

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司65%股权、22.8%股权和12.2%股权涉及的该公司100%股权价值项目

资产评估报告

(国资专家审核送审稿)

华亚正信评报字[2024]第B12-0007号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二四年一月二十三日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	5
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	27
资产评估报告附件 .....	29

## 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。

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；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、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。

六、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。

七、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关注并充分考虑资产评

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

---

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。

专家审核送审稿

**江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司65%股权、22.8%股权和12.2%股权涉及的该公司100%股权价值项目**

**资产评估报告摘要**

(国资专家审核送审稿)

华亚正信评报字[2024]第B12-0007号

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法、市场法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权、12.2%股权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权。为此，需对江苏苏锡常南部高速公路有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权。

评估范围：江苏苏锡常南部高速公路有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、

22.8%股权和 12.2%股权在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，江苏交通控股有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权的市场价值为 520,065.00 万元（人民币伍拾贰亿零陆拾伍万元整）。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，无锡市交通产业集团有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 22.8%股权的市场价值为 182,422.80 万元（人民币壹拾捌亿贰仟肆佰贰拾贰万捌仟元整）。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，常州高速公路投资发展有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 12.2%股权的市场价值为 97,612.2 万元（人民币玖亿柒仟陆佰壹拾贰万贰仟元整）。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

因高速公路收费经营权到期后的实物资产的处置方式无法确定，本次评估结论是在假设被评估单位高速公路收费年限到期后，高速公路及附属设施等相关资产全部无偿移交国家的前提下形成的，本次评估未考虑经营权到期后实物资产的剩余价值。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

# 江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司65%股权、22.8%股权和12.2%股权涉及的该公司100%股权价值项目

## 资产评估报告正文

(国资专家审核送审稿)

华亚正信评报字[2024]第B12-0007号

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权、12.2%股权在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司，被评估单位为江苏苏锡常南部高速公路有限公司。

#### (一) 委托人一概况

企业名称：江苏交通控股有限公司（以下简称：“江苏交控”）

统一社会信用代码：91320000134767063W

住所：南京市建邺区江东中路 399 号

经营场所：南京市中山东路 291 号

法定代表人：邓东升

注册资本：1680000 万元人民币

实收资本：1680000 万元人民币

类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1993-03-05

经营期限：1993-03-05 至 无固定期限

主要经营范围：许可项目：公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；互联网数据服务；住房租赁（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）。

### （二）委托人二概况

企业名称：无锡市交通产业集团有限公司（以下简称：“无锡交通产业”）

统一社会信用代码：913202007333041919

住所：无锡市人民西路 109 号

经营场所：无锡市人民西路 109 号

法定代表人：刘玉海

注册资本：574546 万元人民币

实收资本：574546 万元人民币

类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2001-12-07

经营期限：2001-12-07 至 无固定期限

主要经营范围：受托经营、管理市级交通国有资产，进行国有资产的收益管理和经营；对市级交通集体资产进行托管经营；从事交通运输及相关产业的投资；从事交通基础设施建设的投资和资产管理；国内贸易；资产租赁；房地产开发、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）。

### （三）委托人三概况

企业名称：常州高速公路投资发展有限公司（以下简称：“常州高速投资”）

统一社会信用代码：913204117265689141

住所：常州新北区通江大道 583 号 8 号房

经营场所：龙锦路 1259-1 号 702 室

法定代表人：叶军

注册资本：20000 万元人民币

实收资本：20000 万元人民币



类型：有限责任公司

成立日期：2001-01-21

经营期限：2001-01-21 至 无固定期限

主要经营范围：公路、桥梁及其他基础设施的建设、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）。

#### （四）被评估单位概况

##### 1. 公司基本情况

公司名称：江苏苏锡常南部高速公路有限公司（以下简称：“苏锡常公司”）

统一社会信用代码：91320000MA1NJPQ74F

住所：南京市玄武区中山东路 291 号

经营场所：江苏省南京市仙林大道 6 号

法定代表人：汪锋

注册资本：795620 万元人民币

实收资本：795620 万元人民币

类型：有限责任公司

成立日期：2017-03-14

经营期限：2017-03-14 至 无固定期限

主要经营范围：许可项目：公路管理与养护；餐饮服务；住宿服务；电子烟零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。

一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；停车场服务；咨询策划服务；规划设计管理；专业设计服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；道路货物运输站经营；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；箱包销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；照相机及器材销售；文具用品零售；国内贸易代理；摄影扩印服务；照相器材及望远镜零售；乐器零售；家用电器销售；第二类医疗器械销售；电子产品销售；电池销售；智能无人飞行器销售；音响设备销售；化妆品零售；办公服务；日用杂品

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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）。

限分支机构经营：成品油零售（限危险化学品）；食品互联网销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；小食杂；出版物零售。

## 2. 公司历史沿革及股权状况

江苏苏锡常南部高速公路有限公司成立于 2017 年 3 月 14 日，由江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司出资设立，注册资本为 795620 万元人民币。股东名称、出资额和出资比例如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例(%)	实际出资额	实缴出资比例(%)
1	江苏交通控股有限公司	517,153.00	65	517,153.00	65
2	无锡市交通产业集团有限公司	181,551.00	22.8	181,551.00	22.8
3	常州高速公路投资发展有限公司	96,916.00	12.2	96,916.00	12.2
	合计	795,620.00	100	795,620.00	100

至评估基准日，上述股权结构未发生改变。

## 3. 公司经营管理结构

2021 年 7 月 9 日江苏苏锡常南部高速公路有限公司与宁沪高速签署了《委托经营管理协议》、2021 年 4 月 30 日江苏苏锡常南部高速公路有限公司与江苏长江商业能源有限公司（以下简称“长江商能”）签署了《太湖湾服务区委托经营管理协议》，江苏苏锡常南部高速公路有限公司将其所拥有的苏锡常南部高速公路及其附属设施委托宁沪高速经营和管理，将其拥有的太湖湾服务区及其附属设施委托长江商能经营和管理；受托人对委托资产行使使用权、经营权和管理权。

## 4. 被评估单位近三年一期财务状况

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 31 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

### 近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

序号	项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
1	流动资产	56,815,025.67	752,201,313.58	591,992,162.36	589,586,358.17
2	非流动资产	10,341,235,325.81	15,226,814,939.79	14,848,264,992.53	13,942,921,644.99
3	固定资产	-	1,158,978,401.89	1,072,377,421.87	981,566,415.54
4	在建工程	9,924,146,789.41	-	1,528,100.00	-
5	无形资产	-	14,067,794,060.02	13,774,359,470.66	12,961,293,311.05
6	其他非流动资产	417,088,536.40	42,477.88	-	61,918.40
7	资产总计	10,398,050,351.48	15,979,016,253.37	15,440,257,154.89	14,532,508,003.16
8	流动负债	21,797,157.56	2,114,947,751.68	2,120,039,803.40	892,099,937.52
9	非流动负债	4,151,000,000.00	6,801,556,113.90	6,178,325,000.00	6,177,375,000.00
10	负债合计	4,172,797,157.56	8,916,503,865.58	8,298,364,803.40	7,069,474,937.52
11	所有者权益	6,225,253,193.92	7,062,512,387.79	7,141,892,351.49	7,463,033,065.64

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2020年	2021年	2022年	评估基准日
一	营业收入	-	1,608,608.66	383,429,296.69	497,676,436.23
	减：营业成本	-	1,505,770.87	413,006,129.45	443,737,354.81
	税金及附加	155,375.00	295,173.50	162,298.32	191,078.19
	销售费用		1,899,097.24	-205,268.50	0.00
	管理费用	28,301.89	629,995.75	314,470.00	56,603.77
	财务费用	-	-670,490.76	290,789,608.73	224,093,623.85
	其他收益	-	10,131.81	-	-
二	营业利润	-183,676.89	-2,040,806.13	-320,637,941.31	-170,402,224.39
	加：营业外收入	-	-	17,905.01	12,938.54
	减：营业外支出	-	-	-	-
三	利润总额	-183,676.89	-2,040,806.13	-320,620,036.30	-170,389,285.85
	减：所得税费用	-	-	-	-
四	净利润	-183,676.89	-2,040,806.13	-320,620,036.30	-170,389,285.85

2020年财务数据摘自被评估单位提供的未审财务报表；2021年财务数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见，审计报告号为中兴华审字（2022）第020336号；2022年、评估基准日财务数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见，审计报告号为XYZH/2024NJAA1B0001。

#### 6. 被评估单位整体经营情况

江苏苏锡常南部高速公路有限公司主要从事苏锡常南部高速的运营、收费、养护管理、道路安全保畅工作。苏锡常南部高速全线里程 43.9km，含邀贤山隧道与太湖隧

道等两处隧道，其中太湖隧道是目前国内最长最宽的水下隧道。沿线设 4 处出入互通（运村、太湖湾、马山、军嶂），3 处枢纽互通（前黄枢纽、雪堰枢纽、南泉枢纽），1 处服务区（太湖湾服务区）。苏锡常南部高速采用六车道高速公路标准建设，前黄枢纽至马山互通段设计速度采用 120 公里/小时，路基宽度 34.5 米；马山互通至南泉枢纽段设计速度 100 公里/小时，路基宽度 34.5 米。其中越湖隧道断面采用双孔一管廊形式，单孔净空 17.45 米。桥涵、隧道设计汽车荷载等级采用公路—I 级。苏锡常南部高速已于 2021 年 12 月 30 日正式开通。根据《省交通运输厅、省发展和改革委员会、省财政厅关于苏锡常南部高速公路常州至无锡段开征车辆通行费的通知》，苏锡常南部高速核定收费年限为 25 年，自通车之日起实行。

苏锡常南部高速地理位置如下图所示：



图 1.1 项目路在全省的地理位置图

## 7. 执行的主要会计政策

### (1) 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日至当年 12 月 31 日。

### (2) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

### (3) 固定资产

固定资产指苏锡常公司为提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产

苏锡常公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	折旧率
房屋建筑物	10-33 年	0%	3.33%-10%
安全设施	10 年	3%	9.7%
通讯及监控设备	8 年	3%	12.1%

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

收费设备	8 年	3%	12.1%
机器设备	10 年	3%	9.7%
电子设备	5 年	3%	19.4%
家具及其他	5 年	3%	19.4%

#### (4) 无形资产

当苏锡常公司有权利对公路使用者收取费用（作为服务特许权中提供建造服务的对价），该权利作为无形资产，并以公允价值予以初始确认。公路经营权按历史成本扣减摊销和减值准备后列示。该公路经营权按车流量法摊销，以当月实际车流量占当月实际车流量和预计未来剩余交通流量之和的比例计算当月摊销金额。当实际交通流量与预估总交通流量产生重大差异时，苏锡常公司将重新预估总交通流量并计提摊销。

无形资产的摊销年限为：

类别	摊销方法	摊销年限	残值率
公路经营权	交通流量法	25 年	0%

#### (5) 税费

税（费）种	计税（费）依据	税（费）率
增值税	销项税额—可抵扣进项税额	9%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

#### (五) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一江苏交通控股有限公司持有被评估单位江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权，委托人二无锡市交通产业集团有限公司持有被评估单位江苏苏锡常南部高速公路有限公司 22.8%股权，委托人三常州高速公路投资发展有限公司持有被评估单位江苏苏锡常南部高速公路有限公司 12.2%股权。

#### (六) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权。为此，需对江苏苏锡常南部高速公路有限公司 100%股权在评估基准

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

相关经济行为文件如下：

1.2023 年 12 月 8 日，江苏交通控股有限公司召开了 2023 年第十次董事会决议，会议通过了江苏交通控股有限公司向江苏宁沪高速公路股份有限公司转让 65%股权。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司、常州高速公路投资发展有限公司各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权。

#### （二）评估范围

1. 评估范围为江苏苏锡常南部高速公路有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、固定资产、无形资产、流动负债、非流动负债。总资产账面值为 14,532,508,003.16 元，总负债账面价值为 7,069,474,937.52 元，净资产账面价值为 7,463,033,065.64 元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	589,586,358.17
2	非流动资产	13,942,921,644.99
3	其中：固定资产	981,566,415.54
4	在建工程	-
5	无形资产	12,961,293,311.05
6	其他非流动资产	-
7	<b>资产总计</b>	<b>14,532,508,003.16</b>
8	流动负债	892,099,937.52
9	非流动负债	6,177,375,000.00
10	<b>负债合计</b>	<b>7,069,474,937.52</b>
11	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>7,463,033,065.64</b>

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见，审计报告号 XYZH/2024NJAA1B0001。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产为 1 项软件著作权。

序号	软件全称	软件简称	版本号	登记号	开发完成日期	首次发布日期	登记日期	权利取得方式
----	------	------	-----	-----	--------	--------	------	--------

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

1	苏锡常南部高速公路运营管理平台	南部高速公路运营管理平台	V1.0	2023S R1159 830	2022-05-10	-	2023-09-26	原始取得
---	-----------------	--------------	------	-----------------------	------------	---	------------	------

评估基准日，上述软件著作权正处于应用中，未设定抵押、保证。

### 3. 引用其他机构出具的报告结论

(1) 本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告（报告号：XYZH/2024NJAA1B0001）结果。

(2) 本次评估涉及的车流量、通行费收入、运营养护成本等预测数据均引用了江苏纬信工程咨询有限公司 2023 年 12 月出具的《苏锡常南部高速公路交通量、通行费收入及运营养护成本预测》。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地服务为评估目的；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 江苏交通控股有限公司 2023 年第十次董事会决议（2023 年 12 月 8 日）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第二十一次会议通过)；

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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号,根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

8. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院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》修订)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号)；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日国务院令第378号发布,2019年3月2日中华人民共和国国务院令第709号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令2005年8月25日)；

12. 《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)；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941号)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号2016年6月24日)；

16. 《中华人民共和国公路法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第五次修正)；

17. 《收费公路管理条例》(2004年中华人民共和国国务院令第417号)；

18. 《收费公路权益转让办法》(交通运输部、国家发展和改革委员会、财政部



令 2008 年第 11 号)；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（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）；

20. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；

21. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

22. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；

23. 《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）；

24. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （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——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

### （四）权属依据

1. 建设用地规划许可证；
2. 建设工程规划许可证；
3. 建筑工程施工许可证；
4. 著作权相关权属证明；

5. 机动车行驶证；
6. 设备购置合同及付款凭证；
7. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 企业提供的相关工程预算资料；
2. 《2023 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2023 年 10 月 20 日）
5. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
6. 企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；
7. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
8. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
9. 其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的收益法评估预测明细表；
4. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
5. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号为 XYZH/2024NJAA1B0001 的审计报告；
6. 江苏纬信工程咨询有限公司 2023 年 12 月出具的《苏锡常南部高速公路交通量、通行费收入及运营养护成本预测》；
7. 同花顺 FinD 数据库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，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。

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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用收益法和市场法。

选用市场法的理由：江苏京沪高速公路有限公司所属行业类似上市公司具备一定数量，从产品类别、经营模式、盈利水平方面被评估单位与上市公司具有较强的可比性，且对比公司股价及经营财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，符合采用市场法评估的基本条件。

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资产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，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响被评估资产的持续使用和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，被评估资产具备持续使用的基础和条件，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。因此具备采用收益法评估的基本条件。

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，被评估单位主要资产为经营权，评估方法和收益法相同，故本次不再采用资产基础法进行评估。

## （二）收益法

### 1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

### 2. 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综

合分析、考虑被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以资本资产定价模型(CAPM)作为折现率，将未来各年的预计股权现金流量折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值，得到股东全部权益价值。

### 3. 评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的股权现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

#### 1) 股权自由现金流量现值

股权自由现金流量现值的计算公式如下：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的股权现金流量现值；

$F_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的股权现金流量；

$F_{n+1}$ ：预测期末年预期的股权现金流量；

$r$ ：折现率（资本成本定价模型，CAPM）；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

其中：股权自由现金流量计算公式如下：

股权现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+营运资金回收-债务本金偿还

#### 2) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与评估对象生产经营无关的，评估基准日后股权现金流量预测不涉及的资产与负债。

#### 3) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权现金流量预测不涉及的资产。

## (2) 主要参数的确定

### 1) 收益期和预测期的确定

根据 2021 年 12 月 6 日江苏省政府印发的《省政府关于同意苏锡常南部高速公路常州至无锡段开征车辆通行费的批复》（苏政复〔2021〕61 号），苏锡常南部高速为经营性收费公路，于建成且符合通车条件之日起开征车辆通行费，收费期限 25 年。故预测期确定为 2023 年 11 月 1 日-2046 年 12 月 29 日。

### 2) 折现率的确定

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现金流，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）确定。

$$R_e = R_f + \beta_e \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：

R<sub>f</sub>：无风险报酬率；

R<sub>m</sub>：市场预期报酬率，R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>即为市场风险溢价；

β<sub>e</sub>：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

R<sub>c</sub>：评估对象的特性风险调整系数。

## (三) 市场法

### 1. 评估方法的介绍

企业价值评估中的市场法是指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并购交易案例比较法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。本次评估由于未能收集到市场条件类似的足够数量的与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例的可比案例，故未采用交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于国内资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的可比上市公司较多，交易活跃，具备了采用上市公司比较法的条件，因此本次评估采用了市场法中的上市公司比较法。

### 2. 价值比率的选择

选用 EV/核心资产作为价值比率，本次核心资产为固定资产、无形资产。

### 3.市场法评估的基本步骤如下：

#### (1) 选择可比企业

选择与被评估单位进行比较分析的可比上市公司。首先对准可比企业进行筛选，以确定合适的可比企业。对准可比企业的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务、主要目标市场、收入构成、公司规模等方面。通过对这些准可比企业的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的可比企业。

#### (2) 分析调整财务报表

对所选择的可比企业的业务和财务情况进行分析，与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比企业的财务信息，如交易公告信息、财务数据、交易情况、交易背景等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析调整，以使可比上市企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估单位的财务信息具有可比性。

#### (3) 选择、计算、调整价值比率

在对参考企业财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

#### (4) 运用价值比率

在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的经营性权益价值或企业价值。

#### (四) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

### (二) 现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经

营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 委托人及被评估单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

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。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

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

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

3. 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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

4. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

5. 本次假设被评估单位高速公路收费年限到期后，高速公路及附属设施等相关资产全部无偿移交国家；

6. 假设被评估单位按现有借款计划、还款计划取得和归还借款。



本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名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）收益法评估结果

截至评估基准日，江苏苏锡常南部高速公路有限公司总资产账面价值为 1,453,250.80 万元，总负债账面价值为 706,947.49 万元，净资产账面价值为 746,303.31 万元。在满足评估假设的前提下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 800,100.00 万元，增值额为 53,796.69 万元，增值率为 7.21%。

### （二）市场法评估结果

截至评估基准日，江苏苏锡常南部高速公路有限公司总资产账面价值为 1,453,250.80 万元，总负债账面价值为 706,947.49 万元，净资产账面价值为 746,303.31 万元。在满足评估假设的前提下，采用市场法评估的股东全部权益价值为 791,000.00 万元，增值额为 44,696.69 万元，增值率为 5.99%。

### （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

#### 1. 差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 800,100.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 791,000.00 万元，两者相差 9,100.00 万元，差异率为 1.15%。两种评估方法差异的主要原因是：

收益法与市场法差异的原因：主要是两种评估方法的评估途径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了被评估单位的综合获利能力；市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术，在一定程度上反映了资产于评估基准日的市场状况。

在市场法运用过程中，尽管资产评估专业人员所选择的可比企业与被评估单位具有可比性，但可比企业与被评估单位在企业规模、成长性、经营风险等方面仍存在一定的差异。在应用价值比率时，资产评估专业人员对可比企业和被评估单位间存在的差异进行了修正和调整，但衡量或反映可比企业与可被评估单位差异之处的信息资料不够充分，这在一定程度上对价值比率修正和调整过程产生着不利影响，使得价值比率修正和调整的依据不够充分，进而降低了市场法评估测算结果的可靠性。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期净利润资本化或折现，来评估企业的股权价值。与市场法相比，收益法受非正常市场因素的影响较小，

其结果相对更加可靠，评估人员认为收益法得出的评估值更能科学合理地反映江苏苏锡常南部高速公路有限公司的股东全部权益价值。

## 2. 评估结果的选取

本次评估采用收益法评估结果作为江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权、12.2%股权在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，江苏交通控股有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权的市场价值为 520,065.00 万元（人民币伍拾贰亿零陆拾伍万元整）。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，无锡市交通产业集团有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 22.8%股权的市场价值为 182,422.80 万元（人民币壹拾捌亿贰仟肆佰贰拾贰万捌仟元整）。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，常州高速公路投资发展有限公司持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 12.2%股权的市场价值为 97,612.2 万元（人民币玖亿柒仟陆佰壹拾贰万贰仟元整）。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次引用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告，并发表了无保留意见，审计报告号为 XYZH/2024NJAA1B0001。

本次引用了江苏纬信工程咨询有限公司出具的《苏锡常南部高速公路交通量、通行费收入及运营养护成本预测》。

（三）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

1.评估基准日，被评估单位持有的太湖湾服务区的房屋尚未办理权证。

2.评估基准日，南部高速公里所占用的土地使用权尚未办理相关权证。

本次未考虑上述权属瑕疵对评估值的影响。

（四）评估程序受限有关情况，采取的弥补措施及对评估结论影响的情况无。

（五）委托人未提供的其他关键资料情况无。

（六）评估资料不完整事项无。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日，被评估单位承诺不存在法律、经济等未决事项。

（八）抵押、担保、租赁事项

#### 1. 抵押事项

质押物	质押人	质押权人	贷款余额（万元）
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	国家开发银行江苏分行	106,300.00
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	交通银行南京城中支行	77891.25
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	招商银行股份有限公司南京南昌路支行	55000.00
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	中国工商银行南京市城南支行	30100.00
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	中国建设银行股份有限公司南京中山南路支行	71900.00
苏锡常南部高速公路常州至无锡段车辆通行费收费权	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	中国银行股份有限公司江苏省分行	108700.00

本次未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响。

#### 2. 租赁事项

2021年7月，江苏苏锡常南部高速公路有限公司与江苏宁沪高速公路股份有限公司签订《委托经营管理协议》，约定江苏苏锡常南部高速公路有限公司将其所拥有的苏锡常南部高速公路及其附属设施委托江苏宁沪高速公路股份有限公司经营与管理，

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

江苏宁沪高速公路股份有限公司对该资产行使使用权、经营权和管理权，并对该资产的完整性、安全性负责。江苏苏锡常南部高速公路有限公司的资产所产生的收益归江苏苏锡常南部高速公路有限公司所有、成本由江苏苏锡常南部高速公路有限公司承担。委托管理期限为 3 年，预计 2021 年、2022 年、2023 年委托管理费上限分别为 600 万元，6900 万元，7100 万元。

2021 年 4 月，江苏苏锡常南部高速公路有限公司与江苏长江商业能源有限公司签订《太湖湾服务区委托经营管理协议》，约定江苏苏锡常南部高速公路有限公司将其所拥有的太湖湾服务区及其附属设施委托江苏宁沪高速公路股份有限公司经营与管理，江苏宁沪高速公路股份有限公司对该资产行使使用权、经营权和管理权，并对该资产的完整性、安全性负责。江苏苏锡常南部高速公路有限公司的资产所产生的收益归江苏苏锡常南部高速公路有限公司所有、成本由江苏苏锡常南部高速公路有限公司承担。委托管理期限为 3 年，按服务区(双边 2 个计算)租赁项目实际年租金收入计提年度管理佣金。

#### (九) 或有负债（或有资产）事项

评估基准日，被评估单位承诺不存在或有负债（或有资产）事项。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任；

江苏交通控股有限公司、无锡市交通产业集团有限公司和常州高速公路投资发展有限公司拟转让各自持有的江苏苏锡常南部高速公路有限公司 65%股权、22.8%股权和 12.2%股权涉及的该公司 100%股权价值项目资产评估报告

---

(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报告使用人外, 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) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

### **十三、资产评估报告日**

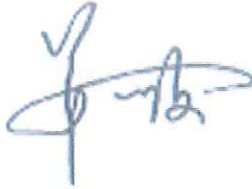
资产评估报告日为 2024 年 1 月 23 日。

(本页以下无正文)

专家审核送审稿

(本页为签字盖章页)

法定代表人：姜波



资产评估师：徐澄



资产评估师：李勤兰



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二四年十月二十三日

专家审核送审稿