

因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权涉及京珠高速公路广  
珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为  
K0+945—K5+158）高速公路资产价值

# 资产评估报告书

中联羊城评字【2017】第 01GQD0448 号

评协备案号码 1500123044170404 号

广东中联羊城资产评估有限公司  
CHINAUNITED Y. C. APPRAISAL CO., LTD.

二〇一七年八月三十一日

---

## 目 录

---

资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、 委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	7
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	15
八、 评估程序实施过程和情况 .....	21
九、 评估假设 .....	22
十、 评估结果 .....	23
十一、 评估结果有关说明 .....	25
十二、 特别事项说明 .....	26
十三、 评估报告的使用限制 .....	27
十四、 评估报告日 .....	28
资产评估报告书附件 .....	30

## 资产评估师声明

1. 本评估报告是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的。
2. 委托人或本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人或本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构和资产评估师不承担责任。
3. 本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人，本评估机构和资产评估师不对此承担责任。
4. 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观、公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。
6. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托方和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。
7. 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与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。
8. 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。
9. 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权涉及京珠高速公路广珠  
段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速  
公路资产价值

# 资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2017】第 01GQD0448 号

## 摘 要

### 重要提示

本摘要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合理解  
评估结果，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、  
资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、  
科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，  
在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的  
评估标准与方法，对经济行为所对应的评估对象进行评估。资产评估情况  
摘要如下：

委托人：京珠高速公路广珠段有限公司

产权持有者：京珠高速公路广珠段有限公司

相关经济行为：根据广东省高速公路发展股份有限公司《转发珠海市  
人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的  
通知》（粤高股投【2017】11 号）和《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪  
要》（【2017】18 号），珠海市人民政府拟收回广澳高速珠海段（桩号为  
K0+945---K5+158）高速公路收费权。

评估目的：为因珠海市人民政府拟收回广澳高速珠海段（桩号为  
K0+945---K5+158）高速公路收费权，提供评估对象的市场价值参考依据。

**评估对象：**京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945—K5+158）高速公路资产价值。

**评估范围：**京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（广澳高速珠海段（桩号为 K0+945—K5+158）高速公路资产。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**二〇一七年五月三十一日

**评估方法：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和成本法进行评估。

**评估结果：**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，委估京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945—K5+158）高速公路资产价值在评估基准日的评估结果如下：

评估值为人民币贰亿零伍佰玖拾柒万元(RMB20,597.00 万元)。

**评估结果的有效期：**按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一七年五月三十一日起至二〇一八年五月三十日以内，才可以使用本评估报告。

#### **评估结果的应用：**

评估报告书摘要所披露的评估结果是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结果使用有效期限内使用。

在使用评估结果时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结果的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国

有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权涉及京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值

# 资产评估报告

中联羊城评字【2017】第 OIGQD0448 号

京珠高速公路广珠段有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法和收益法，对因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权涉及京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值在二〇一七年五月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

### （一）委托人和产权持有者

#### 1. 基本情况

公司名称：京珠高速公路广珠段有限公司

注册地址：广东省广州市越秀区寺右新马路 111—115 号五羊新城广场  
728 房自编 721 房

法定代表人：方智

注册资本：58000 万人民币

经济性质：有限责任公司(台港澳与境内合作)

统一社会信用代码：91440000617401445C

股东及持股比例：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州广珠交通投资管理有限公司	31900	55%
广东省高速公路发展股份有限公司	11600	20%
新粤公路建设有限公司	14500	25%
合计	58000	100%

经营范围：建设、经营和管理京珠高速公路广珠段。

经营期限：自 1993 年 05 月 13 日至 2030 年 05 月 12 日

本次资产评估的委托人和产权持有者均为京珠高速公路广珠段有限公司。

## (二) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托人、产权持有者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据广东省高速公路发展股份有限公司《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》（粤高股投【2017】11 号）和《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪要》（【2017】18 号），珠海市人民政府拟收回广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路收费权。

本资产评估报告是作为珠海市人民政府拟收回高速公路收费权，提供京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为



K0+945---K5+158) 高速公路资产价值在评估基准日时市场价值的参考依据。

### 三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象和范围是京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值。

纳入评估范围的实物资产主要是广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）公路及附属设施，包括：路产、公路绿化、防护栏、标志标线等相关资产。具体账面值如下表：

序号	建（构）筑物名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	路面处治工程	2009-10-31	4,728,000.00	-
2	公路绿化工程	2002-09-30	753,571.41	339,806.11
3	过渡性路面加铺工程	2005-07-31	2,360,180.73	1,370,402.25
4	公路构筑物	2000-01-01	324,462,447.28	175,481,988.41
5	标志标线	2000/1/1	1,742,228.82	174,222.88
6	其他安全设施	2000/1/1	266,738.68	26,673.87
7	防护栏	2000/1/1	2,649,108.61	264,910.86
8	F型可变情报版	2012/12/20	292,674.46	142,494.91
9	400米电缆	2012/12/20	16,000.00	
合 计			337,270,949.99	177,800,499.29
减：房屋建筑物减值准备				
合 计			337,270,949.99	177,800,499.29

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路历史经营情况如下表：

单位：人民币元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
一、营业收入	13,985,189.76	14,856,786.32	5,776,791.83
其中：主营业务收入	13,485,247.00	14,338,901.00	5,739,631.31
其他业务收入	499,942.76	517,885.32	37,160.52
减：营业成本	4,657,783.57	4,179,174.92	1,454,779.54
其中：主营业务成本	4,647,422.45	4,148,915.62	1,454,779.54
其他业务成本	10,361.12	30,259.30	
税金及附加	537,104.84	210,057.93	20,480.49

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
营业费用			
管理费用	437,143.66	407,824.77	180,380.52
财务费用	1,740,328.34	1,343,568.07	540,961.42
资产减值损失			
加：投资收益			
二、营业利润	6,612,829.35	8,716,160.63	3,580,189.86
加：营业外收入			
减：营业外支出	66,661.65	96,281.38	11,552.83
三、利润总额	6,546,167.70	8,619,879.25	3,568,637.03
减：所得税	1,718,204.43	2,260,905.10	900,076.87
四、净利润	4,827,963.27	6,358,974.15	2,668,560.16

以上数据已由广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具“关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段(桩号为 K0+945--K5+158)高速公路资产账面值和模拟利润表的鉴证报告(广会专字【2017】G17031180031 号)”。

本次评估范围为广澳高速珠海段(桩号为 K0+945---K5+158)。该地块已办理相关产权资料《房地产权证》证号为“粤房地证字第 2043276 号”,权属人为京珠高速公路广珠段有限公司。该宗地用地面积为 168,330.60 平方米,地址为珠海市金鼎港湾大道京珠高速公路广珠段(KO+000-K4+294.4)。该用地所有权性质为国有土地,土地用途为交通用地,批准使用年限 50 年,土地终止日期 2049 年 4 月 30 日。至评估基准日,剩余使用年限为 31.92 年,土地目前开发程度为“五通一平”。产权证登记日期为 1999 年 5 月 14 日。

广澳高速公路主线北起广州市南沙区塘坑,南至珠海市香洲区金鼎,途经广州南沙、中山,至珠海,全程收费里程 56.60km,其中起点塘坑至南朗段为双向六车道,设计时速 120 公里;南朗至珠海金鼎 17km 为双向四车道,设计时速 100 公里。目前全线设置互通式立交 10 处,共有 12 个出入口(含立交枢纽),设有亭角、灵山、三角、民众、(中山)城区、翠亨及

珠海 7 个收费站，1 个服务区。广澳高速公路广珠段主线于 1999 年 12 月 6 日通车。广澳高速将广州与珠海、澳门两个经济区连成一体。京珠高速公路广珠段有限公司负责本项目的运营。

广澳高速公路珠海段（K0+945~K5+158）即京珠高速公路珠海段主线是国家高速公路网规划（7 条首都放射线、11 条北南纵线、18 条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成）中第 4 条首都放射线（北京-港澳）的并行线广澳国家高速公路，同时也是广东省高速公路网规划“十纵五横二环”主骨架路网中“五纵”的并行线。项目是沟通珠三角西部地区广州、江门、中山、珠海的重要交通走廊，同时由于本项目连接虎门大桥，也成为沟通珠三角东西两岸路网的重要组成部分。

依据广东省对外经济贸易委员会粤经贸批字【1993】0389 号《关于合作经营广东广珠东线高速公路有限公司合同、章程的批复》及广东省对外经济贸易委员会粤外经贸资批字【1998】613 号《关于合作企业广东广珠东线高速公路有限公司补充合同的批复》中的规定，广珠东公司的合作期自 1993 年 5 月 13 日至 2030 年 5 月 12 日。同时，根据广东省交通运输厅《关于京珠高速公路广珠东线项目收费期限有关情况的说明》，京珠高速公路广珠东线项目收费期限按照上述合作确定，经批注的合作期至 2030 年 5 月 12 日。

京珠高速公路广珠东线现行收费标准为：

单位：元/车

车型	一类车	二类车	三类车	四类车	五类车
收费标准	1.90	2.84	3.79	5.69	6.64

本次评估范围是广澳高速珠海段（起点位置为 K0+945（中山珠海交界点）、终点位置为 K5+158 总长度 4213 米）高速公路产权价值。

1998 年 11 月，京珠高速公路广珠段有限公司与珠海市路桥发展有限公司签订《珠海市港湾大道征用补偿合同书》，征用该线路修建高速公路。合同明确征用原港湾大道（S111 线）36 米宽的路段 2,681 米，45 米宽的路段

1,619 米,道路全长共计 4,300 米,征收补偿单价按省政府确定的与中山逸仙大道相同的补偿单价为 2.85 万元/千米,该处征用补偿总价为 11,545.5 万元。在同日签订的补充协议中双方约定,以每公里 60 万元给予道路两侧 8.6 公里辅道补助费用 516 万元,辅道产权属京珠高速公路广珠段有限公司所有。

京珠高速公路广珠段有限公司于 1999 年将此路段改造成高速公路,该路段为高速收费站外的引路,无隧道、涵洞、服务区和特殊地基处理等。

#### 四、 价值类型

从经济行为和评估目的分析:基于经济行为考虑,本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见,各方均处于平等地位,其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件分析:随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响;

从价值类型选择惯例分析:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。

故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易,即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇一七年五月三十一日；
2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

## 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、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### (一) 评估行为依据

- 1、《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》（粤高股投【2017】11号）；
- 2、《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪要》（【2017】18号）。

### (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五号，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）；
2. 《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）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第三78号）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第十二号）；

5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号）；
11. 《收费公路管理条例》（2004 年中华人民共和国国务院令（第 417 号））；
12. 《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）；
13. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### （三）评估准则和规范依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号文）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协【2012】248 号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师

师协会会协[2003]18 号);

8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218 号);
9. 《房地产估价规范》(住房城乡建设部第 797 号文, GB/T50291-2015);
10. 《城镇土地分等定级规程》(国土资厅发〔2015〕12 号文, GB/T18507—2014);
11. 《城镇土地估价规程》(国土资厅发〔2015〕12 号文, GB/T18508—2014)。

#### (四) 权属依据

1. 《房地产权证》;
2. 固定资产购置发票、合同协议;
3. 相关业务合同及发票;
4. 委托人、产权持有者提供的资产清查评估明细表;
5. 其他相关产权证明资料。

#### (五) 取价依据

1. 广澳高速广珠段近年来交通量和收费额;
2. 广澳高速广珠段收费车型分类标准、收费标准;
3. 《公路工程技术标准》(JTG B01-2014);
4. 《广东省高速公路网规划》;
5. 广州市、中山市、珠海市路网规划资料;
6. 广州市、中山市、珠海市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要及城市发展规划;
7. 广东省国民经济与社会发展十二五规划;
8. 《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020 年)》;
9. 《珠江三角洲地区城际轨道交通规划》(2008-2030 年);
10. 《珠三角城镇体系发展规划》;

11. 《省交通集团 2017 年及后续承担的高速公路建设项目表》;
12. 广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》;
13. 粤国土资发[2006]149 号《广东省征地补偿保护标准》;
14. 《珠海市人民政府关于公布珠海市 2016 年国有建设用地使用权基准地价的通知》(珠府[2016]7 号);
15. 国土资发(2006)307 号《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》;
16. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号);
17. 交通部 2007 年第 33 号公告公布施行的《公路工程基本建设项目概算预算编制方法》(JTGB06-2007);
18. 《公路工程概算定额》(JTGTB06-01-2007)
19. 《公路工程概算定额》(JTGTB06-02-2007)
20. 《公路工程机械台班费用定额》(JTGTB06-03-2007)
21. 广东省执行《公路工程基本建设项目概算预算编制办法》(含《公路工程概算定额》、《公路工程预算定额》和《公路工程机械台班费用定额》的补充规定);
22. 国家计委、建设部关于发布计价格【2002】10 号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
23. 发改委、建设部关于印发发改价格【2007】670 号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;
24. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料;
25. 中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布的债券交易资料;
26. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;
27. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
28. 企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资



料；

29. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

30. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

## 七、 评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

市场法包括市场比较法、基准地价修正法等

#### 2. 收益法

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评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

收益法的基本方法包括收益现值法、租金还原法、假设开发法等。

### 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

成本法的基本评估方法包括重置成本法、复原成本法等。

#### (二) 评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

##### 1、 市场法的适用性

由于目前国内评估对象类似资产在产权交易市场上交易案例不多，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据，故

难以采用市场法进行评估。

## 2、 收益法的适用性

由于京珠高速公路广珠段有限公司关于路产产权具有完善的历史经营资料和稳定的业务收益来源，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计。故评估师可以通过充分分析评估对象的经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景的影响，对委托方或者产权持有者提供的评估对象未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，所以可以采用收益法评估。

## 3、 资产基础法的适用性

由于评估对象是通过购买后改造使用，可以通过复核其原施工结算或与市场同类型建筑物类比方式获得评估对象的工程量和单位造价信息，满足采用成本法评估的要求，故可以采用成本法进行评估。

### (三) 运用评估方法进行评估

#### 1. 采用收益法评估介绍

采用收益法评估公路资产和产权，即资产评估师在充分分析产权持有者的经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对公路资产和产权价值的影响，对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，并将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定待评估的公路产权价值。

#### 1、 评估模型

评估人员采用现金流量折现法（DCF）评估，其中未来预期收益采用预期产权自由现金流量折现的评估模型。

## 2、计算公式：

公路资产和产权价值 = 待估权益预期收益折现值 = 待估权益预测期各期预期收益的现值 + 待估权益预测期之后预期收益（终值）的现值

预测期期间是指从评估基准日至公路收费经营权终止的时间。

$$P = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中各项参数分别为：

P：公路资产和产权价值评估值；

i：预测期各期距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t<sub>0</sub>：待估资产组预测期中预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔，单位为年；

t<sub>n</sub>：待估资产组预测期期间预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔，单位为年；

R<sub>i</sub>：预测期距离评估基准日 i 年的时点，待估资产组预期收益预测值；

R<sub>n</sub>：待估资产组预测期之后的预期收益（或预期收益终止时，待估资产的清算价值）预测值；

r：与待估资产组预期收益匹配的折现率。

## 3、应用收益法时的主要参数选取

### (1) 预期收益及实现收益的时点

根据本项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估资产组预期收益 R<sub>i</sub>：

预期收益 R<sub>i</sub> = 预期公路产权自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 - 资本性支出

①收入主要来源于此高速公路通行费收入，由于本次有针对此路段的《交通量及收费收入预测报告》，故评估时对交通量和通行费收入的预测将

直接引用广东省交通规划设计院《交通量及收费收入预测报告》的数据；

②成本包括日常养护、路产折旧、安全机电折旧、其他折旧、专项费用，费用为管理费用。预测时主要以历史前三年度至评估基准日的财务、工程等相关资料为基础，剔除不合理因素，并结合车辆通行情况的变化，分析其变动趋势，综合分析做出合理预测。产权持有者已将历史数据进行拆分，已提供评估对象对应的数据；

③税收主要是营业税金及附加的预测；

④折旧与摊销预测包括存量资产（含更新）及新增资产折旧两部分；

⑤资本性支出预测包括存量资产的更新改造支出、新增资产的资本投入和新增资产的更新改造支出。

预期收益实现的时点按产权持有者章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定，即每年 12 月 31 日。

## (2) 预测期及预期收益的持续时间

依据广东省对外经济贸易委员会粤经贸批字【1993】0389 号《关于合作经营广东广珠东线高速公路有限公司合同、章程的批复》及广东省对外经济贸易委员会粤外经贸资批字【1998】613 号《关于合作企业广东广珠东线高速公路有限公司补充合同的批复》中的规定，广珠东公司的合作期自 1993 年 5 月 13 日至 2030 年 5 月 12 日。同时，根据广东省交通运输厅《关于京珠高速公路广珠东线项目收费期限有关情况的说明》，京珠高速公路广珠东线项目收费期限按照上述合作确定，经批注的合作期至 2030 年 5 月 12 日。本次评估据此确定预期收益截止点为 2030 年 5 月 12 日。

## (3) 预期收益终止时，待估权益的清算价值

当公路资产和产权期限届满时，国家将无偿收回，其清算价值为零。

## (4) 待估权益预期收益的折现率

由于本项目评估模型采用预期公路产权自由现金流量折现的评估模型，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息

和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素下，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，评估人员采用资本资产定价模型（CAPM）评估计算预期收益所适用的折现率  $r$ ：

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

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数

## 2. 采用成本法评估介绍

由于可以找到评估基准日前后的新建案例资料和高速公路的造价文件，再加上企业可提供相关路段的竣工决算资料，因此可用重置成本法对评估对象进行评估，评估方法说明如下：

建构筑物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似建、构筑物所需的建筑安装工程费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该建、构筑物的重置全价。

然后根据该建、构筑物的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该建、构筑物的评估价值。

建、构筑物评估值=建、构筑物重置全价×成新率

其中：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

### (一) 前期准备阶段:

1. 明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日;
2. 签订委托业务约定书;
3. 依据初步调查了解的情况,拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

### (二) 资产清查核实阶段:

1. 根据评估需要,协助并指导产权持有者进行资产清查,填报资产评估申报明细表;
2. 根据产权持有者提供的资产评估申报表,核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符;
3. 听取产权持有者有关人员对企业及委估资产状况(包括历史和现状)的介绍;
4. 对产权持有者填报的资产评估申报表进行征询、核查,并与财务账记录进行核对;
5. 核实产权持有者填报的有关资料及搜集产权证明文件;
6. 进行现场实物核实,对资产状况进行察看,作出记录,向资产管理 人员了解资产的经营、管理状况。

### (三) 评定估算阶段:

1. 根据委估资产的特点,选择制定具体的评估方法;
2. 查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料;
3. 收集价格信息资料,开展市场调研询价工作;
4. 对各项委估资产进行数据处理,分项做出评定估算,并初步汇算出

评估价值。

#### (四) 评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

#### (五) 提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告书。

### 九、 评估假设

#### (一) 评估基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

#### (二) 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、



税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5. 评估人员已对评估对象所涉及路产、辅助设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

8. 假设本次评估中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。

### (三) 其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结果，评估报告将会失效。

## 十、 评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采

用公认的评估方法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值于评估基准日二〇一七年五月三十一日的市场价值评估结果如下：

## （一）不同评估方法的评估结果

### 1. 采用收益法评估结果

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值评估值为人民币贰亿零伍佰玖拾柒万元(RMB20,597.00 万元)。

### 2. 采用成本法评估结果

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值评估值为人民币壹亿玖仟伍佰陆拾伍万贰仟贰佰元(RMB 19,565.22 万元)。

## （二）评估结果的分析、确定和应用

成本法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，成本法运用在资产组评估时不能合理体现相关资产的综合获利能力。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现评估对象价值。因此，本次评估采用收益法的评估结果。即评估结论如下：

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产价值评估值为人民币贰亿零伍佰玖拾柒万元(RMB20,597.00 万元)。

收益法评估计算表

评估基准日：2017年5月31日

产权持有者：京珠高速公路广铁建设有限公司		金额单位：人民币万元												
会计年度	2017年6-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年11月
一、营业收入	998.70	2,092.54	2,481.09	2,855.67	3,173.22	3,085.09	3,334.36	3,613.64	3,719.74	3,891.63	3,771.68	4,281.17	4,470.21	1,692.61
其中：主营业务收入	998.70	2,092.54	2,481.09	2,855.67	3,173.22	3,085.09	3,334.36	3,613.64	3,719.74	3,891.63	3,771.68	4,281.17	4,470.21	1,692.61
其他业务收入														
减：营业成本	441.65	891.49	1,049.85	1,202.52	1,328.51	1,292.92	1,394.61	1,508.53	1,551.97	1,757.91	1,573.67	1,781.25	1,858.45	702.98
其中：主营业务成本	441.65	891.49	1,049.85	1,202.52	1,328.51	1,292.92	1,394.61	1,508.53	1,551.97	1,757.91	1,573.67	1,781.25	1,858.45	702.98
其他业务成本														
营业税金及附加	3.82	7.74	9.18	10.57	11.74	11.41	12.34	13.37	13.76	14.41	13.96	15.84	16.54	6.26
减：销售费用														
管理费用														
财务费用														
资产减值损失														
三、营业利润	553.24	1,193.30	1,422.06	1,642.58	1,832.96	1,780.75	1,927.40	2,091.74	2,154.01	2,122.31	2,184.06	2,484.07	2,595.22	983.39
四、利润总额	553.24	1,193.30	1,422.06	1,642.58	1,832.96	1,780.75	1,927.40	2,091.74	2,154.01	2,122.31	2,184.06	2,484.07	2,595.22	983.39
减：所得税	70.75	172.62	269.34	362.57	441.60	449.58	481.60	551.09	577.45	587.32	590.25	717.08	764.10	248.03
五、净利润	482.49	1,020.68	1,152.72	1,280.01	1,391.36	1,331.17	1,445.80	1,540.65	1,576.55	1,534.99	1,593.81	1,766.99	1,831.12	735.37
加：折旧与摊销	412.09	862.28	1,020.38	1,172.79	1,278.52	1,262.66	1,364.08	1,477.72	1,520.89	1,592.05	1,542.03	1,749.31	1,826.25	699.85
六、净现金流量	895.18	1,882.95	2,173.10	2,452.80	2,669.88	2,623.82	2,809.89	3,018.37	3,097.45	3,127.05	3,135.84	3,516.32	3,657.37	1,426.22
资本	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58	8.58	9.58	10.58	11.58	12.58	12.92
七、折现率	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%
折现系数	0.9546	0.8814	0.8118	0.7515	0.6930	0.6407	0.5916	0.5463	0.5044	0.4657	0.4300	0.3971	0.3667	0.3370
八、各年净现金流量折现值	855.00	1,660.00	1,768.00	1,813.00	1,867.00	1,681.00	1,662.00	1,649.00	1,562.00	1,356.00	1,348.00	1,396.00	1,341.00	509.60
九、收益法评估价值							20,397.00							

评估结果的详细情况见本报告附件收益法计算结果表。

## 十一、 评估结果有关说明

1. 本评估结果未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

3. 由于本次有针对此路段的《交通量及收费收入预测报告》，故评估时对交通量和通行费收入的预测是直接引用广东省交通规划设计院《交通量及收费收入预测报告》的报告结论，我们已了解所引用报告结论的取得过程，并承担引用报告结论的相关责任。

4. 评估师和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，不涉及到评估师和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。

5. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为

前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结果产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结果变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

6. 使用本评估结果需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

7. 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。

## 十二、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结果的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结果的影响：

### (一) 产权瑕疵事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结果的影响。

## (二) 抵押担保、对外担保事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估资产存在抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估资产任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结果的影响。

## (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估资产存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估资产任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结果的影响。

## (四) 重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结果产生影响的重大期后事项。

## 十三、 评估报告的使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结果将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3. 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结果。

4. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5. 本评估报告是以委托人/产权持有者提供的相关资产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核，也未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7. 本评估报告只能由委托人和报告中载明的除委托人以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8. 未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9. 按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

#### 十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇一七年八月三十一日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司



资产评估师： 喻莺  
(签名)



资产评估师： 梁瑞莹  
(签名)



二〇一七年八月三十一日

## 资产评估报告书附件

1. 评估结果表 (共肆页)
2. 鉴证报告 (共壹拾叁页)
3. 交通量及收费收入预测报告 (共玖页)
4. 有关经济行为文件复印件 (共伍页)
5. 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
6. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (共叁页)
7. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共贰页)
8. 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
9. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
10. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
11. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)



收益法评估计算表

评估基准日：2017年5月31日

产权持有者：京珠高速公路广珠有限公司

金额单位：人民币万元

会计年度	2017年6-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年6月30日
一、营业收入	998.70	2,092.54	2,481.09	2,855.67	3,173.22	3,085.09	3,334.36	3,613.64	3,719.74	3,894.63	3,771.68	4,281.17	4,470.21	4,692.63
其中：主营业务收入	998.70	2,092.54	2,481.09	2,855.67	3,173.22	3,085.09	3,334.36	3,613.64	3,719.74	3,894.63	3,771.68	4,281.17	4,470.21	4,692.63
其他业务收入														
减：营业成本	441.65	891.49	1,049.85	1,202.52	1,328.51	1,292.92	1,394.61	1,508.53	1,551.97	1,757.91	1,573.67	1,781.25	1,858.45	702.98
其中：主营业务成本	441.65	891.49	1,049.85	1,202.52	1,328.51	1,292.92	1,394.61	1,508.53	1,551.97	1,757.91	1,573.67	1,781.25	1,858.45	702.98
其他业务成本														
营业税金及附加	3.82	7.74	9.18	10.57	11.74	11.41	12.34	13.37	13.76	14.41	13.96	15.84	16.51	6.26
减：销售费用														
管理费用														
财务费用														
资产减值损失														
三、营业利润	553.24	1,193.30	1,422.06	1,642.58	1,832.96	1,780.75	1,927.40	2,091.74	2,154.01	2,122.31	2,184.06	2,484.07	2,595.22	983.39
四、利润总额	553.24	1,193.30	1,422.06	1,642.58	1,832.96	1,780.75	1,927.40	2,091.74	2,154.01	2,122.31	2,184.06	2,484.07	2,595.22	983.39
减：所得税	70.73	172.62	269.34	302.57	441.60	419.58	481.60	551.09	577.45	587.32	590.25	717.08	764.10	248.03
五、净利润	482.49	1,020.68	1,152.72	1,280.01	1,391.36	1,361.17	1,445.80	1,540.65	1,576.55	1,534.99	1,593.81	1,766.99	1,831.12	735.37
加：折旧与摊销	412.69	862.28	1,020.38	1,172.79	1,298.52	1,262.66	1,364.08	1,477.72	1,520.89	1,592.05	1,542.03	1,749.33	1,826.25	690.85
六、净现金流量	895.18	1,882.95	2,173.10	2,452.80	2,689.88	2,623.82	2,809.89	3,018.37	3,097.45	3,127.05	3,135.84	3,516.32	3,657.37	1,426.22
年期	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58	8.58	9.58	10.58	11.58	12.58	12.92
七、折现率	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%	8.30%
折现系数	0.9316	0.8813	0.8138	0.7513	0.6939	0.6407	0.5916	0.5463	0.5044	0.4657	0.4300	0.3971	0.3667	0.3570
八、各年净现金流量折现值	855.00	1,660.00	1,768.00	1,843.00	1,867.00	1,681.00	1,662.00	1,649.00	1,562.00	1,456.00	1,348.00	1,396.00	1,341.00	509.00
九、改组经营权的评估值	20,597.00													

中介机构：广东中联羊城资产评估有限公司

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：京珠高速公路广珠段有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	337,270,949.99	177,800,499.29	355,731,200.00	195,652,200.00	18,460,250.01	17,851,700.71	5.47	10.04
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	332,304,199.42	177,192,196.77	355,731,200.00	195,652,200.00	23,427,000.58	18,460,003.23	7.05	10.42
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,966,750.57	608,302.52	-	-	-4,966,750.57	-608,302.52	-100.00	-100.00
4-6-3	固定资产-管道及构筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	337,270,949.99	177,800,499.29	355,731,200.00	195,652,200.00	18,460,250.01	17,851,700.71	5.47	10.04
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	337,270,949.99	177,800,499.29	355,731,200.00	195,652,200.00	18,460,250.01	17,851,700.71	5.47	10.04

评估人员：黄开尹

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年5月31日

表4-6-1  
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	账面价值		评估价值			增值率%	备注
					原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		路面处治工程		2009-10-31	4,728,000.00	-	-	-	-	-	该工程价值已在序号4公路及构筑物评估价值包含
2		公路绿化工程		2002-09-30	753,571.41	339,806.11	-	-	-	-100.00	该工程价值已在序号4公路及构筑物评估价值包含
3		过渡强路面加铺工程		2005-07-31	2,360,180.73	1,370,402.25	-	-	-	-100.00	该工程价值已在序号4公路及构筑物评估价值包含
4	粤房地证字第2043276号	公路及构筑物		2000-01-01	324,462,447.28	175,481,988.41	355,731,200	55	195,652,200	11.49	
合 计					332,304,199.42	177,192,196.77	355,731,200		195,652,200	10.42	
减：房屋建筑物减值准备					332,304,199.42	177,192,196.77	355,731,200		195,652,200	10.42	
合 计											

评估人员：黄汗宇

被评估单位盖章人：0

填表日期：2017年6月21日



关于京珠高速公路广珠段有限公司  
拥有的广澳高速珠海段（桩号为  
K0+945—K5+158）高速公路资产账面价值  
和模拟利润表的鉴证报告

广会专字[2017]G17031180031号

---

目 录

关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段 （桩号为 K0+945—K5+158）高速公路资产账面价值和模拟 利润表的鉴证报告.....	1-2
附件：关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速 珠海段（桩号为 K0+945—K5+158）高速公路资产账面价值 和模拟利润表的说明.....	3-8



广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）  
地址：广州市东风东路555号粤海集团大厦10楼  
电话：020-83939698 传真：020-83800977

## 关于京珠高速公路广珠段有限公司 拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路 资产账面价值和模拟利润表的鉴证报告

广会专字[2017]G17031180031 号

京珠高速公路广珠段有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的京珠高速公路广珠段有限公司（以下简称“广珠东公司”）管理层编制的《关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产账面价值和模拟利润表的说明》。

### 一、管理层的责任

广珠东公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》（粤高股投【2017】11 号）及《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪要》（【2017】18 号）要求编制《关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产账面价值和模拟利润表的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对广珠东公司管理层编制的上述说明独立地发表鉴证结论。

### 三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对

象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的保证。

#### 四、鉴证结论

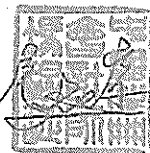
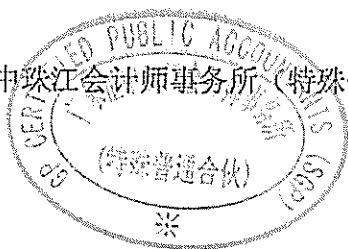
我们认为，广珠东公司管理层编制的《关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产账面价值和模拟利润表的说明》，如实反映了广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路 2017 年 5 月 31 日的资产账面价值及其 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-5 月的经营成果。

#### 五、对报告使用者和使用目的的限制

本鉴证报告仅供广珠东公司转让资产时使用，不得用作任何其他目的。

附件：关于京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产账面价值和模拟利润表的说明

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：冯琨琮



中国注册会计师：徐继宏



中国 广州

二〇一七年八月二十八日

**关于京珠高速公路广珠段有限公司  
拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）  
高速公路资产账面价值和模拟利润表的说明**

根据广东省高速公路发展股份有限公司《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》（粤高股投【2017】11号）和《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪要》（【2017】18号），珠海市人民政府拟收回广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158），现将京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产 2017 年 5 月 31 日的账面价值和模拟 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-5 月利润表的情况说明如下：

**一、基本情况**

京珠高速公路广珠段有限公司（以下简称公司或本公司）原名广东广珠东线高速公路有限公司，是于 1993 年 4 月 3 日经广东省对外经济贸易委员会以粤经贸资批字[1993]0389 号文批准成立的合作经营企业。投资总额 58 亿元人民币，注册资本 5.8 亿元人民币，由广东省高速公路公司出资人民币 1.45 亿元，占注册资本的 25%；珠海市高速公路公司出资人民币 1.16 亿元，占注册资本的 20%；番禺市桥梁管理所出资人民币 2900 万元，占注册资本的 5%；中山市桥梁公路建设公司出资人民币 2,900 万元，占注册资本的 5%，江门市交通工程建设总公司出资人民币 2900 万元，占注册资本的 5%；香港新粤公路建设有限公司出资相当于 2.32 亿元人民币的外汇，占注册资本的 40%。

1998 年 9 月 10 日，根据广东省对外经济贸易委员会（粤外经贸资批字[1998]613 号文）《关于合作企业广东广珠东线高速公路有限公司补充合同的批复》，公司名称由广东广珠东线高速公路有限公司变更为京珠高速公路广珠段有限公司，并对股东及出资比例进行调整。调整后，广东省公路建设有限公司注册资本出资额为 28,420 万元，占 49%；珠海市高速公路公司注册资本出资额为 580 万元，占 1%；新粤公路建设有限公司注册资本出资额为 29,000 万元，占 50%。

1999 年 8 月 6 日根据广东省交通厅（粤交外函[1999]2097 号）《关于京珠高速公路广珠段有限公司股比调整的复函》，调整各股东出资比例。调整后，广东省公路建设有限公司注册资本出资额为 38,280 万元，占 66%；珠海市高速公路公司注册资本出资额为 580 万元，占 1%；新粤公路建设有限公司注册资本出资额为 19,140 万元，占 33%。

2001 年 11 月 27 日本公司董事会三十四号决议调整股东出资比例。调整后，广东省公路建设有限公司注册资本出资额为 36,540 万元，占 63%；新粤公路建设有限公司注册资本



出资额 21,460 万元，占 37%。

2002 年 9 月 6 日，广东省对外贸易经济合作厅(粤外经贸字[2002]619 号)《关于合作企业京珠高速公路广珠段有限公司股权转让、补充合同和章程的批复》，同意公司股权转让和股权比例调整。调整后，广东省公路建设有限公司注册资本出资额为 43,500 万元，占 75%；新粤公路建设有限公司注册资本出资额 14,500 万元，占 25%。

2002 年 12 月 10 日，广东省对外贸易经济合作厅(粤海贸字[2002]803 号)《关于合作企业京珠高速公路广珠段有限公司股权转让的批复》，同意公司股权转让和股权比例调整。调整后，广东省公路建设有限公司注册资本出资额为 31,900 万元，占 55%；新粤公路建设有限公司注册资本出资额 14,500 万元，占 25%；广东省高速公路发展股份有限公司注册资本出资额 11,600 万元，占 20%。

2011 年 3 月 22 日，根据广东省交通集团有限公司(粤交集投【2011】17 号) 批复，同意广东省公路建设有限公司将其持有的 55%股份无偿划转给广州广珠交通投资管理有限公司。划转后，广州广珠交通投资管理有限公司注册资本出资额为 31,900 万元，占 55%；新粤公路建设有限公司注册资本出资额 14,500 万元，占 25%；广东省高速公路发展股份有限公司注册资本出资额 11,600 万元，占 20%。

注册住所为广东省广州市越秀区寺右新马路 111—115 号五羊新城广场 728 房自编 721 房。

京珠高速公路广珠段有限公司属交通运输、仓储和邮政业行业，经营范围主要包括：建设、经营和管理京珠高速公路广珠段。

根据广东省高速公路发展股份有限公司《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》(粤高股投【2017】11 号)和《京珠高速公路广珠段有限公司会议纪要》(【2017】18 号)，珠海市人民政府拟收回广澳高速珠海段(桩号为 K0+945---K5+158)。

## 二、目标资产账面价值

### 1、对象及范围

对象和范围是京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段(桩号为 K0+945---K5+158)高速公路资产账面价值。

相关实物资产主要是广澳高速珠海段(桩号为 K0+945---K5+158)公路及附属设施，包括：路产、公路绿化、防护栏、标志标线等相关资产。具体账面价值情况如下：

建筑物资产账面值

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称和内容	原始入账价值	账面净值
1	路面处治工程	4,728,000.00	
2	公路绿化工程	753,571.41	339,806.11
3	过渡性路面加铺工程	2,360,180.73	1,370,402.25
4	公路及构筑物	324,462,447.28	175,481,988.41
	合计	332,304,199.42	177,192,196.77

构筑物资产账面值

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称和内容	原始入账价值	账面净值
1	标志标线	1,742,228.82	174,222.88
2	其他安全设施	266,738.68	26,673.87
3	防护栏	2,649,108.61	264,910.86
4	F型可变情报版	292,674.46	142,494.91
5	400米电缆	16,000.00	
	合计	4,966,750.57	608,302.52

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产地块已办理相关产权资料《房地产权证》证号为“粤房地证字第 2043276 号”，权属人为京珠高速公路广珠段有限公司。该宗地用地面积为 168,330.60 平方米，地址为珠海市金鼎港湾大道京珠高速公路广珠段（K0+000-K4+294.4）。该用地所有权性质为国有土地，土地用途为交通用地，批准使用年限 50 年，土地终止日期 2049 年 4 月 30 日。至评估基准日，剩余使用年限为 31.92 年，土地目前开发程度为“五通一平”。产权证登记日期为 1999 年 5 月 14 日。

2、资产账面价值计算方法的说明

目标资产（广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158））账面价值除了路面处治工程按实际发生外，其他资产采用目标资产（广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158））公里数占总资产（广珠段）公里数比例分摊原总资产（广珠段）账面价值的方法，计算说明如下：

目标资产账面原值=卡片总账面原值/62.4 公里\*4.213 公里；

目标资产累计折旧=卡片累计折旧/62.4 公里\*4.213 公里；

目标资产账面净值=目标资产账面原值-目标资产累计折旧。

### 3、资产账面价值计算结果

广澳高速珠海段（桩号为 K0+945---K5+158）高速公路资产 2017 年 5 月 31 日的账面净值为 177,800,499.29 元。

## 三、模拟目标资产 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-5 月利润表

### 1、利润表模拟情况的说明

#### (1)营业收入

目标资产主营业务收入=平均每车金额\*珠海站出入口车流量

珠海段车流量数据以广东联合电子服务股份有限公司定向车流表汇总结果为准；由于路段拆分数据库仅有 2016 年以来的数据，因此 2016 年、2017 年 1-5 月份使用本路段拆分库计算的珠海段平均每车金额，2015 年则采用 2016 年平均每车金额估算。

目标其他业务收入为代珠海收取年票费收取的劳务费和珠海段广告牌收入；2017 年起，公司不再代珠海收取年票费，因此，2017 年公司无劳务费收入。

#### (2)营业成本

##### ①主营业务成本

公路经营成本主要包括折旧与摊销、路产养护支出、征收业务成本以及其他支出等。

目标资产日常养护=账面日常养护发生额/62.4 公里\*4.213 公里；

目标资产路产折旧=账面路产折旧发生额/账面主营业务收入发生额\*目标资产主营业务收入；

目标资产其他折旧=账面其他折旧发生额/62.4 公里\*4.213 公里；

目标资产安全机电折旧、专项费用根据实际发生额列支；

目标资产不承担除上述成本费用以外的征收业务成本等其他支出。

##### ②其他业务支出

目标资产其他业务支出=劳务补偿费支出发生额/账面主营业务收入发生额\*目标资产主营业务收入。

#### (3)管理费用

目标资产管理费用=账面管理费用发生额/账面主营业务收入发生额\*目标资产主营业务收入。

(4)财务费用

目标资产财务费用=账面财务费用发生额/账面主营业务收入发生额\*目标资产主营业务收入。

(5)营业外收支

目标资产营业外收入根据实际发生额列支，目标资产无营业外收入。

目标资产营业支出路产修复支出以外支出按实际发生额列支；

目标资产路产修复支出=账面路产修复支出发生额/62.4公里\*4.213公里。

(6)所得税费用

目标资产所得税费用=账面所得税费用/账面利润总额\*目标资产利润总额

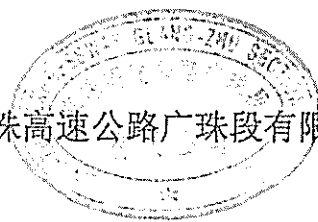
2、模拟目标资产 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-5 月利润表

单位：人民币元

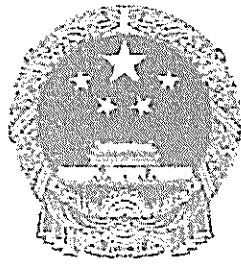
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
一、营业收入	13,985,189.76	14,856,786.32	5,776,791.83
其中：主营业务收入	13,485,247.00	14,338,901.00	5,739,631.31
其他业务收入	499,942.76	517,885.32	37,160.52
减：营业成本	4,657,783.57	4,179,174.92	1,454,779.54
其中：主营业务成本	4,647,422.45	4,148,915.62	1,454,779.54
其他业务成本	10,361.12	30,259.30	
税金及附加	537,104.84	210,057.93	20,480.49
营业费用			
管理费用	437,143.66	407,824.77	180,380.52
财务费用	1,740,328.34	1,343,568.07	540,961.42
资产减值损失			
加：投资收益			
二、营业利润	6,612,829.35	8,716,160.63	3,580,189.86
加：营业外收入			
减：营业外支出	66,661.65	96,281.38	11,552.83

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
三、利润总额	6,546,167.70	8,619,879.25	3,568,637.03
减：所得税	1,718,204.43	2,260,905.10	900,076.87
四、净利润	4,827,963.27	6,358,974.15	2,668,560.16

京珠高速公路广珠段有限公司



二〇一七年八月二十八日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914401010827260072

统一社会信用代码 914401010827260072

名称 广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业(特殊普通合伙)

主要经营场所 广州市越秀区东风东路555号1001-1008房

执行事务合伙人 蒋洪峰

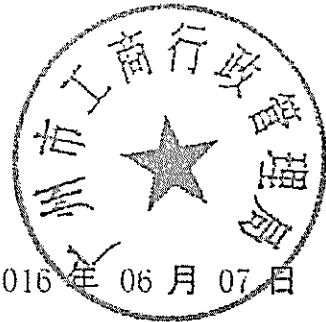
成立日期 2013年10月24日

合伙期限 2013年10月24日至长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)



登记机关

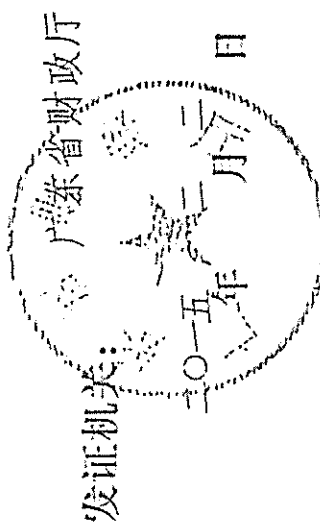


2016年06月07日

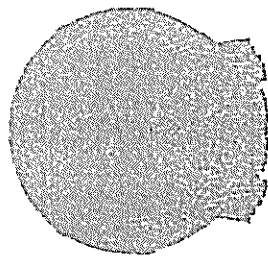
证书序号: NO. 020719

# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 广东正珠江会计师事务所(特殊普

通合伙)

主任会计师: 蒋洪峰

办公场所: 广州市越秀区东风

东路555号  
1001-1008房

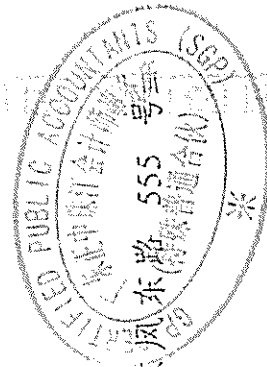
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 44010079

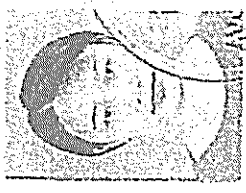
注册资本(出资额): 1044万元

批准设立文号: 粤财会[2013]45号

批准设立日期: 2013年10月



姓名 冯琨琮  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1962-12-28  
 Date of birth  
 工作单位 广东正中珠江会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 440111196212284249  
 Identity card No.

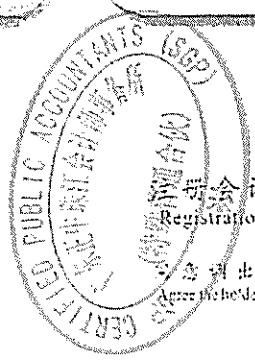


证书编号: 440100030011  
 No. of Certificate

批准注册会计师协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九六年四月三日  
 Date of issuance  
 2011年4月30日换发

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出  
 Agree the holder to be transferred from:

事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 年 月 日  
 / /

年度检验  
 Annual Renewal  
 2013年 11月 28日

月 日  
 /

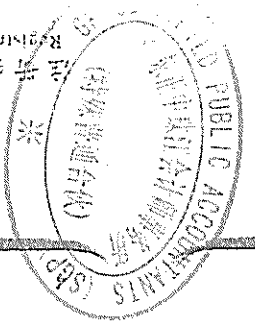
同意调入  
 Agree the holder to be transferred to:  
 根据粤财会[2011]45号控制为  
 广东正中珠江会计师事务所  
 (特殊普通合伙) 协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013年 11月 28日  
 / /

2013年 11月 28日  
 / /



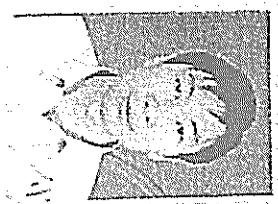
年 月 日

Annual Renewal Registration  
CPA  
This certificate is valid for another year after this renewal.



根据财会[2013]43号规定为  
事务所  
CPA  
广东正中珠江会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
11月2日

同意由此  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
Agree the holder to be transferred from  
事务所  
CPA



姓名: 徐继宏  
性别: 男  
出生日期: 1977-12-11  
工作单位: 广东正中珠江会计师事务所  
身份证号: 4306821977121118634

批准注册编号: 4401003560028  
有效期至: 2012年4月30日  
发证日期: 2005年07月20日  
核准注册机构: 广东省注册会计师协会

# 广澳高速公路珠海段

(K0+945~K5+158)

## 交通量及收费收入预测报告

广东省交通规划设计研究院股份有限公司

二〇一七年七月六日

# 广澳高速公路珠海段

(K0+945~K5+158)

## 交通量及收费收入预测报告

广东省建设工程勘察设计出图专用章

编制单位：广东省交通规划研究院股份有限公司

业务范围：公路、水文地质、岩土工程、工程测量、市政公用工程（市政交通）、

咨询证书：工咨甲12320070036070036

有效期至：2021年08月14日

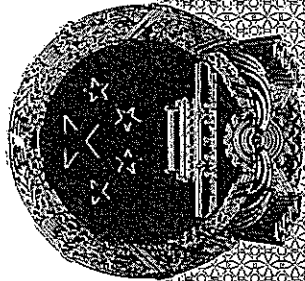
发证机关：中华人民共和国国家发展和改革委员会

总经理：黄港军（高级工程师）

总工程师：梁斌（教授级高级工程师）

审核负责人：王子明（教高、注册咨询师）

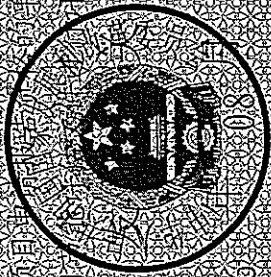
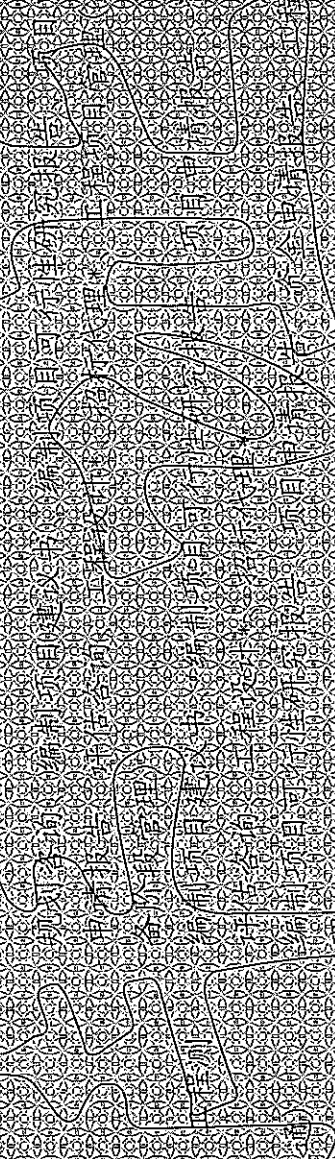
项目负责人：赵伟（高级工程师、注册咨询师）



# 工程咨询单位资格证书

单位名称 广东省交通规划及设计研究院股份有限公司 证书编号 甲级

证书编号



证书编号: 立合甲12320070036  
证书有效期: 至2021年08月14日

# 目 录

## 第一章 概述

- 1.1 研究背景.....1-1
- 1.2 预测年限.....1-1
- 1.3 预测方法.....1-2
- 1.4 编制依据.....1-3
- 1.5 主要结论.....1-3

## 第二章 社会经济现状及发展规划

- 2.1 项目影响区社会经济现状.....2-1
- 2.2 项目影响区社会经济发展规划.....2-11

## 第三章 交通运输现状及发展规划

- 3.1 项目影响区交通运输现状.....3-1
- 3.2 项目影响区交通运输发展规划.....3-17
- 3.3 相关公路交通现状.....3-41

## 第四章 广澳高速公路珠海段交通量和收费收入预测

- 4.1 交通量预测思路与方法.....4-1
- 4.2 预测特征年的确定.....4-1
- 4.3 基础资料来源.....4-1
- 4.4 项目现状交通特征分析.....4-6
- 4.5 项目交通量预测.....4-14
- 4.6 收费收入预测.....4-33

## 第五章 问题与建议

## 第一章 概述

### 1.1 研究背景

广澳高速公路珠海段（K0+945~K5+158）即京珠高速公路珠海段主线是国家高速公路网规划（7条首都放射线、11条北南纵线、18条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成）中第4条首都放射线（北京-港澳）的并行线广澳国家高速公路，同时也是广东省高速公路网规划“十纵五横二环”主骨架路网中“五纵”的并行线。项目是沟通珠三角西部地区广州、江门、中山、珠海的重要交通走廊，同时由于本项目连接虎门大桥，也成为沟通珠三角东西两岸路网的重要组成部分。

广澳高速公路主线北起广州市南沙区塘坑，南至珠海市香洲区金鼎，途经广州南沙、中山，至珠海，全程收费里程56.60km，其中起点塘坑至南朗段为双向六车道，设计时速120公里；南朗至珠海金鼎17km为双向四车道，设计时速100公里。目前全线设置互通式立交10处，共有12个出入口（含立交枢纽），设有亭角、灵山、三角、民众、（中山）城区、翠亨及珠海7个收费站，1个服务区。广澳高速公路广珠段主线于1999年12月6日通车。广澳高速将广州与珠海、澳门两个经济区连成一体，极大地带动了珠江三角洲地区的经济发展。京珠高速公路广珠段有限公司负责本项目的运营。

本次对京珠高速公路广珠段有限公司现拥有的广澳高速珠海段（以下简称珠海段）（起点位置为K0+945（中山珠海交界点）、终点位置为K5+158）约4.213公里高速公路资产从2017年至经营期末的交通量与收费收入预测。以此作为京珠高速公路广珠段有限公司广澳高速珠海段4.213公里高速公路收回补偿及资产移交项目的评估依据。

项目地理位置见图1-1。

### 1.2 预测年限

京珠高速公路广珠段有限公司批准的营业期至2030年5月12日。本此预测起始年为2017年，中间特征年根据影响区路网变化，并结合我国国民经济发展计划“五年制”的特点，确定为：2017年、2018年、2019年、2020年、2022年、2025年、2030年。预测基年为2017年。

### 1.3 预测方法

项目所在地区路网比较复杂,同时未来区域公路网的变化将对项目的交通量产生较大的影响,预测过程中需要充分考虑相关公路的影响,因此交通量预测工作采用“四阶段预测法”进行。即首先预测项目所在地区的社会经济发展,在此基础上进行交通生成和交通分布的预测,根据交通分布预测结果,采用随机用户平衡法进行交通分配预测。并在预测过程中,充分考虑其它运输方式对本项目交通量的影响。

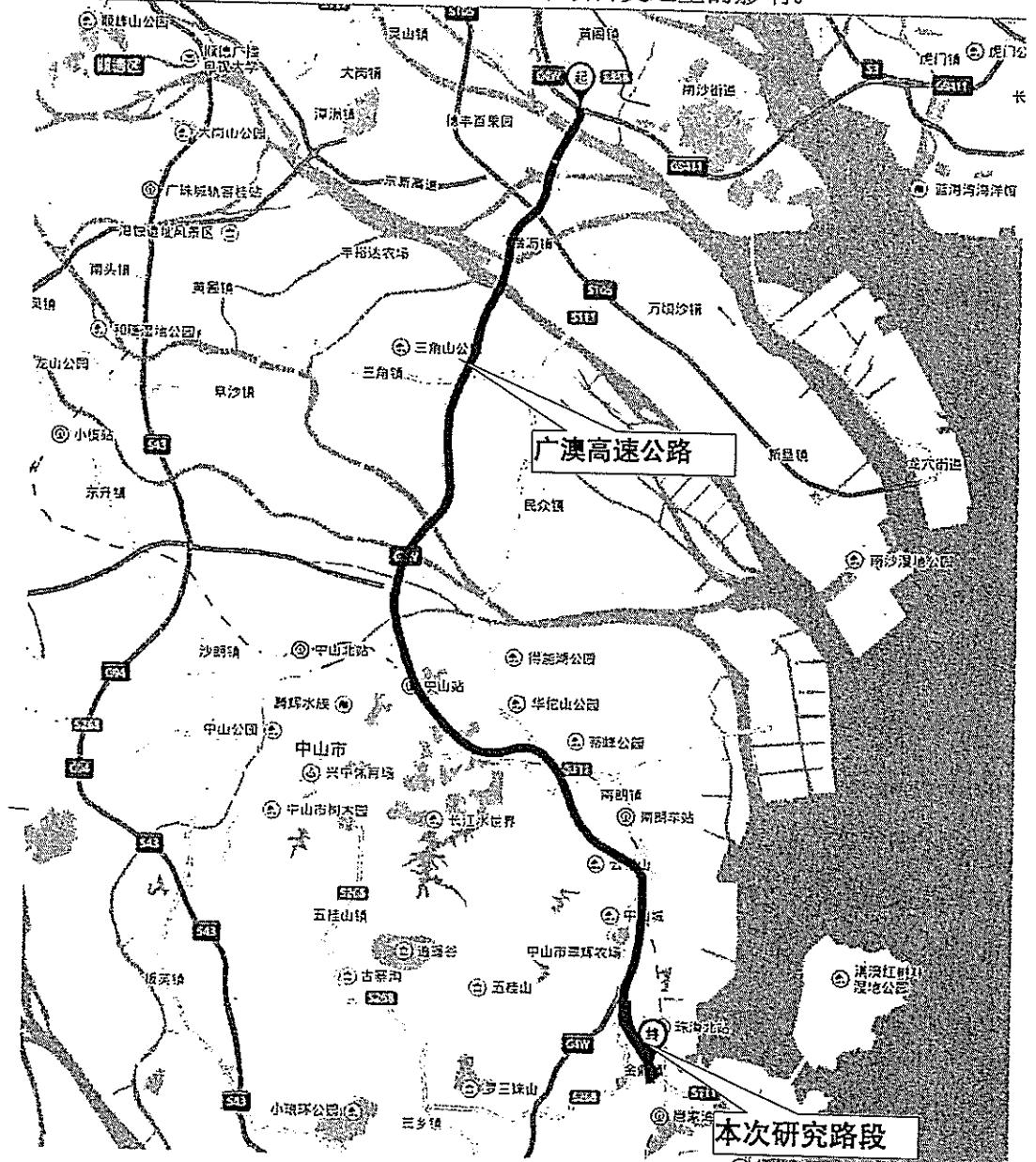


图1-1 项目地理位置图

## 1.4 编制依据

- 1、广澳高速广珠段近年来交通量和收费额；
- 2、广澳高速广珠段收费车型分类标准、收费标准；
- 3、《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）；
- 4、《广东省高速公路网规划》；
- 5、广州市、中山市、珠海市路网规划资料；
- 6、广州市、中山市、珠海市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要及城市发展规划；
- 7、广东省国民经济与社会发展十二五规划；
- 8、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》；
- 9、《珠江三角洲地区城际轨道交通规划》（2008-2030年）；
- 10、《珠三角城镇体系发展规划》；
- 11、《省交通集团2017年及后续承担的高速公路建设项目表》。
- 12、《京珠高速公路广珠段交通量及收费收入预测报告》中交第一公路勘察设计研究院有限公司、2015.11。

## 1.5 主要结论

### 1.5.1 交通量预测结果

分路段交通量预测结果表见表1-1，交通量分车型预测结果见表1-2。

### 1.5.2 收费收入预测结果

收费收入预测是在分车型交通量预测结果的基础上，根据现行收费标准，综合考虑计重收费和节假日一类车免费的影响计算项目收费收入，具体见表1-3和表1-4所示。

从结果可知广澳高速公路珠海段在评价期内收费收入合计4.35亿元。



## 广澳高速公路珠海段预测交通量结果

单位: 辆/日(折算数)

表1-1

起点	终点	2016	2017	2018	2019	2020	2022 (无中山东环)	2022 (有中山东环)	2025 (无深中)	2025 (有深中)	2030
下栅立交	珠海收费站	20606	23450	30226	34157	39206	48676	42472	53621	51209	64434
增长率			13.81%	28.89%	13.01%	14.78%	11.42%	-12.75%	8.08%	-4.50%	4.70%

注: 1、表中交通量未考虑大修的影响, 大修对项目的影响在收费收入预测中统一考虑。

2、表2016年路段交通量是根据2016年京珠高速公路广珠段定向流量表, 考虑免免费车、节假日免费车推算得到。

3、2018年考虑珠港澳大桥开通, 2021年底考虑中山东外环高速通车, 2024年底考虑深中通道通车。

## 预测期内各年广澳高速公路珠海段分类车型交通量

单位: 辆/日

表1-2

特征年	一类车	二类车	三类车	四类车	五类车	免费车	节假日	绝对数	折算数
2016	15350	152	1431	518	44	146	1267	18908	20606
2017	17469	173	1629	590	50	166	1442	21519	23450
2018	22516	223	2100	760	64	214	1858	27736	30226
2019	25445	252	2373	859	73	242	2100	31343	34157
2020	29207	289	2723	986	83	278	2411	35977	39206
2021	32543	322	3035	1099	93	310	2686	40087	43685
2022	31639	313	2950	1068	90	301	2611	38973	42472
2023	34196	338	3189	1155	98	325	2822	42122	45904
2024	36959	365	3446	1248	105	352	3050	45526	49613
2025	38148	377	3557	1288	109	363	3149	46991	51209
2026	39942	395	3724	1349	114	380	3297	49200	53617
2027	41820	414	3900	1412	119	398	3452	51513	56138
2028	43786	433	4083	1478	125	416	3614	53935	58777
2029	45845	453	4275	1548	131	436	3784	56471	61541
2030	48000	475	4476	1621	137	457	3962	59126	64434

注: 1、特征年内的各年交通量根据相邻特征年份交通量内插计算得到。

## 广澳高速公路珠海段4.213公里收费标准

单位: 元/车

表1-3

车型	一类车	二类车	三类车	四类车	五类车
收费标准	2	3	4	6	7

注: 采用进位制, 不足一元按一元算。

## 广澳高速公路珠海段经营期内收费收入预测结果

单位: 万元

表1-4

特征年	一类车	二类车	三类车	四类车	五类车	合计	考虑计重	考虑大修	总计
2017 (6-12)	747.6843	11.0897	139.4371	75.7343	7.4632	981.4087	17.2903	0.0000	998.6989
2018	1643.7014	24.3795	306.5372	166.4936	16.4070	2157.5186	38.0108	102.9931	2092.5363
2019	1857.4886	27.5504	346.4068	188.1485	18.5410	2438.1352	42.9547	0.0000	2481.0899
2020	2137.9225	31.7098	398.7054	216.5541	21.3402	2806.2320	49.4397	0.0000	2855.6718
2021	2375.6548	35.2359	443.0406	240.6345	23.7132	3118.2790	54.9373	0.0000	3173.2163
2022	2309.6748	34.2572	430.7359	233.9512	23.0546	3031.6737	53.4115	0.0000	3085.0852
2023	2496.2930	37.0252	465.5387	252.8541	24.9174	3276.6284	57.7271	0.0000	3334.3555
2024	2705.3815	40.1264	504.5320	274.0331	27.0045	3551.0774	62.5623	0.0000	3613.6397
2025	2784.8161	41.3046	519.3459	282.0792	27.7974	3655.3431	64.3992	0.0000	3719.7424
2026	2915.7494	43.2466	543.7639	295.3417	29.1043	3827.2059	67.4271	0.0000	3894.6330
2027	3052.8388	45.2799	569.3300	309.2277	30.4727	4007.1491	70.5973	306.0617	3771.6846
2028	3205.1309	47.5387	597.7313	324.6536	31.9928	4207.0473	74.1191	0.0000	4281.1664
2029	3346.6572	49.6378	624.1248	338.9891	33.4055	4392.8144	77.3919	0.0000	4470.2063
2030	1267.2023	18.7952	236.3231	128.3573	12.6489	1663.3268	29.3042	0.0000	1692.6311
合计	32846.1955	487.1770	6125.5527	3327.0519	327.8627	43113.8398	759.5724	409.0548	43464.3573

注: 1、2017年计算的是6月1日至12月31日的收费收入。

2、2030年收费收入计算至5月12日;

3、2018年、2027年交通量考虑了大修的影响。

# 广东省交通集团有限公司

---

## 转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段 取消收费以及资产回购相关工作的函的通知

直属各有关单位：

现将“珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函”（珠府函【2017】170号）转发给你们，请你们开展如下工作：

一、依法依规，研究启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作。

二、在开展上述工作时，结合“429”重大资产重组工作中集团相关单位所作出的承诺事项，需要确保业绩承诺的履行，以及其他承诺事项的全力推进。



# 珠 海 市 人 民 政 府

珠府函〔2017〕170号

## 珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段 取消收费以及资产回购相关工作的函

省交通集团有限公司：

根据省政府《珠三角（七市）优化发展工作现场办公会议纪要》的工作安排，我市拟回购广澳高速珠海段高速公路的产权，以改造优化我市北部区域交通。按照2017年5月4日我市与贵公司双方主要领导会见达成的共识，我市决定由珠海高新区管委会作为回购主体，对广澳高速珠海段约4.3公里（具体道路长度以双方核定为准）高速公路资产开展回购工作。

为顺利推进此项工作，恳请贵公司尽快启动广澳高速珠海段高速公路取消收费以及资产回购内部审批程序，就有关工作安排与珠海高新区管委会具体协商对接，双方力促于2017年10月底前完成广澳高速珠海段高速公路取消收费以及资产回购工作。



2017年6月11日

（联系人：陈集胜，电话：13702769948）

公开方式：不公开

# 广东省高速公路发展股份有限公司文件

粤高股投（2017）11号

---

## 转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知

京珠高速公路广珠段有限公司：

现将集团《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》转发给你们，请你们按集团要求开展如下工作：

一、依法依规，研究启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作。

二、按既定计划推进落实各项工作，结合“429”重大资产重组所作出的承诺事项，做好本次回购对你司盈利预测的影响分析，确保业绩承诺的履行，以及其他承诺事项的全力推进。

附件：《转发珠海市人民政府关于启动广澳高速珠海段取消收费以及资产回购相关工作的函的通知》

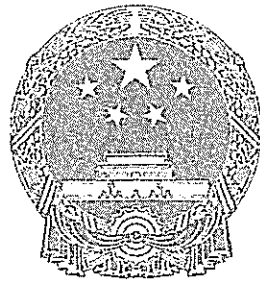
广东省高速公路发展股份有限公司  
2017年7月20日



---

广东省高速公路发展股份有限公司综合事务部 2017年7月20日印发

---

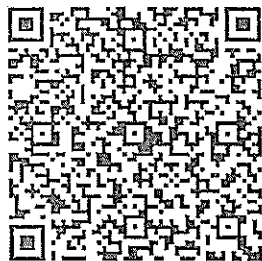


# 营业执照

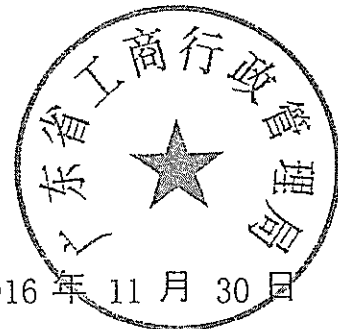
(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000617401445C

名称	京珠高速公路广珠段有限公司
类型	有限责任公司(台港澳与境内合作)
住所	广东省广州市越秀区寺右新马路111-115号五羊新城广场728房 自编721房
法定代表人	方智
注册资本	伍亿捌仟万元人民币
成立日期	1993年05月13日
营业期限	1993年05月13日至2030年05月12日
经营范围	建设、经营和管理京珠高速公路广珠段。(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。)



登记机关



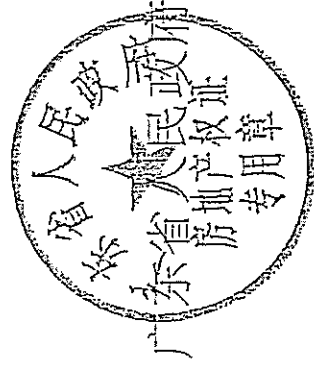
2016年11月30日



# 房地产权证

粤房地证字第 2043276 号

根据《中华人民共和国宪法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。



# 京珠高速公路广珠段有限公司

权属人		
身份证号	国籍	
房屋来源		
占有房屋份额	房屋所有权性质	其他产权性质
土地来源	广东省人民政府 房地产权证(取用章)	土地性质
房屋坐落	珠海市金湾大道京珠高速公路广珠段(K0+000-K1+291.4)	
地址		
地号		
建筑结构		层数
房屋情况		
建筑面积	平方米	
建筑面积	平方米	
其中住宅	平方米	
四属归属	东	南
	西	北
	东	南
	西	北
土地情况		
用地面积	自用 09330.60 平方米	
使用期限	共用 0.00 分 0.00 平方米	
用途	1999 年 04 月 30 日至 2049 年 04 月 30 日止	
	交通用地	

共有(用)人	共有(用)房屋份数		共有(用)权证号
共有(用)情况	占有房屋份数		权证号
契税概要	契 税 价	契 税 种 类	契 税 金 额 (元)
	0.00		
附 记	本登记面积169371平方米是依据同数据计算所得,分红线 围后,面积有变化,按红线坐标计算为准.		
登记字号	珠海房地字第 094187A	核准日期	1999.05.10 年 月 日

填发机关: (盖章)

填发日期: 1999.05.14 年 月 日

# 承诺函

广东中联羊城资产评估有限公司：

因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权，委托你单位对该经济行为所涉及京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为K0+945---K5+158）高速公路资产价值，以二〇一七年五月三十一日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准；
- 3、我单位提供的涉及企业财务会计、生产、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、不干预评估工作。

委/托方产权持有者：京珠高速公路广珠段有限公司



法定代表人/授权委托人：

二〇一七年 月 日

# 承 诺 函

京珠高速公路广珠段有限公司：

受你单位的委托，我们对因珠海市人民政府拟收回高速公路收费权涉及京珠高速公路广珠段有限公司拥有的广澳高速珠海段（桩号为K0+945---K5+158）高速公路资产价值，以二〇一七年五月三十一日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

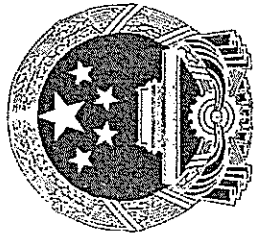
资产评估师

资产评估师  
喻 莺  
11000143

资产评估师

资产评估师  
梁瑞莹  
44060117

二〇一七年八月三十一日



# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号： 粤财工[2008]88号

批准机关： 广东省财政厅

证书编号： 44020053

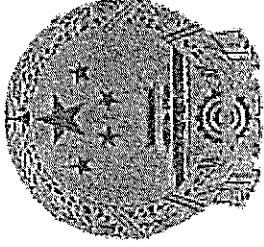
发证时间： 2008年4月15日



机构名称	广东中联羊城资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	胡东全
<b>资产评估范围：</b> 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号： 00010794

中华人民共和国财政部印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

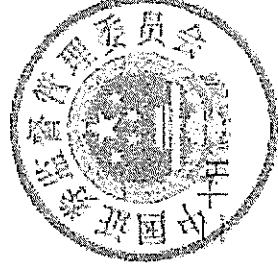
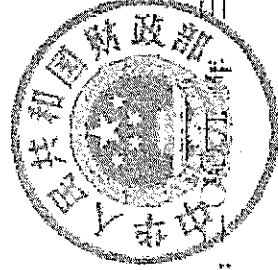
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
广东中联羊城资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

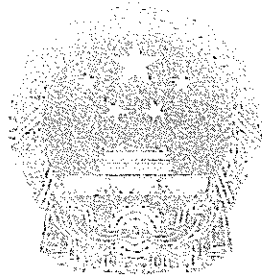
批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0200048005

发证文号：财办企[2011]101号

44030CC0118

发证时间： 年 月





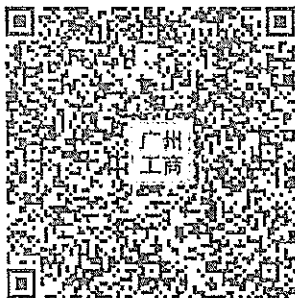
# 营 业 执 照

(副 本)

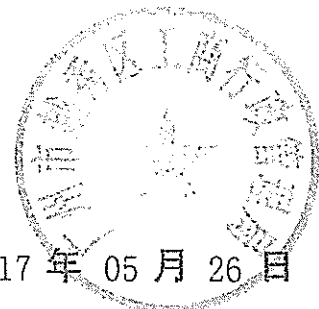
编号 S0412014045582 (1-1)

统一社会信用代码 91440101673493815B

名 称	广东中联羊城资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市越秀区中山六路232号2001、2002A房(仅限办公用途)
法 定 代 表 人	胡东全
注 册 资 本	伍仟万元整
成 立 日 期	2008年05月08日
营 业 期 限	2008年05月08日 至 长期
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)



登 记 机 关



2017 年 05 月 26 日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁瑞莹

性别：女

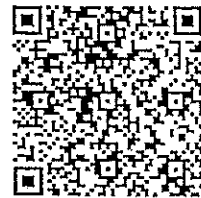
登记编号：44060117

单位名称：广东中联羊城资产评估  
有限公司

初次登记时间：2006-11-29

年检信息：通过 (2017-04-27)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

*梁瑞莹*

本人印鉴：



打印时间：2017年7月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：喻莺

性别：女

登记编号：11000143

单位名称：广东中联羊城资产评估  
有限公司

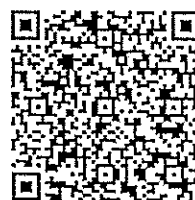
初次登记时间：1999-10-19

年检信息：通过（2017-04-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年7月1日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>