

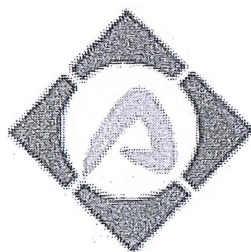
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购  
安徽省阜周高速公路有限公司股权涉及的  
安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

皖中联合国信评报字（2024）第 339 号

共一册 第一册



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇二四年十二月十九日

## 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	7
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	27
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	31
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	35
十三、资产评估报告日 .....	36
附件目录 .....	38



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3434020001202400239
合同编号:	2024PG04053A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	皖中联合国信评报字(2024)第339号
报告名称:	安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购安徽省阜周高速公路有限公司股权涉及的安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益价值
评估结论:	2,898,120,000.00元
评估报告日:	2024年12月19日
评估机构名称:	安徽中联合国信资产评估有限责任公司
签名人员:	夏妍 (资产评估师) 正式会员编号: 34120008 王毅 (资产评估师) 正式会员编号: 34000016 张毅 (资产评估师) 正式会员编号: 34220038
夏妍、王毅、张毅已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 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和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。





安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购  
安徽省阜周高速公路有限公司股权涉及的  
安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

皖中联合国信评报字（2024）第 339 号

摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受安徽省交通控股集团有限公司和安徽皖通高速公路股份有限公司双方的共同委托，对安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购安徽省阜周高速公路有限公司 100% 股权之经济行为所涉及的安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下：

一、评估目的：根据安徽省交通控股集团有限公司于 2024 年 10 月 25 日出具的《安徽交控集团董事会会议纪要-研究审议确定标的路产开展资本运作事宜》（2024 第 14 期），安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购安徽省交通控股集团有限公司持有的安徽省阜周高速公路有限公司股权，为此需进行资产评估，为委托人相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益价值；评估范围为经审计审定的安徽省阜周高速公路有限公司模拟报表所对应的全部资产和负债。资产账面价值为 182,218.81 万元，负债账面价值为 4,066.31 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 178,152.50 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

五、评估方法：收益法和资产基础法。

六、评估结论：

基于华杰工程咨询有限公司对济广高速公路阜周段预计车流量和收入测算以及被评估单位及企业管理层对未来经营规划，安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值为 289,812.00 万元，评估价值和账面价



值相比增加 111,659.50 万元，增值率为 62.68%。

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。

## 七、特别事项说明

### (一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用了北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的（[2024]京会兴皖分审字第 00550007 号）审计报告。

2. 本次资产评估报告中未来车流量收入引用了华杰工程咨询有限公司出具的《阜阳至六安高速公路阜阳至周集段车流量评估及收费收入测算报告》关于阜周高速车流量评估及收入测算结果。

除此之外，本次资产评估报告无引用其他机构出具报告结论的情况。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，安徽省阜周高速公路有限公司未办理房屋产权证的房屋建筑物情况，详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值（元）	
						账面原值	账面净值
1	李洼收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,466,247.05	763,018.67
2	李洼收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	195,066.71	101,510.55
3	南照收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,444,599.79	751,753.68
4	南照收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	163,989.39	85,338.26
5	袁寨收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,552,386.19	807,844.52
6	袁寨收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	225,647.05	117,424.22
7	周集收费站收费楼	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	817.70	1,428,122.84	766,267.24
8	周集收费所配电房及泵房	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	153.00	163,262.30	87,599.29
9	养护区养护楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	838.00	1,709,949.46	889,838.69
10	养护区实验室及宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	808.92	1,976,582.65	1,028,591.64
11	养护区车库、材料库	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	665.00	1,047,781.19	545,253.69
12	养护区配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	158.00	218,339.08	113,621.23
13	养护区生活消防泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	182.33	1,024,531.11	533,154.60
14	门房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	18.00	46,258.04	24,072.17
15	交警营房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	1413.90	2,849,866.69	1,483,038.95





序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计 量 单 位	建筑面积	账面价值（元）	
						账面原值	账面净值
16	李洼收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	1520.00	1,084,917.65	564,579.09
17	收费所员工公寓楼	钢混	2015-12-31	m <sup>2</sup>		937,030.99	669,404.53
18	南照收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	772.80	1,054,104.40	548,544.21
19	袁寨收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	772.80	1,211,108.23	630,247.26
20	周集收费站宿舍楼	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	772.80	1,039,017.56	557,490.64
21	南照收费站公寓楼	钢混	2019-10-07	m <sup>2</sup>	490.00	1,513,429.36	1,268,758.28
22	应急基地	钢混	2015-9-26	m <sup>2</sup>	1091.39	3,147,098.83	2,222,813.39
23	养护仓库	钢混	2015-9-26			730,717.82	516,110.06
合计					13,386.74	26,230,054.38	15,076,274.85

安徽省阜周高速公路有限公司对未办理产权证的房屋建筑物，提供了相关产权说明，证明列入本次评估范围内的所有资产均属安徽省阜周高速公路有限公司所有，本次评估未考虑上述房产未办证情况可能对评估结论的影响。

对于未办理产权证的房屋建筑物建筑面积，本次评估以被评估单位提供的申报建筑面积并经评估人员现场核实后确定。可能与未来实际办证面积存在差异，提请报告使用人注意。

2. 截至评估基准日，阜阳至周集段中，部分阜阳段主线所占用的划拨用地尚未办理土地使用权证，企业申报评估的面积系主线土地批复面积扣除已办证面积，本次评估以企业申报评估面积为准，可能与未来实际办证面积存在差异，本次评估未考虑上述土地使用权未办证情况可能对评估结论的影响。

3. 截至评估基准日，阜阳至周集段中，周集收费站、李洼收费站、南照收费站、袁寨收费站所占用的划拨用地均未办理土地使用权证，本次评估以代编决算报告披露的面积为准，可能与未来实际办证面积存在差异，本次评估未考虑上述土地使用权未办证情况可能对评估结论的影响。

4. 截至评估基准日，安徽省阜周高速公路有限公司存在“周集收费站扩建工程”缺少建设审批手续的情形，该情形可能会对安徽省阜周高速公路有限公司开展经营活动产生影响，本次评估未考虑上述情形可能对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

5. 截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权证载权利人为“安徽省高速公路控股集团有限公司”、车辆证载权利人为“安徽省交通控股集团有限公司”。截至资产评估报告出具日，被评估单位正在办理车辆和土地使用权名称变更手续，安徽省阜周高速公路有限公司对未变更产权证的车辆和土地使用权，提供了相关产权说明，证



明列入本次评估范围内的车辆和土地使用权均属安徽省阜周高速公路有限公司所有，本次评估未考虑上述未变更情况可能对评估结论的影响。

### **(三)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

1. 截至本次评估基准日，安徽省阜周高速公路有限公司的注册资本金 500 万元尚未实缴，本次评估结果未考虑在评估基准日期后实缴的资本金；截至报告出具日，安徽省阜周高速公路有限公司的资本金已全部实缴到位。

除此之外，本次评估未发现其他评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

### **(四)其他事项说明**

1. 因安徽省阜周高速公路有限公司选择的计税模式为简易征收计税方式，对取得的非流动资产进项税均不能抵扣，本次对委评的非流动资产（包括固定资产和无形资产）评估均包含增值税。

2. 列入本次评估范围内的资产不包括项目沿线配套服务区、加油站、广告牌等附属设施及其经营权。

3. 根据安徽省交通运输厅于 2021 年 6 月 1 日发布的《安徽省高速公路网规划修编（2020—2035 年）》，规划到 2035 年，安徽省六车道以上路段达到 4571 公里（其中八车道 2653 公里），占规划总里程的 45%。本次被评估单位所持有的阜周高速也在此双向四车道改扩建双向八车道规划中（即为《规划修编》中提到的 G35 济广高速亳州（皖豫界）-六安段）。截至评估基准日，关于阜周高速的改扩建时间及具体方案未有明确规划，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。





安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购  
安徽省阜周高速公路有限公司股权涉及的  
安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

皖中联合国信评报字（2024）第 339 号

正文

安徽省交通控股集团有限公司、安徽皖通高速公路股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受双方的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽皖通高速公路股份有限公司拟收购安徽省阜周高速公路有限公司 100% 股权事宜所涉及的安徽省阜周高速公路有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人分别为安徽省交通控股集团有限公司（以下简称：安徽交控集团）、安徽皖通高速公路股份有限公司（以下简称：皖通高速），被评估单位为安徽省阜周高速公路有限公司（以下简称：阜周高速）。

(一) 委托人-安徽交控集团概况

名称：安徽省交通控股集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：安徽省合肥市包河区西藏路 1666 号

法定代表人：项小龙

注册资本：1600000 万元人民币

成立日期：1993 年 04 月 27 日

经营范围：一般项目：企业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；交通设施维修；汽车拖车、求援、清障服务；住房租赁；非居住房地产租赁。许可项目：公路管理与养护。



统一社会信用代码：91340000MA2MT9QA0T

### (二)委托人-皖通高速概况

名称：安徽皖通高速公路股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：安徽省合肥市望江西路 520 号

法定代表人：汪小文

注册资本：165861 万元人民币

成立日期：1996 年 08 月 15 日

经营范围：高等级公路设计、建设、监理、收费、养护、施救、路产路权管理，仓储，公路建设经营咨询服务，房屋租赁，汽车及零配件以及高新技术产品的开发、生产、销售。

统一社会信用代码：91340000148973087E

股票代码：600012.SH

### (三)被评估单位概况

#### 1. 企业基本情况

名称：安徽省阜周高速公路有限公司。

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

住所：安徽省合肥市高新区天乐社区服务中心望江西路 520 号。

法定代表人：范琦。

注册资本：500 万元人民币。

成立日期：2024 年 10 月 30 日。

经营范围：许可项目：公路管理与养护。一般项目：工程管理服务；交通设施维修。

统一社会信用代码：91340100MAE3KNHA7H。

#### 2. 企业历史沿革

阜周高速成立于 2024 年 10 月 30 日，设立时注册资本为 500 万元人民币，均未实缴，安徽交控集团持有阜周高速 100% 股权。安徽交控集团于 2024 年 10 月将其持有的阜周高速项目资产（包括项目涉及的公路资产以及相关债权债务，不包括服务区和加油站）无偿划转给阜周高速。



### 3. 经营业务范围

阜周高速，主要负责 G35 济广高速公路阜周段日常运营管理工作。

#### (1) 项目简介

G35 济广高速公路阜周段于 2009 年 2 月复工建设，2010 年 6 月全线竣工通车，双向四车道，设计车速 120km/h。阜周高速为交通部规划的高速公路网济南至广州公路在安徽境内的一段，项目起点为亳州市利辛县刘小集互通立交，终点为六安市霍邱县冯井镇，起止桩号 K564+220~K585+870，全线收费里程 83.57 公里，下设阜阳东收费站、袁寨收费站、南照收费站、周集收费站；特大桥 6 座，大桥 15 座，中小桥 85 座，明盖板通道 67 座，暗盖板通道涵管 10971.57 延米/300 道，支线上跨桥 10 座。

#### (2) 收费期限

2012 年 12 月 25 日，安徽省人民政府印发《安徽省人民政府关于阜阳至六安高速公路阜阳至周集段收费经营期限的批复》（皖政秘[2012]577 号），批复同意阜阳至六安高速公路阜阳至周集段收费经营期限为 30 年，即从 2009 年 12 月 27 日至 2039 年 12 月 26 日。

#### (3) 收费标准

根据《安徽省交通运输厅 安徽省发展改革委 安徽省财政厅关于印发安徽省收费公路车辆通行费计费方式调整方案的通知》（皖交路〔2019〕144 号）发布的标准，高速公路按《安徽省收费公路车辆通行费计费方式调整方案》相关规定对收费标准进行调整，其中客车实行按车型收费模式，货车采用按车轴收费模式。

#### 阜周高速客车收费标准

类别	车辆类型	核定载人数	收费标准（元/车公里）
1 类客车	微型、小型	≤9	0.45
2 类客车	中型	10-19	0.8
	乘用车列车	-	
3 类客车	大型	≤39	1.1
4 类客车		≥40	1.3

#### 阜周高速货车收费标准

车型分类	JT/T489—2019 分类标准	收费标准(元/公里)
第 1 类	2 轴，车长小于 6000mm 且最大允许总质量小于 4500kg	0.45
第 2 类	2 轴，车长不小于 6000mm 或最大允许总质量不小于 4500kg	0.9
第 3 类	3 轴	1.35





车型分类	JT/T489—2019 分类标准	收费标准(元/公里)
第4类	4轴	1.7
第5类	5轴	1.85
第6类	6轴	2.2
六轴以上的货车,在第6类货车收费标准的基础上,每增加一轴,按1.1倍系数确定收费标准;10轴及以上货车收费标准按10轴货车标准执行。		

(4) 区域位置情况



4. 资产、财务及经营状况

根据经审计后的模拟财务报表,截至评估基准日2024年10月31日,阜周高速资产总额为182,218.81万元,负债总额为4,066.31万元,净资产额为178,152.50万元。2024年1-10月,营业收入31,985.57万元,净利润12,593.30万元。

公司近1年1期的资产、财务状况如下表:

单位:人民币万元

项目/年度	2024年10月31日	2023年12月31日
总资产	182,218.81	178,292.14
负债	4,066.31	1,267.09
净资产	178,152.50	177,025.06
项目/年度	2024年1-10月	2023年度
营业收入	31,985.57	43,155.61
利润总额	16,814.85	26,714.64
净利润	12,593.30	20,035.98
审计机构	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)安徽分 所	北京兴华会计师事 务所(特殊普通合 伙)安徽分所

以上2023年度、2024年1-10月财务报表数据业经北京兴华会计师事务所(特





殊普通合伙)安徽分所审计,并出具了编号为“[2024]京会兴皖分审字第 00550007号”无保留意见的《审计报告》。该报告载明的审计意见为:“我们认为,后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制,公允反映了阜周高速 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 10 月 31 日的财务状况以及 2023 年度和 2024 年 1-10 月的经营成果和现金流量。”。

#### 5. 公司执行的主要会计政策

阜周高速所采用的主要会计政策是根据财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称《企业会计准则》)修订而成的。

具体情况详见阜周高速审计报告。

#### (四)委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人安徽交控集团系委托人皖通高速的控股股东,被评估单位阜周高速系安徽交控集团全资子公司,本次皖通高速拟现金收购安徽交控集团持有的阜周高速 100%股权。

#### (五)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外,任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据安徽交控集团于 2024 年 10 月 25 日出具的《安徽交控集团董事会会议纪要-研究审议确定标的资产开展资本运作事宜》(2024 第 14 期),皖通高速拟收购安徽交控集团持有的阜周高速股权,为此需进行资产评估,为委托人相关经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围

评估对象为阜周高速的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的阜周高速模拟报表所对应的全部资产和负债。截止于评估基准日 2024 年 10 月 31 日,阜周高速资



产账面价值为 182,218.81 万元，负债账面价值为 4,066.31 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 178,152.50 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产合计	14,670.53
非流动资产合计	167,548.28
固定资产	5,156.98
无形资产	162,391.30
资产总计	182,218.81
流动负债合计	4,066.31
负债合计	4,066.31
所有者权益（净资产）	178,152.50

上述资产与负债数据摘自阜周高速经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的（[2024]京会兴皖分审字第 00550007 号）审计报告审计的公司资产负债表。

审计报告中财务报表编制基础披露信息如下：

1. 本公司的控股股东为安徽交通控股集团。在 2024 年 10 月 30 日（本公司成立日）安徽交通控股集团将阜周高速公路相关资产、负债、业务及人员无偿划转至本公司之前，阜周高速公路业务由安徽交通控股集团运营及核算。在编制本备考财务报表时，本公司假定上述业务划转于自本备考财务报表之最早列报期期初（即 2023 年 1 月 1 日）已完成。在 2024 年 10 月 30 日（本公司成立日）之前依照划转的阜周高速公路业务在安徽交通控股集团历史会计记录为基础编制本备考财务报表，由于在该期间本公司尚未成立，业务资产及负债之差额列示为所有者权益；自 2024 年 10 月 30 日（本公司成立日）起，本公司依照本公司会计记录编制本备考财务报表。

2. 在 2024 年 10 月 30 日（本公司成立日）之前，安徽交通控股集团统一管理核算其所营运各路段的货币资金，未就阜周高速公路业务设立单独的银行账户。安徽交通控股集团以 2024 年 5 月 31 日为无偿划转基准日，将阜周高速公路相关资产、负债、业务及人员无偿划转至本公司。该无偿划转资产中未包含任何货币资金，并约定自 2024 年 5 月 31 日（划转基准日），与阜周高速公路业务相关的损益由本公司享有和承担。基于该等情形，在编制本备考财务报表时，假设在 2024 年 5 月 31 日前营运所产生的全部货币资金扣除营运所支付的货币资金净额已视同对所有者的分配支付至安徽交通





控股集团，货币资金相应以零元列示；假设自 2024 年 5 月 31 日（划转基准日）至 2024 年 10 月 30 日（本公司成立日）之间本公司营运所产生及支付的全部货币资金由安徽交通控股集团代为收付，相应计量为与安徽交通控股集团之关联方往来款。假设视同对所有者的分配金额为 2023 年度 308,574,707.33 元、2024 年 1-10 月 115,371,998.10 元。此外，基于上述货币资金孳息对本备考财务报表并不重大，基于本备考财务报表之使用目的，在编制本备考财务报表时，未考虑上述货币资金产生的利息收入。

委托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。

#### **(二)企业申报的表外资产的类型、数量**

本次评估未发现表外资产。

#### **(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估金额）**

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所的审计结果。

本次资产评估报告中未来车流量收入引用了华杰工程咨询有限公司出具的《阜阳至六安高速公路阜阳至周集段车流量评估及收费收入测算报告》关于阜周高速车流量评估及收入测算结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

### **四、价值类型**

依据本次评估目的，确定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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

### **五、评估基准日**

本项目资产评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施实现日以及合规性、会计期末等



因素的基础上确定的。

## 六、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，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

1. 安徽交通集团于 2024 年 10 月 25 日出具的《安徽交控集团董事会会议纪要-研究审议确定标的路产开展资本运作事宜》（2024 第 14 期）。

### (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 [2016] 第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 [2018] 第 23 号）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令 [2008] 第 5 号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
7. 《中华人民共和国公路法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
10. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 732 号）修订）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会令、财政部第 32 号）；





13. 《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财资[2022]136号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
15. 《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[2011]第65号）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
18. 《收费公路管理条例》（中华人民共和国国务院令第417号）；
19. 《安徽省企业国有资产交易监督管理办法》（皖国资产权[2016]144号）；
20. 《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》（皖国资产权[2018]47号）；
21. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》（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）。



#### ④资产权属依据

1. 营业执照；
2. 不动产权证；
3. 企业出资证明文件（公司章程、资产划转协议等）；
4. 资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产的产权说明；
7. 其他资产权属依据。

#### ⑤取价依据

1. 被评估单位编制的盈利预测报告及未来经营与规划资料；
2. 华杰工程咨询有限公司出具的《阜阳至六安高速公路阜阳至周集段车流量评估及收费收入测算报告》；
3. 安徽省人民政府印发《安徽省人民政府关于阜阳至六安高速公路阜阳至周集段收费经营期限的批复》（皖政秘[2012]577号）；
4. 中国人民银行公布的评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
5. 《关于阜阳（刘小集）至周集公路项目建议书的批复》交规划发[2003]116号；
6. 《关于调整安徽省公路工程人工费标准的通知》（安徽省交通运输厅皖交建管函〔2019〕210号）；
7. 2024年10月份交通工程主要材料价格表；
8. 交通运输部公告（2018年第86号）发布施行的《公路工程项目投资估算编制办法》（JTG3820-2018）、《公路工程项目概算预算编制办法》（JTG3830-2018）、《公路工程估算指标》（JTG/T3821-2018）、《公路工程概算定额》（JTG/T3831-2018）、《公路工程预算定额》（JTG/T3832-2018）、《公路工程机械台班费用定额》（JTG/T3833-2018）；
9. 《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2023〕62号）；
10. 《六安市人民政府关于公布六安市被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准的通知》（六政秘〔2020〕120号）；



- 11.《阜阳市人民政府关于印发阜阳市被征收土地地上附着物及青苗等补偿标准的通知》（阜政秘〔2020〕155号）；
- 12.《安徽省发展改革委安徽省财政厅安徽省自然资源厅关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（皖发改收费〔2019〕33号）；
- 13.《关于印发〈安徽省耕地占用税实施细则〉的通知》（皖财税法〔2019〕969号）；
- 14.《关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政〔2012〕54号）；
- 15.《六安市人民政府关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴政策的通知》（六政〔2024〕28号）；
- 16.《阜阳市关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴政策的通知》（阜政发〔2024〕17号）；
- 17.《亳州市人民政府关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴的通知》（亳政秘〔2024〕13号）；
- 18.《安徽省住房城乡建设厅关于发布2018版安徽省建设工程计价依据的通知》（建标〔2017〕191号）；
- 19.《安徽省建设工程计价依据动态调整（第1期）》（安徽省住房和城乡建设厅公告第51号）；
- 20.《代编财务报表业务报告》（皖安代编〔2017〕第68号）；
- 21.北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的审计报告（〔2024〕京会兴皖分审字第00550007号）；
- 22.同花顺 iFinD 软件查询到的 A 股上市公司的有关资料；
- 23.被评估单位提供的部分初步设计、投资概算合同、竣工资料、施工图纸、财务资料等；
- 24.相关资产的购置合同、发票、付款凭证、国家统计局发布的信息数据等资料；
- 25.中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 26.本机构评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料。

#### （六）其它参考资料

- 1.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；





2. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

阜周高速为交通部规划的高速公路网济南至广州公路在安徽境内的一段，根据本次被评估单位特征，经查询同行业的国内上市公司，在业务类型、经营模式、资产规模、经营业绩等多个因素方面与被评估单位相匹配的个体较少，阜周高速的资产规模、收入规模与同行业上市公司也存在差异；近期产权交易市场涉及类似行业、同等规模的股权交易较少，以及考虑到我国目前的产权市场发展状况及市场信息条件的限制，相关案例的详细财务数据、交易背景等信息从公开正常渠道获取较为困难，各项可比





因素对于企业价值的影响难以合理量化。因此，本次评估未采用市场法。

阜周高速自 2009 年通车，至评估基准日已近 15 年，路况已成熟，对于未来年度预期收益与风险可以合理估计，本次评估选择收益法进行评估。

在评估基准日财务审计的基础上，阜周高速提供的委评资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

## （二）收益法简介

### 1. 概述

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

### 2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象经审计的报表估算其所有者权益价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和华杰工程咨询有限公司出具的阜周高速车流量及收入测算和财务分析估算预期收益（股权现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，且资产评估师根据目前所掌握资料可以明确判断的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

### 3. 评估模型

#### （1）收益法基本模型

本次评估的基本模型为：



$$E = P + C \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + Pn \times (1+r)^{-n} \quad (2)$$

式中：

R<sub>i</sub>：未来第i年的预期收益（股权现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期；

P<sub>n</sub>：经营期到期时期末资产的回收价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (3)$$

C<sub>1</sub>：基准日存在的流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：基准日存在的非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

## （2）收益指标

本次评估，使用企业的股权现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，因评估对象基准日无付息债务，预测期也无贷款计划，故其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销等非付现成本} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权现金流量。将未来经营期内的股权现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## （3）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率r：

r：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本r；

$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：

r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

r<sub>m</sub>：市场预期报酬率；



$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_0$ ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数。

#### 4. 收益年限的确定

本次评估采用有限年期作为收益期。根据 2012 年 12 月 25 日安徽省人民政府印发《安徽省人民政府关于阜阳至六安高速公路阜阳至周集段收费经营期限的批复》（皖政秘[2012]577 号），批复同意阜周高速收费经营期限为 30 年，即从 2009 年 12 月 27 日至 2039 年 12 月 26 日。故本次收益期至 2039 年 12 月 26 日。

### （三）资产基础法简介

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产

##### （1）其他应收款

为代收通行费收入、员工备用金借款及应收集团的过渡期损益。评估人员核对了通行费收入报表、账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。本次按核实后的账面值确定评估值。

#### 2. 非流动资产

##### （1）固定资产-房屋建（构）筑物

根据评估对象的特点和评估目的，依据可获得的资料信息，采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值，功能性陈旧贬值，经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比的成新率，再用全部成本与成新率相乘，得到乘积作为评估值。

计算公式：

评估值 = 重置全价 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值

或：评估值 = 重置全价 × 成新率

操作步骤：

##### ①确定建筑物的重置全价





评估人员根据相关预（决）算资料、施工图纸及对主要建筑物进行实地查看，结合建筑物类资产实际情况对其进行分析，按以下计算公式确定重置全价：

重置全价（含税）=综合造价+前期及其它费用+资金成本

#### A. 综合造价

##### a. 预（决）算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地或行业的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行相应的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出评估基准日的综合造价（建筑安装工程费）。

b. 对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其综合造价（建筑安装工程费）。

#### B. 前期及其它费用的确定

前期及其他费用是根据国家有关部门、行业管理部门及当地有关部门规定的前期及其他费用标准及被评估单位固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费率。

前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计算基础	取费依据
1	建设单位(业主)管理费	建筑安装工程费	参考《公路工程项目概算预算编制办法》(JTG 3830—2018)、部分参考《公路工程项目投资估算编制办法》(JTG 3820-2018)
2	建设项目信息化费	建筑安装工程费	
3	工程监理费	建筑安装工程费	
4	设计文件审查费	建筑安装工程费	
5	竣(交)工验收试验检测费	道路/桥梁/隧道长度	
6	建设项目前期工作费	建筑安装工程费	
7	专项评价(估)费	建筑安装工程费	
8	联合试运转费	建筑安装工程费	
9	工程保险费	建筑安装工程费(不含设备费)	

前期及其它费用=综合造价×前期及其他费用费率（含税）

#### C. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年10月21日公布的贷款市场报价利率(LPR)，合理建设工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(综合造价+前期及其它费用)×贷款基准利率×合理建设工期×50%



## ②成新率的确定

在本次评估过程中，分别参考阜周高速收费年限、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，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## ③评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (2) 固定资产-设备类资产

列入本次评估范围内的设备类资产为机器设备、车辆以及电子设备。根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} - \text{实体性陈旧贬值} - \text{功能性陈旧贬值} - \text{经济性陈旧贬值}。$$

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}。$$

### ①重置全价的确定

#### A. 机器设备

重置价值 = 含税购置价 + 含税运杂费 + 含税安装调试费 + 含税工程建设其它费用 + 资金成本

a. 含税购置价主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。无法通过市场询价的设备通过分析设备购置合同、价格变化趋势以及工业品出厂价格分类指数对经核定的原始成本进行调整以确定其重置购置价。

b. 含税运杂费以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价含运杂费则不再另外计算运杂费。

c. 含税安装调试费根据设备的特点、重量、安装难易程度、调试工作量的大小，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，购置价格中包含安装调试费用的不再计取安装调试费。

d. 其他费用包括管理费、勘察设计及工程监理费、工程保险费等，是依据该设





备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e. 资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照同期全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）。资金成本按均匀投入计取。

资金成本 = (含税购置价 + 含税运杂费 + 含税安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 50%

#### B. 车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价（含税）= 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

对于待报废的车辆，按照具有报废车辆回收资质的公司的回收价确定评估值。

#### C. 电子设备

根据当地市场信息及查询相关专业网站的近期报价等获取近期市场价格资料，依据其含税购置价确定重置全价。

重置价值（含税）= 设备含税购价

对于超龄使用的电子设备，按照二手市场回收价确定评估值。

#### ②成新率的确定

以专业人员现场勘察和有关技术、检测资料为依据，考虑设备的现时技术状态、实际已使用时间、设备平时的负荷情况、原始制造质量、操作人员的技术水平、设备的维修保养状况、工作环境及工作强度等因素，听取操作人员和管理人员介绍设备的实际使用状况和技术状况。根据以下原则确定：

##### A. 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限计算其年限成新率。其公式如下：

年限成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

##### B. 车辆的成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的相关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者，并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率，其中：





使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率 } a$

式中： $a$ —车辆特殊情况调整系数。即对委评车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### C. 电子设备的成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限计算其成新率。其公式如下：

成新率 =  $\text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

### ③评估值的确定

评估值 =  $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

### (3) 无形资产—收费公路特许经营权

列入收费公路特许经营权的资产包括主要为线内、收费站的土地使用权、路基、路面及桥梁等路上资产。收费公路特许经营权系阜周高速核心资产，资产占比大，本次交易对象为阜周高速的股权，对于股东全部权益已采用整体收益法评估，为了避免整体评估方法的重复性，故本次在资产基础法下采用成本法对收费公路特许经营权进行评估。

#### ①土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》并参考《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次评估方法的选择过程中，根据评估对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

#### A. 评估对象所选用评估方法的理由

由于委评宗地为公用设施用地，且所在区域及周边土地利用类型多为农用地（耕地、林地等），当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费



平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：宗地地价 = (土地取得费用 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

土地开发费用已经计入工程建设的相关建安成本中，故本次不考虑土地开发费；本次评估使用成本法计算收费公路特许经营权，仅需考虑取得土地使用权的成本支出，故投资利润考虑为零；列入本次评估范围内的土地使用权均为划拨用地，故本次不考虑土地增值收益。

#### B. 评估对象不选用评估方法的理由

##### a. 收益法

由于委评宗地为阜周高速经营配套的附属设施用地，根据企业整体收益很难确定委评宗地的土地收益，故不适宜采用收益法评估。

##### b. 剩余法

由于评估对象为公用设施用地，所在区域没有与委评宗地地上建构筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估。

##### c. 市场比较法

由于交易市场不活跃，可比案例少，故不适宜采用市场比较法评估。

##### d. 基准地价法

基准地价反应的是区域平均地价水平，因委评宗地征地成本明细较为明确，基准地价不能较好的反映出委评宗地取得的各类成本，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### ②路上资产

对于路基、路面及桥梁等路上资产，本次采用成本法进行估算，计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

路上资产的重置全价、成新率的确定方法和过程详见“固定资产-房屋建筑物”。

#### (4) 无形资产-其他无形资产

本次评估对象为企业外购的订制应用系统软件，无法在公开市场获取相同软件的购置价格，本次采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的重置全价减去被评资产已经发生的功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为被评资产评估值的



一种资产评估方法。

①本次评估按近年城镇单位就业人员平均工资（信息传输、软件和信息技术服务业）涨幅比对购置价进行调整，以调整后的金额作为重置成本。

②根据其他无形资产取得的时间及经济使用期限确定其成新率。

③评估值=重置全价×成新率

对于账面已摊销完毕且已不再使用的外购软件，评估为零。

### 3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一)评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合企业进行资产清查、填报盈利预测及资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委评资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二)现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委评资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产、公路资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产、公路资产进行了全面清查核实，对主要资产的运营状态进行实地勘察。

4. 查阅收集委评资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。





5. 根据委评对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6. 评估人员现场分别与委托人及被评估单位的财务部、养护部、设备部等部门负责人对被评估单位的现状、资产养护情况、设备保养及维护情况及生产经营情况、未来经营计划等进行了访谈。

### （三）分析评估及汇总阶段

1. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。

2. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进行综合分析比较，确定初步评估结论。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按资产评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、



参数和依据。

### (二)特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
4. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况；
5. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
6. 企业在未来经营期内的主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的成本控制及经营模式等与管理层规划基本一致，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；
7. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
9. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
10. 假设评估基准日后现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
11. 本次评估假设在经营期内交通行业政策、定价原则、市场状况无重大变化；
12. 假设安徽省全省高速公路ETC用户通行优惠政策是持续的；
13. 本次评估假设在经营期内阜周高速公路连接线不存在预期以外的重大改扩建，以及目前政府规划以外的不可预见的新建高速公路等因素对阜周高速公路产生重大分流影响；
14. 本次评估假设在经营期内不存在预期以外的重大改扩建涉及的重大资本性支出；
15. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估企业造成重大不利影响。





当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于华杰工程咨询有限公司对阜周高速预计车流量和收入测算以及被评估单位及企业管理层对未来经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对阜周高速股东全部权益在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

### (一)资产基础法评估结论

资产账面价值为 182,218.81 万元，评估价值为 275,044.96 万元，评估增值 92,826.15 万元，增值率 50.94%；

负债账面价值为 4,066.31 万元，评估价值为 4,066.31 万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 178,152.50 万元，评估价值为 270,978.65 万元，评估增值 92,826.15 万元，增值率 52.10%。详见下表：

阜周高速资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	14,670.53	14,670.53	-	-
非流动资产	167,548.28	260,374.43	92,826.15	55.40
其中：固定资产	5,156.98	7,046.67	1,889.69	36.64
无形资产	162,391.30	253,327.76	90,936.46	56.00
<b>资产总计</b>	<b>182,218.81</b>	<b>275,044.96</b>	<b>92,826.15</b>	<b>50.94</b>
流动负债	4,066.31	4,066.31	-	-
<b>负债总计</b>	<b>4,066.31</b>	<b>4,066.31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>178,152.50</b>	<b>270,978.65</b>	<b>92,826.15</b>	<b>52.10</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

### (二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。





阜周高速在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的所有者权益账面价值为 178,152.50 万元，评估后的股东全部权益价值为 289,812.00 万元，评估增值 111,659.50 万元，增值率为 62.68%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

阜周高速本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 289,812.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 270,978.65 万元，高 18,833.35 万元，高 6.95%。

两种评估方法差异的原因主要是：

本项目评估对象资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，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。

本项目评估对象收益法是从未来收益角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为评估对象价值的评估方法。收益法反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。

阜周高速属于交通运输业，主要负责阜周高速公路的日常运营管理工作，阜周高速为交通部规划的高速公路网济南至广州公路在安徽境内的一段，链接路段重要，公司所处的行业发展前景较好，公路车流量具有持续增长的空间，长期资产未来预期持续盈利能力较强，而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，因此我们认为收益法结论可以较全面、准确地反映股东全部权益价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次阜周高速股东全部权益价值参考。由此得到阜周高速股东全部权益在基准日时点的价值为 289,812.00 万元。

### （四）评估结论的使用有效期

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用了北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的（[2024]京会兴皖分审字第 00550007 号）审



计报告。

2. 本次资产评估报告中未来车流量收入引用了华杰工程咨询有限公司出具的《阜阳至六安高速公路阜阳至周集段车流量评估及收费收入测算报告》关于阜周高速车流量评估及收入测算结果。

除此之外，本次资产评估报告无引用其他机构出具报告结论的情况。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，阜周高速的未办理房屋产权证的房屋建筑物情况，详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值(元)	
						账面原值	账面净值
1	李洼收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,466,247.05	763,018.67
2	李洼收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	195,066.71	101,510.55
3	南照收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,444,599.79	751,753.68
4	南照收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	163,989.39	85,338.26
5	袁寨收费站收费楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	817.70	1,552,386.19	807,844.52
6	袁寨收费站配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	153.00	225,647.05	117,424.22
7	周集收费站收费楼	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	817.70	1,428,122.84	766,267.24
8	周集收费站配电房及泵房	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	153.00	163,262.30	87,599.29
9	养护区养护楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	838.00	1,709,949.46	889,838.69
10	养护区实验室及宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	808.92	1,976,582.65	1,028,591.64
11	养护区车库、材料库	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	665.00	1,047,781.19	545,253.69
12	养护区配电房及泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	158.00	218,339.08	113,621.23
13	养护区生活消防泵房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	182.33	1,024,531.11	533,154.60
14	门房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	18.00	46,258.04	24,072.17
15	交警营房	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	1413.90	2,849,866.69	1,483,038.95
16	李洼收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	1520.00	1,084,917.65	564,579.09
17	收费所员工公寓楼	钢混	2015-12-31	m <sup>2</sup>		937,030.99	669,404.53
18	南照收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	772.80	1,054,104.40	548,544.21
19	袁寨收费站宿舍楼	钢混	2009-12-31	m <sup>2</sup>	772.80	1,211,108.23	630,247.26
20	周集收费站宿舍楼	钢混	2010-6-30	m <sup>2</sup>	772.80	1,039,017.56	557,490.64
21	南照收费站公寓楼	钢混	2019-10-07	m <sup>2</sup>	490.00	1,513,429.36	1,268,758.28
22	应急基地	钢混	2015-9-26	m <sup>2</sup>	1091.39	3,147,098.83	2,222,813.39
23	养护仓库	钢混	2015-9-26			730,717.82	516,110.06
合计					13,386.74	26,230,054.38	15,076,274.85

阜周高速对未办理产权证的房屋建筑物，提供了相关产权说明，证明列入本次评估范围内的所有资产均属阜周高速所有，本次评估未考虑上述房产未办证情况可能对评估结论的影响。





对于未办理产权证的房屋建筑物建筑面积，本次评估以被评估单位提供的申报建筑面积并经评估人员现场核实后确定。可能与未来实际办证面积存在差异，提请报告使用人注意。

2. 截至评估基准日，阜阳至周集段中，部分阜阳段主线所占用的划拨用地尚未办理土地使用权证，企业申报评估的面积系主线土地批复面积扣除已办证面积，本次评估以企业申报评估面积为准，可能与未来实际办证面积存在差异，本次评估未考虑上述土地使用权未办证情况可能对评估结论的影响。

3. 截至评估基准日，阜阳至周集段中，周集收费站、李洼收费站、南照收费站、袁寨收费站所占用的划拨用地均未办理土地使用权证，本次评估以代编决算报告披露的面积为准，可能与未来实际办证面积存在差异，本次评估未考虑上述土地使用权未办证情况可能对评估结论的影响。

4. 截至评估基准日，阜周高速存在“周集收费站扩建工程”缺少建设审批手续的情形，该情形可能会对阜周高速开展经营活动产生影响，本次评估未考虑上述情形可能对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

5. 截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权证载权利人为“安徽省高速公路控股集团有限公司”、车辆证载权利人为“安徽省交通控股集团有限公司”。截至资产评估报告出具日，被评估单位正在办理车辆和土地使用权名称变更手续，阜周高速对未变更产权证的车辆和土地使用权，提供了相关产权说明，证明列入本次评估范围内的车辆和土地使用权均属阜周高速所有，本次评估未考虑上述未变更情况可能对评估结论的影响。

#### **(三)评估程序受到限制的情形**

本次评估无评估程序受限的情况。

#### **(四)评估资料不完整的情形**

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

#### **(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

#### **(六)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**

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。





#### (E)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 截至本次评估基准日，阜周高速的注册资本金 500 万元尚未实缴，本次评估结果未考虑在评估基准日期后实缴的资本金；截至报告出具日，阜周高速的资本金已全部实缴到位。

除此之外，本次评估未发现其他评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

#### (F)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### (G)其他事项说明

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时



聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4. 本次采用资产基础法评估时未考虑固定资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

5. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

6. 因阜周公司选择的计税模式为简易征收计税方式，对取得的非流动资产进项税均不能抵扣，本次对委评的非流动资产（包括固定资产和无形资产）评估均包含增值税。

7. 列入本次评估范围内的资产不包括项目沿线配套服务区、加油站、广告牌等附属设施及其经营权。

8. 根据安徽省交通运输厅于 2021 年 6 月 1 日发布的《安徽省高速公路网规划修编（2020—2035 年）》，规划到 2035 年，安徽省六车道以上路段达到 4571 公里（其中八车道 2653 公里），占规划总里程的 45%。本次被评估单位所持有的阜周高速也在此双向四车道改扩建双向八车道规划中（即为《规划修编》中提到的 G35 济广高速亳州（皖豫界）-六安段）。截至评估基准日，关于阜周高速的改扩建时间及具体方案未有明确规划，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，



并得到有关部门的批准。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为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。

### 十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2024 年 12 月 19 日。





(此页无正文)

资产评估师: 夏妍



资产评估师: 王毅



资产评估师: 张毅



安徽中联合国信资产评估有限责任公司



二〇二四年十二月十九日

注册地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-69113760

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn

