



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权
涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的
三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权
价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2019]第 1256 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 9 月 17 日

目 录

第一部分、声 明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	9
一、委托人及其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
第四部分、资产评估报告附件	25

第一部分、声 明

声明

湖北楚天智能交通股份有限公司：

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，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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清单及盈利预测由委托人、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充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。未征得资产评估机构同意，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。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

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。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北楚天智能交通股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权，对涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权在 2019 年 8 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

四、评估基准日：2019 年 8 月 31 日。

五、评估方法：依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，湖北楚天智能交通股份有限公司申报资产账面价值为 7,843.52 万元，评估价值为 38,953.14 万元，增值 31,109.62 万元，增值率 396.63%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.评估对象涉及的房屋建筑物均未办理不动产权证。

2.三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路路产及收费站等占用的土地使用权权属均不属于湖北楚天智能交通股份有限公司，该土地使用权权利人为湖北楚天智能交通股份有限公司的关联方湖北金路高速公路建设开发有限公司（现更名为湖北交投高速公路发展有限公司）。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

未来交通量及通行费收入由委托方聘请中南勘察设计院集团有限公司预测，并于 2019 年 9 月出具《三峡高速（S58）新建伍家岗收费站至夜明珠段未来交通量及收费收入预测报告》，我们引用报告三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路车辆通行费预测数据。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1.本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位湖北楚天智能交通股份有限公司制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托人和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

2.本次采用收益法得出的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权价值，是建立在被评估单位湖北楚天智能交通股份有限公司盈利预测的基础上，其盈利预测数据由湖北楚天智能交通股份有限公司申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。

3.根据交通部交财发【2004】508 号文《关于对有偿转让江陵至宜昌段高速公路收费权经营期限的批复》，湖北楚天智能交通股份有限公司以募集资金收购汉宜高速江宜段高速公路收费权，收费权经营期限为 22 年，资产于 2004 年 10 月 16 日完成资产交接并投入使用，收费期限截止年限为 2026 年 10 月 15 日。

4.三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路路产及收费站等占用的土地使用权权属不属于湖北楚天智能交通股份有限公司，该土地使用权权利人为湖北楚天智能交通股份有限公司的关联方湖北金路高速公路建设开发有限公司（现更名为湖北交投高速公路发展有限公司）。收益法测算的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权，其结果体现了公路资产及相关配套资产共同创造的现金流价值。

5.对本次评估工作存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人和产权持有者未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7.本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8.本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2019 年 8 月 31 日这一基准日委估资产价值的客观反映。

9.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

10.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11.本次评估结果未考虑交易过程中发生的相关税费。

12.本次评估目的系，宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权，对涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。本评估结果仅供参考，最终交易价格以双方签订协议为准。

13.根据本次评估目的，评估对象和评估范围为三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权。评估对象涉及的车流量及通行费收入由委托方聘请中南勘察设计院集团有限公司预测，并出具《三峡高速（S58）新建伍家岗收费站至夜明珠段未来交通量及收费收入预测报告》，我们仅对该报告结果进行引用。中南勘察设计院集团有限公司对该报告结果的真实性、合法性负责。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

第三部分、资产评估报告正文

因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权
涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的
三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权
价值评估项目
资产评估报告正文

众联评报字[2019]第 1256 号

湖北楚天智能交通股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权在 2019 年 8 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北楚天智能交通股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：武汉市汉阳区龙阳大道 9 号

法定代表人：王南军

注册资本：壹拾柒亿贰仟捌佰零捌万陆仟捌佰贰拾圆整

成立日期：2000 年 11 月 22 日

统一社会信用代码：91420000722084584J

营业期限：2000 年 11 月 22 日至长期

经营范围：公路、桥梁和其他交通基础设施的投资、建设、收费、养护和服务管

理；公路沿线的餐饮住宿、商业娱乐、车辆维修、旅游开发、广告传媒、仓储物流（不含危化品）、能源矿产的投资、开发和经营；房屋设备租赁；对公路沿线其他相关产业投资、开发；现代服务业投资；股权投资、管理与咨询；智能交通系统的技术研发、建设、运营和服务；通讯及智能终端设备的研发、制造、销售和技术咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）产权持有单位概况

产权持有单位与委托人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人、委托人管理层和相关股东。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

为畅通宜昌城市出口、缓解城区交通压力，宜昌市政府启动三峡高速伍家岗收费站迁建工程，在新收费站建成后撤销原有宜昌收费站，启用新收费站。届时，从新建伍家岗收费站至夜明珠区段将转变成宜昌市的开放式市政道路。

鉴于此目的，我对宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路收费权在2019年8月31日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象和评估范围为三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路收费权。评估对象涉及的车流量及通行费收入由委托方聘请中南勘察设计院集团有限公司预测，并出具《三峡高速（S58）新建伍家岗收费站至夜明珠段未来交通量及收费收入预测报告》，我们仅对该报告结果进行引用。中南勘察设计院集团有限公司对该报告结果的真实性、合法性负责。

1.评估对象基本情况

三峡高速公路起于宜昌市虎牙互通，对接沪渝高速汉宜段，途经宜昌市猇亭区、伍家岗区、西陵区以及夷陵区，最终止于三峡坝区，其中虎牙互通至夜明珠段为原汉宜高速公路的组成部分，经营主体单位为湖北楚天智能交通股份有限公司，全长22.262

公里，双向四车道，行车速度110公里/小时。而夜明珠至三峡大坝段即三峡专用公路，目前为开放式专用公路，全长约38公里，行车速度80公里/小时。三峡高速公路与沪渝高速公路汉宜段共同构成武汉、荆州及以东地区往宜昌城区、三峡坝区方向的重要通道，也是湖北省公路主骨架的重要组成部分。

三峡高速公路的伍家岗收费站、宜昌主线收费站均位于宜昌城区，宜昌市政府已开始实施三峡高速公路宜昌收费站东迁工程即新建伍家岗主线收费站，位于既有的伍家岗收费站以东约5.331公里处。届时，从新建伍家岗收费站至夜明珠区段将转变成宜昌市的开放式市政道路。

本次评估对象为三峡高速公路K7+056至K22+262段，全长15.206公里。起于宜昌花溪路互通，止于夜明珠，是武汉至宜昌（汉宜高速）的组成部分。路线经过地区为重丘山岭区。路基宽度分别为23m/21.5m，公路等级为高速全封闭汽车专用道，行车道宽度：双向道 $2\times 2\times 3.75\text{m}$ 。

依据交通部交财发【2004】508号文《关于对有偿转让江陵至宜昌段高速公路收费权经营期限的批复》，湖北楚天智能交通股份有限公司以募集资金收购汉宜高速江宜段高速公路收费权，收费权经营期限为22年，于2004年10月16日完成资产交接并投入使用。

2.主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括三峡高速（S58）K7+056至K22+262段公路及附属设施，包括房屋建筑物、公路、设备类资产等相关资产，具体如下：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物类资产均位于三峡高速（S58）K7+056至K22+262段沿线。主要为收费站办公住宿食堂用房、收费大棚、变配电设施和供排水设施。房屋建筑物建成于1996--2009年期间，房屋建筑物建筑结构以钢混为主。

（2）公路资产

主体公路为三峡高速（S58）K7+056至K22+262段（全长15.206公里）全部路基、路面、桥梁涵洞、交叉工程、沿线安全设施和绿化工程。路线经过地区为重丘山岭区。路基宽度分别为23m/21.5m，公路等级为高速全封闭汽车专用道，行车道宽度：双向道 $2\times 2\times 3.75\text{m}$ 。

（3）设备类资产

本次申报评估的设备类资产为三峡高速上的伍家岗收费站和宜昌收费站机电设备及其附属配套设备、路政三四大队部分设备和三总支部分设备，主要分为机器设备和电子设备。具体情况如下：

①机器设备

机器设备共有 184 台，主要有岗亭、高杆灯、费额显示器、工控机、高速栏杆机、IC 读卡器、UPS 电源、票据打印机、雨棚信号灯、ETC 系统、双台面动态计重收费、高清车牌识别仪、监视器等。至评估基准日，部分设备处于报废状态，其余均可正常使用。

②电子设备

电子设备共有 284 台，主要为电脑、电视机、空调、复印机、装订机、图书系统、音响系统、热水器、点钞机、投影仪、宣传牌、限高架、冰箱、健身设备、厨房设备和办公家具等。至评估基准日，部分设备处于报废状态，其余均可正常使用。

（4）广告牌

广告牌共 26 块，为单柱三面、单柱双面、上跨桥双面、单面广告看板等多个类型，分布在三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段（全长 15.206 公里）沿线上。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人提供的“各类资产评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2019 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与湖北楚天智能交通股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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通过修订）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；
3. 《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，自2009年5月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；
5. 《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，自2016年12月1日起施行）；
6. 《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，自2008年1月1日起施行，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》修正）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
9. 《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)；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日，财政部令第14号）；

- 11.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
- 12.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部 证监会令第 36 号，2018 年 7 月 1 日起正式实施)；
- 13.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；
- 14.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
- 15.《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，2019 年 4 月 1 日起执行）；
- 16.《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 72 号，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）；
- 17.《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，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 18.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议通过修订）；
- 19.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- 20.《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
- 21.《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；
- 22.《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府 45 号令，1998 年 1 月 1 日修订)；
- 23.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 24.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；
- 25.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 2.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。

（四）权属依据

- 1.企业营业执照；
- 2.权属证明文件；
- 3.收费权相关文件；
- 4.其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于2011-11-01；
- 2.国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 3.国家有关部门公布的物价指数；
- 4.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 5.中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
- 6.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 7.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 8.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》；
- 9.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

委估资产为三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权。

公路收费权理论上是指收费公路收费权、广告经营权、服务设施经营权。公路收费权是依托在公路实物资产上的无形资产，是指经省级以上人民政府批准，对已建成

通车公路设施允许收取车辆通行费的收费权和由交通部门投资建成的公路沿线规定区域内服务设施的经营权。

根据我国的资产评估准则，收费权价值采用收益法进行评估。

收益现值法是指通过估算被评估公路的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估公路收费权价值的一种方法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”和“收益预测表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标

等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的“资产评估申报表”和“收益预测表”。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估申报表”和“收益预测表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”和“收益预测表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”和“收益预测表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的“资产评估申报表”和“收益预测表”及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如与交易案例相关的交易报告书、独立财务顾问报告、审计报告、评估报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；
- 5.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；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力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未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，

现金流在每个预测期间的中期产生。

本评估报告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

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，履行了资产评估必要的程序，采用收益法对湖北楚天智能交通股份有限公司持有的三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路收费权进行了评估。

截止评估基准日2019年8月31日，湖北楚天智能交通股份有限公司申报资产账面价值为7,843.52万元；评估价值为38,953.14万元，增值31,109.62万元，增值率396.63%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.评估对象涉及的房屋建筑物均未办理不动产权证。

2.三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路路产及收费站等占用的土地使用权权属均不属于湖北楚天智能交通股份有限公司，该土地使用权权利人为湖北楚天智能交通股份有限公司的关联方湖北金路高速公路建设开发有限公司（现更名为湖北交投高速公路发展有限公司）。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

未来交通量及通行费收入由委托方聘请中南勘察设计院集团有限公司预测，并于2019年9月出具《三峡高速（S58）新建伍家岗收费站至夜明珠段未来交通量及收费收入预测报告》，我们引用报告三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路车辆通行费预测数据。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1.本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位湖北楚天智能交通股份有限公司制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托人和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

2.本次采用收益法得出的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权价值，是建立在被评估单位湖北楚天智能交通股份有限公司盈利预测的基础上，其盈利预测数据由湖北楚天智能交通股份有限公司申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。

3.根据交通部交财发【2004】508 号文《关于对有偿转让江陵至宜昌段高速公路收费权经营期限的批复》，湖北楚天智能交通股份有限公司以募集资金收购汉宜高速江宜段高速公路收费权，收费权经营期限为 22 年，资产于 2004 年 10 月 16 日完成资产交接并投入使用，收费期限截止年限为 2026 年 10 月 15 日。

4.三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路路产及收费站等占用的土地使用权权属不属于湖北楚天智能交通股份有限公司，该土地使用权权利人为湖北楚天智能交通股份有限公司的关联方湖北金路高速公路建设开发有限公司（现更名为湖北交投高速公路发展有限公司）。收益法测算的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权，其结果体现了公路资产及相关配套资产共同创造的现金流价值。

5.对本次评估工作存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人和产权持有者未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7.本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8.本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2019 年 8 月 31 日这一基准日委估资产价值的客观反映。

9.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

10.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11.本次评估结果未考虑交易过程中发生的相关税费。

12.本次评估目的系，宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权，对涉及的湖北楚天智能交通股份有限公司拥有的三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。本评估结果仅供参考，最终交易价格以双方签订协议为准。

13.根据本次评估目的，评估对象和评估范围为三峡高速（S58）K7+056 至 K22+262 段高速公路收费权。评估对象涉及的车流量及通行费收入由委托方聘请中南勘察设计院集团有限公司预测，并出具《三峡高速（S58）新建伍家岗收费站至夜明珠段未来交通量及收费收入预测报告》，我们仅对该报告结果进行引用。中南勘察设计院集团有限公司对该报告结果的真实性、合法性负责。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上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. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年8月31日至2020年8月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

4. 未征得资产评估机构同意，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。

5. 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资产评估项目。因此，本资产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。

（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专业人员不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 9 月 17 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（资产评估专业人员）（签章）：

资产评估师
胡传清
42000021

资产评估师（资产评估专业人员）（签章）：

资产评估师
罗利华
42100020

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 9 月 17 日



第四部分、资产评估报告附件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91420000722084584J

名称	湖北楚天智能交通股份有限公司
类型	股份有限公司
住所	武汉市汉阳区龙阳大道9号
法定代表人	王南军
注册资本	壹拾柒亿贰仟捌佰零捌万陆仟捌佰贰拾圆整
成立日期	2000年11月22日
营业期限	长期
经营范围	公路、桥梁和其他交通基础设施的投资、建设、收费、养护和服务管理；公路沿线的餐饮住宿、商业娱乐、车辆维修、旅游开发、广告传媒、仓储物流（不含危化品）、能源矿产的投资、开发和经营；房屋设备租赁；对公路沿线其他相关产业投资、开发；现代服务业投资；股权投资、管理与咨询；智能交通系统的技术研发、建设、运营和服务；通讯及智能终端设备的研发、制造、销售和技术咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）



登记机关



2018 09 10

<http://hb.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托人及产权持有单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路收费权，以2019年8月31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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人及产权持有单位法定代表人签字：



委托人及产权持有单位印章：湖北楚天智能交通股份有限公司



2019年9月10日

资产评估师承诺函

湖北楚天智能交通股份有限公司：

受你单位的委托，我们对因宜昌市人民政府拟收回高速公路收费权涉及的三峡高速（S58）K7+056至K22+262段高速公路收费权，以2019年8月31日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



2019年9月10日

武汉市财政局

备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

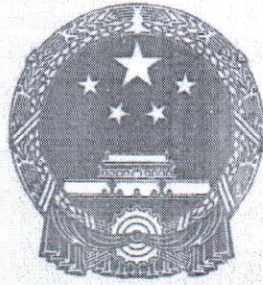
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北
众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270009002

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000024



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层
法定代表人 胡家望
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1991年10月10日
营业期限 1999年12月24日至****
经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、
税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、
与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押
、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算
；建设工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公
正业务。****



登记机关



2016 年 3 月 31 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡传清

性别：男

登记编号：42000021

单位名称：湖北众联资产评估有限
公司



初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过 (2018-04-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡传清

本人印鉴：
资产评估师
胡传清
42000021



打印时间：2018年5月23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：罗利华

性别：女

登记编号：42100020

单位名称：湖北众联资产评估有限
公司

初次登记时间：2010-06-02

年检信息：通过（2018-04-16）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：罗利华

本人印鉴：
资产评估师
罗利华
42100020



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年5月23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>

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联系人：胡传清

联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077