公司及其非控股的联营高速公司，受相关配合程度的影响，我们未能现场抽查联营公司「广深高速」、「广珠高速」的相关记账凭证及取得询证函等。

基于：所具体评估的公司为香港主板上市公司，其相关财务数据为公开信息且财务数据的可信度较高；同时，评估人员采用现场查看并核对相关明细、询问相关事项、访谈各部门相关人员、分析性复核等方式进行相关核查验证工作。基于此，本次评估以企业提供的经审计的财务数据为准。本次估值工作是建立在我们所能取得的资料基础上完成的。

#### 4、引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，对高速公路公司估值时的路费收入直接引用了广东省交通运输规划研究中心于2021年5月出具的《广深高速公路和广珠西高速公路交通量与收益预测研究》（简称《交通报告》）中的路费收入预测数据，广东省交通运输规划研究中心是「深高速」拟进行股权收购而专项委托的交通顾问机构。

对评估中所引用的数据，我们承担引用不当的相关责任。

#### 5、疫情防控期间免收通行费后的保障政策事项

根据交通部发布的关于新冠肺炎疫情防控期间免收通行费的通知，免收时间从2020年2月17日至5月5日。截至目前，广东省相关部门尚未出台明确的疫情防控期间免收通行费后的保障政策文件。本次《交通报告》结合现在其它省份已出台的保障政策文件（对收费公路项目免费通行79天的补偿政策，按原批复收费期限截止日期开始顺延79天的收费期执行），提供了假定本项目拟按该补偿政策执行所测算该顺延期的总路费收入。本次评估时，考虑到目前广东省尚无明确的保障政策文件，故在未来收益的预测中未直接考虑该补偿政策的收益。

#### 6、公路配套房地产未办理产权证明文件事项

截至评估报告日，纳入评估范围的「广深高速」、「广珠高速」存在部分房地产尚未办理产权证明文件的情况。公路配套房地产未办理产权证明文件在国内高速公路行业属较为普遍现象，本次评估未考虑该事项对估值的影响。特提请报告使用者关注。

#### 7、收费权质押尚未解除事项

截至评估报告日，「广深高速」的应收款、公路收费权已质押给中国银行股份有限公司东莞分行用于质押借款；「广珠高速」的公路收费权已质押给中国银行股份有限公司广东省分行及国家开发银行等银团用于质押借款。本次评估未考虑质押担保事项对估值的影响。特提请报告使用者关注。

## 十四、资产评估报告使用限制说明

### （一）本资产评估报告的使用范围

1、本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2、本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3、本资产评估报告所载评估结论的使用有效期限限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4、本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

## （二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

## （三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

2、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十五、评估报告日

本公司资产评估师王鸣志、刘淑芳于 2021 年 8 月 10 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

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：

二〇二一年八月十日

资产评估师：