

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的
泸州东南高速公路发展有限公司股权
项目所涉及的泸州东南高速公路发展有限
公司股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2023）第 1450 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2023年9月8日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 3711020141372101202300033 |
| 合同编号: | HT4062023071 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 天兴评报字(2023)第1450号 |
| 报告名称: | 山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路发展有限公司股权项目所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 2,075,313,962.87元 |
| 评估报告日: | 2023年09月08日 |
| 评估机构名称: | 北京天健兴业资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 肖方玉 (资产评估师) 会员编号: 37000136 李海霞 (资产评估师) 会员编号: 37190046 |
|  | |
| (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。

目 录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告 | 9 |
| 一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用人概况 ... | 9 |
| 二、评估目的 | 16 |
| 三、评估对象和评估范围 | 17 |
| 四、价值类型 | 19 |
| 五、评估基准日 | 19 |
| 六、评估依据 | 19 |
| 七、评估方法 | 24 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 46 |
| 九、评估假设 | 49 |
| 十、评估结论 | 50 |
| 十一、特别事项说明 | 52 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 | 58 |
| 十三、资产评估报告日 | 59 |
| 资产评估报告附件 | 61 |

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章的方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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了现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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。

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的 泸州东南高速公路发展有限公司股权项目 所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告摘要

天兴评报字（2023）第 1450 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受山东高速四川产业发展有限公司、山东高速股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路发展有限公司股权所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据山东高速集团有限公司《关于泸州东南高速公路发展有限公司 20%股权协议转让股权的审核意见》，山东高速四川产业发展有限公司拟将持有的泸州东南高速公路发展有限公司 20%股权协议转让至山东高速股份有限公司，需要对泸州东南高速公路发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：泸州东南高速公路发展有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：泸州东南高速公路发展有限公司申报的评估基准日经审计后的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值为 207,531.40 万元，评估增值 120,440.31 万元，增值率 138.29%。



报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下几项：

（一）纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 1 项，为蓝田收费站办公楼，建筑面积 358.70 平方米，截至评估基准日，尚未办理不动产权证，对于上述建筑物，泸州东南高速公路发展有限公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。上述建筑物的建筑面积由被评估单位据实提供，评估人员依据企业提供的有关图纸结合现场清查进行核实验证。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（二）纳入本次评估范围的广告牌共 93 块，其中 33 块截至评估基准日已出租。根据《四川省高速公路条例》（2015 年 9 月 25 日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据 2022 年 6 月 9 日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈四川省高速公路条例〉的决定》修正）：“在高速公路用地范围内设置非交通标志标牌，应当经省人民政府交通运输主管部门批准。经批准设置的非交通标志标牌，不得遮挡交通标志，不得妨碍安全视距。在高速公路建筑控制区内禁止设置广告牌等非交通标志标牌。”

根据《关于进一步做好高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作有关事项的通知》（川交高管[2016]219 号），四川省于 2016 年开始对违法广告牌的清理整治工作，根据《四川省交通运输厅高速公路管理局（执法总队）关于进一步落实高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作目标任务的通知》（川交高管[2016]241 号），泸州东南高速公路发展有限公司部分广告牌被纳入 2017-2019 年度高速公路营运公司在高速公路建筑控制区内自行设置或同意设置违法广告牌清理整治工作目标任务。

经咨询被评估单位相关人员，纳入本次评估的广告牌，均未取得四川省人民政府交通运输主管部门相关批准文件，根据对被评估单位管理层人员的访谈记录，广告牌的运营存在风险，四川省已先后在乐山、成都周边对高速公路上的广告牌进行了拆除清理，公司所辖路段的广告牌经营未来存在很大的不确定性，有被拆

(三) 根据《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同》并结合被评估单位相关人员介绍，纳入本次评估范围的建(构)筑物虽然在固定资产科目核算，但其为泸渝高速的附属设施，在高速公路特许经营权到期后需要移交的资产范围内，故固定资产的剩余年限等参数的选取与特许经营权的相关资产保持一致。

(四) 本次评估中，评估人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。且假定所有待估房屋建筑物、构筑物的建筑质量为合格工程。

(五) 特许经营权--建筑物类资产

1、委估生产、办公、生活用建筑物共计 31 幢，建筑面积合计 28,677.17 平方米，均未办理不动产权登记，泸州东南高速公路发展有限公司已出具相关材料，证明其在特许经营权收费期间享有占有、使用、收益的权利。详见下表：

| 序号 | 建筑物名称 | 所属区域 | 座落 | 结构 | 完工日期 | 建筑面积 (m ²) |
|----|----------|-------|---------------|----|------------|------------------------|
| 1 | 综合楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 框架 | 2012/8/21 | 3,066.65 |
| 2 | 宿舍楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/8/21 | 4,522.80 |
| 3 | 别墅楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/8/21 | 579.14 |
| 4 | 车库 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 216.62 |
| 5 | 餐厅 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 416.29 |
| 6 | 门卫室 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 33.60 |
| 7 | 发电机房 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 54.19 |
| 8 | 综合楼 | 白鹿收费站 | 主线 K514+950 | 框架 | 2013/6/3 | 1,221.64 |
| 9 | 配电房 | 白鹿收费站 | 主线 K514+950 | 框架 | 2013/6/3 | 86.19 |
| 10 | 综合楼 | 榕山收费站 | 榕山连接线 CK0+606 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |
| 11 | 配电房 | 榕山收费站 | 榕山连接线 CK0+606 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 12 | 综合楼 | 白米收费站 | 白米连接线 CK0+750 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |
| 13 | 配电房 | 白米收费站 | 白米连接线 CK0+750 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 14 | 综合楼 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 1,646.21 |
| 15 | 养护机械维修车间 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 524.66 |
| 16 | 水泵房 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 69.00 |
| 17 | 配电房 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 18 | 综合楼 | 佛荫收费站 | 佛荫连接线 CK0+537 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |

| 序号 | 建筑物名称 | 所属区域 | 座落 | 结构 | 完工日期 | 建筑面积 (m ²) |
|-----|-------|--------|---------------|----|-----------|------------------------|
| 19 | 配电房 | 佛荫收费站 | 佛荫连接线 CK0+537 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 20 | 综合楼 | 泸州南收费站 | 泸州南连接线 K1+230 | 框架 | 2013/6/3 | 786.00 |
| 21 | 配电房 | 泸州南收费站 | 泸州南连接线 K1+230 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 22 | 综合楼 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 5,258.00 |
| 23 | 配电房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 24 | 水泵房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 138.00 |
| 25 | 加油站站房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2014/1/31 | 692.30 |
| 26 | 综合楼 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 4,988.00 |
| 27 | 配电房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 28 | 水泵房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 138.00 |
| 29 | 加油站站房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2014/1/31 | 692.30 |
| 30 | 综合楼 | 合江停车区 | 主线 K543+350 | 框架 | 2013/6/3 | 1,174.00 |
| 31 | 配电房 | 合江停车区 | 主线 K543+350 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 合 计 | | | | | | 28,677.17 |

对于上述建筑物，其建筑面积主要由被评估单位据实提供，评估人员依据企业提供的竣工结算审核书、工程决算文件、竣工图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2、截至评估基准日，纳入本次评估范围的建（构）筑物部分已出租，具体情况如下：

| 序号 | 签订单位 | 位置 | 签订时间 | 合同期限 | 合同金额（元） |
|----|---------------------|--|------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 陕西山高玉禾田建设工程有限公司 | 合江收费站院内房屋约 300 平 | 2021.07.31 | 2021.08.01-2023.11.30 | 151,200.00 |
| 2 | 四川汇安达汽车服务有限公司 | 机关闲置空地（20 亩）及 1 号宿舍楼（36 套） | 2021.11.08 | 2021.02.20-2029.05.19 | 1,800,450.00 |
| 3 | 合江县整治违法占地违法建设指挥部办公室 | 合江收费站办公楼二、三层以及食堂约 1015.28 平 | 2022.11.18 | 2023.04.21-2024.04.20 | 219,300.00 |
| 4 | 山东高速工程咨询集团有限公司西南分公司 | 公司 2 号宿舍楼 1-2-201 室 | 2023.06 | 2023.01.01-2023.12.31 | 14,400.00 |
| 5 | 泸州泰航物业管理有限公司 | 公司 2 号宿舍楼 2-2-402 室 | 2023.07.03 | 2023.07.05-2024.07.04 | 7,200.00 |
| 6 | 山东汇泽高速公路服务区经营管理有限公司 | 蓝田、白鹿服务区，合江停车区（除服务区油品、汽品、广告业务外的所有经营项目） | 2023.5.11 | 2023.5.11-2033.4.30 | 3,5590,000.00 |
| 7 | 中国石油化工股份有限公司四川石油分公司 | 蓝田、白鹿服务区（加油站区域） | 2010.7.6 | 特许经营权到期止 | 210,000,000.00 |

说明：2010 年 7 月 6 日泸州东南高速公路发展有限公司与中国石油化工股份有限公司四川石油分公司按照返租总额 4100 万元签订《蓝田、白鹿服务区租赁经营合同》，中国石油化工股份有限公司四川石油分公司将泸渝高速蓝田、白鹿服务区超市、加水、餐饮、物业管理等项目租赁给泸州东南高速公路发展有限公司经营，故蓝田、白鹿服务区内四座加油站及其附属设施的租赁费实际为 1.69 亿元。

截至本次评估基准日 2023 年 6 月 30 日，加油站的总承包经营费用已全额收

取，并已足额缴纳了税金及附加，租赁期内，加油站相关资产的价值已在递延收益的承包经营费用中体现，递延收益中的加油站承包经营费用评估为 0，对应的相关资产的价值评估为 0，本次评估未考虑除加油站之外的租赁事项对评估价值的影响。

（六） 收费公路特许经营权--土地使用权

1、泸州东南高速公路发展有限公司占用土地面积合计为 4,570,764.00 平方米，其中 3,605,739.34 平方米已办理不动产权证书，尚有 965,024.66 平方米未办理不动产权证，为此，泸州东南高速公路发展有限公司出具了《土地使用权产权情况声明书》，声明上述土地使用权权属来源合法，四至清楚，与四邻无任何争议，土地使用权均归属于该公司，不存在产权纠纷；评估是以待估宗地权属来源合法、无产权纠纷为前提进行评估的。

2、泸渝高速蓝田、白鹿服务区内各有加油站 2 座，其经营权已租赁给中国石油化工股份有限公司四川石油分公司，租赁期限至 2043 年 6 月 27 日（泸渝高速公路车辆通行费收费截止日）。其租用的土地及房屋建（构）筑物租金已全额收取，并已足额缴纳了税金及附加，加油站占地面积共计 8,202.60 平方米，租赁期内，加油站相关资产的价值已在递延收益的承包经营费用中体现，递延收益中的加油站承包经营费用评估为 0，对应的相关资产的价值评估为 0。

3、截止评估基准日，纳入本次评估范围的土地部分已出租，具体情况如下：

| 序号 | 签订单位 | 位置 | 签订时间 | 合同期限 | 合同金额（元） |
|----|------------------|---------------|------------|-----------------------|------------|
| 1 | 泸州市纳溪区博艺物资回收有限公司 | 安富桥下用地约 400 平 | 2023.03.27 | 2021.01.13-2033.03.31 | 165,000.00 |

本次评估未考上述租赁事项对评估价值的影响。

（七） 经核实，固定资产中有 5 台/套机器设备、27 台/套电子设备待报废，无形资产-特许经营权设备资产中有 36 项设备待报废，本次评估按照其可回收价值评估，对于无回收价值的本次评估为零，资产明细详见评估明细表。

（八） 截至评估基准日，泸州东南高速公路发展有限公司借款及保证、质押情况如下：

| 序号 | 放款银行 | 借款日 | 到期日 | 贷款总额 (万元) | 账面价值 (万元) | 保证条款 | 质押条款 |
|----|------|-----|-----|--------------|--------------|------|------|
|----|------|-----|-----|--------------|--------------|------|------|

| 序号 | 放款银行 | 借款日 | 到期日 | 贷款总额 (万元) | 账面价值 (万元) | 保证条款 | 质押条款 |
|----|---------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--|---|
| 1 | 中国银行股份有限公司常熟支行/泸州分行 | 2010年11月5日 | 2034年11月5日 | 380,000.00 | 136,766.00 | 波司登控股集团有限公司、波司登股份有限公司和山东康博实业有限公司与中国银行股份有限公司泸州分行及中国银行股份有限公司常熟支行分别签订最高额保证合同(编号:2010年保字109号、2010年保字110号、2010年保字111号),为此项借款提供连带责任保证。 | 中国银行股份有限公司泸州分行、中国银行股份有限公司常熟支行、中国进出口银行、中国建设银行股份有限公司泸州分行与泸州东南高速公路发展有限公司签订应收账款(收费权)质押合同(泸建行收费权质押(2020)1号),将合江(渝川界)至纳溪公路(即泸渝高速公路)收费权为借款合同形成的债权提供质押担保。 |
| 2 | 中国进出口银行成都分行 | 2012年9月27日 | 2027年9月27日 | 40,000.00 | 31,495.00 | 波司登股份有限公司与中国进出口银行成都分行签订保证合同(合同号:2060099372012111701BZ01),为此项借款提供连带责任保证。 | |
| 3 | 中国建设银行股份有限公司泸州分行 | 2009年10月19日 | 2035年10月18日 | 390,000.00 | 162,000.00 | 波司登控股集团有限公司、波司登股份有限公司和山东康博实业有限公司与中国建设银行股份有限公司泸州分行签订保证合同(编号:泸建行建贷保证【2009】03号),为此项借款提供连带责任保证。 | |

(九) 企业申报的专利权为4项实用新型专利、2项外观专利和1项商标,上述成本于取得期间费用化,未资本化,故无账面价值。对此,被评估单位已出具相关产权承诺函,证明其产权均属该公司所有,不存在产权纠纷,且全部纳入本次评估范围。评估是以产权权属明确,不存在纠纷的前提进行的。具体无形资产如下:

| 序号 | 内容或名称 | 类型 | 专利权人/注册人 | 专利号/商标号 | 申请日/注册日 |
|----|---|------|----------------|---------------------|------------|
| 1 | 一种高速公路防撞护栏 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 3575065.8 | 2022-12-31 |
| 2 | 一种高速公路用护栏清洗设备 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 3607261.9 | 2022-12-30 |
| 3 | CPC卡消毒盒 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 1388289.5 | 2022-6-6 |
| 4 | 卡片消毒盒 | 外观专利 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 3 0340910.X | 2022-6-6 |
| 5 | 具有防反光和高散热性能的高速岗亭移动支付终端 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 2910194.1 | 2022-11-2 |
| 6 | 高速路移动支付终端 | 外观专利 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 3 0729986.1 | 2022-11-2 |
| 7 |  | 商标 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | 第59194712号 | 2022-3-7 |

(十) 经核实,无形资产-其他中路产管护信息化软件已于评估基准日停用,

对此被评估单位已提供说明，故本次评估为 0。

（十一）2007 年 10 月 29 日，泸州市人民政府（四川省人民政府授权）与泸州东南高速公路发展有限公司签订了《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段 BOT 项目特许权合同》，约定收费期自项目收费许可颁布之日起计算，中标收费期为 25 年 6 个月。2010 年 2 月 5 日，泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订了《国家高速公路宜宾至川渝界高速公路泸州段 BOT 项目特许权合同补充协议（四）》，约定在中标收费期（25.5 年）基础上调增收费期 7.485 年，调整后的总收费期为 32.985 年。根据《特许权合同》关于总收费期不得超过 30 年的有关规定，双方同意将总收费期调整为 30 年。该补充协议没有取得四川省人民政府的批准文件。本次评估按收费期限 30 年进行计算，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

（十二）收益法中泸渝高速未来交通量、通行费收入、养护费用由山东高速四川产业发展有限公司和山东高速股份有限公司共同委托山东省交通科学研究院进行预测并于 2023 年 7 月出具的《泸渝高速公路交通量、通行费收入、运营与养护费用预测》。我们引用了该报告中的交通量、通行费收入和养护费用，引用过程中无调整事项。若预测未来年度车流量与通行费收入发生变化，评估结果也会发生变化，在此提请报告使用人审慎使用评估报告。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起，至 2024 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和正确理解评估结论，请使用人认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的 泸州东南高速公路发展有限公司股权项目 所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2023）第 1450 号

山东高速四川产业发展有限公司、山东高速股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路发展有限公司股权所涉及泸州东南高速公路发展有限公司的股东全部权益价值在 2023 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

企业名称：山东高速四川产业发展有限公司

注册地址：成都市双流区西航港街道黄河中路二段 388 号 12 栋 101 号

法定代表人：李壮实

注册资本：300000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 1 月 20 日

营业期限：2012 年 1 月 20 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：高速公路、桥梁、铁路、港口、机场及其沿线的投资、开发；土木工程、通信工程；建筑材料销售；机电设备租赁；广告业；市政基础设施、房地产、矿产资源、物流和贸易项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众

理与养护。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 委托人二概况

企业名称：山东高速股份有限公司

注册地址：济南市文化东路 29 号七星吉祥大厦 A 座

法定代表人：赛志毅

注册资本：481116.5857 万元人民币

公司类型：股份有限公司

成立时间：1999 年 11 月 16 日

营业期限：1999 年 11 月 16 日至无固定期限

经营范围：对高等级公路、桥梁、隧道基础设施的投资、管理、养护、咨询服务及批准的收费，救援、清障；仓储（不含化学危险品）；装饰装修；建筑材料的销售；对港口、公路、水路运输投资；公路信息网络管理；汽车清洗。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(三) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：泸州东南高速公路发展有限公司

注册地址：泸州市江阳区城南路二段 2 号

法定代表人：李强

注册资本：124300 万人民币

实收资本：124300 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2007 年 5 月 25 日

营业期限：2007 年 5 月 25 日至 2037 年 5 月 24 日

经营范围：许可项目：公路管理与养护；港口经营；民用机场运营；建设工程设计；非煤矿山矿产资源开采；酒类经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为

准) 一般项目: 建筑工程用机械销售; 建筑工程机械与设备租赁; 机械设备租赁; 仓储设备租赁服务; 广告制作; 交通及公共管理用标牌销售; 园区管理服务; 轮胎销售; 电线、电缆经营; 计算机软硬件及辅助设备零售; 工业控制计算机及系统销售; 建筑材料销售; 成品油批发(不含危险化学品)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

2. 公司历史沿革及股权结构变更情况

泸州东南高速公路发展有限公司成立于 2007 年 5 月 25 日, 注册资本 20000 万元人民币, 实收资本 20000 万元人民币, 由波司登股份有限公司、上海长邦实业投资有限公司、山东康博实业有限公司以货币方式出资设立, 本次出资业经四川华信(集团)会计师事务所审验并出具川华信验[2007]29 号《验资报告》。被评估单位股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|--------------|----------|---------|----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 12000.00 | 60.00% | 12000.00 | 60.00% |
| 2 | 上海长邦实业投资有限公司 | 4000.00 | 20.00% | 4000.00 | 20.00% |
| 3 | 山东康博实业有限公司 | 4000.00 | 20.00% | 4000.00 | 20.00% |
| | 合计 | 20000.00 | 100.00% | 20000.00 | 100.00% |

2007 年 10 月 9 日, 被评估单位股东会决议通过股权转让事宜: 上海长邦实业投资有限公司将其所持有的被评估单位 20% 的股权转让给股东山东康博实业有限公司, 转让总价格为人民币 4000 万元, 股东波司登股份有限公司愿意放弃优先受让权, 同意此次股权转让。股权转让完成后, 被评估单位股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|------------|----------|---------|----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 12000.00 | 60.00% | 12000.00 | 60.00% |
| 2 | 山东康博实业有限公司 | 8000.00 | 40.00% | 8000.00 | 40.00% |
| | 合计 | 20000.00 | 100.00% | 20000.00 | 100.00% |

2011 年 7 月 28 日, 被评估单位股东会决议通过增资事宜: 泸州东南高速公路发展有限公司注册资本由 20000 万元人民币增加为 38000 万元人民币, 新增注册资本由股东波司登股份有限公司与山东康博实业有限公司按照各自持有的公司股

权比例认缴：其中波司登股份有限公司以货币认缴 10800 万元人民币；山东康博实业有限公司以货币认缴 7200 万元人民币。此次增资业经常熟天瑞会计师事务所有限公司审验并出具常天会外验字[2011]第 173 号《验资报告》，增资后被评估单位股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|------------|----------|---------|----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 22800.00 | 60.00% | 22800.00 | 60.00% |
| 2 | 山东康博实业有限公司 | 15200.00 | 40.00% | 15200.00 | 40.00% |
| | 合计 | 38000.00 | 100.00% | 38000.00 | 100.00% |

2013 年 2 月 28 日，被评估单位股东会决议通过债转股事宜：同意因高速公路项目建设需要向股东波司登股份有限公司借款 18000 万元以及向股东山东康博实业有限公司借款 12000 万元形成之债务转为公司股权增加公司注册资本，并于 2013 年 4 月 18 日签订了《泸州东南高速公路发展有限公司债转股协议》、《债权转股权出资承诺书》。此次增资业经常熟天瑞会计师事务所有限公司审验并出具常天会验字[2013]第 059 号《验资报告》，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|------------|----------|---------|----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 40800.00 | 60.00% | 40800.00 | 60.00% |
| 2 | 山东康博实业有限公司 | 27200.00 | 40.00% | 27200.00 | 40.00% |
| | 合计 | 68000.00 | 100.00% | 68000.00 | 100.00% |

2015 年 3 月 29 日，被评估单位股东会决议通过债转股事宜：同意以公司经营中波司登股份有限公司与泸州东南高速公路发展有限公司之间产生的合同之债 56300 万元转为公司股权增加公司注册资本，被评估单位与其股东波司登股份有限公司签订了《债权转股权协议》、《债权转股权出资承诺书》，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|------------|-----------|---------|-----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 97100.00 | 78.12% | 97100.00 | 78.12% |
| 2 | 山东康博实业有限公司 | 27200.00 | 21.88% | 27200.00 | 21.88% |
| | 合计 | 124300.00 | 100.00% | 124300.00 | 100.00% |

2015年5月20日，被评估单位股东会决议通过股权转让事宜：股东波司登股份有限公司将其持有的被评估单位97100万元的股权转让给波司登控股集团有限公司；股东山东康博实业有限公司将其持有的被评估单位27200万元的股权转让给波司登控股集团有限公司。2015年5月22日各方签订了股权转让协议，股权转让完成后被评估单位股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|-------------|-----------|---------|-----------|---------|
| 1 | 波司登控股集团有限公司 | 124300.00 | 100.00% | 124300.00 | 100.00% |
| | 合计 | 124300.00 | 100.00% | 124300.00 | 100.00% |

2019年4月10日，被评估单位股东会决议通过股权转让事宜：股东波司登控股集团有限公司将其持有被评估单位97100万元的股权转让给波司登股份有限公司、将其持有被评估单位27200万元的股权转让给山东康博实业有限公司，同时各方签订了股权转让协议，股权转让完成后被评估单位股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|------------|-----------|---------|-----------|---------|
| 1 | 波司登股份有限公司 | 97100.00 | 78.12% | 97100.00 | 78.12% |
| 2 | 山东康博实业有限公司 | 27200.00 | 21.88% | 27200.00 | 21.88% |
| | 合计 | 124300.00 | 100.00% | 124300.00 | 100.00% |

2021年1月12日，被评估单位股东会决议通过股权转让事宜：股东波司登股份有限公司将其持有被评估单位97100万元的股权转让给山东高速股份有限公司，股东山东康博实业有限公司将其持有被评估单位24860万元的股权转让给山东高速四川产业发展有限公司、将其持有被评估单位2340万元的股权转让给山东高速股份有限公司，同时各方签订了股权转让协议，股权转让完成后被评估单位股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 认缴比例 | 实缴出资额 | 实缴比例 |
|----|----------------|-----------|---------|-----------|---------|
| 1 | 山东高速股份有限公司 | 99440.00 | 80.00% | 99440.00 | 80.00% |
| 2 | 山东高速四川产业发展有限公司 | 24860.00 | 20.00% | 24860.00 | 20.00% |
| | 合计 | 124300.00 | 100.00% | 124300.00 | 100.00% |

截至评估基准日2023年6月30日，被评估单位泸州东南高速公路发展有限

3.公司主要资产概况

泸州东南高速公路发展有限公司资产为流动资产和非流动资产，流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款；非流动资产主要包括债权投资、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，其中：固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备；无形资产为国家高速公路网成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪段特许经营权（简称“泸渝高速特许经营权”）及其他无形资产。

4.公司主营业务概况

泸州东南高速公路发展有限公司的主要业务为国家高速公路网成渝地区环线合江（川渝界）至纳溪段高速公路的建设与运营。

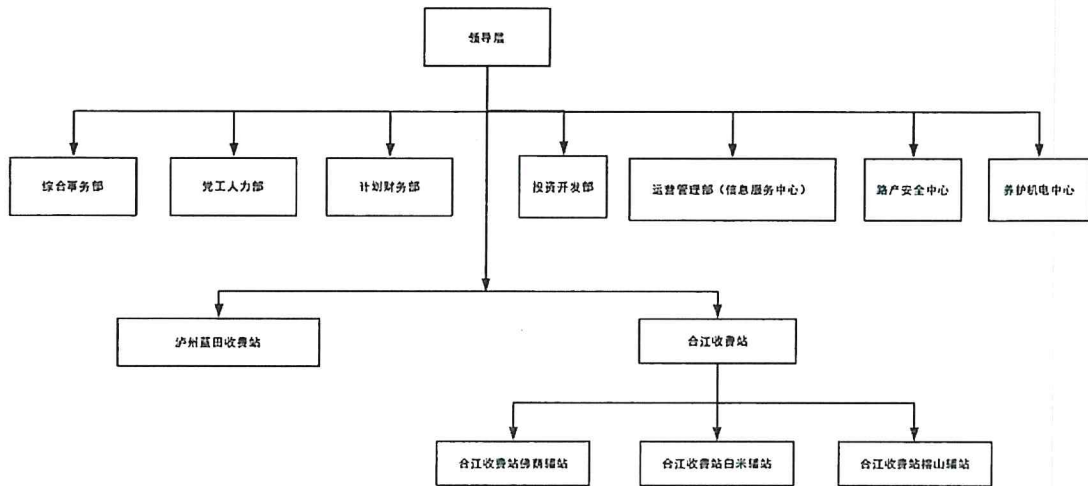
国家高速公路网成渝地区环线合江（川渝界）至纳溪段高速公路东连重庆江津至合江（渝川界）高速公路，起于合江县白鹿镇（渝川界），经雨台至李子坝跨长江至史坝，经白米至印子再跨长江至文桥，经佛荫、沙坎、分水至纳溪，跨隆叙铁路和隆纳高速公路，止于纳溪区新乐镇白鹤林，西接成渝地区环线纳溪至宜宾高速公路。全线设榕山、白米、合江、佛荫和泸州南 5 座互通式立交和两座长江特大桥。路线全长 73.15 公里，按四车道高速公路标准设计，设计速度 80 公里/小时，路基宽度 24.5 米。

项目控制性工程合江长江一桥采用主跨（净）500 米的钢管混凝土拱桥桥型，全长 838 米，长江二桥采用主跨 210+420+210 米的双塔斜拉桥桥型，全长 1695 米。项目自 2009 年底开始动工建设，于 2013 年 6 月 3 日通车试运营，6 月 28 日开始试行收取车辆通行费，试收费至 2019 年 3 月 31 日止。到期前需办理完成正式收费审批手续。2017 年 12 月 29 日通过四川省交通厅组织的竣工验收，决算总投资 50.56 亿元。

5.公司组织结构及人力资源

截至 2023 年 6 月 30 日，泸州东南高速公路发展有限公司共设置六大部门，分别为综合事务部、党工人力部、计划财务部、投资开发部、运营管理部、路产安全中心以及养护机电中心，共有员工 146 人。

泸州东南高速公路发展有限公司机构设置图



6.财务状况表及经营成果表

财务状况表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2020.12.31 | 2021.12.31 | 2022.12.31 | 2023.6.30 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产 | 38,028.15 | 44,457.10 | 48,992.78 | 20,010.01 |
| 非流动资产 | 424,022.98 | 416,194.38 | 406,334.58 | 428,939.74 |
| 其中：长期股权投资 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 4,005.54 | 5,744.82 | 4,793.83 | 5,740.27 |
| 在建工程 | 51.98 | 29.39 | 1,232.70 | 4.36 |
| 无形资产 | 409,732.11 | 400,057.38 | 391,338.21 | 386,632.70 |
| 其他 | 10,233.37 | 10,362.79 | 8,969.83 | 36,562.41 |
| 资产总计 | 462,051.13 | 460,651.47 | 455,327.36 | 448,949.75 |
| 流动负债 | 4,631.87 | 12,985.44 | 15,269.87 | 18,507.68 |
| 非流动负债 | 387,803.86 | 369,829.67 | 355,778.64 | 343,350.98 |
| 负债总计 | 392,435.73 | 382,815.11 | 371,048.51 | 361,858.67 |
| 所有者权益 | 69,615.40 | 77,836.36 | 84,278.85 | 87,091.08 |

经营成果表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年1-6月 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入 | 24,500.29 | 35,007.62 | 32,973.84 | 18,736.45 |
| 减：营业成本 | 12,391.63 | 14,243.29 | 14,193.61 | 8,827.70 |
| 税金及附加 | 121.67 | 195.20 | 171.75 | 71.17 |
| 销售费用 | 13.73 | - | - | - |
| 管理费用 | 1,121.30 | 840.05 | 1,019.20 | 471.87 |
| 研发费用 | - | - | 7.06 | - |
| 财务费用 | 16,585.14 | 13,272.00 | 13,875.10 | 6,607.16 |
| 信用减值损失 | 13.50 | 10.07 | 22.91 | 86.95 |
| 加：投资收益 | 152.25 | 908.19 | 830.23 | 203.27 |
| 其他收益 | - | 490.91 | 817.64 | 184.53 |
| 二、营业利润 | -5,594.43 | 7,846.09 | 5,332.08 | 3,059.41 |
| 加：营业外收入 | 606.28 | 378.66 | 1,110.45 | 115.37 |
| 减：营业外支出 | 625.63 | 3.80 | 0.04 | 0.00 |
| 三、利润总额 | -5,613.78 | 8,220.96 | 6,442.49 | 3,174.78 |
| 减：所得税费用 | - | - | - | 362.55 |
| 四、净利润 | -5,613.78 | 8,220.96 | 6,442.49 | 2,812.23 |

上表中列示的财务数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2023JNAA7B0661 号无保留意见的审计报告。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用人外，本报告无其他报告使用人。

（五）委托人和被评估单位的关系

委托人一--山东高速四川产业发展有限公司和委托人二--山东高速股份有限公司均为被评估单位--泸州东南高速公路发展有限公司的股东。

二、评估目的

根据山东高速集团有限公司《关于泸州东南高速公路发展有限公司 20%股权协议转让股权的审核意见》，山东高速四川产业发展有限公司拟将持有的泸州东南高速公路发展有限公司 20%股权协议转让至山东高速股份有限公司，需要对泸

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路
发展有限公司股权项目所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告 第17页
州东南高速公路发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供
价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为泸州东南高速公路发展有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为泸州东南高速公路发展有限公司申报的评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中总资产账面价值 448,949.75 万元，负债账面价值 361,858.66 万元，净资产账面价值 87,091.09 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 |
|-------------|-------------------|
| 流动资产 | 20,010.01 |
| 非流动资产 | 428,939.74 |
| 其中：长期股权投资 | - |
| 投资性房地产 | - |
| 固定资产 | 5,740.27 |
| 在建工程 | 4.36 |
| 无形资产 | 386,632.70 |
| 其他 | 36,562.41 |
| 资产总额 | 448,949.75 |
| 流动负债 | 18,507.68 |
| 非流动负债 | 343,350.98 |
| 负债总额 | 361,858.66 |
| 净资产 | 87,091.09 |

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2023JNAA7B0661 号无保留意见的审计报告。

2.委估主要资产情况

(1)房屋建筑物共 1 项，为蓝田收费站办公楼，钢结构用房。构筑物 95 项，为泸渝高速公路的附属设施，主要包括钢构收费亭、93 块广告牌及 I 类路侧护栏改造。

(2) 机器设备主要包括综合楼电梯、站区自动伸缩门、入口治超计重设备、高清车牌识别系统、变压器、自来水工程、网络安全工程、应急二期高清视频项目工程、ETC 门架和车道系统建设工程、可变情报板等，其中有 5 台设备待报废，其他设备维护保养良好，均可正常使用。车辆共 13 辆，车辆维护保养良好，年检合格，可以正常使用。电子及办公设备共计 530 台/套，主要为各部门日常办公使用，其中有 27 台/套待报废，其他设备维护保养良好，均可正常使用。

(3) 无形资产—特许经营权原始入账价值 5,030,914,239.15 元，账面价值 3,866,325,767.48 元，包括房屋建（构）筑物、设备类资产、土地使用权三部分。房屋建（构）筑物为泸渝高速主线以及收费站、管理中心、服务区、停车区所属建筑物及附属设施，在用状况良好，其建筑标准、建筑质量较好，维护保养较好。设备类资产是与收费公路特许经营权中的资产相关的，主要分布于高速公路沿线、服务区和收费站的设备，包括监控系统、收费系统、通信系统、服务区设备和其他辅助设备设施。泸州东南高速公路发展有限公司占用土地面积合计为 4,570,764.00 平方米，其中 3,605,739.34 平方米已办理不动产权证书，尚有 965,024.66 平方米未办理不动产权证。

3.企业申报的表外资产的情况

企业申报的 4 项实用新型专利、2 项外观专利和 1 项商标权，上述成本于取得期间费用化，未资本化，故无账面价值。对此，泸州东南高速公路发展有限公司已出具相关产权承诺函，证明其产权均属企业所有，不存在产权纠纷，且全部纳入本次评估范围。

4.引用其他机构出具的报告情况

(1) 收益法中未来交通量、通行费收入、养护费用由山东高速四川产业发展有限公司和山东高速股份有限公司共同委托山东省交通科学研究院对其进行预测，我们对该部分进行引用。欲了解计算过程，应阅读山东省交通科学研究院出具的《泸渝高速公路交通量、通行费收入、运营与养护费用预测》相关内容。

(2) 2020 年—2023 年 6 月的财务报表数据来源于信永中和会计师事务所（特

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为股权交易行为提供价值参考,对市场条件无特别限制,因此选择市场价值作为本次评估的价值类型。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

评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据经济行为文件,本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的,评估基准日对评估结论没有重大影响,能较为准确地反映相关资产的最新状况,并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为:

(一) 经济行为依据

山东高速集团有限公司《关于泸州东南高速公路发展有限公司 20%股权协议转让股权的审核意见》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,1999 年、2004 年、2005 年、2013 年、2018 多次修正修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《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）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令，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 第732号）修订）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
8. 《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》（国办发[2001]102号）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，根据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）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
14. 《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 根据2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》第一次修正 根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年12月6日中华人民

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路
发展有限公司股权项目所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告 第21页

共和国国务院令 第 512 号发布，根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

16. 《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《中华人民共和国增值税暂行条例》经 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行。根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（该《实施细则》于 2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 第 50 号公布；根据 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

19. 《财政部 税务总局 海关总署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）；

20. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；

21. 《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通过第五次修正）；

22. 《中华人民共和国公路管理条例》（2008 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 543 号）；

23. 《高速公路交通管理办法》（1994 年 12 月 22 日公安部令 第 20 号）；

24. 《收费公路权益转让办法》（中华人民共和国交通运输部、国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部令 2008 年第 11 号）；

25. 其它相关的法律法规文件。

（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——利用专家工作及相关的报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《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》（中评协〔2020〕38号）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证；
2. 不动产权证、机动车行驶证及登记证、权属声明；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订的《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同》及补充协议；
5. 四川省交通运输厅《关于印发〈国家高速公路网成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪段公路项目竣工验收鉴定书〉的通知》（川交函〔2017〕992号）；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 山东省交通科学研究院 2023 年 7 月出具的《泸渝高速交通量、通行费收入、运营与养护费用预测》；
2. 《四川省交通运输厅 四川省发展和改革委员会关于成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪高速公路正式收取车辆通行费的批复》（川交发[2020]30 号）；
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
5. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；
6. 四川省物价局关于《四川省工程造价咨询服务收费标准（[2008]141 号）》；
7. 《四川省安全评价收费指导标准》（川职安评[2010]42 号）；
8. 中华人民共和国行业标准《公路工程项目概算预算编制办法》（JTG3830-2018）；
9. 交通运输部关于调整《公路工程项目投资估算编制办法》（JTG 3820-2018）和《公路工程项目概算预算编制办法》（JTG 3830-2018）中“税金”有关规定的公告（交通运输部公告 2019 年第 26 号）；
10. 《四川省建筑装饰工程计价定额》（2015）、《四川省安装工程计价定额》（2015）及其费用定额；
11. 泸州市 2023 年 6 月工程造价信息；
12. 评估基准日银行存贷款基准利率；
13. 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》；
14. 四川省人民政府关于《印发《四川省耕地占用税实施办法》的通知》（川府发〔2008〕27 号）。
15. 泸州市人民政府《关于转发《四川省耕地占用税实施办法》的通知》（泸市府函〔2008〕133 号）

16. 《泸州市人民政府关于公布实施泸州市征收农用地区片综合地价标准的通告》（泸市府地布〔2020〕67号）；

17. 《泸州市人民政府关于征地统一年产值标准的通告》（泸市府地布〔2014〕50号）；

18. 《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号）；

19. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2023JNAA7B0661 号无保留意见的审计报告；

20. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；项目可研、初设图纸、部分工程竣工图、竣工结算审核书、工程决算文件等资料；

21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

22. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

23. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公允价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于资本市场上难以获得与被评估单位相同或相似行业的上市公司交易案例，在沪深股市上市的高速公路经营公司中收费标准、经营期、主营业务与被评估单位业务差别较大，上市公司估值倍数参考价值不大，因此本次评估不适用市场法。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款和递延收益。

(1) 货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 交易性金融资产：核对了结构性存款的认购委托书及基准日后回款单据，根据认购金额、持有日期、期后收回利息确认评估值。

(3) 应收票据：为不带息商业承兑汇票及银行承兑汇票，评估人员核对了账面记录，并对票据进行了监盘核对，以核实后的价值确定评估值。

(4) 应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。企业人员未提供且评估人员未发现应收款项无法收回的证据，本次评估不确认风险损失；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，由于均能够收回相应货物的或权利，按核实后的账面值作为评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 债权投资：评估人员查阅了相关会计记录及对银行开户证实书，对投资日、到期日、利率及存款金额进行了核实，根据投资金额、持有日期、利率确认评估值。

(2) 长期应收款：评估人员通过收集企业租赁合同书，查看分期付款方式和记账过程，审查有关长期应收款的原始单据、记账凭证及明细账，经核查，长期应收款核算准确无误，按核实后的金额确认评估值。

(3) 房屋建（构）筑物

待估建（构）筑物，属非独立经营且不可单独计算获利，并且无二级市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对待估建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

建（构）筑物评估的重置成本法是从建（构）筑物的建造费用或投资角度考虑，通过估算建（构）筑物在全新状态下的重置成本，再乘以成新率，得出建（构）筑物的评估值。计算公式为：

重置成本（含税价）=建安工程造价（含税价）+前期费用及其他费用（含税

价)+资金成本

评估值=重置成本(含税价)×综合成新率

说明:被评估单位为一般纳税人,经营业务为高速公路收费特许经营,经当地税务机关认定,企业的通行费收入选择按照简易办法依照3%征收率计算缴纳增值税,在此前提下根据税法规定,企业购建固定资产不得抵扣进项税额。故本次评估按含税评估值计算。

1) 重置成本的确定

①建安工程造价的确定

评估工作中,评估人员通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程施工合同、竣工图纸、工程结算资料齐全情况,采取不同评估方法分别确定待估建(构)筑物的建安工程造价。一般工程造价的确定根据待估建(构)筑物实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合予以确定。

本次评估采用以下方法确定建(构)筑物的建安工程造价:

重编预算法:被评估单位未能提供构筑物的工程结算,评估人员参照类似构筑物的工程结算资料,结合现场勘查结果,编制工程量清单,按当地现行建筑、装饰、安装工程预算定额和相应费用定额计算出评估基准日构筑物的建安工程造价。

②前期费用及其它费用的确定

前期费用及其它费用主要包括勘查设计费及前期咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、工程造价咨询服务费、工程监理费、环境影响咨询费、安全评价费等。经测算取费率如下:

| 序号 | 工程或费用名称 | 计算公式 | 费率 | 取费依据 |
|----|---------------|---------|-------|--|
| 1 | 勘查设计费及前期工作咨询费 | 工程造价×费率 | 2.55% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 2 | 招标代理服务费 | 工程造价×费率 | 0.03% | |
| 3 | 建设单位管理费及其他 | 工程造价×费率 | 0.51% | 财建[2016]504号 |
| 4 | 工程造价咨询服务费 | 工程造价×费率 | 0.35% | 参考《四川省工程造价咨询服务收费标准》([2008]141号)执行市场调节价 |
| 5 | 施工监理费 | 工程造价×费率 | 1.20% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 6 | 环境影响咨询费 | 工程造价×费率 | 0.02% | |
| 7 | 安全评价费 | 工程造价×费率 | 0.07% | 参考《四川省安全评价收费指导标准》(川职安 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 计算公式 | 费率 | 取费依据 |
|----|---------|------|----|--------------------|
| | | | | 评【2010】42号)执行市场调节价 |
| | 合 计 | | | 建安工程造价×4.73% |

③资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息。资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定，其计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{正常建设期} \times \text{正常建设期贷款利率} \times 1/2$$

④成新率的确定

2007年10月29日，四川省人民政府授权泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签署《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同》，该合同约定运营期（含收费期）：运营期自交工验收日起至项目移交日止，其中收费期自本项目许可颁布之日起计算。本项目中标收费期为25年6个月（不含建设期）。根据该合同，泸州东南高速公路发展有限公司享有泸渝高速项目的特许经营权，包括：收费权、广告经营权、服务设施经营权。

2010年2月5日，依据泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订的《国家高速公路网宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同补充协议（四）》，泸渝高速特许经营权期限应在中标收费期（25.5）年基础上调增收费期7.485年，调整后的总收费期为32.985年，根据《特许权合同》关于总收费期不得超过30年的有关规定，双方同意将总收费期调整为30年。

根据《四川省交通运输厅 四川省发展和改革委员会关于成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪高速公路正式收取车辆通行费的批复》（川交发[2020]30号），泸渝高速收费期限30年，即从2013年6月28日起至2043年6月27日止。本次资产评估基准日为2023年6月30日，据此确定泸渝高速公路经营权的剩余收费年限为19.99年。

对于普通建筑物、构筑物成新率的选取，采用以剩余经营年限为基础计算出

的成新率与综合成新率孰短的原则确定其成新率。其中：

(A) 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘查成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} (\%) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

现场勘查成新率是对主要建（构）筑物逐项查阅其竣工资料，了解其历年维修改造维修、管理情况，并经现场勘查后，分别对其结构、装修、设备三部分进行评分，填写现场勘查成新率表，逐一算出其勘查成新率。

(B) 以剩余经营年限为基础计算出的成新率

$$\text{成新率} (\%) = \text{剩余经营年限} / (\text{剩余经营年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(C) 成新率的确定

$$\text{成新率} = \min (\text{综合成新率}, \text{收费年限成新率})$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

说明：

①蓝田收费站办公楼

截至评估基准日，蓝田收费站办公楼尚未结算，审计根据账面预转资，本次评估以核实后的付款金额为依据。蓝田收费站办公楼建成日期为2022年，距评估基准日约1年，根据市场行情，近1年建筑安装物价变动不大，本次评估不再考虑增长，建安成本根据核实后的付款金额确定，前期费用根据核实后的付款金额确定，并计取资金成本和管理费用，考虑成新率，确定其评估基准日的价值。

②广告牌

根据《四川省高速公路条例》（2015年9月25日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2022年6月9日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈四川省高速公路条例〉的决定》修正）：“在高速公路用地范围内设置非交通标志标牌，应当经省人民政府交通运输主管部门批准。经批准设置的非交通标志标牌，不得遮挡交通标志，不得妨碍安

根据《关于进一步做好高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作有关事项的通知》(川交高管[2016]219号),四川省于2016年开始对违法广告牌的清理整治工作,根据《四川省交通运输厅高速公路管理局(执法总队)关于进一步落实高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作目标任务的通 知》(川交高管[2016]241号),泸州东南高速公路发展有限公司部分广告牌被纳入2017-2019年度高速公路营运公司在高速公路建筑控制区内自行设置或同意设置违法广告牌清理整治工作目标任务。

经咨询被评估单位相关人员,纳入本次评估的广告牌,均未取得四川省人民政府交通运输主管部门相关批准文件,根据对被评估单位管理层人员的访谈记录,广告牌的运营存在风险,四川省已先后在乐山、成都周边对高速公路上的广告牌进行了拆除清理,公司所辖路段的广告牌经营未来存在很大的不确定性,有被拆除的风险。鉴于此,本次广告牌未进行评估,暂按审计后账面价值列示。

③I类路侧护栏改造

I类路侧护栏改造为泸渝高速主线的护栏改造项目,在特许经营权-建(构)筑物单面波形梁钢护栏中评估。

(4) 设备类资产

机器设备的评估方法包括成本法、市场法和收益法。

本次评估的机器设备为被评估单位自用设备,不存在独立获利能力,因此不适用收益法;本次评估的机器设备,大多数为专用设备,市场上很难找到与委估设备相同或类似的设备交易案例,因此不适用市场法;评估人员可以向设备生产厂家询价、参考物价指数等方式,获得评估基准日时全新设备购置价格,故可以采用成本法评估,综合以上原因本次评估采用成本法。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用,如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采

评估价值=重置成本×综合成新率

被评估单位为一般纳税人，经营业务为高速公路收费，视同不动产租赁业务，企业按照 3%的简易计征税率缴纳增值税，在此前提下根据税法规定，企业购建固定资产不得抵扣进项税额。故本次评估中重置成本按含增值税价值计算。

1) 机器设备的评估

①机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置成本=设备购置价格+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用含税购置价作为重置成本。

A.设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B.运杂费

本次评估考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。根据设备询价时选用的价格条件，若设备购置价中包含运杂费，则不再计取。

C.设备基础费

根据设备的特点，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

D.安装调试费

安装调试费以购置价为基础，主要参考《资产评估常用方法与参数手册》，同时考虑设备的特点、重量、安装难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

E.前期及其他费用

是指从工程筹建到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备安装工程费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。包括建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、建设单位管理费、招标代理服务费等、造价咨询费、工程监理费、环境评价费、安全评价费等。

由于纳入评估范围的机器设备均为“无形资产--特许经营权”中路产的一部分，本次评估测算的前期及其他费用费率和取费依据同“特许经营权—机器设备”中测算的一致，取价依据见下表：

| 项 目 | 计算过程 | 取费 | 取费依据 |
|--------------|--------------------|-------|---|
| 勘察设计及前期工作咨询费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 2.55% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 招标代理服务费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.03% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 建设单位管理费及其他 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.51% | 财建[2016]504号 |
| 工程造价咨询服务费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.35% | 参考《四川省工程造价咨询服务收费标准》([2008]141号)执行市场调节价 |
| 施工监理费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 1.20% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 环境影响咨询费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.02% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 安全评价费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.07% | 参考《四川省安全评价收费指导标准》(川职安评【2010】42号)执行市场调节价 |
| 合计 | | 4.73% | |

F.资金成本

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.20%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。

根据该项目工程类别、整体建设规模和施工企业等级，参照类似建设工程，其正常合理建设工期为3.50年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率按3.96%计算(插值法)，则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×LPR利率

② 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率}=\text{勘查成新率}\times 0.6+\text{理论成新率}\times 0.4$$

勘查成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘查成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用的年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

$$\text{理论成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})\times 100\%$$

③ 评估值的计算

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times \text{综合成新率}$$

④对于待报废的机器设备，本次评估按照其可回收价值评估。

2) 车辆的评估

根据本次评估的车辆的特点，对于车辆采用重置成本法及市场比较法确定委估车辆的市场价值。

① 重置成本法

A. 车辆重置成本

车辆重置成本由含税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式如下：

$$\text{车辆重置成本}=\text{车辆购置价}+\text{车辆购置税}+\text{其他相关费用}$$

其中：车辆购置税为车辆市场价格（不含增值税）的10%。

B. 综合成新率的确定

运输车辆的成新率，采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

$$\text{综合成新率}=\text{理论成新率}\times 40\%+\text{勘察成新率}\times 60\%$$

年限成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/ 经济寿命年限×100%

里程成新率=（经济行驶里程—已行驶里程）/ 经济行驶里程×100%

理论成新率采用孰低法，即取年限成新率和里程成新率的低者。

勘察成新率按现场勘察进行打分。

C. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置成本×综合成新率

②市场比较法

A. 市场比较法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场比较法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场比较法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

B. 市场比较法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{可比实例价格} \times \text{车辆年限修正系数} \\ &\quad \times \text{车辆里程修正系数} \\ &\quad \times \text{勘察车况修正系数} \\ &\quad \times \text{交易价格修正系数} \end{aligned}$$

车辆市场法评估值=平均比准价格

$$= \Sigma (\text{车辆修正单价}) / \text{可比实例数量}$$

3) 电子设备的评估

①电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、复印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，对于仍在市场流通的电子设备直接按现行市场价格确定；对于已经不再

生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。此类设备不考虑各种费用及资金成本。其计算公式如下：

重置成本=购置价

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限（尚可使用年限）来确定其成新率。

成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

③评估价值的确定

A.评估价值=重置成本×成新率

B.对于超过经济寿命年限、已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

④对于报废的电子设备，本次评估按照其可回收价值评估，对于无回收价值的本次评估为零。

(5) 在建工程

经核实，账面成本为匝道自由流项目发生的设计费，无不合理支出，本次评估按账面列示。

(6) 无形资产—特许经营权

1) 房屋建筑物类资产

①除加油站之外的资产

主要采用重置成本法进行评估。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

重置成本法的基本公式为：

评估价值=重置成本（含税价）—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

评估价值=重置成本（含税价）×成新率

重置成本（含税价）=建安工程造价（含税价）+前期费用及其他费用（含税价）+资金成本

说明：被评估单位为一般纳税人，经营业务为高速公路收费特许经营，经当地税务机关认定，企业的通行费收入选择按照简易办法依照3%征收率计算缴纳增值税，在此前提下根据税法规定，企业购建固定资产不得抵扣进项税额。故本次评估按含税评估值计算。

A.重置成本的确定

a. 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程施工合同、竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物的建安工程造价。一般工程造价的确定根据待估建（构）筑物实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合予以确定。

本次评估采用以下3种方法确定建（构）筑物的建安工程综合造价：

重编预算法：以待估建（构）筑物的工程施工合同、竣工图纸、工程结算等资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按河南省现行建筑、装饰、安装工程预算定额和费用定额以及公路预算定额计算出评估基准日具有代表性的建（构）筑物的建安工程综合造价。

类比系数调整法：通过对典型工程案例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建（构）筑物进行比较，参考重编预算法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，对典型工程案例的建安工程综合造价进行调整后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些简单的建（构）筑物，评估人员经综合分析后采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

b. 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费及前期工作咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费及其他费、工程造价咨询服务费、施工监理费、环境影响咨询费、安全评价费等。经测算取费率如下：

| 序号 | 工程或费用名称 | 计算公式 | 费率 | 取费依据 |
|-----|--------------|--------------|-------|---|
| 1 | 勘查设计及前期工作咨询费 | 工程造价×费率 | 2.55% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 2 | 招标代理服务费 | 工程造价×费率 | 0.03% | |
| 3 | 建设单位管理费及其他 | 工程造价×费率 | 0.51% | 财建[2016]504号 |
| 4 | 工程造价咨询服务费 | 工程造价×费率 | 0.35% | 参考《四川省工程造价咨询服务收费标准》([2008]141号)执行市场调节价 |
| 5 | 施工监理费 | 工程造价×费率 | 1.20% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 6 | 环境影响咨询费 | 工程造价×费率 | 0.02% | |
| 7 | 安全评价费 | 工程造价×费率 | 0.07% | 参考《四川省安全评价收费指导标准》(川职安评【2010】42号)执行市场调节价 |
| 合 计 | | 建安工程造价×4.73% | | |

c. 资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息。资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定，其计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{正常建设期} \times \text{正常建设期贷款利率} \times 1/2$$

B.成新率的确定

2007年10月29日，四川省人民政府授权泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签署《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同》，该合同约定运营期（含收费期）：运营期自交工验收日起至项目移交日止，其中收费期自本项目许可颁布之日起计算。本项目中标收费期为25年6个月（不含建设期）。根据该合同，泸州东南高速公路发展有限公司享有泸渝高速项目的特许经营权，包括：收费权、广告经营权、服务设施经营权。

2010年2月5日，依据泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订的《国家高速公路网宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT项目特许权合同补充协议（四）》，泸渝高速特许经营权期限应在中标收费期（25.5）年基础上调增收费

期 7.485 年，调整后的总收费期为 32.985 年，根据《特许权合同》关于总收费期不得超过 30 年的有关规定，双方同意将总收费期调整为 30 年。

根据《四川省交通运输厅 四川省发展和改革委员会关于成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪高速公路正式收取车辆通行费的批复》（川交发[2020]30 号），泸渝高速收费期限 30 年，即从 2013 年 6 月 28 日起至 2043 年 6 月 27 日止。本次资产评估基准日为 2023 年 6 月 30 日，据此确定泸渝高速公路经营权的剩余收费年限为 19.99 年。

对于普通建筑物、构筑物成新率的选取，采用以剩余经营年限为基础计算出的成新率与综合成新率孰短的原则确定其成新率。其中：

a. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘查成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} (\%) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

现场勘查成新率是对主要建（构）筑物逐项查阅其竣工资料，了解其历年维修改造维修、管理情况，并经现场勘查后，分别对其结构、装修、设备三部分进行评分，填写现场勘查成新率表，逐一算出其勘查成新率。

b. 以剩余经营年限为基础计算出的成新率

$$\text{成新率} (\%) = \text{剩余经营年限} / (\text{剩余经营年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

c. 成新率的确定

$$\text{成新率} = \min (\text{综合成新率}, \text{收费年限成新率})$$

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

②加油站

2010 年 7 月 6 日，泸州东南高速公路发展有限公司（甲方）与中国石油化工股份有限公司四川石油分公司（乙方）签订了《泸渝高速公路服务区项目投资、建设、经营合同》。合同主要内容如下：

A 特许经营期：指泸州市人民政府授予甲方经营泸渝高速公路项目特许经营

B 指泸渝高速公路配套的两对服务区（含加油站）的投资、建设、经营、管理、移交等内容。

C 移交日期

指乙方在本合同期满之日起将本项目所有的有形资产和无形资产（乙方标识等专用使用权除外）全部无偿移交给甲方或指定的接收人的当天。

D 承包经营合同标的

标的物 1-白鹿服务区经营权

白鹿服务区位于泸渝高速公路项目 K5+000 段左侧，单座面积不少于 30 亩，服务区经营项目包括：成品油、便利店的零售经营、汽车修理、餐饮住宿等。

建设内容包括但不限于：加油站、服务区内建筑及配套设施、道路场站的基层面层、绿化及围墙、污水及垃圾处理系统等。

标的物 2-白鹿服务区经营权

白鹿服务区位于泸渝高速公路项目 K5+000 段右侧，单座面积不少于 30 亩，服务区经营项目包括：成品油、便利店的零售经营、汽车修理、餐饮住宿等。

建设内容包括但不限于：加油站、服务区内建筑及配套设施、道路场站的基层面层、绿化及围墙、污水及垃圾处理系统等。

标的物 3-蓝田服务区经营权

蓝田服务区位于泸渝高速公路项目 K56+800 段左侧，单座面积不少于 30 亩，服务区经营项目包括：成品油、便利店的零售经营、汽车修理、餐饮住宿等。

建设内容包括但不限于：加油站、服务区内建筑及配套设施、道路场站的基层面层、绿化及围墙、污水及垃圾处理系统等。

标的物 4-蓝田服务区经营权

蓝田服务区位于泸渝高速公路项目 K56+800 段右侧，单座面积不少于 30 亩，服务区经营项目包括：成品油、便利店的零售经营、汽车修理、餐饮住宿等。

建设内容包括但不限于：加油站、服务区内建筑及配套设施、道路场站的基层面层、绿化及围墙、污水及垃圾处理系统等。

E 项目总承包经营费用和付款方式

总承包经营费用：项目总承包经营费用为人民币 2.1 亿元整（大写：人民币贰亿壹仟万元整），甲乙双方确认上述总承包经营费用已考虑物价上涨因素，实行总价包干，在本合同期内不再增加任何费用和实物。

付款方式：乙方在本合同生效之日起五个工作日内支付项目总承包经营费用的 50%（人民币 10500 万元）给甲方（其中人民币 2000 万元作为定金），在服务区开工建设前二个月乙方向甲方支付总承包经营费用的 30%（人民币 6300 万元），剩余的 20%（人民币 4200 万元）在公路通车两个月前支付给甲方。

⑥经营合同履行情况

因甲方未按要求履行《泸渝高速公路服务区项目投资、建设、经营合同》，乙方于 2015 年 2 月 3 日向四川省高级人民法院提起诉讼，要求甲方按合同约定，继续履行合同义务；

依据四川省高级人民法院“民事调解书”（（2015）川民初字第 35 号），2015 年 12 月 17 日经四川省高级人民法院主持调解，甲乙双方自愿达成和解，在调解书生效后，甲乙双方继续按照 2010 年 7 月 6 日签订的《泸渝高速公路服务区项目投资、建设、经营合同》履行，但乙方只租赁蓝田、白鹿服务区四座加油站及附属设施，按照返租总额 4100 万元签订《蓝田、白鹿服务区租赁经营合同》，乙方将泸渝高速蓝田、白鹿服务区超市、加水、餐饮、物业管理等项目租赁给甲方经营，故蓝田、白鹿服务区内四座加油站及其附属设施的租赁费实际为 1.69 亿元。

截至本次评估基准日 2023 年 6 月 30 日，甲方已全额收取总承包经营费用，并已足额缴纳了税金及附加，租赁期内，加油站相关资产的价值已在递延收益的承包经营费用中体现，递延收益中的加油站经营费用评估为 0，对应的相关资产的价值评估为 0。

2) 土地使用权

①评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，土地评估可以采用的基本评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。

A.不宜选用的评估方法

评估对象所处区域位于城区基准地价范围外，因此不宜选择基准地价系数修正法评估；

评估对象作为高速公路用地，很难在整个高速公路运营收益中将评估对象对应的收益、费用剥离出来，无法获得可观收益，根据收益还原法的基本原理，无法测算可观收益的情况下无法选用收益还原法；

评估对象作为高速公路用地，投资开发方向明确，根据剩余法的基本原理，不宜采用剩余法进行评估。

评估对象周边无类似用地交易案例可参考，在同一供需圈内不能收集到足够的成交案例，故不适宜采用市场比较法。

B.宜选用的评估方法

根据评估对象所处区域的土地利用现状，结合评估对象开发前的土地利用状况，评估对象周围土地利用类型大多为农用地，根据调查可以获得区域内新增建设用地的各项成本费用，根据成本逼近法的原理，可以选择成本逼近法评估。

②成本逼近法评估思路如下：

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润来确定土地价格的评估方法，其基本计算公式如下：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

说明：划拨地不计增值收益，对于无证土地只考虑土地取得费、相关税费、土地开发费及投资利息，不再考虑投资利润。

3) 设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

被评估单位为一般纳税人，经营业务为高速公路收费，视同不动产租赁业务，企业按照3%的简易计征税率缴纳增值税，在此前提下根据税法规定，企业购建固定资产不得抵扣进项税额。故本次评估中重置成本按含增值税价值计算。

①机器设备重置成本的确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

A.设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B.运杂费

本次评估考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。根据设备询价时选用的价格条件，若设备购置价中包含运杂费，则不再计取。

C.设备基础费

根据设备的特点，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

D.安装调试费

安装调试费以购置价为基础，主要参考《资产评估常用方法与参数手册》，同时考虑设备的特点、重量、安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。若设备购置价中包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

E.前期及其他费用

是指从工程筹建到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备安装工程费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。包括建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、

建设单位管理费、招标代理服务费、造价咨询费、工程监理费、环境评价费、安全评价费等。本次评估依据总投资额测算的其他费用各项费率如下表所示：

| 项 目 | 计算过程 | 取费 | 取费依据 |
|--------------------|--------------------|-------|---|
| 勘察设计 & 前期工作 咨询费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 2.55% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 招标代理服务费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.03% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 建设单位管理费及其他 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.51% | 财建[2016]504号 |
| 工程造价咨询服务费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.35% | 参考《四川省工程造价咨询服务收费标准》([2008]141号)执行市场调节价 |
| 施工监理费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 1.20% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 环境影响咨询费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.02% | 参照发改价格[2015]299号执行市场调节价 |
| 安全评价费 | (设备购置价+安装费+基础费)×费率 | 0.07% | 参考《四川省安全评价收费指导标准》(川职安评【2010】42号)执行市场调节价 |
| 合计 | | 4.73% | |

F.资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2$$

根据被评估单位的投资规模，确定设备类资产的合理建设工期为3.5年，评估基准日中国人民银行执行的3.5年期贷款利率为3.96%。

②综合成新率的确定

A.对大型、关键设备，综合成新率使用勘查成新率和理论成新率按权重确定，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘查成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

勘查成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘查成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限（或尚可使用年限）来计算，公式为：

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$= \text{尚可使用年限} \div (\text{已用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B.对价值较小的普通设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

(7) 无形资产-其他

1) 评估人员查阅了相关入账凭证及附件等，对其完整性和真实性进行了必要的审查；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限，对于已停用软件，本次评估为零元；对于正在在用且目前市场尚有销售相同版本的软件，以现行含税市场价格作为评估价值。

2) 对于企业持有的专利权，评估人员对其进行了必要的审阅分析，查阅了专利申请资料等，对专利取得的合法、真实、有效性进行核实；然后向企业相关人员了解专利权的付款情况、使用情况。由于4项实用新型专利、2项外观专利和1项商标使用频率低、研发成本低、研发时间短，高速公路运营较为成熟对企业效益影响不大，因此以其取得成本确定其评估值。

(8) 长期待摊费用：以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(9) 递延所得税资产：经核实企业该科目核算的内容为计提应收款项坏账准备税会差异产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。本次通过重新计算形成可抵扣暂时性差异的金额，确定评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流，通过对股权自由现金流折现获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的股权自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产对应的股东权益价值，再加上溢余资产价值，得到股东全部权益价值。

1.评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将股权自由现金流量作为股东预期收益的量化指标，并使用与之匹配的资本资产定价模型(CAPM)计算折现率。

2.计算公式

$$E = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式一}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：股东对应的经营性资产现金流评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值。

其中，公式一中股东对应的经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right]^n \quad \text{公式二}$$

R_t ：明确预测期的第 t 期的股权自由现金流；

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, 19.99；

r ：折现率；

n ：明确预测期第 n 年，本次评估为第 19.99 年。

3.收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。根据泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订的《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段 BOT 项目特许权合同》及补充协议，约定总收费期限为 30 年，收费期自项目收费许可颁布之日起计算。经四川省交通运输厅和四川省发展和改革委员会《关于成渝地区环线合江（渝川界）至纳溪试行收取车辆通行费的批复》（川交发[2013]51 号）批准，于 2013 年 6 月 28 日起试行收取车辆通行费。评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2043 年 6 月 27 日为收益期。

4.预期收益的确定

本次将股权自由现金流量作为股东预期收益的量化指标。

股权自由现金流量就是在支付了经营费用、所得税、债务利息和偿还本金之后，向公司股东权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{股权自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动} - \text{付息债务的减少} + \text{付息债务的增加}$$

5.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取权益资本成本（CAPM）确定。

6.溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业经营活动无直接关系的，未纳入本次收入预测范围的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2023 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2023 年 7 月 29 日—7 月 30 日。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对交易性金融资产，我们核对了结构性存款的认购委托书及基准日后回款单据，确定资产的真实性和真实性。

对应收票据，评估人员核对了账面记录，并对票据进行了监盘核对，确定资产的真实性和真实性。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性和真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、车辆行驶证及设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对在建工程项目，审核其合同内容，并通过与企业相关人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性。

对无形资产-特许经营权，评估人员查阅特许经营权协议书、可行性研究报告、工程竣工图纸及公司近几年相关财务报表，核实特许经营权所属固定资产及无形资产状况、收费年限及收费情况等，并核对了明细账，确定其真实性和真实性。

对无形资产-其他，评估人员收集、核实与评估相关的资料，核实软件使用、

对长期待摊费用，评估人员查阅了蓝田、白鹿服务区租赁合同及付款凭证，核实业务的真实性。

对于递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定递延所得税资产的真实性、计提是否正确。

(2) 资产实际状态的调查

建筑物现场调查：对被评估建筑物、构筑物逐一进行现场调查，根据申报表，核对各建筑物、构筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积及相关参数等，并对照资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋建筑物、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对泸州东南高速公路发展有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2023年7月31日—8月5日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在高速公路特许经营收费期内持续经营。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

4. 资料真实性假设：对于评估结论所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(二) 收益法评估假设：

1. 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。

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设企业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。

5. 有关利率、汇率，政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 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。

7. 假设企业预测年度现金流均匀流入。

8. 假设企业经营期截至 2043 年 6 月 27 日。

9. 假设企业借款按照还款计划还本付息，资金出现短缺时能够从银行筹集到足够的货币资金。

10. 车流量、通行费收入、养护成本按山东交通科学研究院数据预测，假设此数据与企业未来实际发生额不会有重大差异。

11. 假设现有租赁合同（除管道租赁合同外）到期后延续。

12. 假设西部大开发企业所得税优惠政策到 2030 年 12 月 31 日后不再延续。

13. 假设预测期土地使用税缴税面积与历史期一致，从价计征房产税缴税依据与历史期一致。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，泸州东南高速公路发展有限公司总资产账面价值为 448,949.75 万元，评估价值为 470,488.29 万元，增值额为 21,538.54 万元，增值率

山东高速四川产业发展有限公司拟转让其持有的泸州东南高速公路发展有限公司股权项目所涉及的泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告 第51页

为4.80%；总负债账面价值为361,858.66万元，评估价值为343,804.78万元，减值额为18,053.88万元，减值率为4.99%；净资产账面价值为87,091.09万元，评估价值为126,683.51万元，增值额为39,592.42万元，增值率为45.46%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------------|------------|------------|------------|-------|
| 流动资产 | 20,010.01 | 20,218.24 | 208.23 | 1.04 |
| 非流动资产 | 428,939.74 | 450,270.05 | 21,330.31 | 4.97 |
| 其中：长期股权投资 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | - | - | - | |
| 固定资产 | 5,740.27 | 6,939.78 | 1,199.51 | 20.90 |
| 在建工程 | 4.36 | 4.36 | - | - |
| 无形资产 | 386,632.70 | 406,660.45 | 20,027.75 | 5.18 |
| 其中：无形资产-土地使用权 | - | - | - | |
| 其他 | 36,562.41 | 36,665.46 | 103.05 | 0.28 |
| 资产总计 | 448,949.75 | 470,488.29 | 21,538.54 | 4.80 |
| 流动负债 | 18,507.68 | 18,507.68 | - | |
| 非流动负债 | 343,350.98 | 325,297.10 | -18,053.88 | -5.26 |
| 负债总计 | 361,858.66 | 343,804.78 | -18,053.88 | -4.99 |
| 净资产 | 87,091.09 | 126,683.51 | 39,592.42 | 45.46 |

（二）收益法评估结果

经收益法评估，泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值为207,531.40万元，评估增值120,440.31万元，增值率138.29%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖人力资源、经营管理等资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如商誉、人力资源、特许经营权带来的收益等，而该等资源对企业的贡

献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。根据 2008 年 8 月 20 日，交通部、国家发改委、财政部联合发文《收费公路权益转让办法》（2008 年底 11 号令），规定“转让收费公路权益进行收费权价值的评估，评估方法应当采用收益现值法，所涉及的收益期限由转让方与资产评估机构在批准的收费期限内约定”。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。经收益法评估，泸州东南高速公路发展有限公司股东全部权益价值为经收益法评估，泸州东南高速公路有限公司股东全部权益价值为 207,531.40 万元，评估增值 120,440.31 万元，增值率 138.29%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况

1.收益法中未来交通量、通行费收入、养护费用由山东高速四川产业发展有限公司和山东高速股份有限公司共同委托山东省交通科学研究院对其进行预测，我

们引用了该报告中的交通量、通行费收入和养护费用。欲了解计算过程，应阅读山东省交通科学研究院出具的《泸渝高速公路交通量、通行费收入、运营与养护费用预测》相关内容。

2. 2020年—2023年6月的财务报表数据来源于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的XYZH/2023JNAA7B0661号无保留意见的审计报告。

（五）纳入本次评估范围内的房屋建筑物共1项，为蓝田收费站办公楼，建筑面积358.70平方米，截至评估基准日，尚未办理不动产权证，对于上述建筑物，泸州东南高速公路发展有限公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。上述建筑物的建筑面积由被评估单位据实提供，评估人员依据企业提供的有关图纸结合现场清查进行核实验证。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（六）纳入本次评估范围的广告牌共93块，其中33块截至评估基准日已出租。根据《四川省高速公路条例》（2015年9月25日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2022年6月9日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈四川省高速公路条例〉的决定》修正）：“在高速公路用地范围内设置非交通标志标牌，应当经省人民政府交通运输主管部门批准。经批准设置的非交通标志标牌，不得遮挡交通标志，不得妨碍安全视距。在高速公路建筑控制区内禁止设置广告牌等非交通标志标牌。”

根据《关于进一步做好高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作有关事项的通知》（川交高管[2016]219号），四川省于2016年开始对违法广告牌的清理整治工作，根据《四川省交通运输厅高速公路管理局（执法总队）关于进一步落实高速公路建筑控制区内营运公司违法广告牌清理整治工作目标任务的通知》（川交高管[2016]241号），泸州东南高速公路发展有限公司部分广告牌被纳入2017-2019年度高速公路营运公司在高速公路建筑控制区内自行设置或同意设置违法广告牌清理整治工作目标任务。

经咨询被评估单位相关人员，纳入本次评估的广告牌，均未取得四川省人民政府交通运输主管部门相关批准文件，根据对被评估单位管理层人员的访谈记录，广告牌的运营存在风险，四川省已先后在乐山、成都周边对高速公路上的广告牌进行了拆除清理，公司所辖路段的广告牌经营未来存在很大的不确定性，有被拆

除的风险。鉴于此，本次广告牌未进行评估，暂按审计后账面价值列示。

(七) 根据《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段BOT 项目特许权合同》并结合被评估单位相关人员介绍，纳入本次评估范围的建(构)筑物虽然在固定资产科目核算，但其为泸渝高速的附属设施，在高速公路特许经营权到期后需要移交的资产范围内，故固定资产的剩余年限等参数的选取与特许经营权的相关资产保持一致。

(八) 本次评估中，评估人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。且假定所有待估房屋建筑物、构筑物的建筑质量为合格工程。

(九) 特许经营权--建筑物类资产

1、委估生产、办公、生活用建筑物共计 31 幢，建筑面积合计 28,677.17 平方米，均未办理不动产权登记，泸州东南高速公路发展有限公司已出具相关材料，证明其在特许经营权收费期间享有占有、使用、收益的权利。详见下表：

| 序号 | 建筑物名称 | 所属区域 | 座落 | 结构 | 完工日期 | 建筑面积 (m ²) |
|----|----------|-------|---------------|----|------------|------------------------|
| 1 | 综合楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 框架 | 2012/8/21 | 3,066.65 |
| 2 | 宿舍楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/8/21 | 4,522.80 |
| 3 | 别墅楼 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/8/21 | 579.14 |
| 4 | 车库 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 216.62 |
| 5 | 餐厅 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 416.29 |
| 6 | 门卫室 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 33.60 |
| 7 | 发电机房 | 管理中心 | 泸州南连接线 K4+400 | 砖混 | 2012/11/30 | 54.19 |
| 8 | 综合楼 | 白鹿收费站 | 主线 K514+950 | 框架 | 2013/6/3 | 1,221.64 |
| 9 | 配电房 | 白鹿收费站 | 主线 K514+950 | 框架 | 2013/6/3 | 86.19 |
| 10 | 综合楼 | 榕山收费站 | 榕山连接线 CK0+606 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |
| 11 | 配电房 | 榕山收费站 | 榕山连接线 CK0+606 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 12 | 综合楼 | 白米收费站 | 白米连接线 CK0+750 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |
| 13 | 配电房 | 白米收费站 | 白米连接线 CK0+750 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 14 | 综合楼 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 1,646.21 |
| 15 | 养护机械维修车间 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 524.66 |
| 16 | 水泵房 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 69.00 |
| 17 | 配电房 | 合江收费站 | 合江连接线 CK0+518 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 18 | 综合楼 | 佛荫收费站 | 佛荫连接线 CK0+537 | 框架 | 2013/6/3 | 561.86 |

| 序号 | 建筑物名称 | 所属区域 | 座落 | 结构 | 完工日期 | 建筑面积 (m ²) |
|-----|-------|--------|---------------|----|-----------|------------------------|
| 19 | 配电房 | 佛荫收费站 | 佛荫连接线 CK0+537 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 20 | 综合楼 | 泸州南收费站 | 泸州南连接线 K1+230 | 框架 | 2013/6/3 | 786.00 |
| 21 | 配电房 | 泸州南收费站 | 泸州南连接线 K1+230 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 22 | 综合楼 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 5,258.00 |
| 23 | 配电房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 24 | 水泵房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2013/6/3 | 138.00 |
| 25 | 加油站站房 | 白鹿服务区 | 主线 K515+100 | 框架 | 2014/1/31 | 692.30 |
| 26 | 综合楼 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 4,988.00 |
| 27 | 配电房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 28 | 水泵房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2013/6/3 | 138.00 |
| 29 | 加油站站房 | 蓝田服务区 | 主线 K567+400 | 框架 | 2014/1/31 | 692.30 |
| 30 | 综合楼 | 合江停车区 | 主线 K543+350 | 框架 | 2013/6/3 | 1,174.00 |
| 31 | 配电房 | 合江停车区 | 主线 K543+350 | 框架 | 2013/6/3 | 86.00 |
| 合 计 | | | | | | 28,677.17 |

对于上述建筑物，其建筑面积主要由被评估单位据实提供，评估人员依据企业提供的竣工结算审核书、工程决算文件、竣工图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2、截至评估基准日，纳入本次评估范围的建（构）筑物部分已出租，具体情况如下：

| 序号 | 签订单位 | 位置 | 签订时间 | 合同期限 | 合同金额（元） |
|----|---------------------|--|------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 陕西山高玉禾田建设工程有限公司 | 合江收费站院内房屋约 300 平 | 2021.07.31 | 2021.08.01-2023.11.30 | 151,200.00 |
| 2 | 四川汇安达汽车服务有限公司 | 机关闲置空地（20 亩）及 1 号宿舍楼（36 套） | 2021.11.08 | 2021.02.20-2029.05.19 | 1,800,450.00 |
| 3 | 合江县整治违法占地违法建设指挥部办公室 | 合江收费站办公楼二、三层以及食堂约 1015.28 平 | 2022.11.18 | 2023.04.21-2024.04.20 | 219,300.00 |
| 4 | 山东高速工程咨询集团有限公司西南分公司 | 公司 2 号宿舍楼 1-2-201 室 | 2023.06 | 2023.01.01-2023.12.31 | 14,400.00 |
| 5 | 泸州泰航物业管理有限公司 | 公司 2 号宿舍楼 2-2-402 室 | 2023.07.03 | 2023.07.05-2024.07.04 | 7,200.00 |
| 6 | 山东汇泽高速公路服务区经营管理有限公司 | 蓝田、白鹿服务区，合江停车区（除服务区油品、汽品、广告业务外的所有经营项目） | 2023.5.11 | 2023.5.11-2033.4.30 | 3,5590,000.00 |
| 7 | 中国石油化工股份有限公司四川石油分公司 | 蓝田、白鹿服务区（加油站区域） | 2010.7.6 | 特许经营权到期止 | 210,000,000.00 |

说明：2010 年 7 月 6 日泸州东南高速公路发展有限公司与中国石油化工股份有限公司四川石油分公司按照返租总额 4100 万元签订《蓝田、白鹿服务区租赁经营合同》，中国石油化工股份有限公司四川石油分公司将泸州高速蓝田、白鹿服务区超市、加水、餐饮、物业管理等项目租赁给泸州东南高速公路发展有限公司经营，故蓝田、白鹿服务区内四座加油站及其附属设施的租赁费实际为 1.69 亿元。

截至本次评估基准日 2023 年 6 月 30 日，加油站的总承包经营费用已全额收

取，并已足额缴纳了税金及附加，租赁期内，加油站相关资产的价值已在递延收益的承包经营费用中体现，递延收益中的加油站经营费用评估为 0，对应的相关资产的价值评估为 0，本次评估未考虑除加油站之外的租赁事项对评估价值的影响。

(十) 收费公路特许经营权--土地使用权

1、泸州东南高速公路发展有限公司占用土地面积合计为 4,570,764.00 平方米，其中 3,605,739.34 平方米已办理不动产权证书，尚有 965,024.66 平方米未办理不动产权证，为此，泸州东南高速公路发展有限公司出具了《土地使用权产权情况声明书》，声明上述土地使用权权属来源合法，四至清楚，与四邻无任何争议，土地使用权均归属于该公司，不存在产权纠纷；评估是以待估宗地权属来源合法、无产权纠纷为前提进行评估的。

2、泸渝高速蓝田、白鹿服务区内各有加油站 2 座，其经营权已租赁给中国石油化工股份有限公司四川石油分公司，租赁期限至 2043 年 6 月 27 日（泸渝高速公路车辆通行费收费截止日）。其租用的土地及房屋建（构）筑物租金已全额收取，并已足额缴纳了税金及附加，加油站占地面积共计 8,202.60 平方米，租赁期内，加油站相关资产的价值已在递延收益的承包经营费用中体现，递延收益中的加油站经营费用评估为 0，对应的相关资产的价值评估为 0。

3、截止评估基准日，纳入本次评估范围的土地部分已出租，具体情况如下：

| 序号 | 签订单位 | 位置 | 签订时间 | 合同期限 | 合同金额（元） |
|----|------------------|---------------|------------|-----------------------|------------|
| 1 | 泸州市纳溪区博艺物资回收有限公司 | 安富桥下用地约 400 平 | 2023.03.27 | 2021.01.13-2033.03.31 | 165,000.00 |

本次评估未考上述租赁事项对评估价值的影响。

(十一) 经核实，固定资产中有 5 台/套机器设备、27 台/套电子设备待报废，无形资产-特许经营权设备资产中有 36 项设备待报废，本次评估按照其可回收价值评估，对于无回收价值的本次评估为 0，资产明细详见评估明细表。

(十二) 截至评估基准日，泸州东南高速公路发展有限公司借款及保证、质押情况如下：

| 序号 | 放款银行 | 借款日 | 到期日 | 贷款总额 (万元) | 账面价值 (万元) | 保证条款 | 质押条款 |
|----|------|-----|-----|--------------|--------------|------|------|
|----|------|-----|-----|--------------|--------------|------|------|

| 序号 | 放款银行 | 借款日 | 到期日 | 贷款总额 (万元) | 账面价值 (万元) | 保证条款 | 质押条款 |
|----|---------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--|---|
| 1 | 中国银行股份有限公司常熟支行/泸州分行 | 2010年11月5日 | 2034年11月5日 | 380,000.00 | 136,766.00 | 波司登控股集团有限公司、波司登股份有限公司和山东康博实业有限公司与中国银行股份有限公司泸州分行及中国银行股份有限公司常熟支行分别签订最高额保证合同(编号:2010年保字109号、2010年保字110号、2010年保字111号),为此项借款提供连带责任保证。 | 中国银行股份有限公司泸州分行、中国银行股份有限公司常熟支行、中国进出口银行、中国建设银行股份有限公司泸州分行与泸州东南高速公路发展有限公司签订应收账款(收费权)质押合同(泸建行收费权质押(2020)1号),将合江(渝川界)至纳溪公路(即泸渝高速公路)收费权为借款合同形成的债权提供质押担保。 |
| 2 | 中国进出口银行成都分行 | 2012年9月27日 | 2027年9月27日 | 40,000.00 | 31,495.00 | 波司登股份有限公司与中国进出口银行成都分行签订保证合同(合同号:2060099372012111701BZ01),为此项借款提供连带责任保证。 | |
| 3 | 中国建设银行股份有限公司泸州分行 | 2009年10月19日 | 2035年10月18日 | 390,000.00 | 162,000.00 | 波司登控股集团有限公司、波司登股份有限公司和山东康博实业有限公司与中国建设银行股份有限公司泸州分行签订保证合同(编号:泸建行建贷保证【2009】03号),为此项借款提供连带责任保证。 | |

(十三) 企业申报的专利权为4项实用新型专利、2项外观专利和1项商标,上述成本于取得期间费用化,未资本化,故无账面价值。对此,被评估单位已出具相关产权承诺函,证明其产权均属该公司所有,不存在产权纠纷,且全部纳入本次评估范围。评估是以产权权属明确,不存在纠纷的前提进行的。具体无形资产如下:

| 序号 | 内容或名称 | 类型 | 专利权人/注册人 | 专利号/商标号 | 申请日/注册日 |
|----|------------------------|------|----------------|---------------------|------------|
| 1 | 一种高速公路防撞护栏 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 3575065.8 | 2022-12-31 |
| 2 | 一种高速公路用护栏清洗设备 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 3607261.9 | 2022-12-30 |
| 3 | CPC卡消毒盒 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 1388289.5 | 2022-6-6 |
| 4 | 卡片消毒盒 | 外观专利 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 3 0340910.X | 2022-6-6 |
| 5 | 具有防反光和高散热性能的高速岗亭移动支付终端 | 实用新型 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 2 2910194.1 | 2022-11-2 |
| 6 | 高速路移动支付终端 | 外观专利 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | ZL 2022 3 0729986.1 | 2022-11-2 |
| 7 | 巴通泸渝 | 商标 | 泸州东南高速公路发展有限公司 | 第59194712号 | 2022-3-7 |

(十四) 经核实,无形资产-其他中路产管护信息化软件已于评估基准日停用,

(十五) 2007年10月29日，泸州市人民政府（四川省人民政府授权）与泸州东南高速公路发展有限公司签订了《国家高速公路网成渝地区环线宜宾至川渝界高速公路泸州段 BOT 项目特许权合同》，约定收费期自项目收费许可颁布之日起计算，中标收费期为 25 年 6 个月。2010年2月5日，泸州市人民政府与泸州东南高速公路发展有限公司签订了《国家高速公路宜宾至川渝界高速公路泸州段 BOT 项目特许权合同补充协议（四）》，约定在中标收费期（25.5 年）基础上调增收费期 7.485 年，调整后的总收费期为 32.985 年。根据《特许权合同》关于总收费期不得超过 30 年的有关规定，双方同意将总收费期调整为 30 年。该补充协议没有取得四川省人民政府的批准文件。本次评估按收费期限 30 年进行计算，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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，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委托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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(七) 本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(八) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 9 月 8 日。资产评估报告日为评估结论形成的日期。

(本页为签章页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：肖方玉

肖方玉



资产评估师：李海霞

李海霞



2023年9月8日