

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**廣東粵運交通股份有限公司**  
**Guangdong Yueyun Transportation Company Limited\***  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：03399)

**須予披露及關連交易**  
**股權轉讓合同**

**股權轉讓合同**

於2024年3月22日，本公司與廣東高速訂立股權轉讓合同，據此，本公司將向廣東高速收購其持有的通驛公司之4.44%的股權，總代價為人民幣109,482,084元。於股權轉讓事項完成後，通驛公司將成為本公司的全資附屬公司。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，交通集團為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本總額的約74.12%。由於廣東高速為交通集團的附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，廣東高速乃本公司之關連人士，股權轉讓事項構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關股權轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓事項構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司已成立獨立董事委員會，以就股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

榮高金融已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將舉行股東大會以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓事項的普通決議案。一份載有(其中包括)(i)股權轉讓事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓事項的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓事項的建議；(iv)召開股東大會的通告；及(v)根據上市規則規定的其他資料的通函，預期將於2024年4月30日或之前寄發予股東，超過本公告刊發後15個營業日，原因為編製將載入通函的若干資料需要更多時間。

董事會欣然宣佈，於2024年3月22日，本公司與廣東高速訂立股權轉讓合同，據此，本公司將向廣東高速收購其持有的通驛公司之4.44%的股權，總代價為人民幣109,482,084元。

## 股權轉讓合同

股權轉讓合同的主要條款如下：

### 日期

2024年3月22日

### 簽約方

轉讓方：廣東高速

受讓方：本公司

### 轉讓標的

廣東高速持有的通驛公司之4.44%的股權

## 代價及付款條件

股權轉讓總代價為人民幣109,482,084元，乃本公司及廣東高速參考(a)估值師採用收益法編製的資產評估報告([2024]第620001號)中載列的通驛公司於評估基準日的股東全部權益評估值(即人民幣2,465,812,700元)；及(b)本公司根據股權轉讓合同將予收購的權益百分比，公平磋商後釐定。

在下文所列先決條件全部獲得滿足的前提下，本公司將在股權轉讓合同生效之日起20個工作日內一次性支付股權轉讓總代價。

股權轉讓總代價將以本公司的內部資源撥付。

## 債權債務及損益處理

通驛公司4.44%的股權轉讓前及轉讓後，通驛公司的債權債務仍繼續由通驛公司享有和承擔。

通驛公司自2023年10月1日(即緊隨評估基準日次日)起至完成與股權轉讓有關的工商變更登記之日止產生的所有債務利息及負債(即損益)由本公司享有和承擔。

## 先決條件

股權轉讓合同的有效性將取決於以下所有條件的達成：

- (1) 股權轉讓合同已由合同簽約雙方正式簽訂；
- (2) 廣東高速已就股權轉讓取得必要的內部批准；
- (3) 本公司已就股權轉讓取得董事會批准及於股東大會上取得獨立股東批准；
- (4) 廣東高速已就股權轉讓取得交通集團批准；及
- (5) 資產評估報告已向交通集團進行備案。

於本公告刊發之日，上述先決條件除第(3)項外已經達成。

## 股權交割

股權轉讓於股權轉讓合同生效（即股權轉讓合同所有先決條件獲滿足之日）且廣東高速足額收訖本公司所支付的本次股權轉讓總代價之日起20個工作日內進行交割。

本公司及廣東高速同意，股權轉讓的評估基準日為2023年9月30日；股權轉讓交割日為辦理完畢股權轉讓的工商變更登記之日。

本公司同意在受讓通驛公司的股權完成後，依法承擔出資人的責任。

## 有關通驛公司的資料

通驛公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司。股權轉讓事項交割完成前本公司持有通驛公司95.56%的股權。通驛公司主要從事高速公路服務區運營管理、自營油站的成品油銷售及油站外包、便利店商品銷售、商業開發，以及服務區物業招商等業務。

基於根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製的通驛公司合併財務報表，通驛公司截至2023年12月31日止三個財政年度之財務資料的主要財務數據如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (經審計) (人民幣萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 (經審計) (人民幣萬元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審計) (人民幣萬元)
營業收入	491,452.17	374,342.63	367,351.53
除稅前溢利	24,260.61	10,455.75	24,228.96
除稅後溢利	17,800.55	7,604.01	18,136.58
總資產	353,416.93	360,313.53	364,703.35
淨資產	79,197.33	67,262.65	71,552.34

## 估值及盈利預測

通驛公司於評估基準日淨資產帳面價值為人民幣49,605.46萬元；收益法評估後的股東權益總額為人民幣246,581.27萬元，增值人民幣196,975.81萬元，增值率397.08%。增值的主要原因為基於高速公路服務區平台的未來獲利能力和發展潛力。具體詳情如下：

- (i) 一是每年隨着新增的高速公路開通，通驛公司每年有着一定服務區數量的增量，2024-2028年通驛公司預計新增服務區資源大約為35個，使得通驛公司能夠擁有穩定的增量資源，為經營業績的穩步增長打下基礎；
- (ii) 二是通驛公司堅持「粵運能源」自建自營的發展戰略，隨着先前外包油站的不斷回收自營，通驛公司一直都在不斷推動業務結構化轉型，2019至2023年的5年間，「粵運能源」自建自營油站業務從27座增至68座，「粵運能源」自建自營油站營收從人民幣11億元增加至約人民幣26億元，推動整個通驛公司總營收從人民幣22億元增長至約人民幣49億元，實現營收翻倍；而未來5年內還將有55座油站進行回收自營，都體現為潛在的業務增量，最終都會反映在營收和利潤方面的穩步增長；及
- (iii) 三是通驛公司已成功構建了全國第一個服務區管理雲平台、第一個企業級數據中心，正在實現網絡化和數字化的轉型，將會不斷深挖發展潛力，促使着服務區相關業務的網絡化、規模發展和業績的不斷突破，均能使得評估價值的增值。

由於估值師採用收益法釐定通驛公司於基準日的股東全部權益價值的公允價值，故估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。根據上市規則第14.60A條，本公司須於本公告載列或於本公告刊發後15個營業日內刊發載有盈利預測資料的進一步公告，包括(1)預測所依據的主要假設(包括商業假設)的詳情；(2)本公司核數師確認已審閱有關預測的會計政策及計算方法的函件並載有其報告；(3)董事會確認已作出適當及審慎查詢後作出預測的函件；及(4)本公告所載有關專家陳述的資料，其載於上市規則附錄D1B第5段。

根據上市規則第14.60A(1)條，盈利預測所依據的主要假設載列如下：

### 基本假設

1. 公開市場假設，即假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
2. 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

3. 持續經營假設，即假設通驛公司以現有資產、資源條件為基礎，在特許經營期內不會因為各種原因而停止營業。

### 一般假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設基準日後無不可抗力及不可預見因素對通驛公司造成重大不利影響。
3. 假設通驛公司的經營者是負責的，完全遵守所有有關的法律法規，且公司管理層有能力擔當其職務。
4. 通驛公司遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
5. 假設和通驛公司相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
6. 假設評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響。

### 特殊假設

1. 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；
2. 假設通驛公司在未來經營期內經營範圍、方式不發生重大變化，其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資以及商業環境等變化導致的經營能力、業務規模、業務結構等狀況的變化，雖然這種變動是很有可能發生的，即評估是基於基準日的經營能力、業務規模和經營模式持續經營，不考慮其可能超、減產等帶來的特殊變動；
3. 假設通驛公司在未來的經營期內，其營業和管理等各項期間費用不會在現有基礎上發生大幅的變化，仍將保持其近幾年的變化趨勢，並隨營業規模的變化而同步變動；
4. 假設評估基準日後通驛公司的現金流入為每年均勻流入，現金流出為每年均勻流出；

5. 假設通驛公司加油站回收自營計劃能按管理層規劃如期完成；
6. 假設企業承包經營合同到期後可順利續期；
7. 假設通驛公司經營許可資質到期後能夠延續；
8. 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；
9. 通驛公司所擁有的資產產權清晰，為被評估單位所有，沒有可能存在的連帶負債及估價範圍以外的法律問題。

本公司將於本公告起計15個營業日內作出進一步公告及／或於通函載入上市規則第14.60A(2)至(4)條規定的有關盈利預測的其他資料。

資產評估報告全文載於本公告附錄。估值師之資質如下：

名稱	資質
北京國融興華資產評估有限責任公司	中國專業估值師

於本公告日期，以上專家已發出其同意書，以同意刊發本公告及按本公告所載形式及文意轉載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於本公告日期，以上專家並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於本公告日期，上述專家概無於自2023年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司已收購、出售或租賃予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 股權轉讓事項的財務影響

於本公告日期，本公司持有通驛公司約95.56%的股權。於股權轉讓事項完成後，通驛公司將成為本公司之全資附屬公司。

## 訂立股權轉讓合同的理由及裨益

通過本公司收購廣東高速持有的通驛公司的4.44%股權，將通驛公司變更為本公司全資子公司後，後續本公司將考慮將通驛公司吸收合併為本公司的分公司，加大對服務區業務的改革力度，進一步提升高速公路服務區網絡價值，提高高速公路服務區業務盈利能力。本公司董事會認為完成通驛公司4.44%股權收購後：

- (1) 本公司將享有通驛公司的全部權益和價值收益，將會給本公司帶來確定的利潤增長；
- (2) 本公司將完全控制通驛公司，有助於更有效地實施長期戰略和決策，提升整體營運效率。本公司還將進行高速公路服務區業務發展的全面改革調整和戰略佈局，對高速公路服務區業務的經營模式、業務流程、內控制度等進行全面改革，有效盤活剩餘資產，提升整體抗風險能力，提高綜合競爭力；及
- (3) 本公司將考慮對通驛公司進行吸收合併，此舉可使公司降低資產負債率，優化資產結構，提升資金調配效率。同時也有利於為開展銀行借款、發行債券等融資行為創造更為有利的條件。

鑒於上文所述，董事相信，股權轉讓事項將進一步促進本集團業務及盈利能力的增長，因此符合本集團及本公司股東的整體利益。



## 董事意見

股權轉讓的代價乃由訂約方經參考廣東高速及本公司共同委託的估值師編製的評估報告所載通驛公司股東權益總額於評估基準日的估值及本公司根據股權轉讓合同將予收購的股權百分比，公平磋商後釐定。董事認為，股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項雖並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓合同之條款屬按正常商業條款，公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司非執行董事陳楚宣先生擔任廣東城市交通投資有限公司及廣東利通發展投資有限公司黨委書記、董事長。因此，其被視為無法以獨立身份向董事會就訂立股權轉讓合同及項下之交易向董事會提供推薦建議。陳楚宣先生已於批准股權轉讓合同及其項下的股權轉讓事項的決議案中放棄投票。除上述所披露者外，概無其他董事於股權轉讓合同及其項下的股權轉讓事項中擁有任何重大權益，且須就相關決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，交通集團為本公司的控股股東，直接持有本公司已發行股本總額的約74.12%。由於廣東高速為交通集團的附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，廣東高速乃本公司之關連人士，股權轉讓事項構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關股權轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓事項構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 其他各方資料

### 本集團

本公司為根據中國法律成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市。本集團主要從事出行服務業務。

## 交通集團

交通集團為本公司的控股股東，於本公告日期持有本公司全部已發行股本約74.12%。交通集團為中國國有企業，並由廣東國有資產監督管理委員會全資擁有。交通集團及其附屬公司主要負責廣東省內高速公路的投資、建設及管理，亦從事物流及運輸業務。

## 廣東高速

廣東高速主要從事高速公路及其配套設施的投資、項目營運和管理。

## 釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廣東粵運交通股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：03399）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」或 「股權轉讓事項」	指	廣東高速擬根據股權轉讓合同向本公司轉讓其於通驛公司的4.44%股權
「股權轉讓合同」	指	本公司與廣東高速就股權轉讓訂立的日期為2024年3月22日的合同
「交通集團」	指	廣東省交通集團有限公司，根據中國法律成立的國有企業，為本公司的控股股東
「本集團」	指	本公司及其不時擁有之附屬公司
「廣東高速」	指	廣東省高速公路有限公司，一家於中國成立的有限公司，為交通集團的附屬公司

「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事蘇武俊先生、黃媛女士、沈家龍先生及張祥發先生組成的委員會，就股權轉讓向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司股東，就批准股權轉讓的決議案而言，不包括交通集團及其聯繫人
「獨立財務顧問」或「榮高金融」	指	榮高金融有限公司，可從事證券及期貨條例(香港法例第571章)下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，將就股權轉讓事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「通驛公司」	指	廣東通驛高速公路服務區有限公司
「估值師」	指	北京國融興華資產評估有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
廣東粵運交通股份有限公司  
董事會主席  
朱方

中華人民共和國，廣州  
2024年3月22日

於本公告刊發日期，董事會成員包括本公司執行董事朱方先生、黃文伴先生、胡賢華先生及胡健先生；本公司非執行董事陳楚宣先生；以及本公司獨立非執行董事蘇武俊先生、黃媛女士、沈家龍先生及張祥發先生。

\* 僅供識別

## 附錄 資產評估報告

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

廣東省高速公路有限公司擬轉讓其持有的  
廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權至廣東粵運  
交通股份有限公司涉及的廣東通驛  
高速公路服務區有限公司

股東全部權益價值項目

資產評估報告

國融興華評報字[2024]第620001號

(共一冊，第一冊)

評估機構名稱：北京國融興華資產評估有限責任公司  
評估報告日：2024年2月20日

## 目 錄

聲 明 .....	14
資產評估報告摘要 .....	15
資產評估報告正文 .....	17
一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他資產評估報告使用人 .....	17
二、 評估目的 .....	48
三、 評估對象和評估範圍 .....	48
四、 價值類型 .....	62
五、 評估基準日 .....	62
六、 評估依據 .....	63
七、 評估方法 .....	67
八、 評估程序實施過程和情況 .....	80
九、 評估假設 .....	82
十、 評估結論 .....	84
十一、 特別事項說明 .....	86
十二、 資產評估報告使用限制說明 .....	90
十三、 資產評估報告日 .....	91
十四、 評估機構和資產評估師簽章 .....	91

## 聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、本資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

三、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

四、評估對象涉及的資產、負債清單及企業未來盈利預測數據由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、資產評估師已對評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

六、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係，與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

廣東省高速公路有限公司擬轉讓其持有的廣東通驛  
高速公路服務區有限公司4.44%股權至廣東粵運  
交通股份有限公司涉及的廣東通驛高速公路服務區有限公司

股東全部權益價值項目

資產評估報告摘要

國融興華評報字[2024]第620001號

廣東省高速公路有限公司

廣東粵運交通股份有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受廣東省高速公路有限公司和廣東粵運交通股份有限公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

評估目的：根據廣東省交通集團有限公司文件《關於啟動轉讓廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權相關工作的通知》(粵交集投[2022]41號)，廣東省高速公路有限公司擬將持有的廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權轉讓至廣東粵運交通股份有限公司，為此需要對評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供基準日價值參考。

評估對象：廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益價值。

評估範圍：被評估單位的全部資產及負債。包括：流動資產、非流動資產(固定資產、長期股權投資及無形資產等)、流動負債及非流動負債。

評估基準日：2023年9月30日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法、收益法

評估結論：本資產評估報告選用收益法評估結果作為最終的評估結論，具體評估結論如下：

廣東通驛高速公路服務區有限公司評估基準日淨資產賬面價值為49,605.46萬元；收益法評估後的股東全部權益價值為246,581.27萬元，增值額為196,975.81萬元，增值率為397.08%。

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

特別提請報告使用者使用本報告時注意報告中所載明的其他特殊事項以及期後重大事項。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況，正確理解和使用評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。



廣東省高速公路有限公司擬轉讓其持有的廣東通驛  
高速公路服務區有限公司4.44%股權至廣東粵運  
交通股份有限公司涉及的廣東通驛高速公路服務區有限公司  
股東全部權益價值項目

資產評估報告正文

國融興華評報字[2024]第620001號

廣東省高速公路有限公司

廣東粵運交通股份有限公司：

北京國融興華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對廣東省高速公路有限公司擬轉讓持有的廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權至廣東粵運交通股份有限公司涉及的廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益在2023年9月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為廣東粵運交通股份有限公司及廣東省高速公路有限公司，被評估單位為廣東通驛高速公路服務區有限公司。

(一) 委託人簡介

1、委託人1

名稱：廣東粵運交通股份有限公司(以下或稱「粵運交通」)

統一社會信用代碼：91440000719285123G

住所：廣州市白雲區機場路1731-1735號8樓

法定代表人姓名：郭俊發

註冊資本：79,984.78萬元人民幣

公司類型：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)

成立日期：1999年12月28日

營業期限：1999年12月28日至無固定期限

經營範圍：省際班車客運，市際班車客運，省際包車客運，市際包車客運；交通領域的高新技術開發；投資開發交通網絡，投資交通運輸業、高速公路服務業；工業生產資料（不含金、銀、化學危險品）、建築材料的批發和零售（新設店舖應另行報批）；代辦貨物中轉，代辦組織貨源業務，經營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定或禁止進出口的商品技術除外；廣告業、互聯網廣告服務、其他廣告服務；零售、批發、網上銷售：初級農產品、農副產品、水產品、茶葉、食品、保健品、藥品、酒、功能性飲料，日用百貨、音像製品、出版物；水產品加工；小吃、中餐制售；向旅客提供旅遊、交通、住宿、餐飲等代理服務（不涉及旅行社業務）；旅客票務代理；軟件開發；人工智能應用軟件開發；信息系統集成服務；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）；數據處理和存儲支持服務。

## 2、委託人2

名稱：廣東省高速公路有限公司（以下或稱「省高速」）

統一社會信用代碼：91440000190330413W

住所：廣州市越秀區白雲路83號

法定代表人姓名：陳佩林

註冊資本：1,248,895.0995萬元人民幣

公司類型：有限責任公司（國有控股）

成立日期：1990年05月19日

營業期限：1990年05月19日至無固定期限

經營範圍：對高速公路及其配套設施的投資、項目營運和管理，與高速公路配套的加油、零配件供應的組織管理。

### （二） 被評估單位簡介

#### 1、公司註冊情況

名稱：廣東通驛高速公路服務區有限公司（以下或稱「通驛公司」）

統一社會信用代碼：914400007247959966

住所：廣州市白雲區機場路1731-1735號五樓

法定代表人姓名：劉萬能

註冊資本：10,000萬元人民幣

公司類型：其他有限責任公司

成立日期：2000年09月07日

經營期限：2000年09月07日至無固定期限

經營範圍：保健食品(預包裝)銷售；食品銷售(僅銷售預包裝食品)；體育用品及器材批發；工藝美術品及收藏品批發(象牙及其製品除外)；通訊設備銷售；玩具、動漫及遊藝用品銷售；太陽能熱發電產品銷售；軟件銷售；銷售代理；日用雜品銷售；日用品銷售；水產品批發；農副產品銷售；初級農產品收購；汽車零配件批發；成品油批發(不含危險化學品)；石油製品銷售(不含危險化學品)；餐飲管理；以自有資金從事投資活動；電動汽車充電基礎設施運營；憑總公司授權開展經營活動；公共事業管理服務；集中式快速充電站；潤滑油銷售；汽車零配件零售；建築材料銷售；建築裝飾材料銷售；禮品花卉銷售；花卉綠植租借與代管理；花卉種植；機械設備租賃；園林綠化工程施工；林業有害生物防治服務；城市綠化管理；廣告設計、代理；廣告發佈(非廣播電台、電視台、報刊出版單位)；食用農產品初加工；食用農產品零售；穀物銷售；水產品零售；音像製品出租；電子出版物出租；水產品收購；非居住房地產租賃；住房租賃；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；國內貨物運輸代理；打字複印；安全諮詢服務；建築物清潔服務；專業保潔、清洗、消毒服務；會議及展覽服務；物業管理；停車場服務；旅行社服務網點旅遊招徠、諮詢服務；票務代理服務；信息系統集成服務；信息技術諮詢服務；軟件開發；軟件外包服務；光伏發電設備租賃；太陽能發電技術服務；玩具銷售；體育用品及器材零售；電子產品銷售；諮詢策劃服務；項目策劃與公關服務；商業綜合體管理服務；市場營銷策劃；品牌管理；廣告製作；成品油倉儲(不含危險化學品)；第二類醫療器械銷售；業務培訓(不含教育培訓、職業技能培訓等需取得許可的培訓)；成品油批發(限危險化學品)(僅限分支機構經營)；食品互聯網銷售(銷售預包裝食品)；食品經營；出版物批發(僅限分支機構經營)；出版物零售(僅限分支機構經營)；餐飲服務；各類工程建設活動；房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包；燃氣汽車加氣經營；成品油零售(不含危險化學品)；住宅室內裝飾裝修；廣告發佈(廣播電台、電視台、報刊出版單位)；食品經營(銷售散裝食品)；食品互聯網銷售；藥品零售；酒類經營；煙草製品零售；安全生產檢驗檢測；住宿服務(僅限分支機構經營)；小餐飲、小食雜、食品小作坊經營；成品油零售(限危險化學品)(僅限分支機構經營)；成品油倉儲(限危險化學品)(僅限分支機構經營)。

## 2、歷史沿革

### (1) 公司成立

廣東通驛高速公路服務區有限公司成立於2000年9月7日，由廣東粵迪交通有限公司、廣東省高速公路公司、廣東新粵交通投資有限公司、廣東省公路建設有限公司、廣東省路橋建設發展有限公司、廣東交通實業投資有限公司和廣東省長大公路工程有限公司七家公司共同出資在廣州市註冊成立有限責任公司，設立時公司註冊資本為人民幣2,000.00萬元，公司設立時的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東粵迪交通有限公司	20.00%	400.00	400.00
廣東省高速公路公司	25.00%	500.00	500.00
廣東新粵交通投資有限公司	25.00%	500.00	500.00
廣東省公路建設有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東省路橋建設發展有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東交通實業投資有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東省長大公路工程有限公司	7.50%	150.00	150.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>2,000.00</u>	<u>2,000.00</u>

### (2) 股東名稱變更

2001年，廣東通驛高速公路服務區有限公司股東廣東粵迪交通有限公司變更公司名稱為廣東南粵物流股份有限公司。

### (3) 公司第一次股權轉讓

2002年3月11日，被評估單位召開股東會，會議同意廣東新粵交通投資有限公司和廣東省高速公路公司將其持有的部分股份轉讓給廣東南粵物流股份有限公司，此次股權轉讓後被評估單位的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	50.00%	1,000.00	1,000.00
廣東省高速公路公司	10.00%	200.00	200.00
廣東新粵交通投資有限公司	10.00%	200.00	200.00
廣東省公路建設有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東省路橋建設發展有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東交通實業投資有限公司	7.50%	150.00	150.00
廣東省長大公路工程有限公	7.50%	150.00	150.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>2,000.00</u>	<u>2,000.00</u>

### (4) 公司第一次增資

2002年7月24日，被評估單位召開股東會，會議同意由廣東南粵物流股份有限公司向通驛公司增資人民幣2,500.00萬元，註冊資本由2,000.00萬元增加至4,500.00萬元，被評估單位此次增資後的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	77.80	3,500.00	3,500.00
廣東省高速公路公司	4.44%	200.00	200.00
廣東新粵交通投資有限公司	4.44%	200.00	200.00
廣東省公路建設有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東省路橋建設發展有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東交通實業投資有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東省長大公路工程有限公	3.33%	150.00	150.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>4,500.00</u>	<u>4,500.00</u>

#### (5) 公司第二次股權轉讓及股東更名

2002年12月23日，被評估單位召開股東會，會議同意公司股東廣東省長大公路工程有限公司將其所持廣東通驛高速公路服務區有限公司3.33%的股份以150.00萬元轉讓給廣東省長大發展投資有限公司，股東廣東省高速公路公司名稱變更為廣東省高速公路有限公司，此次股權變更後被評估單位的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	77.80%	3,500.00	3,500.00
廣東省高速公路有限公司	4.44%	200.00	200.00
廣東新粵交通投資有限公司	4.44%	200.00	200.00
廣東省公路建設有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東省路橋建設發展有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東交通實業投資有限公司	3.33%	150.00	150.00
廣東省長大發展投資有限公司	3.33%	150.00	150.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>4,500.00</u>	<u>4,500.00</u>

#### (6) 公司第三次股權轉讓

2003年11月24日，被評估單位召開股東會，會議同意廣東新粵交通投資有限公司、廣東省公路建設有限公司、廣東路橋建設發展有限公司、廣東交通實業投資有限公司和廣東省長大公路工程有限公司將其持有的通驛公司全部股權轉讓給廣東南粵物流股份有限公司，此次股權轉讓後被評估單位的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	95.56%	4,300.00	4,300.00
廣東省高速公路有限公司	4.44%	200.00	200.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>4,500.00</u>	<u>4,500.00</u>

### (7) 公司第二次增資

2005年12月31日，被評估單位召開股東會，會議同意通驛公司增加註冊資本人民幣5,500.00萬元，註冊資本由4,500.00萬元增加至10,000.00萬元，由廣東南粵物流股份有限公司和省高速按持有股份比例認繳，被評估單位此次增資後的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	95.56%	9,556.00	9,556.00
廣東省高速公路有限公司	4.44%	444.00	444.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>10,000.00</u>	<u>10,000.00</u>

### (8) 股東名稱變更

2013年12月18日，通驛公司召開臨時股東會，會議同意廣東通驛高速公路服務區有限公司股東廣東南粵物流股份有限公司變更公司名稱為廣東粵運交通股份有限公司。此次變更後通驛公司股權結構如下表所示：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東粵運交通股份有限公司	95.56%	9,556.00	9,556.00
廣東省高速公路有限公司	4.44%	444.00	444.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>10,000.00</u>	<u>10,000.00</u>

此次變更後至評估基準日2023年9月30日，被評估單位股權結構未發生變化。

### 3、公司概況

#### (1) 企業簡介

廣東通驛高速公路服務區有限公司成立於2000年9月7日，是廣東省交通集團授權在全省範圍內對集團獨資或控股的高速公路服務區實施規劃、建設、經營和管理一體化運營的連鎖經營企業。通驛公司以其國內首創的全省高速公路服務區統一經營和管理的一體化模式。

截至2023年9月30日，通驛公司擁有經營權的服務區361個（含南投103個），在營服務區351個（含停車區83個）；加油站208座（自營64座）；服務區自營便利店261間；經營充電樁264個。各加油站及自營便利店均辦理相應經營資質，如《成品油零售經營許可證》、《危險化學品經營許可證》及《食品經營許可證》。

#### (2) 分子公司概況

截至評估基準日2023年9月30日，被評估單位共擁有5家分公司、3家控股子公司及3家參股子公司，其中分公司分別為粵東分公司、粵西分公司、粵北分公司、珠三角分公司及園林綠化裝飾工程分公司；3家控股子公司分別為廣東金道達高速公路經濟開發有限公司、廣東中粵通油品經營有限公司、廣東通驛園林綠化有限公司；3家參股子公司分別為廣東高速傳媒有限公司、廣東中油通驛能源銷售有限公司及廣東粵運發展有限公司。各子公司持股情況如下表所示：

序號	被投資單位名稱	投資日期	投資期限	持股比例	投資成本 (萬元)
1	廣東金道達高速公路經濟開發有限公司	2002/3/1	長期	95%	950.00
2	廣東通驛園林綠化有限公司	2001/9/1	長期	100%	2,000.00
3	廣東中粵通油品經營有限公司	2005/10/24	長期	30.58346%	936.20
4	廣東中油通驛能源銷售有限公司	2017/3/15	長期	51%	3,122.50
5	廣東高速傳媒有限公司	2003/1/23	長期	40%	1,320.00
6	廣東粵運發展有限公司	2021/3/29	長期	10%	360.00



各子公司具體情況如下：

## 1) 廣東金道達高速公路經濟開發有限公司

### ①註冊情況

名稱：廣東金道達高速公路經濟開發有限公司（以下或稱「金道達」）

統一社會信用代碼：91440000231131809C

註冊地址：廣州市海珠區小港路華貴里34號自編204房

法定代表人姓名：陳亮

註冊資本：1,000萬元人民幣

公司類型：有限責任公司（國有控股）

成立日期：1997-11-10

經營期限：1997-11-10至無固定期限

經營範圍：高速公路沿線經濟開發及附屬配套設施的開發經營、投資興辦各種實業及其物業管理，維修家用電器、打字、複印的服務；銷售建築材料；城市園林綠化工程的設計、施工，銷售園林綠化植物材料；經營高速公路沿線加油站（按省貿委粵貿函[1999]192號由分公司具體經營）；設計、製作、代理、發佈國內外各類廣告。

### ②金道達歷史沿革

#### A. 金道達公司成立

廣東金道達高速公路經濟開發有限公司成立於1997年9月29日，由廣東省高速公路有限公司和廣東省高速公路公司工會（以下或稱「省高工會」）共同出資設立，設立時公司註冊資本為人民幣100.00萬元，公司設立時的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東省高速公路有限公司	51.00%	51.00	51.00
廣東省高速公路公司工會	49.00%	49.00	49.00
合計	100.00%	100.00	100.00

## B. 金道達公司第一次增資及新增股東

1998年12月2日，金道達公司召開董事會，會議同意公司註冊資本由100.00萬元增至人民幣110.87萬元，其中，省高速出資人民幣51.00萬元，股權比例46.00%；省高工會出資人民幣49.00萬元，股權比例44.00%；廣東金道達高速公路經濟開發有限公司工會（以下或稱「金道達工會」）出資人民幣10.87萬元，股權比例10.00%。此次增資後金道達公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東省高速公路有限公司	46.00%	51.00	51.00
廣東省高速公路公司工會	44.00%	49.00	49.00
廣東金道達高速公路經濟開發 有限公司工會	10.00%	10.87	10.87
合計	100.00%	110.87	110.87

## C. 金道達公司第二次增資及新增股東

1999年6月18日，金道達公司召開股東會，會議同意由公司註冊資本由成立日的人民幣110.87萬元增至人民幣1,000.00萬元，其中，省高速出資人民幣178.50萬元，股權比例17.85%；省高工會出資人民幣171.50萬元，股權比例17.15%；廣東省高速公路發展股份有限公司（以下或稱「粵高速」）出資人民幣250.00萬元，股權比例25.00%；金道達工會出資人民幣400.00萬元，股權比例40.00%。此次增資後金道達公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東省高速公路有限公司	17.85%	178.50	178.50
廣東省高速公路公司工會	17.15%	171.50	171.50
廣東省高速公路發展股份有限公司	25.00%	250.00	250.00
廣東金道達高速公路經濟開發 有限公司工會	40.00%	400.00	400.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

#### D. 公司第一次股權轉讓

2002年3月1日，金道達召開股東會，會議同意省高工會、粵高速及金道達工會將其持有的公司股權轉讓給廣東通驛高速公路服務區有限公司和省高速，經此次股權轉讓後，通驛公司出資人民幣777.00萬元，股權比例77.70%；省高速出資人民幣223.00萬元，股權比例22.30%，此次股權轉讓後金道達的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	77.70%	777.00	777.00
廣東省高速公路有限公司	22.30%	223.00	223.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

#### E. 公司第二次股權轉讓

2004年6月24日，金道達召開股東會，會議同意省高將其持有的22.3%的股權轉行轉讓，經此股權轉讓後，通驛公司出資人民幣950萬元，股權比例95%；廣東粵運交通股份有限公司(原名廣東南粵物流股份有限公司)出資人民幣50萬元，股權比例5%，此次股權轉讓後金道達的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	95.00%	950.00	950.00
廣東粵運交通股份有限公司	5.00%	50.00	50.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

此次股權轉讓後至評估基準日2023年9月30日，金道達股權結構未發生變化。評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有金道達95%股權。

### ③ 金道達近年的資產、財務和經營狀況

金道達的財務狀況及經營狀況如下表：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	60,897,372.89	64,508,870.85	68,724,728.81	69,475,152.51
負債合計	7,718,613.52	9,775,116.54	7,891,615.41	8,942,182.67
所有者權益合計	53,178,759.37	54,733,754.31	60,833,113.40	60,532,969.84

  

項目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	49,766,097.72	50,666,904.52	46,893,993.00	28,022,806.73
利潤總額	6,870,246.45	5,859,831.15	10,869,253.37	5,271,412.77
淨利潤	4,709,145.99	3,849,409.97	7,670,308.36	4,304,056.03

註：金道達2020年財務數據摘自畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)出具的畢馬威華振穗審字第2100187號審計報告，2021年財務數據摘自立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所出具的信會師粵報字[2022]第20118號審計報告，2022年度財務報表由立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計，2023年1-9月財務報表經立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所審計。

## 2) 廣東中粵通油品經營有限公司

### ① 註冊情況

名稱：廣東中粵通油品經營有限公司(以下或稱「中粵通」)

統一社會信用代碼：9144000078201238XL

住所：廣東省廣州市白雲區機場路1735號201室

法定代表人姓名：徐宇龍

註冊資本：3,061.23萬元人民幣

公司類型：其他有限責任公司

成立日期：2005-10-24

經營期限：2005-10-24至無固定期限

經營範圍：經營、管理加油站、加氣站；銷售：石油製品(不含成品油)、建築材料、汽車零配件；汽車清洗服務；機動車燃料零售(面向終端用戶)、燃氣經營；汽車充電服務；零售預包裝食品、散裝食品、乳製品、保健食品、圖書、報紙、期刊、電子出版物、音像製品、卷煙、雪茄煙、日用品、服裝、五金、家用電器、電子產品及充值卡；代理、發佈廣告(以上項目由分公司辦照經營)；項目投資；技術諮詢。

## ②中粵通歷史沿革

### A. 中粵通成立

廣東中粵通油品經營有限公司成立於2005年10月24日，由中國石油化工股份有限公司、廣東南粵物流股份有限公司（現更名為廣東粵運交通股份有限公司）及廣東通驛高速公路服務區有限公司共同出資設立，設立時公司註冊資本為人民幣2,500.00萬元，公司設立時的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石油化工股份有限公司	40.00%	1,000.00	1,000.00
廣東南粵物流股份有限公司	25.00%	625.00	625.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	35.00%	875.00	875.00
合計	100.00%	2,500.00	2,500.00

### B. 中粵通第一次增資及新增股東

2006年4月，中粵通公司召開股東會，會議同意由公司註冊資本由成立日的人民幣2,500.00萬元增至人民幣3,000.00萬元，其中，中國石油化工股份有限公司出資人民幣1,500萬元，股權比例50.00%；通驛公司出資人民幣875.00萬元，股權比例29.17%；廣東南粵物流股份有限公司出資人民幣625.00萬元，股權比例20.83%。此次增資後中粵通公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石油化工股份有限公司	50.00%	1,500.00	1,500.00
廣東南粵物流股份有限公司	20.83%	625.00	625.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	29.17%	875.00	875.00
合計	100.00%	3,000.00	3,000.00

### C. 中粵通第一次股權轉讓

2013年8月5日，中粵通股東廣東南粵物流股份有限公司變更公司名稱為廣東粵運交通股份有限公司，2014年12月，中粵通召開股東會，會議同意中國石油化工股份有限公司將其持有的公司股權轉讓給中國石化銷售有限公司（現更名為中國石化銷售股份有限公司），經此次股權轉讓後，中國石化銷售有限公司出資人民幣1,500萬元，股權比例50.00%；通驛公司出資人民幣875.00萬元，股權比例29.17%；廣東粵運交通股份有限公司出資人民幣625.00萬元，股權比例20.83%。此次股權轉讓後中粵通的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石化銷售股份有限公司	50.00%	1,500.00	1,500.00
廣東粵運交通股份有限公司	20.83%	625.00	625.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	29.17%	875.00	875.00
合計	100.00%	3,000.00	3,000.00

### D. 中粵通第二次增資

2020年1月9日，中粵通召開股東會，會議同意通驛公司以現金人民幣61.20萬元向中粵通增資，中粵通公司註冊資本由人民幣3,000.00萬元增至人民幣3,061.23萬元，其中，中國石化銷售有限公司出資人民幣1,500.00萬元，股權比例48.99991%；通驛公司出資人民幣936.20萬元，股權比例30.58346%；廣東粵運交通股份有限公司出資人民幣625.00萬元，股權比例20.41663%。此次增資後中粵通公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石化銷售股份有限公司	48.99991%	1,500.00	1,500.00
廣東粵運交通股份有限公司	20.41663%	625.00	625.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	30.58346%	936.20	936.20
合計	100.00%	3,061.23	3,061.23

此次股權轉讓後至評估基準日2023年9月30日，中粵通股權結構未發生變化。評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有中粵通30.58346%股權。同時由於粵運交通將其所持有的20.41663%中粵通股權委託通驛公司管理，故能夠對中粵通實現控制。

### ③ 中粵通近年的資產、財務和經營狀況

中粵通的財務狀況及經營狀況如下表：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	196,126,901.11	249,856,138.56	266,938,006.90	356,650,434.76
負債合計	35,581,461.02	27,222,785.26	28,696,684.81	37,925,100.28
所有者權益合計	160,545,440.09	222,633,353.30	238,241,322.09	318,725,334.48

  

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
營業收入	666,172,178.63	1,110,250,631.97	1,048,252,739.42	926,898,266.08
利潤總額	110,244,543.02	156,844,707.08	128,742,848.85	102,766,703.03
淨利潤	82,650,879.50	116,770,618.18	94,827,093.78	75,893,907.79

註：中粵通2020年財務數據摘自畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）出具的畢馬威華振穗審字第2100188號審計報告，2021年財務數據摘自立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具的信會師粵報字[2022]第20120號審計報告，2022年度財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計，2023年1-9月財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審計。

### 3) 廣東通驛園林綠化有限公司

#### ① 註冊情況

名稱：廣東通驛園林綠化有限公司(以下或稱「通驛園林」)

統一社會信用代碼：91440000707660870C

住所：廣州市白雲區機場路1731、1733、1735號三樓

法定代表人姓名：于維

註冊資本：2,000萬元人民幣

公司類型：有限責任公司(法人獨資)

成立日期：1998年08月18日

經營期限：1998年08月18日至長期

經營範圍：對外承包工程；園林綠化工程施工；花卉種植；園藝產品種植；樹木種植經營；花卉綠植租借與代管理；城市綠化管理；專業設計服務；信息技術諮詢服務；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；工程管理服務；對外承包工程；工程 and 技術研究和試驗發展；工程技術服務(規劃管理、勘察、設計、監理除外)；建築工程機械與設備租賃；水污染治理；污水處理及其再生利用；環境衛生公共設施安裝服務；土壤污染治理與修復服務；生態恢復及生態保護服務；生態資源監測；環保諮詢服務；固體廢物治理；生態環境材料銷售；防洪除澇設施管理；新材料技術推廣服務；諮詢策劃服務；建築裝飾材料銷售；建築裝飾材料銷售；建築材料銷售；建築材料銷售；林業產品銷售；林業產品銷售；物業管理；停車場服務；住房租賃；非居住房地產租賃；光伏發電設備租賃；蓄電池租賃；電池銷售；電力設施承裝、承修、承試；建設工程施工；房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包；住宅室內裝飾裝修；建設工程監理；施工專業作業；建築勞務分包；建築智能化工程施工；草種生產經營；草種生產經營；餐廚垃圾處理；城市生活垃圾經營性服務；供電業務；餐飲服務。



## ②通驛園林歷史沿革

### A.公司成立

廣東冠通高速公路路產經營有限公司(廣東通驛園林綠化有限公司前身)成立於1998年08月18日。由廣東省公路建設公司與廣東省公路建設公司工會共同出資設立。公司成立時股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東省公路建設公司	70.00%	70.00	70.00
廣東省公路建設公司工會	30.00%	30.00	30.00
合計	100.00%	100.00	100.00

### B.通驛園林第一次增資及第一次股權轉讓

1999年廣東冠通高速公路路產經營有限公司增加註冊資本至1,000.00萬元。廣東省公路建設公司工會將其持有的股份轉讓給廣東省航務工程總公司(香港公司)。變更後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東省公路建設公司	97.00%	970.00	970.00
廣東省航務工程總公司(香港)	3.00%	30.00	30.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

### C. 通驛園林第二次股權轉讓

2001年12月廣東省公路建設公司將其持有的股份轉讓給廣東通驛高速公路服務區有限公司，廣東省航務工程總公司將其持有的股份轉讓給廣東省航盛工程有限公司。變更後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	97.00%	970.00	970.00
廣東省航盛工程有限公司	3.00%	30.00	30.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

### D. 股東名稱變更

2008年3月股東廣東省航盛工程有限公司名稱變更改為廣東省航盛建設集團有限公司。變更後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	97.00%	970.00	970.00
廣東省航盛建設集團有限公司	3.00%	30.00	30.00
合計	100.00%	1,000.00	1,000.00

### E. 通驛園林第三次股權轉讓

2013年7月29日廣東省航盛建設集團有限公司將其持有的股權轉讓給中國鐵建港航局集團有限公司，變更後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	97.00%	970.00	970.00
中國鐵建港航局集團有限公司	3.00%	30.00	30.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>1,000.00</u>	<u>1,000.00</u>

### F. 通驛園林公司名稱及第四次股權轉讓

2014年1月14日，廣東冠通高速公路路產經營有限公司名稱變更為廣東通驛園林綠化有限公司，中國鐵建港航局集團有限公司將其持有的股權轉讓給廣東通驛高速公路服務區有限公司。變更後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	100.00%	1,000.00	1,000.00
合計	<u>100.00%</u>	<u>1,000.00</u>	<u>1,000.00</u>

## G.通驛園林第二次增資

2015年6月，公司增加註冊資本至2,000.00萬元。此次增資後公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東通驛高速公路服務區有限公司	100.00%	2000.00	2000.00
合計	100.00%	2000.00	1000.00

此次股權變更至評估基準日2023年9月30日，通驛園林股權結構未發生變化，評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有廣東通驛園林綠化有限公司100%股權。

### ③通驛園林近年的資產、財務和經營狀況

通驛園林的財務狀況及經營狀況如下表：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	52,168,520.58	49,973,288.24	46,288,432.43	41,073,571.41
負債合計	21,075,647.21	17,822,851.50	15,049,367.93	12,057,478.13
所有者權益合計	31,092,873.37	32,150,436.74	31,239,064.50	29,016,093.28

  

項目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	27,270,836.08	21,473,140.61	12,370,072.60	3,690,992.38
利潤總額	3,455,261.39	1,204,573.46	-935,375.78	-2,272,006.70
淨利潤	2,563,979.70	1,057,563.37	-911,372.24	-2,222,971.22

註：通驛園林2020年財務數據摘自畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）出具的畢馬威華振穗審字第2100184號審計報告，2021年財務數據摘自立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具的信會師粵報字[2022]第20119號審計報告，2022年度財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計，2023年1-9月財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審計。

#### 4) 廣東高速傳媒有限公司

##### ①註冊情況

名稱：廣東高速傳媒有限公司(以下或稱「高速傳媒」)

統一社會信用代碼：914400007470723448

住所：廣州市越秀區中山二路3號粵運大廈1803室

法定代表人姓名：周曉榮

註冊資本：3,300萬元人民幣

公司類型：其他有限責任公司

成立日期：2003年01月23日

經營期限：2003年01月23日至長期

經營範圍：廣告設計、策劃、製作、發佈；企業形象策劃、企業管理服務；會議服務；內部培訓組織服務；組織文化交流活動；生活用品批發；商務諮詢；承辦展覽展示；承攬室內裝飾設計與施工。

##### ②高速傳媒歷史沿革

###### A. 高速傳媒成立

廣東高速傳媒有限公司(原名「廣東新路廣告有限公司」)成立於2003年1月23日，由廣東南粵物流股份有限公司(現更名為廣東粵運交通股份有限公司)及廣東通驛高速公路服務區有限公司共同出資設立，設立時公司註冊資本為人民幣300.00萬元，公司設立時的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	60.00%	180.00	180.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	40.00%	120.00	120.00
合計	100.00%	300.00	300.00

## B. 高速傳媒第一次增資

2009年3月5日，高速傳媒公司召開股東會，會議同意由公司註冊資本由人民幣300.00萬元增至人民幣3,300.00萬元，其中廣東南粵物流股份有限公司出資人民幣1,980.00萬元，股權比例60.00%；通驛公司出資人民幣1,320.00萬元，股權比例40.00%；此次增資後高速傳媒公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東南粵物流股份有限公司	60.00%	1,980.00	1,980.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	40.00%	1,320.00	1,320.00
合計	100.00%	3,300.00	3,300.00

## C. 高速傳媒股東更名

2013年8月5日，高速傳媒股東廣東南粵物流股份有限公司變更公司名稱為廣東粵運交通股份有限公司，變更後的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東粵運交通股份有限公司	60.00%	1,980.00	1,980.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	40.00%	1,320.00	1,320.00
合計	100.00%	3,300.00	3,300.00

此次股權變更至評估基準日2023年9月30日，高速傳媒股權結構未發生變化，評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有高速傳媒40%股權。

### ③ 高速傳媒近年的資產、財務和經營狀況

高速傳媒的財務狀況及經營狀況如下表：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	299,242,093.61	210,076,677.10	177,808,538.24	170,663,051.72
負債合計	213,191,636.48	121,828,771.85	87,584,680.56	84,644,717.55
所有者權益合計	86,050,457.13	88,247,905.25	90,223,857.68	86,018,334.17

  

項目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	119,454,624.05	104,916,280.27	58,682,919.19	47,918,545.75
利潤總額	16,998,716.46	14,027,841.80	7,731,309.45	2,013,893.96
淨利潤	12,532,339.78	10,092,822.18	5,798,482.09	1,045,167.64

註：高速傳媒2020年財務數據摘自畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）出具的畢馬威華振穗審字第2100120號審計報告，2021年財務數據摘自立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具的信會師粵報字[2022]第20132號審計報告，2022年度財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計，2023年1-9月財務報表摘自企業財務報表。

### 5) 廣東中油通驛能源銷售有限公司

#### ① 註冊情況

名稱：廣東中油通驛能源銷售有限公司（以下或稱「中油通驛」）

統一社會信用代碼：91440101MA59K9C71E

住所：廣州市海珠區琶洲大道東1號1404、1405房

法定代表人姓名：劉萬能

註冊資本：6,122.45萬元人民幣

公司類型：其他有限責任公司

成立日期：2017年03月15日

經營期限：2017年03月15日至長期

經營範圍：成品油批發（不含危險化學品）；石油製品銷售（不含危險化學品）；成品油倉儲（不含危險化學品）；潤滑油銷售；日用百貨銷售；日用品銷售；日用雜品銷售；食品經營（僅銷售預包裝食品）；新鮮水果零售；汽車新車銷售；汽車零配件零售；汽車裝飾用品銷售；機動車充電銷售；電動汽車充電基礎設施運營；機動車修理和維護；電子過磅服務；廣告發佈（非廣播電台、電視台、報刊出版單位）；非居住房地產租賃；業務培訓（不含教育培訓、職業技能培訓等需取得許可的培訓）；會議及展覽服務；銷售代理；票務代理服務；洗車服務；集中式快速充電站；新能源汽車整車銷售；太陽能發電技術服務；化工產品銷售（不含許可類化工產品）；汽車舊車銷售；建築材料銷售；建築裝飾材料銷售；成品油批發（限危險化學品）；成品油零售（限危險化學品）；成品油零售（不含危險化學品）；燃氣經營；燃氣汽車加氣經營；道路貨物運輸站經營；酒類經營；煙草製品零售；食品經營；食品經營（銷售散裝食品）；保健食品銷售；小食雜。

## ②中油通驛歷史沿革

### A. 中油通驛成立

廣東中油通驛能源銷售有限公司成立於2017年3月15日，由中國石油天然氣股份有限公司與廣東通驛高速公路服務區有限公司共同出資設立，註冊資本為人民幣6,000.00萬元。其中中國石油天然氣股份有限公司出資人民幣3,000.00萬元，佔比50.00%；廣東通驛高速公路服務區有限公司出資人民幣3,000.00萬元，佔比50.00%。設立時中油通驛的股權結構如下所示：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石油天然氣股份有限公司	50.00%	3,000.00	3,000.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	50.00%	3,000.00	3,000.00
合計	100.00%	6,000.00	6,000.00



## B. 中油通驛第一次增資

2021年1月，中油通驛公司召開股東會，會議同意由公司註冊資本由人民幣6,000.00萬元增至人民幣6,122.45萬元，其中中國石油天然氣股份有限公司出資人民幣3,000.00萬元，股權比例49.00%；通驛公司出資人民幣3,122.50萬元，股權比例51.00%；此次增資後中油通驛公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
中國石油天然氣股份有限公司	49.00%	3,000.00	3,000.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	51.00%	3,122.45	3,122.45
合計	100.00%	6,122.45	6,122.45

此次股權變更至評估基準日2023年9月30日，中油通驛股權結構未發生變化，評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有中油通驛51%股權，但由於廣東通驛高速公路服務區有限公司董事名額未過半數的原因，未對中油通驛實現控制。

### ③ 中油通驛近年財務狀況及經營狀況如下表：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	89,201,013.93	81,142,510.77	113,686,453.84	102,843,254.97
負債合計	18,321,054.85	7,259,945.20	45,681,963.95	33,425,758.24
所有者權益合計	70,879,959.08	73,882,565.57	68,004,489.89	69,417,496.73

  

項目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	169,276,568.67	333,081,253.89	130,544,954.11	157,406,903.16
利潤總額	9,424,166.41	9,057,626.73	751,997.30	30,436.81
淨利潤	7,030,261.32	6,788,246.67	563,997.98	22,827.61

註：中油通驛2020年財務數據摘自廣州粵成會計師事務所（普通合夥）出具的粵成[2021]審字第001號審計報告，2021年財務數據摘自廣州粵成會計師事務所（普通合夥）出具的粵成[2022]審字第002號審計報告，2022年度、2023年1-9月財務數據摘自企業財務報表。

## 6) 廣東粵運發展有限公司

### ① 註冊情況

名稱：廣東粵運發展有限公司 (以下或稱「粵運發展」)

統一社會信用代碼：91440101MA59BEYJ4F

住所：廣州市越秀區中山二路3號18樓CD單元

法定代表人姓名：趙汝漢

註冊資本：3,600萬元人民幣

公司類型：其他有限責任公司

成立日期：2016年01月12日

經營期限：2016年01月12日至無固定期限

經營範圍：票務代理服務；旅客票務代理；企業管理；企業管理諮詢；廣告設計、代理；廣告製作；廣告發佈(非廣播電台、電視台、報刊出版單位)；招投標代理服務；市場營銷策劃；市場調查(不含涉外調查)；社會經濟諮詢服務；停車場服務；旅行社服務網點旅遊招徠、諮詢服務；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；軟件開發；軟件銷售；軟件外包服務；網絡與信息安全軟件開發；網絡技術服務；信息系統運行維護服務；信息系統集成服務；互聯網安全服務；互聯網數據服務；數據處理服務；數據處理和存儲支持服務；大數據服務；計算機軟硬件及輔助設備零售；計算機軟硬件及輔助設備批發；計算機系統服務；信息技術諮詢服務；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；安全系統監控服務；食用農產品零售；日用百貨銷售；互聯網銷售(除銷售需要許可的商品)；食品經營(僅銷售預包裝食品)；教育教學檢測和評價活動；圖書出租；音像製品出租；業務培訓(不含教育培訓、職業技能培訓等需取得許可的培訓)；道路旅客運輸經營；道路旅客運輸站經營；旅遊業務；互聯網信息服務；呼叫中心；網絡預約出租汽車經營服務；基礎電信業務；第一類增值電信業務；第二類增值電信業務；煙草製品零售；食品經營；食品經營(銷售散裝食品)；食品互聯網銷售；音像製品製作；音像製品複製；電子出版物製作。

## ② 粵運發展股權結構

評估基準日時，粵運發展公司的股權結構如下：

股東名稱	出資比例	認繳 出資額 (萬元)	實繳 出資額 (萬元)
廣東粵運交通股份有限公司	20.00%	720.00	720.00
廣東省汽車運輸集團有限公司	10.00%	360.00	360.00
廣東粵運朗日股份有限公司	10.00%	360.00	360.00
廣東通驛高速公路服務區有限公司	10.00%	360.00	360.00
汕尾市粵運汽車運輸有限公司	10.00%	360.00	360.00
河源市粵運汽車運輸有限公司	10.00%	360.00	360.00
清遠市粵運汽車運輸有限公司	10.00%	360.00	360.00
肇慶市粵運汽車運輸有限公司	10.00%	360.00	360.00
韶關市粵運汽車運輸有限公司	10.00%	360.00	360.00
合計	100.00%	3,600.00	3,600.00

評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有粵運發展10%股權。

## ③ 粵運發展基準日的資產、財務和經營狀況

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
資產總計	20,354,612.45	25,915,477.19	21,923,854.83	18,983,996.80
負債合計	18,050,545.26	13,732,450.34	13,406,747.35	11,923,460.17
所有者權益合計	2,304,067.19	12,183,026.85	8,517,107.48	7,060,536.63
項目	2020年	2021年度	2022年度	2023年1-9月
營業收入	3,835,381.03	16,486,409.08	13,139,168.07	18,358,449.07
利潤總額	-4,685,301.45	-4,266,913.66	-3,490,561.68	-1,613,501.87
淨利潤	-4,685,301.45	-4,266,913.66	-3,497,440.33	-1,613,524.55

註：粵運發展2020年度會計報表經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)審計，畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)出具了《廣東粵運發展有限公司自2020年1月1日至2020年12月31日止年度財務報表審計報告》(畢馬威華振穗審字第2100145號)，發表了無保留意見；被評估單位2021年度財務報表經立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所審計，立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所出具了《廣東粵運發展有限公司審計報告及財務報表(2021年1月1日至2021年12月31日止)》(信會師粵報字[2022]第20192號)，發表了無保留意見；2022年度、2023年1-9月財務數據摘自企業財務報表。

#### 4、近三年的資產、財務和經營狀況

被評估單位近三年來的財務狀況如下表(母公司口徑)：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
流動資產	340,060,893.46	386,519,895.20	470,458,291.95	523,407,057.46
非流動資產	2,715,737,220.14	2,979,384,275.96	2,828,267,379.77	2,805,728,645.41
<b>資產總計</b>	<b><u>3,055,798,113.60</u></b>	<b><u>3,365,904,171.16</u></b>	<b><u>3,298,725,671.72</u></b>	<b><u>3,329,135,702.87</u></b>
流動負債	810,886,214.69	1,088,740,543.09	1,136,128,538.87	1,076,760,120.89
非流動負債	1,749,251,855.99	1,804,848,794.83	1,754,619,331.06	1,756,320,999.57
<b>負債合計</b>	<b><u>2,560,138,070.68</u></b>	<b><u>2,893,589,337.92</u></b>	<b><u>2,890,747,869.93</u></b>	<b><u>2,833,081,120.46</u></b>
<b>所有者權益</b>	<b><u>495,660,042.92</u></b>	<b><u>472,314,833.24</u></b>	<b><u>407,977,801.79</u></b>	<b><u>496,054,582.41</u></b>

被評估單位近三年來的經營狀況如下表(母公司口徑)：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	2,250,513,620.84	2,521,913,072.04	2,655,628,688.23	2,746,208,451.61
利潤總額	168,451,611.40	98,479,949.85	-6,792,886.83	116,107,318.71
淨利潤	128,438,839.80	79,653,721.89	1,646,449.17	84,246,430.51

被評估單位近三年來的現金流狀況如下表（母公司口徑）：

項目	2020年	2021年	金額單位：人民幣元	
			2022年	2023年1-9月
<b>一、經營活動產生的現金流量</b>				
經營活動現金流入小計	2,467,887,117.16	2,816,358,838.81	2,923,645,103.68	3,041,362,354.02
經營活動現金流出小計	2,084,506,152.56	2,439,579,473.64	2,596,989,956.81	2,798,930,299.98
經營活動產生的現金流量淨額	383,380,964.60	376,779,365.17	326,655,146.87	242,432,054.04
<b>二、投資活動產生的現金流量</b>				
投資活動現金流入小計	57,169,992.21	25,886,991.75	35,499,261.69	113,151,544.67
投資活動現金流出小計	179,011,074.27	238,517,516.01	158,353,961.93	44,708,450.75
投資活動產生的現金流量淨額	-121,841,082.06	-212,630,524.26	(122,854,700.24)	68,443,093.92
<b>三、籌資活動產生的現金流量</b>				
籌資活動現金流入小計	119,064,041.69	552,179,350.00	533,644,276.70	243,000,000.00
籌資活動現金流出小計	404,695,988.33	679,950,041.58	755,122,618.16	502,805,289.60
籌資活動產生的現金流量淨額	-285,631,946.64	-127,770,691.58	(221,478,341.46)	(259,805,289.60)
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>				
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>				
加：期初現金及現金等價物餘額	-24,092,064.10	36,378,149.33	(17,677,894.83)	51,069,858.36
	65,047,085.49	40,955,021.39	77,333,170.72	59,655,275.89
<b>六、期末現金及現金等價物餘額</b>				
	40,955,021.39	77,333,170.72	59,655,275.89	110,725,134.25

被評估單位近三年來的財務狀況如下表（合併口徑）：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
流動資產	573,347,773.81	685,722,287.52	768,845,952.87	913,378,961.22
非流動資產	<u>2,704,014,665.35</u>	<u>2,961,311,239.19</u>	<u>2,834,289,301.37</u>	<u>2,808,174,883.58</u>
<b>資產總計</b>	<b><u><u>3,277,362,439.16</u></u></b>	<b><u><u>3,647,033,526.71</u></u></b>	<b><u><u>3,603,135,254.24</u></u></b>	<b><u><u>3,721,553,844.80</u></u></b>
流動負債	844,545,103.83	111,730,6044.21	1,167,084,161.02	1,117,797,080.74
非流動負債	<u>1,759,125,309.33</u>	<u>1,814,204,108.21</u>	<u>1,763,424,638.87</u>	<u>1,764,423,348.51</u>
<b>負債合計</b>	<b><u><u>2,603,670,413.16</u></u></b>	<b><u><u>2,931,510,152.42</u></u></b>	<b><u><u>2,930,508,799.89</u></u></b>	<b><u><u>2,882,220,429.25</u></u></b>
<b>所有者權益</b>	<b><u><u>673,692,026.00</u></u></b>	<b><u><u>715,523,374.29</u></u></b>	<b><u><u>672,626,454.35</u></u></b>	<b><u><u>839,333,415.55</u></u></b>

被評估單位近三年來的經營狀況如下表（合併口徑）：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
營業收入	2,959,128,001.21	3,673,515,312.54	3,743,426,291.40	3,694,257,063.58
利潤總額	277,097,660.31	242,289,601.74	104,557,543.77	217,341,514.79
淨利潤	206,418,505.51	181,365,774.85	76,040,104.47	157,789,951.02

被評估單位近三年來的現金流狀況如下表（合併口徑）：

項目	金額單位：人民幣元			
	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
<b>一、經營活動產生的現金流量</b>				
經營活動現金流入小計	3,278,458,991.30	4,129,741,680.63	4,146,237,621.29	4,114,649,862.97
經營活動現金流出小計	2,794,903,179.58	3,601,720,601.96	3,743,029,266.75	3,802,005,885.92
經營活動產生的現金流量淨額	483,555,811.72	528,021,078.67	403,208,354.54	312,643,977.05
<b>二、投資活動產生的現金流量</b>				
投資活動現金流入小計	44,703,061.50	5,694,994.77	6,935,670.32	108,086,689.44
投資活動現金流出小計	154,768,806.42	246,399,807.38	181,336,575.61	44,414,442.05
投資活動產生的現金流量淨額	-110,065,744.92	-240,704,812.61	-174,400,905.29	63,672,247.39
<b>三、籌資活動產生的現金流量</b>				
籌資活動現金流入小計	119,064,041.69	552,179,350.00	533,644,276.70	243,000,000.00
籌資活動現金流出小計	421,432,262.22	721,897,000.58	814,428,311.42	504,275,150.39
籌資活動產生的現金流量淨額	-302,368,220.53	-169,717,650.58	-280,784,034.72	-261,275,150.39
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>				
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>				
加：期初現金及現金等價物餘額	71,121,846.27	117,598,615.48	-51,976,585.47	115,041,074.05
加：	70,669,646.14	141,791,492.41	259,390,107.89	207,413,522.42
<b>六、期末現金及現金等價物餘額</b>				
	141,791,492.41	259,390,107.89	207,413,522.42	322,454,596.47

註：被評估單位2020年度會計報表經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）審計，畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）出具了《廣東通驛高速公路服務區有限公司自2020年1月1日至2020年12月31日止年度財務報表審計報告》（畢馬威華振穗審字第2100140號），均發表了無保留意見；被評估單位2021年度會計報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審計，立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具了《廣東通驛高速公路服務區有限公司審計報告及財務報表（2021年1月1日至2021年12月31日止）》（信會師粵報字[2022]第20117號），發表了無保留意見；被評估單位2022年度財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審計，2023年1-9月的財務報表經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所審計，立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具了《廣東通驛高速公路服務區有限公司審計報告及財務報表》（信會師粵報字[2024]第20156號），發表了無保留意見。

### (三) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人1粵運交通與委託人2省高速為同一控制下的關聯企業，評估基準日時，粵運交通持有被評估單位通驛公司95.56%股權，省高速持有通驛公司4.44%股權，省高速擬轉讓持有的通驛公司4.44%股權至粵運交通。

### (四) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人、國家法律、法規規定的資產評估報告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

## 二、評估目的

根據廣東省交通集團有限公司文件《關於啟動轉讓廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權相關工作的通知》(粵交集投[2022]41號)，廣東省高速公路有限公司擬將持有的廣東通驛高速公路服務區有限公司4.44%股權轉讓至廣東粵運交通股份有限公司，為此需要對評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供基準日價值參考。

## 三、評估對象和評估範圍

### (一) 評估對象

評估對象是廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益價值。

### (二) 評估範圍

評估範圍為截止2023年9月30日的廣東通驛高速公路服務區有限公司全部資產及負債。評估基準日評估範圍內的資產總額為3,329,135,702.87元，其中：流動資產為523,407,057.46元，非流動資產為2,805,728,645.41元。負債總額為2,833,081,120.46元，其中：流動負債為1,076,760,120.89元，非流動負債為1,756,320,999.57元；所有者權益總額為496,054,582.41元。詳見下表：



## 2023年9月30日資產負債表(母公司)

資產	2023年9月30日	負債和所有者權益	2023年9月30日
金額單位：人民幣元			
流動資產：		流動負債：	
貨幣資金	110,725,134.25	短期借款	328,345,900.00
應收票據	500,000.00	應付票據	0.00
應收賬款	61,033,262.14	應付賬款	241,554,602.79
預付款項	156,267,120.83	預收款項	62,266,571.45
資金集中存款	65,553,956.32	合同負債	21,558,576.33
其他應收款	30,504,178.91	應付職工薪酬	31,214,987.82
存貨	93,181,454.11	應交稅費	35,231,646.37
其他流動資產	5,641,950.90	其他應付款	180,746,271.98
<b>流動資產合計</b>	<b>523,407,057.46</b>	一年內到期的非流動負債	175,841,564.15
非流動資產：		其他流動負債	0.00
長期應收款	0.00	<b>流動負債合計</b>	<b>1,076,760,120.89</b>
長期股權投資	133,061,304.95	非流動負債：	
其他權益工具投資	3,600,000.00	租賃負債	1,606,861,860.55
固定資產	659,793,386.90	遞延收益	149,459,139.02
在建工程	8,639,323.12	<b>非流動負債合計</b>	<b>1,756,320,999.57</b>
使用權資產	1,618,416,712.37	<b>負債合計</b>	<b>2,833,081,120.46</b>
無形資產	111,360,322.18	所有者權益：	
長期待攤費用	158,533,567.69	實收資本	100,000,000.00
遞延所得稅資產	101,998,358.04	專項儲備	8,490,281.89
其他非流動資產	10,325,670.16	盈餘公積	50,000,000.00
<b>非流動資產合計</b>	<b>2,805,728,645.41</b>	未分配利潤	337,564,300.52
<b>資產總計</b>	<b>3,329,135,702.87</b>	<b>所有者權益合計</b>	<b>496,054,582.41</b>
		<b>負債和所有者權益總計</b>	<b>3,329,135,702.87</b>

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值數據已經審計。

### 1、評估範圍內主要資產的情況如下：

企業申報的納入評估範圍的主要資產包括：存貨、其他權益工具投資、長期股權投資、房屋建築物、設備類資產、無形資產及長期待攤費用。資產的類型及特點如下：

(1) 存貨主要為原材料及產成品。存貨賬面餘額為93,181,454.11元，未計提存貨跌價準備，存貨賬面價值93,181,454.11元。其中原材料賬面價值為219,953.87元，主要為餐飲原材料；庫存商品賬面價值為92,961,500.24元，主要為餐飲耗用物料、自營商品／非熟食類、油站油品、便利店商品及禮品等。

## (2) 其他權益工具投資

納入本次評估範圍其他權益工具投資賬面價值為3,600,000.00元。被投資單位為1家參股子公司。基本情況如下表所示：

序號	被投資單位名稱	投資日期	持股比例(%)	投資成本	金額單位：元	
					賬面價值	經營情況
1	廣東粵運發展有限公司	2021/3/29	10	3,600,000.00	3,600,000.00	正常經營

## (3) 長期股權投資

納入本次評估範圍的長期股權投資賬面價值為133,061,304.95元，被投資單位為3家控股子公司及兩家參股子公司。基本情況如下表所示：

序號	被投資單位名稱	投資日期	投資期限	持股比例	金額單位：元	
					投資成本	賬面價值
1	廣東金道達高速公路經濟開發有限公司	2002/3/1	長期	95%	9,500,000.00	11,937,008.94
2	廣東通驛園林綠化有限公司	2001/9/1	長期	100%	20,000,000.00	20,357,642.00
3	廣東中粵通油品經營有限公司	2005/10/24	長期	30.58346%	9,362,000.00	30,956,397.01
4	廣東中油通驛能源銷售有限公司	2017/3/15	長期	51%	31,225,000.00	35,402,923.33
5	廣東高速傳媒有限公司	2003/1/23	長期	40%	13,200,000.00	34,407,333.67
合計						<u>133,061,304.95</u>

註：評估基準日時廣東通驛高速公路服務區有限公司持有中油通驛51%股權，但由於廣東通驛高速公路服務區有限公司董事名額未過半數的原因，未對中油通驛實現控制。

#### (4) 房屋建築物類固定資產

納入評估範圍內的房屋建築物類固定資產共計249項，賬面原值960,194,350.11元，賬面淨值為602,656,138.20元，主要為魚灣服務區增建員工餐廳、倉庫及宿舍、蘋塘加油站房產、蘋塘加油站構築物等各高速服務區建築物及構築物，房屋建築物類固定資產分別位於廣州市、汕尾市、河源市、肇慶市、雲浮市及陽江市等廣東省多個高速服務區場地內，房屋建築物均未辦理產權登記證書，評估基準日時未設置抵押及他項權。

#### (5) 設備類固定資產

設備類固定資產賬面原值254,265,646.22元，賬面淨值57,137,248.70元。包括機器設備、車輛和電子設備(含其他設備)。其中機器設備共計14項，賬面原值4,518,656.21元，賬面淨值703,568.61元，主要為柴油發電機組、發電機及不銹鋼潛水泵等經營設備，分佈於通驛下屬各服務區內，目前均可正常使用，設備維護保養一般，整體成新一般。運輸設備共計117輛，賬面原值20,093,004.97元，賬面淨值1,919,334.05元，主要為轎車、貨車及叉車等辦公用車輛等，車輛均正常年檢，可正常使用，車身光澤度、整體成新一般，主要分佈於通驛下屬高速服務區內。電子設備(含其他設備)共計16,551項，賬面原值229,653,985.04元，賬面淨值54,514,346.04元，主要包括電腦、空調、打印機及辦公家具等辦公用家具家電等，分佈於通驛下屬高速服務區內，電子設備(含其他設備)均可正常使用。

評估基準日時設備類固定資產均未設置抵押及他項權。

#### (6) 在建工程

納入評估範圍的在建工程共75項，賬面價值8,639,323.12元，主要包括聖堂(對站)兩座加油站施工工程、聖堂服務樓室內裝修工程及便利店裝修工程、陽江(對站)兩座加油站施工工程等在建工程項目。

## (7) 無形資產

無形資產賬面價值111,360,322.18元，包括土地使用權及其他無形資產，其中土地使用權賬面價值98,468,127.72元，包含4宗土地使用權，具體如下表所示：

金額單位：元

土地權證編號	宗地名稱	類型	土地用途	取得日期	土地 終止年期	面積(m <sup>2</sup> )	賬面價值
大槐土地使用權 (粵(2017)恩平市 不動產權 第0000519號)	恩平市大槐鎮錦新村 委會分界龍	出讓	其他商服用地、 公路用地	2017/1/16	2057/1/15	140,878.37	16,818,477.41
粵(2017)恩平市 不動產權 第0000520號	恩平市大槐鎮錦新村 委會分界龍	出讓	其他商服用地、 公路用地	2017/1/16	2067/1/15		32,502,474.68
粵(2017)海豐縣 不動產權 第0000154號	恩平市大槐鎮大槐村 委會和叉坑	出讓	其他商服用地、 公路用地	2017/1/16	2057/1/15	40,209.52	1,720,199.64
粵(2017)海豐縣 不動產權 第0000155號	恩平市大槐鎮大槐村 委會和叉坑	出讓	其他商服用地、 公路用地	2017/1/16	2067/1/15		10,143,574.22
粵(2017)海豐縣 不動產權 第0000154號	海豐縣深汕高速公路 鮎門服務區南區	出讓	公路用地	2017/1/10	2064/9/30	115,898.56	26,254,087.47
粵(2017)海豐縣 不動產權 第0000155號	海豐縣深汕高速公路 鮎門服務區北區	出讓	公路用地	2017/1/10	2064/9/30	48,688.90	11,029,314.30
合計							<u>98,468,127.72</u>

評估基準日時，上述土地使用權未設置抵押及他項權。

無形資產－其他無形資產賬面價值12,892,194.46元，共65項，已入賬其他無形資產主要包括電子文件交換系統、加油站管理系統軟件、服務區招商商戶經營數據採集系統等經營用辦公系統及樂驛著名商標權等。

其中樂驛著名商標權共273個，賬面原值60,000.00元，評估基準日時已攤銷完畢，賬面淨值0元，截至評估基準日，企業申報的納入評估範圍商標情況如下：

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
1	樂驛	已註冊	61412510	2021-12-15	2022-05-28	27類 地毯席墊
2	LOYEE	已註冊	61413947	2021-12-15	2022-06-07	30類 方便食品

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
3	LOYEE	已註冊	61421998	2021-12-15	2022-06-07	38類 通訊服務
4	樂驛	已註冊	61422281	2021-12-15	2022-08-07	39類 運輸貯藏
5	樂驛	已註冊	61433428	2021-12-15	2022-06-21	30類 方便食品
6	樂驛	已註冊	61415420	2021-12-15	2022-05-28	35類 廣告銷售
7	LOYEE	已註冊	61431923	2021-12-15	2022-08-28	9類 科學儀器
8	樂驛	已註冊	61438306	2021-12-15	2022-05-28	31類 農林生鮮
9	LOYEE	已註冊	61437973	2021-12-15	2022-06-07	27類 地毯席墊
10	LOYEE	已註冊	61430092	2021-12-15	2022-06-07	21類 日用器具
11	LOYEE	已註冊	61415697	2021-12-15	2022-08-07	10類 醫療器械
12	LOYEE	已註冊	61427227	2021-12-15	2022-06-07	40類 材料加工
13	LOYEE	已註冊	61430173	2021-12-15	2022-06-14	39類 運輸貯藏
14	樂驛	已註冊	61408876	2021-12-15	2022-08-07	37類 建築修理
15	LOYEE	已註冊	61434855	2021-12-15	2022-06-07	41類 教育娛樂
16	LOYEE	已註冊	61417719	2021-12-15	2022-06-07	42類 設計研究
17	樂驛	已註冊	61412450	2021-12-15	2022-08-07	24類 布料床單
18	LOYEE	已註冊	61437938	2021-12-15	2022-06-07	20類 家具
19	LOYEE	已註冊	61405929	2021-12-15	2022-06-07	29類 食品
20	LOYEE	已註冊	61410762	2021-12-15	2022-06-07	5類 醫療用品
21	樂驛	已註冊	61425655	2021-12-15	2022-06-07	38類 通訊服務
22	LOYEE	已註冊	61420512	2021-12-15	2022-06-07	37類 建築修理
23	樂驛	已註冊	61422414	2021-12-15	2022-08-07	25類 服裝鞋帽
24	樂驛	已註冊	61438047	2021-12-15	2022-05-28	20類 家具
25	LOYEE	已註冊	61421829	2021-12-15	2022-08-14	22類 繩網袋篷
26	LOYEE	已註冊	61417579	2021-12-15	2022-06-07	31類 農林生鮮
27	樂驛	已註冊	61410648	2021-12-15	2022-05-28	8類 手工器械
28	樂驛	已註冊	61422341	2021-12-15	2022-05-28	14類 珠寶鐘錶
29	樂驛	已註冊	61435025	2021-12-15	2022-06-07	42類 設計研究
30	樂驛	已註冊	61437606	2021-12-15	2022-08-07	43類 餐飲住宿
31	樂驛	已註冊	61429434	2021-12-15	2022-08-07	16類 辦公用品
32	樂驛	已註冊	61422062	2021-12-15	2022-05-28	3類 日化用品
33	LOYEE	已註冊	61419397	2021-12-15	2022-06-07	18類 皮革皮具
34	LOYEE	已註冊	61430069	2021-12-15	2022-08-14	16類 辦公用品
35	樂驛	已註冊	61404523	2021-12-15	2022-08-07	21類 日用器具
36	LOYEE	已註冊	61420478	2021-12-15	2022-08-14	28類 健身器材
37	樂驛	已註冊	61406093	2021-12-15	2022-06-07	40類 材料加工
38	樂驛	已註冊	61438015	2021-12-15	2022-05-28	18類 皮革皮具
39	樂驛	已註冊	61417297	2021-12-15	2022-08-28	9類 科學儀器
40	LOYEE	已註冊	61419449	2021-12-15	2022-06-07	43類 餐飲住宿

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
41	樂驛	已註冊	61422160	2021-12-15	2022-05-28	10類 醫療器械
42	樂驛	已註冊	61437545	2021-12-15	2022-05-28	5類 醫療用品
43	樂驛	已註冊	61417388	2021-12-15	2022-05-28	22類 繩網袋篷
44	LOYEE	已註冊	61427076	2021-12-15	2022-06-07	8類 手工器械
45	TOP.E	已註冊	55867299	2021-05-08	2022-03-14	42類 設計研究
46	驛伴	已註冊	54740924	2021-03-29	2021-10-14	16類 辦公用品
47	驛伴	已註冊	54760066	2021-03-29	2021-10-21	31類 農林生鮮
48	驛伴	已註冊	54763316	2021-03-29	2021-10-21	21類 日用器具
49	驛伴	已註冊	54739326	2021-03-29	2021-10-14	29類 食品
50	驛伴	已註冊	54760089	2021-03-29	2021-10-21	43類 餐飲住宿
51	驛伴	已註冊	54766646	2021-03-29	2021-10-14	30類 方便食品
52	驛伴	已註冊	54742912	2021-03-29	2021-10-14	32類 啤酒飲料
53	TOPE	已註冊	50754071	2020-10-27	2021-07-07	36類 金融物管
54	通驛	已註冊	50767911	2020-10-27	-	39類 運輸貯藏
55	通驛	已註冊	50767951	2020-10-27	2021-07-07	45類 社會法律
56	TOPE	已註冊	50745604	2020-10-27	2021-08-28	45類 社會法律
57	TOPE	已註冊	50769162	2020-10-27	2021-08-28	37類 建築修理
58	通驛	已註冊	50754109	2020-10-27	2021-07-07	37類 建築修理
59	通驛	已註冊	50742786	2020-10-27	2021-07-07	36類 金融物管
60	TOPE	已註冊	50741398	2020-10-27	-	39類 運輸貯藏
61	驛優品泉	已註冊	48226556	2020-07-20	2021-03-07	32類 啤酒飲料
62	圖形	已註冊	46618625	2020-05-25	2021-02-28	16類 辦公用品
63	圖形	已註冊	46637861	2020-05-25	2021-02-28	39類 運輸貯藏
64	圖形	已註冊	46630263	2020-05-25	2021-02-28	20類 家具
65	圖形	已註冊	46630290	2020-05-25	2021-02-21	37類 建築修理
66	圖形	已註冊	46626145	2020-05-25	2021-02-28	9類 科學儀器
67	圖形	已註冊	46618617	2020-05-25	2021-02-28	4類 燃料油脂
68	圖形	已註冊	46630275	2020-05-25	2021-02-28	26類 飾品編帶
69	圖形	已註冊	46607437	2020-05-25	2021-02-28	28類 健身器材
70	圖形	已註冊	46605790	2020-05-25	2021-02-28	24類 布料床單
71	圖形	已註冊	46607416	2020-05-25	2021-02-21	18類 皮革皮具
72	圖形	已註冊	46607441	2020-05-25	2021-02-28	35類 廣告銷售
73	圖形	已註冊	46627745	2020-05-25	2021-02-28	21類 日用器具
74	LOYEE	已註冊	43261641	2019-12-23	2020-09-07	43類 餐飲住宿
75	樂驛	已註冊	43263289	2019-12-23	2020-09-07	30類 方便食品

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
76	大槐	已註冊	42934355	2019-12-09	2020-09-28	37類 建築修理
77	大槐	已註冊	42933617	2019-12-09	2020-09-28	35類 廣告銷售
78	大槐	已註冊	42924526	2019-12-09	2020-09-21	5類 醫療用品
79	大槐	已註冊	42935619	2019-12-09	2020-11-21	7類 機械設備
80	大槐	已註冊	42917378	2019-12-09	2020-09-21	12類 運輸工具
81	大槐	已註冊	42920962	2019-12-09	2020-09-28	31類 農林生鮮
82	大槐	已註冊	42929203	2019-12-09	2020-11-14	41類 教育娛樂
83	大槐	已註冊	42923383	2019-12-09	2020-10-21	36類 金融物管
84	大槐	已註冊	42938183	2019-12-09	2020-09-21	9類 科學儀器
85	大槐	已註冊	42923175	2019-12-09	2020-10-21	42類 設計研究
86	大槐	已註冊	42915421	2019-12-09	2020-09-21	30類 方便食品
87	大槐	已註冊	42933994	2019-12-09	2020-10-07	39類 運輸貯藏
88	LOYEE	已註冊	38686594	2019-06-05	2020-02-07	30類 方便食品
89	樂驛	已註冊	38681376	2019-06-05	2020-06-07	9類 科學儀器
90	樂驛	已註冊	38701152	2019-06-05	2020-10-21	30類 方便食品
91	LOYEE	已註冊	38696507	2019-06-05	2020-04-28	29類 食品
92	LOYEE	已註冊	38689618	2019-06-05	2020-10-07	43類 餐飲住宿
93	樂驛	已註冊	38691033	2019-06-05	2020-04-28	29類 食品
94	樂驛	已註冊	38681418	2019-06-05	2020-04-21	43類 餐飲住宿
95	LOYEE	已註冊	34315528	2018-10-28	2019-08-21	35類 廣告銷售
96	LOYEE	已註冊	34315627	2018-10-28	2019-08-28	35類 廣告銷售
97	樂驛	已註冊	34231480	2018-10-24	2019-07-21	26類 飾品編帶
98	LOYEE	已註冊	34246184	2018-10-24	2019-09-28	44類 醫療園藝
99	LOYEE	已註冊	34242125	2018-10-24	2019-07-28	41類 教育娛樂
100	LOYEE	已註冊	34241525	2018-10-24	2019-07-28	20類 家具
101	樂驛	已註冊	34241410	2018-10-24	2021-10-28	9類 科學儀器
102	樂驛	已註冊	34243702	2018-10-24	2019-09-28	12類 運輸工具
103	樂驛	已註冊	34228531	2018-10-24	2019-07-21	45類 社會法律
104	LOYEE	已註冊	34242057	2018-10-24	2019-09-28	12類 運輸工具
105	樂驛	已註冊	34245982	2018-10-24	2019-09-28	36類 金融物管
106	LOYEE	已註冊	34236224	2018-10-24	2019-09-28	22類 繩網袋篷
107	樂驛	已註冊	34231455	2018-10-24	2019-09-28	20類 家具
108	LOYEE	已註冊	34239986	2018-10-24	2019-07-28	40類 材料加工
109	LOYEE	已註冊	34244066	2018-10-24	2019-07-28	8類 手工器械
110	LOYEE	已註冊	34234405	2018-10-24	2019-07-21	42類 設計研究

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
111	樂驛	已註冊	34239324	2018-10-24	2019-09-28	19類 建築材料
112	樂驛	已註冊	34251527	2018-10-24	2019-10-14	41類 教育娛樂
113	LOYEE	已註冊	34235341	2018-10-24	2021-08-21	30類 方便食品
114	LOYEE	已註冊	34253613	2018-10-24	2019-09-28	9類 科學儀器
115	樂驛	已註冊	34235435	2018-10-24	2019-07-28	38類 通訊服務
116	樂驛	已註冊	34249022	2018-10-24	2019-07-28	27類 地毯席墊
117	樂驛	已註冊	34254152	2018-10-24	2019-09-28	39類 運輸貯藏
118	樂驛	已註冊	34247575	2018-10-24	2019-09-28	24類 布料床單
119	LOYEE	已註冊	34247413	2018-10-24	2019-07-28	10類 醫療器械
120	樂驛	已註冊	34244068	2018-10-24	2019-07-28	8類 手工器械
121	LOYEE	已註冊	34229159	2018-10-24	2019-07-21	17類 橡膠製品
122	LOYEE	已註冊	34250616	2018-10-24	2019-09-28	11類 民用設備
123	樂驛	已註冊	34241383	2018-10-24	2019-09-28	7類 機械設備
124	LOYEE	已註冊	34238805	2018-10-24	2019-07-28	27類 地毯席墊
125	樂驛	已註冊	34238674	2018-10-24	2019-07-28	10類 醫療器械
126	LOYEE	已註冊	34237000	2018-10-24	2020-04-14	43類 餐飲住宿
127	樂驛	已註冊	34248940	2018-10-24	2019-07-28	18類 皮革皮具
128	LOYEE	已註冊	34236209	2018-10-24	2019-07-28	21類 日用器具
129	LOYEE	已註冊	34237156	2018-10-24	2019-07-28	38類 通訊服務
130	LOYEE	已註冊	34229632	2018-10-24	2021-08-07	29類 食品
131	樂驛	已註冊	34242149	2018-10-24	2020-08-21	43類 餐飲住宿
132	樂驛	已註冊	34239867	2018-10-24	2019-09-28	21類 日用器具
133	樂驛	已註冊	34247490	2018-10-24	2019-07-28	15類 樂器
134	LOYEE	已註冊	34235799	2018-10-24	2019-08-07	26類 飾品編帶
135	LOYEE	已註冊	34243769	2018-10-24	2019-09-28	16類 辦公用品
136	LOYEE	已註冊	34236030	2018-10-24	2019-07-28	7類 機械設備
137	樂驛	已註冊	34242082	2018-10-24	2019-07-28	13類 軍火煙火
138	樂驛	已註冊	34253936	2018-10-24	2021-07-07	29類 食品
139	樂驛	已註冊	34254543	2018-10-24	2019-07-28	31類 農林生鮮
140	樂驛	已註冊	34241570	2018-10-24	2019-07-28	22類 繩網袋篷
141	樂驛	已註冊	34236748	2018-10-24	2019-07-28	14類 珠寶鐘錶
142	樂驛	已註冊	34228521	2018-10-24	2019-09-28	44類 醫療園藝
143	LOYEE	已註冊	34229585	2018-10-24	2019-12-14	28類 健身器材
144	LOYEE	已註冊	34236152	2018-10-24	2019-07-28	37類 建築修理
145	LOYEE	已註冊	34242373	2018-10-24	2019-07-28	18類 皮革皮具



序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
146	LOYEE	已註冊	34234300	2018-10-24	2019-07-21	15類 樂器
147	樂驛	已註冊	34254054	2018-10-24	2019-07-28	17類 橡膠製品
148	樂驛	已註冊	34239431	2018-10-24	2019-07-28	34類 煙草煙具
149	樂驛	已註冊	34237568	2018-10-24	2019-09-28	25類 服裝鞋帽
150	LOYEE	已註冊	34241476	2018-10-24	2019-07-28	36類 金融物管
151	LOYEE	已註冊	34251497	2018-10-24	2019-07-28	39類 運輸貯藏
152	樂驛	已註冊	34232019	2018-10-24	2019-09-28	37類 建築修理
153	LOYEE	已註冊	34236082	2018-10-24	2019-07-28	31類 農林生鮮
154	LOYEE	已註冊	34243974	2018-10-24	2019-07-28	24類 布料床單
155	樂驛	已註冊	34231309	2018-10-24	2019-07-21	40類 材料加工
156	樂驛	已註冊	34229480	2018-10-24	2019-07-21	23類 紗線絲
157	LOYEE	已註冊	34247466	2018-10-24	2019-07-28	13類 軍火煙火
158	LOYEE	已註冊	34236246	2018-10-24	2019-07-28	23類 紗線絲
159	樂驛	已註冊	34235344	2018-10-24	2020-08-21	30類 方便食品
160	LOYEE	已註冊	34234434	2018-10-24	2019-07-21	45類 社會法律
161	LOYEE	已註冊	34245966	2018-10-24	2019-07-28	34類 煙草煙具
162	樂驛	已註冊	34231336	2018-10-24	2019-07-21	42類 設計研究
163	LOYEE	已註冊	34236949	2018-10-24	2019-09-28	19類 建築材料
164	樂驛	已註冊	34216722	2018-10-23	2019-08-14	2類 顏料油漆
165	樂驛	已註冊	34212109	2018-10-23	2019-08-07	6類 金屬材料
166	LOYEE	已註冊	34207326	2018-10-23	2019-08-07	4類 燃料油脂
167	樂驛	已註冊	34221185	2018-10-23	2019-08-14	1類 化學原料
168	樂驛	已註冊	34213585	2018-10-23	2019-08-07	5類 醫療用品
169	LOYEE	已註冊	34212086	2018-10-23	2019-08-07	1類 化學原料
170	LOYEE	已註冊	34210790	2018-10-23	2019-08-07	5類 醫療用品
171	LOYEE	已註冊	34223174	2018-10-23	2019-10-28	6類 金屬材料
172	樂驛	已註冊	34216725	2018-10-23	2019-08-07	3類 日化用品
173	樂驛	已註冊	34214693	2018-10-23	2019-08-14	4類 燃料油脂
174	LOYEE	已註冊	34221190	2018-10-23	2019-10-28	2類 顏料油漆
175	通驛	已註冊	31105084	2018-05-23	2019-03-07	37類 建築修理
176	圖形	已註冊	31104201	2018-05-23	2019-02-28	45類 社會法律
177	圖形	已註冊	31101356	2018-05-23	2019-02-28	37類 建築修理
178	TOP.E	已註冊	31113072	2018-05-23	2019-02-28	45類 社會法律
179	通驛	已註冊	31108525	2018-05-23	2019-02-28	45類 社會法律
180	TOP.E	已註冊	31115337	2018-05-23	2019-03-28	37類 建築修理

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
181	YEEBEFIT	已註冊	23542808	2017-04-12	2018-03-28	35類 廣告銷售
182	圖形	已註冊	23543439	2017-04-12	2018-06-21	5類 醫療用品
183	圖形	已註冊	23543221	2017-04-12	2018-03-28	41類 教育娛樂
184	圖形	已註冊	23542996	2017-04-12	2018-03-28	36類 金融物管
185	圖形	已註冊	23543104	2017-04-12	2018-03-28	37類 建築修理
186	YEEBEFIT	已註冊	23542811	2017-04-12	2018-03-28	9類 科學儀器
187	圖形	已註冊	23543902	2017-04-12	2018-06-21	30類 方便食品
188	圖形	已註冊	23543799	2017-04-12	2018-03-21	29類 食品
189	圖形	已註冊	23543657	2017-04-12	2018-03-28	42類 設計研究
190	YEEBEFIT	已註冊	23543421	2017-04-12	2018-03-28	38類 通訊服務
191	圖形	已註冊	23543952	2017-04-12	2018-06-21	31類 農林生鮮
192	圖形	已註冊	23543205	2017-04-12	2018-03-21	38類 通訊服務
193	YEEBEFIT	已註冊	23543634	2017-04-12	2018-03-21	42類 設計研究
194	YEEBEFIT	已註冊	23543077	2017-04-12	2018-03-21	37類 建築修理
195	圖形	已註冊	23544223	2017-04-12	2018-06-21	32類 啤酒飲料
196	YEEBEFIT	已註冊	23542897	2017-04-12	2018-03-28	36類 金融物管
197	YEEBEFIT	已註冊	23543334	2017-04-12	2018-03-21	39類 運輸貯藏
198	圖形	已註冊	23542788	2017-04-12	2018-06-28	35類 廣告銷售
199	YEEBEFIT	已註冊	23543502	2017-04-12	2018-03-28	41類 教育娛樂
200	圖形	已註冊	23542707	2017-04-12	2018-06-28	9類 科學儀器
201	圖形	已註冊	23543577	2017-04-12	2018-03-28	39類 運輸貯藏
202	驛伴	已註冊	23185060	2017-03-17	2018-03-07	37類 建築修理
203	驛伴	已註冊	23185056	2017-03-17	2018-03-07	42類 設計研究
204	滿驛	已註冊	23185049	2017-03-17	2018-03-07	39類 運輸貯藏
205	禮驛	已註冊	23185053	2017-03-17	2018-03-07	30類 方便食品
206	驛伴	已註冊	23185062	2017-03-17	2018-03-07	35類 廣告銷售
207	驛伴	已註冊	23185061	2017-03-17	2018-03-07	36類 金融物管
208	驛伴	已註冊	23185059	2017-03-17	2018-03-07	38類 通訊服務
209	驛伴	已註冊	23185063	2017-03-17	2018-03-07	9類 科學儀器
210	禮驛	已註冊	23185055	2017-03-17	2018-03-07	5類 醫療用品
211	驛伴	已註冊	23185058	2017-03-17	2018-03-07	39類 運輸貯藏
212	禮驛	已註冊	23185050	2017-03-17	2018-03-07	33類 酒
213	禮驛	已註冊	23185051	2017-03-17	2018-03-07	32類 啤酒飲料
214	滿驛	已註冊	23185048	2017-03-17	2018-03-07	41類 教育娛樂
215	禮驛	已註冊	23185054	2017-03-17	2018-03-07	29類 食品

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
216	驛伴	已註冊	23185057	2017-03-17	2018-03-07	41類 教育娛樂
217	禮驛	已註冊	23185052	2017-03-17	2018-03-07	31類 農林生鮮
218	驛優品	已註冊	22832005	2017-02-15	2018-02-21	31類 農林生鮮
219	驛優品	已註冊	22832004	2017-02-15	2018-02-27	30類 方便食品
220	驛優品	已註冊	22831843	2017-02-15	2018-02-21	16類 辦公用品
221	驛優品	已註冊	22831852	2017-02-15	2018-02-21	21類 日用器具
222	驛優品	已註冊	22832017	2017-02-15	2018-03-07	29類 食品
223	驛優品	已註冊	22832137	2017-02-15	2018-02-28	32類 啤酒飲料
224	驛優品	已註冊	22831739	2017-02-15	2018-05-14	12類 運輸工具
225	粵樂鮮	已註冊	22823342	2017-02-14	2018-02-21	30類 方便食品
226	驛優品	已註冊	22823676	2017-02-14	2018-02-21	3類 日化用品
227	圖形	已註冊	21371355	2016-09-21	2017-11-14	31類 農林生鮮
228	圖形	已註冊	21371212	2016-09-21	2017-11-14	30類 方便食品
229	粵樂鮮	已註冊	21370060	2016-09-21	2017-11-14	30類 方便食品
230	粵樂鮮	已註冊	21370043	2016-09-21	2017-11-14	3類 日化用品
231	粵樂鮮	已註冊	21370314	2016-09-21	2017-11-14	32類 啤酒飲料
232	粵樂鮮	已註冊	21370194	2016-09-21	2017-11-14	21類 日用器具
233	粵樂鮮	已註冊	21370380	2016-09-21	2017-11-14	33類 酒
234	粵樂鮮	已註冊	21370104	2016-09-21	2017-11-14	16類 辦公用品
235	粵樂鮮	已註冊	21370098	2016-09-21	2017-11-14	12類 運輸工具
236	圖形	已註冊	21370597	2016-09-21	2018-01-14	9類 科學儀器
237	粵樂鮮	已註冊	21370234	2016-09-21	2018-01-14	29類 食品
238	粵樂鮮	已註冊	21370241	2016-09-21	2017-11-14	31類 農林生鮮
239	圖形	已註冊	21371013	2016-09-21	2017-11-14	29類 食品
240	圖形	已註冊	21370685	2016-09-21	2017-11-14	16類 辦公用品
241	圖形	已註冊	21371523	2016-09-21	2017-11-14	32類 啤酒飲料
242	圖形	已註冊	21371579	2016-09-21	2017-11-14	33類 酒
243	圖形	已註冊	10057644	2011-10-12	2013-01-07	43類 餐飲住宿
244	TOP.E	已註冊	10057606	2011-10-12	2013-07-21	43類 餐飲住宿
245	圖形	已註冊	10057681	2011-10-12	2012-12-07	44類 醫療園藝
246	通驛	已註冊	10057635	2011-10-12	2013-01-21	43類 餐飲住宿
247	8	已註冊	10052559	2011-10-11	2012-12-28	41類 教育娛樂
248	8	已註冊	10052436	2011-10-11	2013-01-07	42類 設計研究
249	通驛	已註冊	10052546	2011-10-11	2012-12-21	41類 教育娛樂
250	通驛	已註冊	10052419	2011-10-11	2012-12-21	42類 設計研究

序號	商標名	狀態	註冊號	申請日期	註冊公告日期	國際分類
251	圖形	已註冊	10046201	2011-10-10	2012-12-14	39類 運輸貯藏
252	圖形	已註冊	10046050	2011-10-10	2012-12-14	37類 建築修理
253	通驛	已註冊	10046171	2011-10-10	2012-12-14	39類 運輸貯藏
254	通驛	已註冊	10045925	2011-10-10	2012-12-07	37類 建築修理
255	TOP.E	已註冊	10046132	2011-10-10	2012-12-14	39類 運輸貯藏
256	TOP.E	已註冊	10045903	2011-10-10	2012-12-14	37類 建築修理
257	圖形	已註冊	10042017	2011-10-09	2013-01-07	30類 方便食品
258	圖形	已註冊	10042068	2011-10-09	2013-01-07	32類 啤酒飲料
259	TOP.E	已註冊	10042102	2011-10-09	2013-09-21	36類 金融物管
260	TOP.E	已註冊	10042049	2011-10-09	2013-01-07	32類 啤酒飲料
261	圖形	已註冊	10042152	2011-10-09	2013-04-14	36類 金融物管
262	TOP.E	已註冊	10042000	2011-10-09	2012-12-07	30類 方便食品
263	通驛	已註冊	10042138	2011-10-09	2013-02-07	36類 金融物管
264	圖形	已註冊	10038952	2011-10-08	2012-12-14	35類 廣告銷售
265	通驛	已註冊	10038806	2011-10-08	2012-12-07	29類 食品
266	TOP.E	已註冊	10038886	2011-10-08	2013-07-21	35類 廣告銷售
267	TOP.E	已註冊	10038761	2011-10-08	2012-12-14	29類 食品
268	圖形	已註冊	10038831	2011-10-08	2012-12-14	29類 食品
269	通驛	已註冊	10038933	2011-10-08	2012-12-07	35類 廣告銷售
270	樂驛	已註冊	7596798	2009-08-05	2010-12-14	35類 廣告銷售
271	LOYEE	已註冊	7596789	2009-08-05	2012-09-07	35類 廣告銷售
272	通驛；TOP-E	已註冊	1804423	2001-02-26	2002-07-07	42類 設計研究
273	通驛	已註冊	1945548	2001-02-26	2002-10-08	35類 廣告銷售

註：上述商標評估基準日時均在有效期內，被評估單位已繳納年審費用。

未入賬無形資產包括12項作品著作權、3項軟件著作權、2項域名及2項小程序，其中12項作品著作權具體情況如下：

序號	登記號	作品類別	作品名稱	創作完成日期	首次發表日期	登記日期
1	國作登字－ 2022-F-10047319	美術	LOYEE樂驛圖形	2021-10-01	2021-12-15	2022-03-03
2	國作登字－ 2021-F-01239559	美術	驛品薈LOGO	2020-06-10	－	2021-01-15
3	國作登字－ 2020-F-01142428	美術	驛品薈LOGO	－	－	2020-10-16

4	國作登字－ 2020-F-01135251	美術	驛品泉	2019-07-22	2019-10-22	2020-09-29
5	粵作登字－ 2020-F-00025109	美術	油噸圖案	2019-07-17	2019-07-26	2020-09-21
6	國作登字－ 2020-F-01018837	美術	大槐服務區	2019-09-15	-	2020-04-13
7	國作登字－ 2020-F-01018838	美術	大槐服務區吉祥物	2019-09-15	-	2020-04-13
8	粵作登字－ 2018-F-00026261	美術	LOYEE樂驛標誌	2009-09-08	2009-09-09	2018-10-22
9	粵作登字－ 2018-F-00026262	美術	LOYEE樂驛－ 標誌(多彩)	2009-09-08	2009-09-09	2018-10-22
10	國作登字－ 2018-F-00618912	美術	樂驛吉祥物標識	2018-02-26	2018-03-26	2018-09-17
11	粵作登字－ 2016-F-00013275	美術	驛優品	2016-08-08	2016-08-30	2016-10-18
12	粵作登字－ 2016-F-00013286	美術	粵樂鮮	2016-08-08	2016-08-30	2016-10-18

### 3項軟件著作權具體情況如下：

序號	軟件名稱	版本號	軟件著作分類	行業分類	登記日期
1	基於監控管理平台的智能公廁管理系統	V1.0	其他軟件	其他行業	2019-05-08
2	基於圖像對比的異物監測掃描系統	V1.0	其他軟件	其他行業	2019-05-05
3	新智富充電運營平台	V1.0	操作系統	其他行業	2018-05-21

### 2項域名具體情況如下：

序號	首頁地址	網站名稱	域名	備案號
1	www.top-e.com.cn	廣東通驛高速公路 服務區有限公司	top-e.cn top-e.com.cn	粵ICP備05071255號－1
2	www.eebin.com www.eebin.net www.eebin.cn www.eebin.com.cn www.驛伴.com www.驛伴.cn	廣東通驛高速公路 服務區有限公司	驛伴.cn eebin.cn 驛伴.com eebin.net eebin.com.cn eebin.com	粵ICP備05071255號－2

2項小程序分別為粵運能源數據分析平台及粵運能源。

#### (8) 長期待攤費用

長期待攤費用賬面價值為158,533,567.69元，為黎溪商業升級改造工程、雅瑤服務區商業升級改造、電白商業升級改造工程、新城服務區商業升級改造工程及陸河商業改造工程費用分攤。

#### 2、企業申報的表外資產的類型、數量。

企業申報資產的表外資產包括12項作品著作權、3項軟件著作權、2項域名及2項小程序，具體如前所述。

#### 3、是否引用其他機構出具的報告結論

本評估報告未引用其他機構報告內容。

### 四、價值類型

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

### 五、評估基準日

(一) 本報告評估基準日是2023年9月30日。

(二) 按照評估基準日盡可能與資產評估應對的經濟行為實現日接近的原則，由委託人確定評估基準日。

(三) 本次資產評估的工作中，評估範圍的界定、評估參數的選取、評估價值的確定等，均以評估基準日企業內部的財務報表、外部經濟環境以及市場情況確定。本報告書中一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

## 六、評估依據

### (一) 經濟行為依據

廣東省交通集團有限公司文件《關於啟動轉讓廣東通驛高速服務區有限公司4.44%股權相關工作的通知》(粵交集投[2022]41號)。

### (二) 法律法規依據

1、《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；

2、《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；

3、《中華人民共和國公司法》(根據2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議《關於修改〈中華人民共和國公司法〉的決定》第四次修正)；

4、《資產評估行業財政監督管理辦法》(中華人民共和國財政部令第86號，根據2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改)；

5、《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；

6、《關於企業國有資產交易流轉有關事項的通知》(國資發產權規[2022]39號)；

7、《國有資產評估管理辦法》(1991年11月16日中華人民共和國國務院令第91號發佈，2020年12月11日中華人民共和國國務院令(第732號)修訂)；

8、《中華人民共和國企業國有資產法》(中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議於2008年10月28日通過)；

9、《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)；

10、《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議修訂)；

11、《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院第691號令，2017)；

12、《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財政部、國家稅務總局財稅[2016]36號)；

13、財政部、國家稅務總局、海關總署發佈的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；

14、《中華人民共和國車輛購置稅法》(中華人民共和國第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；

15、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過)；

16、《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過)；

17、《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)。

### (三) 評估準則依據

1、《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；

2、《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；

3、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

4、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；

5、《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

6、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；

7、《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

8、《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；



- 9、《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
- 10、《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- 11、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- 12、《資產評估專家指引第8號—資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
- 13、《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 14、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 15、《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 16、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 17、《資產評估執業準則—知識產權》(中評協[2023]14號)；
- 18、《商標資產評估指導意見》(中評協[2017]51號)；
- 19、《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]44號)；
- 20、《著作權資產評估指導意見》(中評協[2017]50號)。

#### (四) 權屬依據

- 1、設備採購合同、發票等；
- 2、不動產權證書；
- 3、車輛行駛證及發票；
- 4、房屋等無產權證的權屬承諾；
- 5、其他權屬證明文件。

## (五) 取價依據

- 1、《機電產品報價手冊》(2023年)；
- 2、企業提供的以前年度的財務報表、審計報告；
- 3、企業提供的未來年度盈利預測數據；
- 4、廣東通驛高速公路服務區有限公司文件《通驛公司關於印發「十四五」戰略規劃的通知》(通驛投[2022]3號)；
- 5、京東、淘寶、阿里巴巴、慧聰網等詢價網站；
- 6、《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；
- 7、《關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》(發改價格[2015]299號)；
- 8、廣聯達指標網；
- 9、中國土地市場網；
- 10、評估人員收集的其他相關估價信息資料；
- 11、與此次資產評估有關的其他資料。

## (六) 其他參考依據

- 1、被評估單位提供的資產清單、評估申報表及盈利預測申報表；
- 2、《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- 3、《城鎮土地分等定級規程》(GB/T 18507-2014)；
- 4、《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)。

## 七、評估方法

收益法，是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

《資產評估執業準則—企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法及收益法。評估方法採用理由如下：

### （一）評估方法適用性分析

1、資產基礎法適用性分析：由於被評估單位有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，資產取得成本的有關數據和信息來源較廣，因此本次評估可以採用資產基礎法。

2、收益法適用性分析：被評估單位業務模式已經逐步趨於成熟，在延續現有的業務內容和範圍的情況下，未來收益能夠合理預測，與企業未來收益的風險程度相對應的折現率也能合理估算，因此本次評估可以採用收益法。

3、市場法適用性分析：根據本次評估的資產特性，以及由於我國目前市場化、信息化程度不高，難於收集到足夠的同類企業產權交易案例，不宜採用市場法。

結合本次資產評估的對象、評估目的和評估師所收集的資料，確定分別採用資產基礎法和收益法對通驛公司進行評估。

## (二) 資產基礎法

### 1、流動資產

(1)貨幣資金及資金集中存放存款，包括現金和銀行存款，通過現金盤點、核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。

(2)應收票據，評估人員首先審核申報金額的正確性，核對總賬、明細賬並查閱原始憑證及票據，查閱結果與實際情況相符，申報金額正確。應收票據以核實後賬面價值確定評估值。

(3)應收賬款、其他應收款，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，藉助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，按照賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項，作為風險損失扣除後計算評估值；對於有確鑿依據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

(4)預付賬款，評估人員查閱相關材料採購合同或供貨協議，了解評估基準日至評估現場核實期間已接受的服務和收到的貨物情況。對於未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況的，按核實後的賬面值作為評估值。對於那些有確鑿依據表明收不回相應貨物，也不能形成相應資產或權益的預付賬款，其評估值為零。

(5)原材料，評估人員首先核查了原材料的購銷合同、發票，對其購入時間和入賬金額進行了核實；賬面成本構成合理，無盤盈盤虧材料。評估人員對基準日的市場價格進行調查，存貨原材料多為近期購買，賬面價與基準日市場銷售價格相近，故以核實後原材料賬面價值作為評估值。

(6)庫存商品，對於油品，屬於正常銷售的產品，根據其出廠銷售價格減去銷售費用、全部稅金和適當數額的稅後淨利潤確定評估值；對於庫存商品中的餐飲耗用物料、自營零售商品、便利店商品及禮品，被評估單位為非生產企業，商品均為外購商品，評估人員對基準日的市場價格進行調查，對於近期購買、價格變動不大的庫存商品，賬面價值與基準日市場銷售價格相近，以賬面價值作為評估值。

(7)其他流動資產，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額相符，抽查了部分原始憑證及納稅申報表等相關資料，核實稅費的真實性和金額等。按核實後賬面值確定評估值。

## 2、長期股權投資

### (1) 全資及控股長期股權投資

對全資及控股長期股權投資進行整體評估，首先評估獲得被投資單位的股東全部權益價值，然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。

### (2) 非控股長期股權投資

對非控股長期股權投資，由於不具備整體評估的條件，評估人員根據被投資單位的實際情況，取得被投資單位評估基準日財務報表，對被投資單位財務報表進行適當分析後，採用報表分析後的被投資單位淨資產乘以持股比例確定該類非控股長期股權投資的評估值。

## 3、其他權益工具投資

對其他權益工具投資，由於不具備整體評估的條件，評估人員根據被投資單位的實際情況，取得被投資單位評估基準日財務報表，對被投資單位財務報表進行適當分析後，採用報表分析後的被投資單位淨資產乘以持股比例確定其他權益工具投資的評估值。

## 4、設備類固定資產

根據企業提供的設備明細清單進行核對，做到賬表相符，同時通過對有關的合同、法律權屬證明及會計憑證審查核實對其權屬予以確認。在此基礎上，組織專業工程技術人員對主要設備進行必要的現場勘察和核實。

根據評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估，重置成本法的計算公式如下：

評估值=重置全價×綜合成新率

### (1) 重置全價的確定

#### 1) 機器設備

重置全價=設備購置費+運雜費+安裝工程費+前期及其他費用+資金成本－可抵扣增值稅進項稅額

### ① 設備購置費

國產機器設備主要依據市場詢價、或參照《2023中國機電產品報價手冊》、或參考最近購置的同類設備合同價格等方式確定購置費。對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算購置價。

### ② 運雜費

若設備購置費不包含運雜費，則參考《資產評估常用數據與參數手冊》、《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》中的概算指標並結合設備的運距、重量、體積等因素綜合確定運雜費。

### ③ 安裝工程費

參考委託人提供工程決算資料等，根據設備類型、特點、重量、人材機耗費程度，結合市場詢價獲得的信息，並考慮相關必要的費用並根據相關法規綜合確定。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝費。

### ④ 前期及其他費用

前期及其他費用包括項目建設管理費、勘察設計費、工程監理費、可行性研究費、招投標代理費、環境影響評價費等，各項費用的計算參照國家各部委制定的相關收費依據標準。

### ⑤ 資金成本

資金成本根據本項目合理的建設工期，按照評估基準日相應期限的貸款利率以設備購置費、安裝工程費、前期及其他費用三項之和為基數確定。

### ⑥ 設備購置價中可抵扣增值稅進項稅額

對於符合增值稅抵扣條件的，計算出可抵扣增值稅進項稅額後進行抵扣。

## 2) 車輛

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅法》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，確定其重置全價，計算公式如下：

重置全價=不含稅購置價+車輛購置稅+新車上戶手續費

## 3) 電子設備(含其他設備)

根據當地市場信息及近期網上交易價確定重置全價。

對於購置時間較早，現市場上無相關型號但能使用的電子設備(含其他設備)，參照二手設備市場含稅價格確定其重置全價。

### (2) 綜合成新率的確定

通過對設備(儀器)使用情況(工程環境、保養、外觀、開機率、完好率的現場考察，查閱必要的設備(儀器)運行、事故、檢修、性能考核等記錄進行修正後予以確定。

#### 1) 對於專用設備和通用機器設備

主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況的現場勘察了解，確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率。

綜合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2) 對於電子設備(含其他設備)、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備(含其他設備)還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

3) 對於車輛，依據國家頒佈的車輛強制報廢標準，以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定成新率，然後結合現場勘察情況進行調整，其公式為：

使用年限成新率=(規定使用年限-已使用年限)/規定使用年限×100%

行駛里程成新率=(規定行駛里程-已行駛里程)/規定行駛里程×100%

綜合成新率=理論成新率×調整系數

### (3) 評估值的確定

設備評估值=設備重置全價×綜合成新率

## 5、房屋建築物類固定資產

根據房屋建築物類固定資產的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，對於本次評估範圍內裝修改造性質的房屋建築物類固定資產，房屋主體為出租人所有，該類固定資產實為待攤費用性質，評估人員查詢裝修、改造的工程合同以及有關憑證和賬簿，未見異常，以核實後賬面價值確定評估價值。

對於評估範圍內擁有主體工程的房屋建築物，本次評估採用成本法進行評估。成本法的計算公式如下：

評估價值=重置全價×綜合成新率

#### (1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建安綜合造價、前期及其他費用及資金成本。房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本－可抵扣進項稅

##### 1) 建安綜合造價

按其結構類型跨度、層高、裝修水平等影響建築造價的因素分類確定其基準單方造價，該單方造價反映了該類型建(構)築物在評估基準日及所在地區正常的施工水平、施工質量和一般裝修標準下的造價情況。在此基礎上根據建(構)築物的特點(如不同的層高、跨度、特殊裝修、施工困難程度等)和現場勘查情況，對單方造價進行相應的調整，從而確定建安工程稅前造價及含稅建安工程造價。

##### 2) 前期及其他費用的確定

依據國家(行業)相關的各項取費規定，結合評估基準日建設工程所在地的實際情況，將被評估單位視為一個獨立的建設項目，根據企業固定資產的投資規模確定。



### 3) 資金成本

資金成本按照被評估單位的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行發佈的同期金融機構人民幣貸款基準利率，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{含稅建安綜合造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{資金成本率} \times \text{合理建設工期} / 2$$

### 4) 可抵扣增值稅進項稅額

對於符合增值稅抵扣條件的費用，計算出可抵扣增值稅進項稅額後進行抵扣。

#### (2) 綜合成新率的確定

綜合成新率按照以下公式確定：

$$\text{綜合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限的確定：

根據評估範圍內房屋建築物經濟耐用年限和已使用年限，結合現場勘查、房屋建築物歷年更新改造情況、房屋維護狀況等綜合確定。在綜合成新率確定過程中，以被估對象能否有繼續使用功能為前提，以基礎和主體結構的穩定性和牢固性為主要條件，而裝修和配套設施只有在基礎和主體結構能繼續使用的前提下計算其新舊程度，並且作為修正基礎和主體結構成新率的輔助條件。

#### (3) 評估值的確定

$$\text{評估價值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

## 6、 在建工程

對於納入評估範圍內的在建工程，評估人員向有關人員核實工程項目的開工和工程進度情況，了解預算執行情況，並搜集有關工程的合同，同時核實了工程的付款情況和賬務核算情況，由於納入評估範圍內的在建工程工期較短，屬於正常建設的在建項目，在此期間投資涉及的材料和人工等價格變動幅度不大，按照賬面價值確定其評估值。

## 7、 使用權資產

使用權資產均為租賃土地、服務區辦公樓等的使用權資產。評估人員主要通過查閱相關文件和原始憑證，來了解各項資產尚存的價值與權利。本次對使用權資產以賬面價值確定評估價值。

## 8、 無形資產－土地使用權

根據《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)及土地估價相關技術規程，土地估價常用的方法主要有市場比較法、收益還原法、剩餘法、成本逼近法和基準地價系數修正等五種方法。

根據現場勘查情況，土地使用權用途為其他商服用地、公路用地，選擇市場法對土地使用權進行評估，選擇市場法評估的理由如下：

市場比較法是通過收集宗地交易案例確定比較案例，建立價格可比基礎然後通過交易價格修正來最終確定評估對象的市場價格。市場比較法主要用於地產市場發達、有充足可比實例的地區，納入評估範圍內的使用權，近年周邊成交案例較多，故可以採用市場比較法對該地塊進行評估。

收益還原法是通過收集相關資料估算年總收益和年總費用進而確定年純收益，然後通過收益還原率測算土地收益價格的方法。收益還原法主要用於有現實收益或潛在收益的土地，而委估土地無現實收益，周邊地租水平無法取得，難以測算其潛在收益情況，故不宜採用收益還原法對該地塊進行評估。

剩餘法又名假設開發法，是通過測算不動產交易價格、房屋現值、交易稅費進而測算土地價格的一種方法。剩餘法主要用於具有投資開發或再開發潛力的土地估價。估價對象均為商服和公路用地，無投資開發或再開發潛力，故納入評估範圍內的使用權不宜採用剩餘法對該地塊進行評估。

成本逼近法是通過收集與估價有關的成本費用、利息、利潤等資料，直接或間接的方式求取待估宗地的土地取得費、土地開發費、及相關稅費等，對地價進行必要的修正得出待估土地的價格。成本逼近法一般適用於新開發的土地或土地市場欠發育、交易案例少的地區的土地價格評估，故不採用成本逼近法對該地塊進行評估。

基準地價法是通過收集基準地價資料通過基準地價修正體系測算宗地價格的一種方法。基準地價適用於政府已公佈基準地價且具有完備的基準地價修正體系的區域，由於土地使用權所處區域政府公佈基準地價時間距評估基準日時間較久，故未採用基準地價法對該地塊進行評估。

綜上所述，根據本次評估目的，本次評估採用市場法對委估土地使用權進行評估。

市場法是指將待估宗地與在估價基準日近期有過交易的類似土地交易案例進行比較，對這些類似土地交易案例的已知價格作適當的修正，以此估算待估宗地的客觀合理價格或價值的方法。

市場法計算公式如下：

待估宗地價格=可比實例價格×交易情況修正×交易期日修正×區域因素修正×個別因素修正×土地使用年期修正

## 9、無形資產－其他無形資產

本次評估範圍內的其他無形資產為企業軟件和商標。

### (1) 軟件

評估人員經過核對賬簿、憑證，同時對該企業攤銷的正確性進行了驗算。經核實調查，個別軟件進行了升級維護，大部分未進行升級改造。對於目前市場上有銷售但版本已經升級的外購軟件，以現行市場價格扣減軟件升級費用確定評估值。對於評估基準日市場上有銷售且無升級版本的軟件，按照同類軟件評估基準日市場價格確定評估值。

## (2) 商標

對於商標，屬於無形資產，無形資產的評估方法有三種即重置成本法、市場比較法和收益現值法。商標評估的成本法，是指在現時條件下模擬重新註冊委估商標所需發生的各種直接成本、間接成本、應計利息和利潤等求和得到商標權的重置價值，根據商標的註冊情況、使用情況等確定成新率，以評定商標權價值的方法。市場法是指從公開交易市場獲取類似的交易案例，通過合理的修正得出商標價值，採用市場比較法的前提條件是要有相同或相似的交易案例，且交易行為應該是公平交易；收益法是指根據銷售的產品或者服務對預期收益進行預測，然後根據商標對收益的貢獻大小，以在評估基準日的公開市場價值的收益分成，測算由於商標的作用導致的收益增加額，最後採用合理的折現率及收益期限測算商標價值。

根據我們的市場調查及有關介紹，目前國內沒有類似的交易案例，本次評估由於無法找到可對比的歷史交易案例及交易價格數據，故不宜採用市場法評估，由於商標對收益的貢獻大小無法合理預計，故本次評估未採用收益法進行評估。該商標主要應用於通驛公司承包的高速公路服務區便利店，應用場景較為單一，未能產生超額收益，故結合該商標特點，本次評估採用成本法評估。成本法具體公式如下：

待估商標所有權價值 = (直接成本 + 間接成本 + 應計利息 + 利潤) × (1 - 貶值率)

### ① 直接成本的估算

直接成本為在現時條件下，註冊相應商標所需要發生的註冊費、代理費以及徵集與設計費等，按現行價格和費用標準進行估算。

### ② 間接成本、應計利息、利潤

間接成本為在現時條件下，註冊相應商標必要合理的後期推廣、宣傳、維護等可以進行貨幣化衡量的費用，按直接成本的一定比率進行估算。

### ③ 貶值率

由於商標通過續展可以持續地使用，同時也未見其他貶值因素，因此本次評估將貶值率取為零。

## 10、長期待攤費用

長期待攤費用包括黎溪商業升級改造工程、新城服務區商業升級改造工程、雅瑤服務區商業升級改造及電白商業升級改造工程等費用的攤餘額。

評估人員核實了被評估單位長期待攤費用相關核定辦法，查詢裝修及購買合同以及有關憑證和賬簿，未見異常，待攤尾差評估為零，其餘以核實後賬面價值確定評估價值。

## 11、遞延所得稅資產

遞延所得稅資產核算內容為計提壞賬準備及預提費用等，評估人員核實了被評估單位遞延所得稅資產相關核定辦法，以核實後的賬面價值確定評估價值。

## 12、其他非流動資產

其他非流動資產為預繳稅費及購置長期資產預付款。評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額相符，抽查了部分原始憑證、納稅申報表及購置合同等相關資料，核實稅費及款項的真實性和金額等。按核實後賬面值確定評估值。故以核實後的賬面價值為評估價值。

## 13、負債

對企業負債的評估，主要是進行審查核實，評估人員對相關的文件、合同、賬本及相關憑證進行核實，確認其真實性後，以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

### （三） 收益法

本次採用收益法中的現金流量折現法對企業整體價值評估來間接獲得股東全部權益價值，企業整體價值由正常經營活動中產生的經營性資產價值和與正常經營活動無關的非經營性資產價值構成，對於經營性資產價值的確定選用企業自由現金流折現模型，即以未來若干年度內的企業自由現金流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出。收益法計算模型如下：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

## 1、企業整體價值

企業整體價值是指股東全部權益價值和付息債務價值之和。根據被評估單位的資產配置和使用情況，企業整體價值的計算公式如下：

企業整體價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產負債價值

### (1) 經營性資產價值

經營性資產是指與被評估單位生產經營相關的，評估基準日後企業自由現金流量預測所涉及的資產與負債。經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_i} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_i}$$

式中：P：評估基準日的企業經營性資產價值；

$A_i$ ：評估基準日後第i年預期的企業自由現金流量；

$A_{i0}$ ：預測期末年預期的企業自由現金流量；

R：折現率（此處為加權平均資本成本，WACC）；

N：預測期；

i：預測期第i年，本次評估採用年中折現。

其中，企業自由現金流量計算公式如下：

企業自由現金流量 = 息前稅後淨利潤 + 折舊與攤銷 - 資本性支出 - 營運資金增加額

其中，折現率（加權平均資本成本，WACC）計算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E/(D+E)] + R_d \times (1-T) \times [D/(D+E)]$$

其中：R<sub>e</sub>:權益資本成本

E:權益資本的市場價值

D:債務資本的市場價值

R<sub>d</sub>:債務資本成本

T:所得稅率

其中，權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算。計算公式如下：

$$R_e = R_{f1} + \beta(R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：R<sub>e</sub>:權益期望回報率，即權益資本成本

R<sub>f1</sub>:無風險報酬率

β:貝塔系數

R<sub>m</sub>:市場期望回報率

R<sub>f2</sub>:長期市場預期回報率

Alpha:特別風險溢價

(R<sub>m</sub> - R<sub>f2</sub>):股權市場超額風險收益率，稱ERP

## (2) 溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。經核實，被評估單位不存在溢餘資產。

## (3) 非經營性資產價值

非經營性資產是指與被評估單位生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。被評估單位的非經營性資產為其他應收款、預付賬款其他權益工具投資及長期股權投資等，本次評估採用成本法進行評估。

#### (4) 非經營性資產負債

非經營性負債是指與被評估單位生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的負債。被評估單位的非經營性負債為其他應付款及遞延收益等，本次評估採用成本法進行評估。

#### 2、付息債務價值

付息債務是指評估基準日被評估單位需要支付利息的負債。評估基準日時，被評估單位的付息債務為短期借款。

### 八、評估程序實施過程和情況

評估人員對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

#### (一) 接受委託

我公司與委託人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委託人協商擬定了相應的評估計劃，評估報告提交時間及方式等評估業務基本事項。

#### (二) 前期準備

根據評估基本事項擬定評估方案、組建評估團隊、實施項目相關人員培訓。

#### (三) 現場調查

評估人員對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。

#### 1、指導被評估單位填表和準備應向評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

#### 2、初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表



評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

### 3、 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

### 4、 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

### 5、 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的設備等資產的產權證明文件資料進行查驗，對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

## （四） 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

## （五） 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

## （六） 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交資產評估報告。

## （七） 評估檔案歸檔

按照資產評估準則的要求對工作底稿、資產評估報告及其他相關資料進行整理，形成資產評估檔案。

## 九、評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

### （一） 基本假設

1、 公開市場假設，即假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷；

2、 交易假設，即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

3、 持續經營假設，即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在特許經營期內不會因為各種原因而停止營業。

### （二） 一般假設

1、 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

2、 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

3、假設公司的經營者是負責的，完全遵守所有有關的法律法規，且公司管理層有能力擔當其職務。

4、企業遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。

5、假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。

6、假設本次評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響。

### （三） 特殊假設

1、假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；

2、假設企業在未來經營期內經營範圍、方式不發生重大變化，其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資以及商業環境等變化導致的經營能力、業務規模、業務結構等狀況的變化，雖然這種變動是很有可能發生的，即本評估是基於基準日的經營能力、業務規模和經營模式持續經營，不考慮其可能超、減產等帶來的特殊變動；

3、假設企業在未來的經營期內，其營業和管理等各項期間費用不會在現有基礎上發生大幅的變化，仍將保持其近幾年的變化趨勢，並隨營業規模的變化而同步變動；

4、假設評估基準日後被評估單位的現金流入為每年均勻流入，現金流出為每年均勻流出；

5、假設被評估單位加油站回收自營計劃能按管理層規劃如期完成；

6、假設企業承包經營合同到期後可順利續期；

7、假設通驛公司經營許可資質到期後能夠延續；

8、假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定；

9、企業所擁有的資產產權清晰，為被評估單位所有，沒有可能存在的連帶負債及估價範圍以外的法律問題。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本着獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對廣東通驛高速公路服務區有限公司的股東全部權益價值進行了評估。本次評估採用資產基礎法和收益法，評估結論根據以上評估工作得出，其評估結果如下：

### (一) 資產基礎法評估結果

截止評估基準日2023年9月30日，在持續經營條件下，廣東通驛高速公路服務區有限公司經審計的總資產賬面價值332,913.57萬元，評估價值為395,619.95萬元，增值額為62,706.38萬元，增值率為18.84%；總負債賬面價值283,308.11萬元，評估價值283,308.11萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值49,605.46萬元，評估價值112,311.83萬元，增值額62,706.38萬元，增值率為126.41%。詳見下表：

### 資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2023年9月30日

項目	賬面價值 A	評估價值 B	金額單位：人民幣萬元	
			增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流動資產	52,340.71	54,257.17	1,916.46	3.66
2 非流動資產	280,572.86	341,362.78	60,789.91	21.67
3 其中：長期股權投資	13,306.13	47,000.32	33,694.19	253.22
4 其他權益工具投資	360.00	66.36	-293.64	-81.57
5 固定資產	65,979.34	88,599.75	22,620.41	34.28

6	在建工程	863.93	711.22	-152.71	-17.68
7	使用權資產	161,841.67	161,841.67	-	-
8	無形資產	11,136.03	16,306.16	5,170.13	46.43
9	長期待攤費用	15,853.36	15,604.90	-248.46	-1.57
10	遞延所得稅資產	10,199.84	10,199.84	-	-
11	其他非流動資產	1,032.57	1,032.57	-	-
12	<b>資產總計</b>	<b>332,913.57</b>	<b>395,619.95</b>	<b>62,706.38</b>	<b>18.84</b>
13	流動負債	107,676.01	107,676.01	-	-
14	非流動負債	175,632.10	175,632.10	-	-
15	<b>負債合計</b>	<b>283,308.11</b>	<b>283,308.11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16	<b>淨資產(所有者權益)</b>	<b>49,605.46</b>	<b>112,311.83</b>	<b>62,706.38</b>	<b>126.41</b>

經資產基礎法評估，廣東通驛高速公路服務區有限公司評估基準日股東全部權益價值為112,311.83萬元。

## (二) 收益法評估結果

截止評估基準日2023年9月30日，在持續經營前提下，經收益法評估，廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益價值的評估結果為246,581.27萬元，增值額為196,975.81萬元，增值率為397.08%。

## (三) 評估結論

收益法評估後的股東全部權益價值為246,581.27萬元，資產基礎法評估後的股東全部權益價值為112,311.83萬元，兩者相差134,269.44萬元，差異率為119.55%。

收益法評估結果與資產基礎法評估結果產生的差異為：資產基礎法是在持續經營基礎上，以重置各項生產要素為假設前提，根據分項資產的具體情況採用適宜的方法分別評定估算企業各分項資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估價值，得出資產基礎法下股東全部權益的評估價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估單位預期收益資本化或折現，以評價評估對象的價值。資產基礎法是從資產的再取得途徑考慮的，反映的是企業現有資產的重置價值；收益法是從資產未來獲利能力的角度體現企業價值，它包括了資產基礎法中難以準確體現的人才團隊、銷售網絡、管理效率、商譽等無形資產價值，能夠完整體現企業的整體價值。同時，從本次評估目的看，收購方不僅關注被評估企業目前擁有的單項資產價值之和，更關注被評估企業未來獲利能力和發展潛力。

根據上述分析，本資產評估報告評估結論採用收益法評估結果，即：廣東通驛高速公路服務區有限公司的股東全部權益價值評估結果為246,581.27萬元。

本次評估未考慮股權流通性、控股權溢價及少數股權折價對評估結果的影響。

## 十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

(一) 本評估報告的評估結論未考慮委估資產可能存在的產權登記或權屬變更過程中的相關費用和稅項；未考慮抵押、擔保、未決訴訟等事項對評估結論的影響；未考慮評估值增減可能產生的納稅義務變化。

(二) 本評估報告是在委託人及被評估單位相關當事方提供與資產評估相關資料基礎上做出的。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性以及保證經營的合法性是委託人及相關當事方的責任；資產評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。資產評估專業人員對該資料及其來源進行必要的核查驗證和披露，不代表對上述資料的真實性、合法性、完整性提供任何保證，對該資料及其來源確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。

(三) 本次評估前，立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所對廣東通驛高速公路服務區有限公司以2023年9月30日為基準日進行了審計，並出具信會師粵報字[2024]第20156號審計報告，廣東通驛高速公路服務區有限公司按照審計調整後的結果進行申報，本次對廣東通驛高速公路服務區有限公司股東全部權益的評估是在註冊會計師審計的基礎上進行的，本評估機構提請報告的使用者在使用本資產評估報告時要關注上述審計報告。

(四) 關於引用其他機構出具的報告結論的情況特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

本次未引用其他機構出具的報告。

(五) 關於權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

1、廣東通驛高速公路服務區有限公司及其子公司納入本次評估範圍內的房屋均未辦理房屋所有權證，對於該部分房屋廣東通驛高速公路服務區有限公司及其子公司承諾產權歸其所有，本次以廣東通驛高速公路服務區有限公司及其子公司申報的實際測量面積進行清查和評估。

2、無形資產中的通驛智能廁所管理平台為被評估單位廣東通驛高速公路服務區有限公司委託深圳市長戈科技有限公司研發所得，研發合同約定雙方共同擁有項目的只是產權，包括但不限於《智能廁所管理平台V1.0版本》及升級版；《一種可對堵塞檢測智能蹲廁潔具》實用新型專利；《一種對故障檢測的智能紅外閥門》實用新型專利，項目技術研發、知識產權文件撰寫以及申報由深圳市長戈科技有限公司完成，通驛公司佔知識產權比重60%，深圳市長戈科技有限公司佔知識產權比重40%，故評估基準日時《基於監控管理平台的智能公廁管理系統V1.0》軟件著作權人為廣東通驛高速公路服務區有限公司及深圳市長戈科技有限公司；《一種可對堵塞檢測智能蹲廁潔具》實用新型專利及《一種對故障檢測的智能紅外閥門》實用新型專利的專利權人為廣東通驛高速公路服務區有限公司及深圳市長戈科技有限公司。

本次評估未考慮上述瑕疵事項對評估值的影響，特請報告使用者注意。

(六) 關於評估程序受到限制的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

對於長期股權投資中的廣東中油通驛能源銷售有限公司及廣東高速傳媒有限公司，儘管被評估單位通驛公司持有中油通驛51%股權，但由於董事名額未滿半數的原因，未對中油通驛實現控制；通驛公司持有高速傳媒40%股權，未對高速傳媒實現控制。評估人員就本次評估項目與通驛公司進行了溝通和訪談，收集了營業執照、近三年審計報告及基準日財務報表等資料，但未能對中油通驛及高速傳媒於評估基準日資產進行全面清查核實，未能獲取中油通驛及高速傳媒的存貨、固定資產等資產明細和權屬狀況，由於不具備整體評估的條件，評估人員根據被投資單位的實際情況，取得被投資單位評估基準日財務報表，根據廣東中油通驛能源銷售有限公司及廣東高速傳媒有限公司報表顯示，中油通驛和高速傳媒公司近年盈利情況不穩定，實物資產佔比較低，故採用報表分析法對上述長期股權投資進行評估。上述事項對本次評估結論不構成重大影響。

(七) 關於評估資料不完整的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

根據工商登記網站顯示，評估基準日時，被評估單位子公司廣東金道達高速公路經濟開發有限公司持有廣州市花都金道達高速公路經濟發展有限公司股權，經與企業核實，自2000年後廣東金道達高速公路經濟開發有限公司再未參與廣州市花都金道達高速公路經濟發展有限公司的分紅及管理，財務賬上已對持有廣州市花都金道達高速公路經濟發展有限公司股權提完減值，本次評估未將持有該公司的股權納入評估範圍，提請報告使用人注意。

(八) 關於評估基準日存在的法律、經濟等未決事項特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

### 1、借款、擔保、抵押情況

截止評估基準日，被評估單位貸款情況如下：

序號	放款銀行(或機構)名稱	發生日期	到期日	年利率	幣種	賬面價值	貸款類別
1	中國工商銀行股份有限公司 廣州白雲支行	2022/12/27	2023/12/26	2.20%	人民幣	85,345,900.00	信用貸款
2	中國工商銀行股份有限公司 廣州白雲支行	2023/5/31	2024/5/30	2.00%	人民幣	50,000,000.00	信用貸款
3	中國工商銀行廣州第三支行	2023/9/27	2024/9/27	2.75%	人民幣	70,000,000.00	信用貸款
4	中信銀行廣州分行	2023/9/27	2024/9/27	2.74%	人民幣	25,000,000.00	信用貸款
5	交通銀行廣東省分行	2023/6/21	2024/6/21	2.20%	人民幣	50,000,000.00	信用貸款
6	交通銀行廣東省分行	2023/6/21	2024/6/21	2.20%	人民幣	19,500,000.00	信用貸款
7	交通銀行廣東省分行	2023/6/25	2024/6/25	2.20%	人民幣	9,500,000.00	信用貸款
8	交通銀行廣東省分行	2023/6/26	2024/6/26	2.20%	人民幣	9,500,000.00	信用貸款
9	交通銀行廣東省分行	2023/6/28	2024/6/28	2.20%	人民幣	9,500,000.00	信用貸款
合計						328,345,900.00	

### 2、重大未決訴訟事項

評估基準日時，通驛公司涉及的未完結訴訟事項如下表所示：

序號	案件名稱	案由	案件當事人		涉訴本金(元)	案情簡介	起訴日期	結案情況
			原告	被告				
1	廣東通驛高速公路服務區有限公司訴廣東駿譽汽車有限公司合同糾紛案(車主中心項目)	合同糾紛	廣東通驛高速公路服務區有限公司	廣東駿譽汽車有限公司	¥400,000.00	原、被告於2018年5月21日簽訂《服務區汽修項目合作框架協議》，被告怠於履行合同義務，現原告起訴被告支付其所欠承包費共計40萬元並訴求法院判令由被告投資形成的車主服務中心資產歸屬原告所有。	2023.1.28	未結案。等待二審審理中。



序號	案件名稱	案由	案件當事人		涉訴本金(元)	案情簡介	起訴日期	結案情況
			原告	被告				
2	廣東通驛高速公路服務區有限公司訴廈門鷺路興綠化工程建設有限公司建設施工合同糾紛一案	合同糾紛	廣東通驛高速公路服務區有限公司	廈門鷺路興綠化工程建設有限公司	¥6,128,908.16	通驛公司於2012年3月與廈門鷺路興綠化工程建設有限公司簽訂貴州惠興綠化工程共2個標段委託施工合同，2016年蒙草集團收購部門鷺路興股權並實控，原鷺路興公司管理團隊被蒙草集團替代，新的管理團隊由於對歷史遺留賬目及項目情況不了解，2023年年初完成最終決算審計，根據合同約定及審計結果，鷺路興公司應向通驛公司支付21-A標剩餘工程款約61.89萬元，21-B標剩餘工程款約74.97萬元，退回代繳的履約保證金及安全保證金約476萬，總金額合計約612.9萬元，經雙方多次溝通仍無法達成一致解決意見，通驛公司便將鷺路興公司訴諸貴州省長順法院。	2023.6.15	未結案。

除以上事項外，被評估單位未向評估機構提供委估資產其他抵押、質押、擔保及重大未決訴訟等事項。本次評估未考慮上述擔保、抵押及未決訴訟事項對評估結論的影響。

(九) 關於擔保／租賃／或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係特別說明以及該事項可能對評估結論的影響；

無。

(十) 關於評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項特別說明；

評估基準日後至評估報告有效期內，若被評估資產數量及作價標準發生重大變化，並對評估結論產生影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。我們不對評估基準日以後被評估資產價值發生的重大變化承擔責任。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

## 十二、 資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途、只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用人使用。本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；

(五) 本資產評估報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案後方可正式使用。

(六) 本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。

### 十三、 資產評估報告日

本資產評估報告日期為2024年02月20日。

### 十四、 評估機構和資產評估師簽章

資產評估師：朱瑋

資產評估師：盧博雅

北京國融興華資產評估有限責任公司

2024年02月20日