
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下的全部廣東粵運交通股份有限公司股份，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份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)

主 要 及 關 連 交 易 及 2022年第二次股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

VINCOO  榮高
榮高金融有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁至第14頁。榮高金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第15頁至第32頁。

本公司謹訂於2022年10月20日下午三時正假座廣東省廣州市中山二路3號粵運大廈24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第131頁至第132頁。

股東特別大會的有關代表委任表格（亦已於2022年9月28日寄發予股東）亦刊載於聯交所及本公司之網站。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將股東特別大會的有關代表委任表格按其上印列的指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間24小時前交回有關代表委任表格。填妥及交回有關代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

* 僅供識別

2022年9月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
榮高金融函件	15
附錄一 – 本集團的財務資料	33
附錄二 – 一般資料	41
附錄三 – 資產評估報告	46
附錄四 – 評估方法的主要假設及依據	110
2022年第二次股東特別大會通告	131

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「基準日」	指	2021年12月31日
「董事會」	指	本公司董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「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
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由中國公民及／或中國註冊成立的實體以人民幣認購或入賬列為繳足
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年10月20日下午三時正假座廣東省廣州市中山二路3號粵運大廈24樓召開的2022年第二次股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項
「股權轉讓」或 「股權轉讓事項」	指	根據本公司與廣東利通於2022年8月10日訂立之股權轉讓合同擬進行之本公司轉讓交通工程100%股權予廣東利通之事項

釋 義

「交通集團」	指	廣東省交通集團有限公司，於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣東利通」	指	廣東利通發展投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為交通集團的全資附屬公司
「H股」	指	本公司股本中以人民幣列值每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，該等股份以港元認購及買賣，並於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，已由本公司聘請作為本公司獨立財務顧問，就股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易是否公平合理以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提出建議
「獨立股東」	指	與批准股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項的決議案有關的本公司股東，不包括交通集團及其聯繫人
「最後實際可行日期」	指	2022年9月22日，即本通函付印前可確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中以人民幣列值每股面值人民幣1.00元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交通工程」	指	廣東省交通工程有限公司，一家於中國成立的有限公司，交易完成後將成為廣東利通的附屬公司
「評估機構」	指	廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司，本公司委任的獨立評估機構
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

郭俊發先生
朱方先生
黃文伴先生
蘇華才先生
胡賢華先生

註冊辦事處：

中國
廣州市
機場路1731-1735號
8樓

非執行董事：

陳敏先生
陳楚宣先生

香港營業地點：

香港
干諾道西188號
香港商業中心
31樓3108-3112室

獨立非執行董事：

蘇武俊先生
黃媛女士
沈家龍先生
張祥發先生

敬啟者：

主要及關連交易
及
2022年第二次股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為2022年8月10日的公告，內容有關股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易的進一步資料；(ii)榮高融資函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)股東特別大會通告。

II. 主要及關連交易

董事會欣然宣佈，於2022年8月10日，本公司與廣東利通就股權轉讓事項訂立股權轉讓合同，據此，本公司已有條件同意出售，而廣東利通已經有條件同意收購本公司之全資附屬公司交通工程之100%的股權，總代價為人民幣216,637,157.08元。

股權轉讓合同

股權轉讓合同的主要條款如下：

簽約日期

2022年8月10日

簽約方

出售方：本公司

收購方：廣東利通

轉讓標的

本公司之全資附屬公司交通工程之100%的股權

代價及付款條款

股權轉讓總代價為人民幣216,637,157.08元，乃本公司及廣東利通參考《資產評估報告書》(財興資評字[2022]第158號)內載列的由獨立第三方評估機構以資產基礎法釐定的交通工程100%股權於基準日的估值後公平磋商釐定。有關資產評估報告全文及所採用評估方法的主要假設／依據，請分別參閱本通函附錄三及附錄四。

於基準日，交通工程全部資產賬面值為人民幣39,858,566.36元，評估值為人民幣347,519,913.64元，評估增值人民幣307,661,347.28元，增幅771.88%。有關資產增值主要由於交通工程所擁有的一幅土地因土地用途改變而有所升值。該土地原為工業用地，佔地面積為23,434.00平方米，按該地區工業用地的單價計，於基準日的該塊土地

董 事 會 函 件

的價值約為每平方米人民幣1,600元。該土地隨後列入「三舊改造」的範圍內，土地用途由工業用地調整為商業商務用地、道路及綠化用地。用途調整後，該土地的淨佔地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積64,964.17平方米，於基準日的價值逾每平方米人民幣50,000元。就本次出售事項而言，該土地按照土地調整後的控規用途進行評估，造成增值。

負債賬面值為人民幣50,764,287.16元，評估值為人民幣130,882,756.56元；淨資產的賬面值為人民幣-10,905,720.80元，評估值為人民幣216,637,157.08元，評估增值人民幣227,542,877.88元。負債項目以成本法進行估值。具體而言，評估機構審閱交通工程所提供的資產負債表、總分類賬、分項明細及詳細評估表，以核對有關金額、內容、數量和日期是否與會計賬目一致。對於大額付款，經核實後的賬面值才會用作評估值。非流動負債增加乃主要由於遞延所得稅負債的增加。遞延所得稅負債賬面值為人民幣0元，但由於投資性房地產增值人民幣320,473,877.59元，採用公允價值模式計量的投資性房地產估值的增值部分所繳納的所得稅的稅率為25%，則遞延所得稅負債增加人民幣80,118,469.40元（即： $320,473,877.59 \times 25\% = 80,118,469.40$ ）。

廣東利通應於股權轉讓合同生效之日起20個工作日內向本公司一次性支付全部股權轉讓款。

截至基準日交通工程欠本公司借款本息合計人民幣4,686.67萬元，其中無息借款本金人民幣4,080萬元，有息借款本金人民幣600萬元（年利率4.35%），利息人民幣6.67萬元。廣東利通同意將向交通工程提供股東借款，用於本次股權轉讓完成工商變更登記之日交通工程清償對本公司的借款本息，具體清償金額以交通工程與本公司確認的計至工商變更登記之日借款本息金額為準。

債權債務及損益處理

交通工程100%股權轉讓前及轉讓後，交通工程的債權債務仍繼續由交通工程享有和承擔。

自基準日次日（2022年1月1日）起，交通工程產生的損益全部由廣東利通享有和承擔。

董 事 會 函 件

發生在基準日之前(包括該日)且清產核資審計報告以及資產評估報告中未披露的交通工程的債務由本公司承擔，因此導致廣東利通或股權轉讓完成後的交通工程遭受損失的，廣東利通或交通工程均有權向本公司追償。

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：

- 股權轉讓合同已由合同簽約各方正式簽訂；
- 廣東利通已就股權轉讓取得適當內部批准；
- 本公司已就股權轉讓取得董事會及於股東特別大會取得獨立股東批准；及
- 資產評估報告已向交通集團進行備案。

股權交割

股權轉讓於股權轉讓合同生效之日(即股權轉讓合同所有先決條件獲滿足之日)起20個工作日內進行交割。各方同意依照國家及省市有關規定及股權轉讓合同的約定，向政府有關部門辦理股權轉讓的變更登記手續。

各方同意，股權轉讓的基準日為2021年12月31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。

廣東利通同意在受讓交通工程的股權後，依法承擔出資人的責任。

董事會函件

股權轉讓事項所得款用途及股權轉讓事項之財務影響

截至2022年6月30日，本公司貨幣資金餘額人民幣59,689萬元，需要償還的短期借款及一年內到期非流動負債人民幣47,945萬元（其中：短期借款人民幣4,000萬元，一年內到期的應付債券人民幣39,116萬元，一年內到期的其他非流動負債人民幣4,829萬元）。根據本公司現有計劃，擬將本次公司股權轉讓的淨收益的100%用於償還公司部份債務，緩解資金壓力。

本集團預期就出售事項累計除稅前收益約人民幣226,770,635.54元，此乃根據出售事項的代價減去本集團於2022年6月30日享有的交通工程賬面淨資產份額計算。股權轉讓事項產生的實際損益將由本公司記錄入賬，有待本公司核數師審計本集團綜合財務報表後釐定。

於股權轉讓事項完成後，本公司不再持有交通工程任何權益，其財務業績不再併入本公司之合併財務報表。

有關交通工程的資料

交通工程為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。交通工程主要從事物業出租、停車場經營及物業管理等業務。

基於根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製的交通工程經審計合併財務報表，交通工程截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度的合併財務資料如下：

	截至	
	12月31日止年度	
	2021年	2020年
	(經審計)	(經審計)
	(人民幣)	(人民幣)
除稅前溢利	1,306,469.66	644,911.06
除稅後溢利	1,163,070.69	430,594.17

董事會函件

股權轉讓事項的理由及裨益

股權轉讓事項有利於本公司聚焦主業，合理統籌相關業務資產發揮規模效應。此外，股權轉讓事項所得款將用於償還本公司債務，有利於緩解本公司償債壓力，維護各利益相關方共同權益。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)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。

本公司執行董事郭俊發先生擔任交通集團的總經理助理，非執行董事陳敏先生則為交通集團的總法律顧問，非執行董事陳楚宣先生擔任交通集團的副總會計師兼戰略發展部部長。因此，彼等被視為於股權轉讓合同中擁有重大權益。郭俊發先生、陳敏先生及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。

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，於最後實際可行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。

廣東利通

廣東利通主要從事以高速公路沿線土地、城市綜合商業體等資源的開發和平台的培育為中心，統籌規劃、開發、管理土地和物業等資源，提供土地等配套資源綜合開發經營業務。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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%。由於廣東利通為交通集團的全資附屬公司，因此，根據上市規則第十四A章，廣東利通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25%但低於75%，故股權轉讓事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第十四A章，獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已告成立，以就股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項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股權轉讓合同項下擬進行之股權轉讓事項的公平性及合理性以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

III. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情（其中包括）批准有關股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易。根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東將在股東特別大會上以投票方式表決。股東特別大會通告載於本通函第131頁至第132頁。

股東特別大會的代表委任表格及回條已隨附於本通函內，並亦刊載於聯交所網站。股東特別大會的有關代表委任表格（亦已於2022年9月28日寄發予股東）亦刊載於聯交所及本公司之網站。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將股東特別大會的有關代表委任表格按其上印列的指示填妥，並不遲於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間24小時前交回有關代表委任表格。填妥及交回有關代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

交通集團及其緊密聯繫人將於股東特別大會就批准有關股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，交通集團有權行使或控制行使合共592,847,800股內資股的投票權，佔本公司內資股全部已發行股本約100%及本公司全部已發行股本約74.12%。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無交通集團的緊密聯繫人持有任何股份。除上文所披露者外，除了交通集團，本公司並無其他股東將須於股東特別大會上放棄投票。

IV. 推薦建議

敬希閣下垂注載於本通函第13頁至第14頁的獨立董事委員會函件及本通函第15頁至第32頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件，內容有關股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項以及獨立財務顧問達致該建議所考慮的主要原因及理由。

獨立董事委員會經考慮並根據獨立財務顧問的推薦建議後認為，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。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准股權轉讓合同及其項下擬進行的交易的決議案。

董 事 會 函 件

V. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
廣東粵運交通股份有限公司
董事會主席
郭俊發
謹啟

2022年9月28日

* 僅供識別



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)

敬啟者：

有關股權轉讓合同及其項下擬進行之
股權轉讓事項之主要及關連交易

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為2022年9月28日的通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項構成本公司的一項主要及關連交易，故須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

吾等已獲董事會委任以考慮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並就此向獨立股東提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以考慮並酌情批准股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項的決議案作出推薦建議。榮高金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及榮高金融函件。

經考慮榮高金融在其意見函件中所載其所考慮的主要因素及理由及其意見，吾等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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關股權轉讓合同及其項下擬進行之股權轉讓事項之主要及關連交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蘇武俊

黃媛

沈家龍

張祥發

謹啟

2022年9月28日

以下為榮高金融發出的意見函件全文，當中載有其就股權轉讓協議及項下擬進行的股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製：

VINCO  榮高
榮高金融有限公司

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2022年9月28日致股東的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同的涵義。

於2022年8月10日， 貴公司與廣東利通就股權轉讓訂立股權轉讓協議，據此， 貴公司有條件同意出售而廣東利通則有條件同意收購 貴公司全資附屬公司交通工程100%的股權，總代價為人民幣216,637,157.08元。

根據董事會函件，於最後實際可行日期，交通集團為 貴公司的控股股東，直接持有 貴公司已發行股本總額約74.12%。由於廣東利通為交通集團的全資附屬公司，根據上市規則第十四A章，廣東利通為 貴公司的關連人士，而股權轉讓構成 貴公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就股權轉讓計算的最高適用百分比率超過25%但低於75%，股權轉讓構成 貴公司的主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即蘇武俊先生、黃媛女士、沈家龍先生及張祥發先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓是否於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、公平合理及符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。吾等（榮高金融）同仁已獲董事會委任及批准為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等具備獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其任何各自附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期，並無於彼等任何各自附屬公司或彼等各自的聯繫人中擁有任何直接或間接股權，以及於最後實際可行日期，並無於 貴集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何可認購或提名人士認購 貴集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間存在可能被合理視為妨礙吾等就股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）的任何關係或利益。

除就是次獲委任作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，應向吾等支付的一般專業費用以外，概不存在任何安排將使吾等據此自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等並不知悉任何會影響吾等獨立性的任何情況的實況或變化。

過去兩年，吾等並無擔任獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。吾等並不知悉任何會影響吾等獨立性的任何情況的實況或變化。因此，吾等認為，吾等符合資格就（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓提供獨立意見。

吾等之意見及推薦建議基礎

於達致向獨立董事委員會及獨立股東提出有關股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明與董事及 貴公司及其附屬公司管理層所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見。吾等假設通函所作出或引述的一切資料、事實、意見及聲明於通函刊發當日乃屬真實、準確及完整，而董事及 貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將獲達成或履

行(視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事共同及個別地就通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所表達的意見乃經妥當審慎考慮後達致。通函概無遺漏未有載述的其他事實，致使通函內的任何陳述產生誤導。吾等亦已尋求並收到董事確認，所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供且已審閱足夠資料，以達致知情意見，使用通函所載資料的準確性為憑藉，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所提供及引述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事及管理層所提供的意見及聲明的合理性。

吾等認為，吾等已審閱所有現有可得資料及文件，其中包括：(i) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)及 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度業績(「**2021年年報**」)；(ii)交通工程截至2021年12月31日止兩個年度的年度業績；(iii)日期為2022年8月10日有關股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓的公告(「**該公告**」)；(iv)股權轉讓協議；(v)獨立第三方估值師編製日期為2022年5月30日的交通工程資產估值報告(「**資產估值報告**」)；(vi) 貴集團考慮的計算基礎及假設；及(vii) 貴公司董事會會議記錄，提供予吾等，使吾等能夠達致知情意見，並可以所獲提供資料為憑藉，從而作為吾等提供建議之合理基礎。吾等的意見必然基於管理層的陳述及確認，即與任何人就股權轉讓協議不存在未披露的私人協議／安排或隱含諒解，此外，凡是本函件中的資料乃從已發佈或其他公開來源摘錄，包括但不限於2022年中期報告、2021年年報及其他有效的經濟、市場和其他條件，以及截至最後實際可行日期向吾等提供的資料，吾等有責任確保有關資料是從相關來源正確摘錄，而吾等並無義務對這些資料的準確性和完整性進行任何獨立的深入調查。吾等認為，吾等已採取足夠及必要的步驟，以根據上市規則第13.80條為吾等的意見形成合理基礎及知情意見。向吾等提供的資料及作出的聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

榮高金融函件

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮作參考之用，除收錄於通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

有關 貴集團的資料

貴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。貴集團主要從事出行服務業務。

以下為摘錄自2022年中期報告 貴集團截至2022年6月30日止六個月未經審計合併財務資料摘要。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
業務收入		
— 高速公路服務區經營	1,886,617	1,820,236
— 道路客運及配套業務	972,248	1,184,237
— 太平立交運營	43,570	57,310
— 其他業務	12,627	30,684
	<u>2,915,062</u>	<u>3,092,467</u>
股東應佔虧損	(77,423)	(60,765)

榮高金融函件

	於	
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(經審計)
總資產	10,243,466	10,543,633
淨資產	2,650,121	2,742,709
股東應佔權益	1,779,139	1,849,432

截至2022年6月30日止六個月，貴集團錄得業務收入約人民幣2,915.1百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣3,092.5百萬元減少約5.74%。根據2022年中期報告，業務收入是由於上半年廣東省內部份地區發生疫情管控導致車流量及客流量減少所致。

截至2022年6月30日止六個月，貴集團錄得股東應佔虧損約人民幣77.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣60.8百萬元增加約27.41%。虧損增加主要是由於(1)受廣東省部份地區應對新冠肺炎疫情復燃而採取管控以及運輸環境的影響，道路客運業務、零售業務、招商業務及太平立交的收入和毛利同比下降；及(2)積極爭取補貼政策，地方補助同比增加，抵減了部份毛利下降的影響。

於2022年6月30日，貴集團的未經審計總資產約為人民幣10,243.5百萬元，未經審計淨資產約為人民幣2,650.1百萬元，較截至2021年12月31日分別減少約2.85%及3.38%。貴集團股東應佔未經審計權益由截至2021年12月31日約人民幣1,849.4百萬元減少約3.80%至截至2022年6月30日約人民幣1,779.1百萬元。

榮高金融函件

以下為摘錄自2021年年報 貴集團截至2021年12月31日止兩個年度經審計合併財務資料摘要。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)
業務收入		
— 高速公路服務區經營	3,726,307	3,003,512
— 道路客運及配套	2,345,574	2,297,644
— 太平立交運營	121,446	66,018
— 材料物流收入	69,759	210,418
— 其他業務收入	7,444	7,949
	<u>6,270,530</u>	<u>5,585,541</u>
股東應佔虧損	(220,330)	(229,193)
	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審計)	(經審計)
總資產	10,543,633	11,052,730
淨資產	2,742,709	3,150,113
股東應佔權益	1,849,432	2,071,291

截至2021年12月31日止年度，貴集團錄得業務收入約人民幣6,270.5百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣5,585.5百萬元增加約12.26%。根據2021年年報，收入增加主要歸因於疫情影響緩和後業務有所恢復及能源業務規模增加所致。

截至2021年12月31日止年度，貴集團錄得股東應佔虧損約人民幣220.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣229.2百萬元減少約3.87%。虧損減少主要是業務收入的增加和有效的成本費用控制，但因新補助標準尚未明確而使期內新能源車運營補助同比大幅減少，影響了同比減虧的幅度。

榮高金融函件

於2021年12月31日，貴集團的經審計總資產約為人民幣10,543.6百萬元，經審計淨資產約為人民幣2,742.7百萬元，較於2020年12月31日分別減少約4.61%及12.93%。貴集團股東應佔經審計權益由於2020年12月31日約人民幣2,071.3百萬元減少約10.71%至於2021年12月31日約人民幣1,849.4百萬元。

有關交通集團的資料

交通集團為貴公司的控股股東，於最後實際可行日期持有貴公司全部已發行股本約74.12%。交通集團是中國一家國有企業，由廣東省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，也從事物流及運輸業務。

有關交通工程的資料

交通工程為根據中國法律成立的有限責任公司，為貴公司的全資附屬公司。交通工程主要從事物業租賃、停車場營運及物業管理業務。

交通工程截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的財務資料摘要如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
業務收入	14,881	14,827
稅後利潤	1,163	431
	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
總資產	39,859	39,610
淨負債	(10,902)	(12,105)

交通工程的業務收入於截至2021年12月31日止兩個年度維持穩定。交通工程於截至2021年12月31日止年度錄得稅後利潤約人民幣1.2百萬元，而截至2020年12月31日止年度則為約人民幣431,000元，主要歸因於削減經營成本（包括維護及安全開支）。

交通工程於2021年12月31日的經審計總資產及淨負債分別約為人民幣39.9百萬元及人民幣10.9百萬元，相比於2020年12月31日分別約為人民幣39.6百萬元及人民幣12.1百萬元，即總資產維持相對穩定及淨負債減少約9.94%，這是由於結付應付賬項。

有關廣東利通的資料

廣東利通主要通過統籌規劃、開發及管理土地及物業資源，提供土地及其他配套資源，從事綜合開發及經營業務，重點是開發高速公路及城市綜合商業綜合體沿線土地以及建設平台。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，股權轉讓有利於協助 貴公司專注於其主要業務並合理協調相關業務資產，以實現規模經濟。此外，股權轉讓所得款項將用於償還 貴公司債項，有利於緩解 貴公司的集資壓力，維護各利益相關方的共同利益。根據全球商業地產服務公司戴德梁行於2022年3月3日發表有關大中華區一級寫字樓供需趨勢的文章，廣州的甲級寫字樓市場將受到新一輪的供應影響，預計短期內將影響2022年的市場空置率及對租金構成壓力。因此，吾等認為出售交通工程不會對 貴公司造成不利影響，因為交通工程的主要業務為廣州的商業地產租賃，而隨著市場上有更多新選擇可供準租戶考慮，未來寫字樓租務的競爭將相當激烈。然而，根據戴德梁行於2021年10月21日發表題為《中國「十四五」規劃－展望房地產的未來》（「China's 14th Five-Year Plan – What's Next For Real Estate?」）的報告指出，自中國解除封城以來，在家辦公的體驗使中國的不少寫字樓員工可以在任何特定工作日選擇工作地點。有關工作的思維、文化及習慣亦已發生轉變，不少僱員希望每周至少有一天不在寫字樓工作。在中國經營的公司並沒有忽略到這種想法。因此，吾等認為，當上述情況在中國廣泛出現時，交通工程的商業租賃業務將面對挑戰，於是就未來多年產生的預期收入而言，股權轉讓可能符合 貴公司的利益。

此外，吾等注意到，貴集團於2021年12月31日的總資產及淨資產與相比於2020年12月31日分別減少4.61%及12.93%。根據2021年年報，資產負債比率（淨債項／總權益）由於2020年12月31日的36.42%增加4.50%至於2021年12月31日的40.92%，而負債資產率（總負債／總資產）由於2020年12月31日的71.50%增加2.49%至於2021年12月31日的73.99%。因此，通過使用股權轉讓所得款項，可以理解股權轉讓有助改善貴集團的流動性。經考慮上文所述，吾等認為，縱然股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓並不屬於貴集團日常及一般業務過程，但卻是符合貴公司及其股東的整體利益。

股權轉讓協議的主要條款摘要

日期

2022年8月10日

訂約方

賣方：貴公司

買方：廣東利通

轉讓目標

貴公司全資附屬公司交通工程的100%股權

代價及付款條款

股權轉讓的總代對價為人民幣216,637,157.08元，乃由貴公司與廣東利通經公平磋商後釐定，並經參考獨立第三方估值師於基準日對交通工程100%股權的估值。該估值採用資產估值報告所載的資產基礎法進行評估。有關資產估值報告正文及所用估值方法主要假設／基準，請分別參閱通函附錄三及附錄四。

於基準日，交通工程全部資產的賬面值為人民幣39,858,566.36元，評估價值則為人民幣347,519,913.64元，即增值人民幣307,661,347.28元，增值達771.88%。

資產增值主要是由於交通工程擁有的一幅地塊因改變土地用途而增值。該土地佔地面積23,434.00平方米，原先是工業用地，按該地區工業用地的單價計，於基準

日的價值約為每平方米人民幣1,600元。該土地隨後列入「三舊改造」的範圍內，土地用途由工業用地調整為商業商務用地、道路及綠化用地。用途調整後，該土地的淨佔地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積64,964.17平方米，於基準日的價值逾每平方米人民幣50,000元。就出售而言，該土地按照土地調整後的控規用途進行評估，造成增值。負債賬面值為人民幣50,764,287.16元，評估價值為人民幣130,882,756.56元，淨負債賬面值為人民幣10,905,720.80元，評估價值為人民幣216,637,157.08元，即增值人民幣227,542,877.88元。負債項目以成本法進行估值。具體而言，評估機構審閱交通工程所提供的資產負債表、總分類賬、分項明細及詳細評估表，以核對有關金額、內容、數量和日期是否與會計賬目一致。對於大額付款，經審核後的賬面值乃用作評估值。非流動負債增加乃主要由於遞延所得稅負債增加所致。遞延所得稅負債賬面值為零。然而，考慮到投資性房地產增值額為人民幣320,473,877.59元，且採用公允價值模式計量的投資性房地產估值的增值部分所繳納的所得稅的所得稅稅率為25%，遞延所得稅負債增加人民幣80,118,469.40元（即人民幣320,473,877.59元×25%=人民幣80,118,469.40元）。

廣東利通須於股權轉讓協議生效日期起計20個工作日內一次過向 貴公司支付股權轉讓的全部代價。

於基準日， 貴公司向交通工程所提供貸款的本金及利息總額為人民幣46,866,700元，當中免息貸款本金為人民幣40,800,000元，計息貸款本金為人民幣6,000,000元（按年利率4.35%計息），再加上利息人民幣66,700元。廣東利通同意於完成股權轉讓的工商登記當日向交通工程提供股東貸款，以供交通工程償還結欠 貴公司的貸款本金與利息。具體還款金額為工商變更登記當日經交通工程與 貴公司確認的貸款本金及利息。

根據資產估值報告，交通工程於基準日的估值為人民幣216.64百萬元（「該估值」）。於編製資產估值報告時，資產估值師選擇以資產基礎法得出該估值。股權轉讓的代價相等於該估值。

債項利息及負債以及損益

交通工程100%股權轉讓前後，交通工程的債項利息及負債繼續由交通工程分別享有及承擔。

自2022年1月1日（即基準日翌日）起，交通工程產生的所有損益將由廣東利通享有及承擔。

貴公司須承擔基準日之前（包括基準日）產生且未在淨資產評估審計報告及資產評估報告中披露的交通工程債項，而因此從中於股權轉讓完成後對廣東利通或交通工程造成有任何損失，廣東利通或交通工程應有權向 貴公司討回。

先決條件

股權轉讓協議的有效性須取決於以下所有條件的達成：

- 訂約方已正式訂立股權轉讓協議；
- 廣東利通已就股權轉讓取得適當的內部批准；
- 貴公司已就股權轉讓取得董事會以及獨立股東於股東特別大會上的批准；及
- 已向交通集團提交資產評估報告備案。

完成

股權轉讓須在股權轉讓協議生效日期（即股權轉讓協議所有先決條件獲達成的日期）起計20個工作日內完成。訂約方同意根據國家及省市的相關法規以及股權轉讓協議，向相關政府部門進行股權轉讓變更登記。

訂約方同意股權轉讓的基準日為2021年12月31日。股權轉讓完成日期為股權轉讓工商變更登記的完成日期。

廣東利通同意於轉讓交通工程的股權後依照適用法律承擔作為交通工程資本的出資人的責任。

股權轉讓的所得款項用途及股權轉讓的財務影響

截至2022年6月30日，貴公司有銀行及手頭現金結餘人民幣596.89百萬元、短期償還借款及一年內到期非流動負債人民幣479.45百萬元（包括：短期借款人民幣40.0百萬元、一年內到期應付債券人民幣391.16百萬元及其他一年內到期非流動負債人民幣48.29百萬元）。根據貴公司目前的計劃，擬將貴公司股權轉讓的全部所得款項淨額用於償還貴公司的部分債項，以減輕資金壓力。

貴集團預計，就出售錄得稅前收益約人民幣226,770,635.54元，乃按照出售的代價減去貴集團於2022年6月30日應佔交通工程淨資產賬面值相關部分計算所得。股權轉讓產生的實際收益或虧損將由貴公司入賬，並須經貴公司核數師對貴集團的合併財務報表進行審核。

股權轉讓完成後，貴公司將不再持有交通工程的任何權益，而交通工程的財務業績將不再合併於貴公司的合併財務報表。

吾等的分析

吾等已審閱資產估值報告，並對估值師進行訪談，以查詢該估值所採用的方法及其所採用的基準及假設。就吾等盡職審查而言，吾等亦已審閱並查詢(i)估值師與貴公司的委聘條款；(ii)估值師就編製資產估值報告的資歷及經驗；及(iii)估值師為達致該估值所採取的步驟及盡職審查措施。根據中國土地估價師與中國資產評估協會（「中估協」）的網站（<http://www.cas.org.cn>），估值師為經中估協認可具有資產評估資格可在中國開展資產評估工作的資產估值公司之一。根據估值師提供的委任書及其他相關資料，以及根據吾等對其進行的訪談，吾等信納估值師的委聘條款以及其編製資產估值報告的資質及經驗。估值師亦確認其獨立於貴公司、交通工程及廣東利通及其各自的聯繫人。

吾等從與估值師的討論過程中了解到，資產估值有三種普遍採用的估值方法，即市場法、收入法及資產基礎法。吾等從估值師獲悉市場法及收益法均不適合交通工程的估值。市場法並不適用，因為中國的企業及股權交易市場未算發達，難以找到與交

通工程同樣或相似的可比較交易參考。故此，無法通過可比較交易取得相關調整指標及技術參數以進行估值。此外，中國證券市場處於發展階段，估值師認為在中國當前實際情況下難以公平反映任何公司的價值。最終估值方法未選擇收入法的原因是，資產基礎法從取得收購成本的角度比較能更好地反映整體股東權益的價值。兩種方法均假設三舊改造方案(政府購買模式下)於基準日後第五年年底獲批及所有補償資金可於此後一年內悉數收回，兩種方法的估值結論之間差異相對較小。因此，資產基礎法獲選取作為該估值的最終結論。

基於上述內容，吾等注意到(i)收入法要求作出主觀假設，而估值對主觀假設極為敏感，於確定估值指標時亦需要詳盡的業務資料及長遠財務預測，當中涉及高度不確定性；及(ii)市場法需要足夠的近期可比較交易而中國市場並無現時可得交易。因此，吾等認為收入法及市場法均未必為最合適的估值方法。另一方面，鑒於估值的目的為評估涉及股權交易的交通工程的整體股東權益，吾等認為，與收入法及市場法相比，以資產基礎法的方法較為可取。吾等同意估值師採用資產基礎法，從重置成本的角度評估資產的公平市值，以反映企業資產的內在價值。另外，資產基礎法為一種進行公司估值的普遍採用方法，亦與一般市場慣例一致。基於上述理由，吾等同意估值師的意見，即採納資產基礎法來評估交通工程屬公平合理。因此，吾等並無考慮採納其他方法來評估交通工程的評估值。吾等已審閱交通工程於2021年12月31日的各資產負債表項目並考慮到交通工程的資產及負債(主要包括房地產投資、固定資產、現金及現金等價物、應收款項及應付款項)均可清楚識別，故估值師可於基準日透過採用資產基礎法的適當估值方法對交通工程資產負債表中的各項資產及負債進行估值。

於評估交通工程的評估值時，估值師獲得交通工程有關經審計資產負債表的詳盡資料，並收集滿足資產基礎法要求以全面評估交通工程的資產及負債於基準日市值的相關資料。就房地產投資的住房而言，評估設定「三舊改造方案」(獲廣東省人民政府批准於五年後進行的舊城鎮、舊村莊、舊廠房改造方案)於五年後獲批，原物業尚有五年的租金收益，估值師利用收益法求取該五年的淨現金流量，並進行折現。就房地

產投資的土地而言，我們從資產估值報告中了解到其主要包括廣東省白雲區地塊的土地使用權。根據資產估值報告，估值師將待評估的土地與最近在市場上進行的類似土地交易比較，並參考個別因素，包括但不限於土地規模、位置、價格、土地使用性質，以評估交通工程所擁有土地的價值。吾等注意到估值師已參考最近在（其中包括）用途、鄰近地點及日期方面可資比較的土地交易，併發現地塊的市值乃參考於當地用於商業用途一般土地的三筆相關土地交易估計。

就固定資產而言，主要包括房屋建築物、車輛及電子設備，根據資產估值報告，房屋建築物估值由市價釐定。於評估車輛及電子設備時，我們從資產估值報告中了解到評估已計及中國政府實施的與減稅有關的折舊方法及政策。

就其他資產及負債而言，其主要包括現金及現金等價物、其他應收款項、應付賬款、預付款項及其他應付款項，估值師已考慮其存在性、所有權及可收回性，因而採納基準日經審計賬目的賬面值。

基於上文所述，由於估值師已考慮交通工程資產及負債的不同性質，並在評估其公平值時根據資產基礎法採用適當的估值方法及假設，故吾等認為採用資產基礎法釐定該估值屬合理。根據吾等對資產估值報告的審閱及分析，經考慮估值師的能力及所採納估值方法、基準及假設的合理性，吾等認為股權轉讓的代價屬公平合理。

交通工程估值增加，主要是由於土地資產增值（如本函件「代價及付款條款」一節所解釋）我們確定佔地面積23,434平方米的土地（「**23,434平方米土地**」）的評估值約為其於2021年12月31日的賬面淨值的41倍，此乃由於(i)地塊由工業用途轉為商業、道路及綠化用途；及(ii)自本集團於2011年完全收購交通工程全部股權以來，土地隨時間增值；(iii)根據市場上近期類似土地銷售交易作出的調整。

我們已審閱有關估值師用作與23,434平方米土地比較的三項銷售交易（「市場可比項目」）的資料，並注意到彼等(i)與23,434平方米土地位於相同地區；(ii)被用作商業商務用地；(iii)於2019年12月至2021年12月（自基準日起約2年內）在市場上掛牌銷售；(iv)出售的土地規模不超過30,000平方米且容積率不超過5；(v)土地有40年的使用期；(vi)有一般配套公共設施；及(vii)具備平坦地形及一般地質條件。就上述因素而言，吾等認為市場可比項目與23,434平方米土地類似及可作比較。

根據從網上物業代理選哪兒（天津）科技有限公司（資料來源：<https://www.xuanzhi.com>）、中國土地市場網（資料來源：<https://www.landchina.com>）取得的銷售交易資料及廣州市規劃和自然資源局發佈的公告（資料來源：<http://ghzyj.gz.gov.cn>），吾等對市場可比項目的售價進行了獨立調查並注意到有關售價介乎每平方米約人民幣8,000元至約人民幣10,000元。吾等理解估值師在比較市場可比項目與23,434平方米土地時已考慮的各種因素，包括但不限於土地用途、交易期間、土地規模及其容積率、土地的使用期、鄰近公共設施的狀況及土地狀況。根據資產估值報告，吾等注意到市場可比項目的售價介乎每平方米約人民幣8,320元至約人民幣9,800元，與我們以上披露的調查結果相似。

吾等了解，估值調整於估值實務中經常使用。為對23,434平方米土地的評估值作出相關及適當調整，吾等發現估值師已考慮以下調整：

- (i) 由於市場法通過按市場可比項目比較因素（如交易日期及區域因素）的修正系數比較類似土地近期交易價格以釐定土地價值，吾等已審閱估值師給予各比較因素的指數，並注意到估值師已作出適當的調整，以反映各市場可比項目與23,434平方米土地之間的差異；
- (ii) 根據我們在全國主要城市地價監測報告（資料來源：<https://www.mnr.gov.cn>）中審閱的2017年至2021年廣州商業用途土地的平均增長率，廣州商業用途土地的平均增長率預期於未來五年來達至約3%，估值師於獲得市場可比項目經調整單價的平均值後已調整土地增長率；

(iii) 我們從《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知》(穗府辦規[2019]5號)獲悉，基於總容積率2.5或以下的商業服務設施土地部分補償的評估價，可按不高於公共轉讓價或就新規劃用途的市場評估價60%的價格計算，而總容積率超過2.5的，則可按公共轉讓價或就新規劃用途的市場評估價10%計算，以及拆毀現有廠房的成本、在政府購買模式下土壤環境調查及風險評估的成本；及

(iv) 據本函件較早前所述，「三舊改造方案」的假設乃為估值作出，經計及該計劃將於五年後獲批並將於下一年獲得補償款，估值師將經調整土地價格折現。吾等注意到該折現率由我們審閱的參照中國財政部的網站的中國債券收益率(資料來源：https://yield.chinabond.com.cn/cbweb-czb-web/czb/moreInfo?locale=cn_ZH&nameType=1)及多項風險評估比率組成。經會談中與估值師確認，23,434平方米土地於五年後獲批的假設乃由廣東省自然資源廳告知，吾等已獨立與有關部門人員取得聯絡，並確認該假設乃屬合理。

鑒於市場法於土地及物業估值常用及獲認可，23,434平方米土地的估值方法連同主要相關基準及假設(包括我們已審閱的市場可比項目選擇及多項調整)，吾等同意估值師的觀點，認為23,434平方米土地的評估值屬公平合理。

除上述者外，考慮到(i)該估值所採用的方法及所用的基準及假設屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，該估值屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)股權轉讓的代價與該估值相等，吾等認為，就獨立股東而言，代價屬公平合理，以及股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

股權轉讓的可能財務影響

對盈利的影響

如董事會函件「股權轉讓的所得款項用途及股權轉讓的財務影響」一節所述，於完成後，貴公司預計將就出售實現稅前收益約人民幣226.8百萬元，該收益乃根據出售代價減貴集團於2022年6月30日應佔交通工程淨資產賬面值計算。股權轉讓產生的實際收益或虧損將由貴公司入賬，並須經貴公司核數師對貴集團的合併財務報表進行審核。

對資產淨值的影響

經參考2022年中期報告，貴集團於2022年6月30日的未經審計合併資產淨值約為人民幣2,650.1百萬元。於完成後，貴公司將不再持有交通工程的任何權益，而交通工程將不再為貴公司的附屬公司。據貴公司告知，股權轉讓將增加貴集團的合併資產淨值。

對現金流量的影響

經參考2022年中期報告，貴集團於2022年6月30日的未經審計銀行結餘及現金約為人民幣1,154.9百萬元。鑒於股權轉讓的代價將以現金支付予貴公司，預期將對貴公司自股權轉讓產生的現金流量產生正面影響，銀行結餘及現金將增加。

謹請注意，上述財務影響僅作說明用途，並不代表貴集團於股權轉讓完成後的財務狀況。實際財務影響可能有所不同，並須進行審核。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，(i)股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管股權轉讓並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東就於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議的決議案投贊成票，以及我們推薦獨立股東就此對決議案投贊成票。

此致

廣東粵運交通股份有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
榮高金融有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

2022年9月28日

附註：鍾浩仁先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為榮高金融有限公司進行證券及期貨條例第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，並參與涉及香港上市公司多項交易提供獨立財務顧問服務逾10年。

1. 本集團的財務及營運前景

高速公路服務區經營

能源業務

- (1) 持續拓展加油站網絡規模。努力整合集團內外資源，快速做大做強，力爭高速加密油站以及線下油站項目。加快推進新陽江、聖堂等4座新建服務區自營加油站的建設和投營，以及虎門大橋等2座服務區加油站回收改造、投營。爭取到2022年底實現自建自營油站數量達到64座，初步形成高速公路自營油站網絡。
- (2) 深化油站運營管理。全面落實油站服務標準化、管理精細化。創新營銷方式，加大品牌宣傳，提升品牌知名度，努力開發大客戶、發展新會員；依託資源合理佈局，不斷強化自營油站品牌建設，提升設計規劃、報建施工、運營營銷、客戶關係和服務等全鏈條管理能力，提升加滿率和客戶滿意度。
- (3) 進一步優化成品油採購。深入分析成品油市場行情和價格走勢，把握最佳時機採購油品，有效防範採購風險。強化運輸單位成品油集中採購管理，探索油品採配新模式，提高工作效率，降低運營成本。
- (4) 推進合作公司能源業務的盈利模式創新。深入發展與中石化、中石油合作關係，建立互利共贏的合作新模式，積極推進合資公司在加油站、加氣站等能源業務深度合作，快速做大油站規模。

- (5) 提前佈局新能源領域和拓展產業鏈上下游領域。在「碳中和、碳達峰」目標背景下，為應對能源結構的變革趨勢，創新綜合性能源發展佈局，推進充電樁、換電站等新能源業務落地。拓展能源產業鏈上下游領域，逐步形成成品油倉儲、批發、零售等完整的能源業務產業鏈，完善產業結構，分散市場風險。

零售業務

- (1) 保持樂驛零售門店網絡的擴張方向不變。強化零售業務「整合器」功能，提升市場化競爭能力，繼續拓展網絡規模，爭取實現2022年度門店新增10間的目標。
- (2) 持續推廣「大零售」戰略。逐步實現便利店與綜合類商超並行發展，從單純零售商向批發商拓展的「大零售」業務鏈。
- (3) 探索零售業務經營管理新模式。做強供應鏈，提高單店運營效益，深挖零售業務突破新空間；深入分析高速出行人群特點，不斷優化商品品類，改變店內格局和商品陳列佈局，營造消費場景；全面提升樂驛門店整體形象和消費體驗，推動樂驛門店全新VI(視覺設計)、SI(店鋪形象設計)落地。
- (4) 加強商品品類管理。梳理和優化全品類規劃，合理調整和豐富商品種類。探索自有產品開發。
- (5) 優化完善零售商品招商工作。擴大商品影響力，爭取吸引更多、更優質的供貨商和商品應募。積極推進與省外零售商品供貨商等的戰略合作。

招商業務

- (1) 做大做強服務區招商業務。堅持「一體化、平台化、產業化」模式不動搖，加快推進服務區提質增效。積極開展「服務區+」行動，與旅遊、文化、物流、特色產品銷售等產業融合，更好地服務當地經濟社會發展。
- (2) 提高服務區招商工作效率。確保新通車服務區確保與路段同步開業運營；按計劃實施合同到期項目招商，實現無縫對接；積極盤活閒置資源，創造增量收入。
- (3) 因地制宜打造特色服務區。落實節點服務區綜合開發，按計劃完成梁金山等6對服務區商業升級改造項目建設與投營。
- (4) 完善「驛品薈」自有品牌建設。開業運營梁金山等4對服務區「驛品薈」項目，快速增加經營收入。增強招商運營推廣能力，在成功舉辦「首屆藝術煥新年貨節」活動的基礎上，繼續舉辦廣湛線服務區開業系列活動、中國高速公路美食節等活動。利用商業規劃與招商突出優勢，積極開展招商代理業務，拓展對外輸出範圍。
- (5) 持續抓好服務區質量升級。通過「廁所革命」、污水處理、垃圾分類等公共服務項目，提升公眾出行舒適度和體驗感。

廣告業務

- (1) 扎實放大廣告媒體資源價值。大力推進服務區廣告資源的規劃、創新設計、建設，為公司廣告資源賦能增值。持續推動新型廣告媒體的合作及建設，整合未開發的綜合媒體資源並實施整片開發。
- (2) 優化廣告資源佈局。依託高速公路沿線、服務區和客運站場廣告資源，加快資源建設及業務轉型升級，打造具有影響力的交通出行媒體網絡。立足區域交通出行，努力向「全媒體設施供應商」轉型。
- (3) 拓展廣告設計策劃等整合營銷服務。加強整合營銷服務，為大客戶提供品牌策劃設計、多種媒介和跨省的整合推廣服務。

道路客運及配套

本集團將根據廣東省綜合交通運輸體系和綜合運輸服務「十四五」發展規劃指引，貫徹客運業務新發展理念，驅動客運業務發展新動能。

- (1) 加快信息化平台建設。進一步明確信息化發展目標、工作計劃，強化數字化的統籌性和共識性。保障信息化建設投入，確保快速平台化發展，通過粵運交通平台整合各地市粵運微信公眾號平台，圍繞「一鍵出行」，推動「悅行」平台運營工作組織優化和運營團隊的建設；統籌業務運營需求和軟件產品管理，推動「悅行」平台業務運營功能的優化提升；推動「悅行」平台業務運營體系搭建，服務並督導各地區運輸公司依託平台開展站外業務。推動「悅行」平台與移動出行平台、南粵通

平台、服務區平台的整合打通，研發移動化應用系統；制訂核心生產管理系統深化應用和數據管理方案，持續推動系統建設和深化應用培訓；完成數據資源管理平台升級；承接廣東省交通運輸廳「兩客一危一重」車輛智能監管系統建設和運營工作，該系統已覆蓋全廣東省40餘萬輛「兩客一危一重」重點營運車輛。完善網絡安全和數據安全提升方案，加強技術和管理雙層防護，保障網絡和數據安全運行。

- (2) 主動拓展站外業務。隨著市場出行產品的增多和人民出行方式的改變，本集團將圍繞出行服務便捷化、智能化、市場化進行主動變革，主動走出站場，改變傳統營運模式，通過多點、線上線下聯動等立體交叉組客來提高上座率，大力拓展站外業務，提高站外業務的佔比。重點推動客運班車轉為定制及包車，鼓勵發展網約出租、汽車租賃等新業務，主動銜接高鐵、機場等交通樞紐，對接景區、商業廣場、學校、廠礦、社區等中心節點。
- (3) 壓減過剩產能、壓縮無效供給。深入做好存量班車的精細化管理，深入挖掘其局部性、週期性價值，結合長短途、淡旺季、線路重複等因素進行整合，同時通過供給側結構性改革，果斷處置閒置車輛，推動營運車輛「大中小」合理配置，指導營運車輛車型與當地市場需求相匹配，降低車輛運營成本，提升企業經營效益。

- (4) 探索業務多元化發展。基於國家推進鄉村振興戰略，抓住「鎮通村」政策的機遇，利用「鎮通村」車輛成本低、補貼高、經營靈活的特點，創新業務經營模式，開拓農村客運市場。同時結合物流企業下沉到鄉鎮成本較高的特點，充分利用現有客運網絡資源，通過與物流郵政合作，實現「客貨郵」融合。
- (5) 加快車型結構調整。通過供給側結構性改革，果斷處置閒置車輛，推動運營車輛「大中小」合理配置，指導營運車輛車型與當地市場需求相匹配，降低車輛運營成本。加強車輛購置審核，經營所需車輛優先在內部車輛中統籌調配解決。
- (6) 守住安全生產底線。堅決落實企業安全生產主體責任，突出抓好重點領域、重點環節、重點時段的安全生產工作。進一步加強「四合一」智能監控管理，針對系統運行和管理中發現的問題，全面改進提升。積極推進地區運輸單位集中監控模式，提升監控效果。加強突發事件應急管理，提高處置突發事件能力。
- (7) 持續拓展和優化車輛救援業務。做好路段業主的個性化服務，助力提升路網通行效率，並力爭獲取集團外的高速公路車輛救援業務。持續推進基於5G+AI視頻監控救援雲服務平台研發與項目建設，實現救援服務全流程的可視化管理和救援關鍵時間節點的智能抓取。充分利用安全技術信息管理平台、視頻監控及現場督查等手段，切實抓好拯救隊員安全行車、作業行為的監管。

2. 債務

於2022年7月31日（即本通函付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務總額如下：

	本集團 人民幣元
借款	
抵押	441,544,552.16
抵押及擔保	132,549,631.60
信用	<u>1,743,097,626.70</u>
合計	<u><u>2,317,191,810.46</u></u>
銀行承兌匯票	
無抵押或擔保	<u><u>41,689,150.00</u></u>
應付債券	
擔保保證	<u><u>391,208,559.11</u></u>
其他借款	
抵押	<u><u>185,960,187.60</u></u>
租賃負債	
	<u><u>2,217,088,864.21</u></u>
總計	<u><u>5,153,138,571.38</u></u>

除上文所披露者外，於2022年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款或債務，包括銀行透支、承兌負債、承兌信用證、租購承擔、按揭、押金或任何重大或然負債或擔保。

董事確認，自2022年7月31日起直至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 營運資金

經計及內部產生的資金及現時可用信貸融資，在無不可預見的情況下，本集團將擁有充足的營運資金應對自本通函日期起計至少12個月的現時需求。

4. 本集團的經審核綜合財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況的資料(以比較列表的形式載列)以及最近期公佈的未經審核綜合財務狀況表連同一個財政年度的年度賬目附註。

本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於2022年4月29日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的2021年年報第90頁至第288頁。亦請參閱以下有關2021年年報的鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901031_c.pdf

本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於2021年4月30日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的2020年年報第96頁至第352頁。亦請參閱以下有關2020年年報的鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0430/2021043001572_c.pdf

本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於2020年4月29日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的2019年年報第112頁至第376頁。亦請參閱以下有關2019年年報的鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042900805_c.pdf

5. 股權出售事項對本集團盈利以及資產及負債的影響

本公司擬將股權轉讓事項所得款項淨額用於償還本公司債務，有利於緩解本公司資金壓力。

本集團預期就出售事項累計除稅前收益約人民幣226,770,635.54元，此乃根據出售事項的代價減去本集團於2022年6月30日享有的交通工程賬面淨資產份額計算。股權轉讓事項產生的實際損益將由本公司記錄入賬，有待本公司核數師審計本集團綜合財務報表後釐定。

於股權轉讓事項完成後，本公司不再持有交通工程任何權益，其財務業績不再併入本公司之合併財務報表。

除以上披露外，本集團預期不會對本集團的盈利、資產或負債造成任何其他重大影響。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2021年12月31日（即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表編製日期）以來，本集團的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

3. 董事及監事的權益

於本公司及本公司相聯法團的股份、相關股份及債權證中的好倉：

相聯法團名稱	董事／監事姓名	身份	所持股份數目	佔有關類別股本的概約百分比
廣東省高速公路發展股份有限公司	陳楚宜	實益擁有人	5,987	0.00046%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊內；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（並非本公司任何董事、監事及主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益（或好倉）或淡倉，或直接或間接擁有5%或以上權益附權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值：

股東名稱	股份類別	所持股份／ 相關股份數目		佔該類股本的 概約百分比	佔全部股本的 概約百分比
		(附註1)	身份		
交通集團	內資股	592,847,800	實益擁有人	100%	74.12%
中國石油化工集團 有限公司	H股	33,570,000 (附註2)	受控法團權益	16.22%	4.20%
中國石油化工股份 有限公司	H股	33,570,000 (附註2)	受控法團權益	16.22%	4.20%
中國石化銷售股份 有限公司	H股	33,570,000 (附註2)	受控法團權益	16.22%	4.20%
中石化(香港) 有限公司	H股	33,570,000 (附註2)	實益擁有人	16.22%	4.20%
Pope Asset Management, LLC	H股	22,896,247	投資經理	11.06%	2.86%
Shah Capital Management	H股	18,035,000	投資經理	8.71%	2.25%

附註1：H股數目是根據股東提交記錄及／或本公司向股東作出查詢並經計入本公司於2015年發行紅股後計算。

附註2：中國石化(香港)有限公司為中國石化銷售股份有限公司的全資附屬公司，中國石油化工股份有限公司則持有中國石化銷售股份有限公司約70.42%的股份，而中國石油化工集團有限公司持有中國石油化工股份有限公司約68.96%的股份，因此，中國石油化工集團有限公司、中國石油化工股份有限公司及中國石化銷售股份有限公司均被視為擁有中國石化(香港)有限公司所持有33,570,000股H股的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何人士（本公司董事或監事除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

5. 重大合約

於本通函日期前兩年期間內，本公司或其附屬公司並未訂立確屬或可屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事會知悉本公司涉及以下重大訴訟：

本公司向廣州市中級人民法院對唐山市稅後軋鋼一廠、唐山興業工貿集團有限公司、唐山市開平區興業軋製廠等提出訴訟，以追回上述被告拖欠本公司就採購鋼材所支付的預付款人民幣472,397,000元及有關違約金。本公司已向法院申請對上述被告等名下的財產進行了訴訟保全。廣州市中級人民法院已於2011年6月7日作出判決，判處上述被告償還本公司支付的預付款並支付違約金。2011年7月12日，廣州市中級人民法院發出《裁判文書生效證明》，確認上述判決於2011年6月30日生效。本公司已申請法院立案執行，該案執行過程中，債務人唐山興業工貿集團有限公司因資不抵債向唐山市開平區人民法院申請破產，法院於2014年2月28日裁定受理了其破產申請。2015年3月，唐山興業工貿集團有限公司破產管理人通知本公司唐山市開平區人民法院已受理唐山市稅後軋鋼一廠、唐山興業工貿集團有限公司、唐山市開平區興業軋製廠等七家關聯企業合併破產案件。廣州市中級人民法院已裁定終結上述已受理案件，因被執行人在上述案件執行過程中均為合併破產案件的破產企業。2019年，本公司獲得破產分配金額合計人民幣5,301,120.45元。目前，合併破產案件仍在進行中。本公司已對上述被拖欠的預付款全額計提了減值準備，並繼續進行積極追收，追回相關款項的可能性目前不能確定。

7. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，本公司董事或監事概無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

8. 董事及監事於競爭權益中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，本公司董事及監事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無於與本集團出現或可能出現任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

9. 董事及監事於資產、合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事(i)於自2021年12月31日（即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；或(ii)於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 專家及同意書

(a) 以下為名列本通函或本通函載有其提供的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
榮高金融有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
廣東財興資產評估土地 房地產估價有限公司	獨立評估機構

(b) 於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利（不論可否依法強制執行）。

- (c) 上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按現有格式及內容載入其報告或意見書並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家概無於自2021年12月31日（即本公司最近期已公佈經審核財務報表編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (e) 榮高金融的函件及推薦建議以及獨立評估機構的資產評估報告於本通函日期發出以供載入本通函。

11. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國廣州市機場路1731至1735號8樓。
- (b) 香港主要營業地點位於香港干諾道西188號香港商業中心31樓3108-3112室。
- (c) 本公司的H股過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本公司的公司秘書為張莉女士。張女士為本公司總法律顧問兼證券法務部經理。
- (e) 本通函有中英文兩個版本。如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

股權轉讓合同將由本通函日期起於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gdyueyun.com>)刊載，為期不少於14日。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

廣東粵運交通股份有限公司擬進行股權轉讓而涉及的廣東省
交通工程有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

財興資評字[2022]第158號

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司

二〇二二年五月三十日

目 錄

聲明	48
資產評估報告摘要.....	49
資產評估報告正文.....	54
一、緒言	54
二、委託人、被評估單位及資產評估委託合同約定其他評估報告使用者	54
三、評估目的.....	66
四、評估對象和評估範圍.....	66
五、價值類型及其定義	85
六、評估基準日.....	86
七、評估依據.....	86
八、評估方法.....	91
九、評估程序實施過程和情況	99
十、評估假設.....	101
十一、評估結論.....	104
十二、特別事項說明	107
十三、評估報告使用限制說明	108
十四、資產評估報告日	109
十五、簽字蓋章.....	109

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、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。
- 三、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。
- 四、資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等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。資產評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。
- 五、資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。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。
- 六、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。
- 七、資產評估專業人員已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查。

資產評估報告摘要

重要提示

以下內容摘自財興資評字[2022]第158號資產評估報告，欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀資產評估報告全文，本摘要單獨使用可能會導致對評估結論的誤解。

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司接受廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司的共同委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，按照必要的評估程序及公認的評估方法，並結合委估對象的實際情況，對廣東省交通工程有限公司股東全部權益價值進行了資產評估工作，將其於評估基準日所表現的市場價值作出了公允反映。

委託人：廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司（以下亦簡稱「委託人」）。

被評估單位：廣東省交通工程有限公司（以下亦簡稱「交通工程公司」）。

評估目的：本次資產評估是應廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司的共同委託，為廣東粵運交通股份有限公司擬進行股權轉讓而涉及的對交通工程公司股東全部權益進行評估，為其提供評估基準日時市場價值參考依據。

根據廣東省交通集團有限公司於2022年5月6日出具的《關於推進廣東省交通工程有限公司股權轉讓等事項前期工作的通知》（粵交集投函[2022]3號）顯示，將廣東粵運交通股份有限公司持有的交通工程公司100%股權協議轉讓給廣東利通發展投資有限公司。

評估對象：交通工程公司股東全部權益價值。

評估範圍：為評估目的所涉及的交通工程公司在評估基準日2021年12月31日經審計後賬面所列示的全部資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債、非流動負債。按照委託人提供的經審計後的會計報表反映，交通工程公司資產的賬面價值合計為人民幣39,858,566.36元，負債合計為人民幣50,764,287.16元，股東權益為人民幣-10,905,720.80元。

價值類型：本次評估的價值類型為市場價值。市場價值系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。

評估基準日：2021年12月31日。

評估方法：資產基礎法、收益法。

評估結論：

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司根據國家有關資產評估的規定，本着獨立、公正、客觀的原則，按照必要的評估程序，對交通工程公司在評估基準日2021年12月31日涉及的股東全部權益進行了評估。本次評估採用資產基礎法結論，評估結果如下：

於評估基準日2021年12月31日時，廣東省交通工程有限公司全部資產賬面值為人民幣39,858,566.36元，評估值為人民幣347,519,913.64元，評估增值人民幣307,661,347.28元，增幅771.88%；負債賬面值為人民幣50,764,287.16元，評估值為人民幣130,882,756.56元；淨資產的賬面值為人民幣-10,905,720.80元，評估值為人民幣216,637,157.08元，評估增值人民幣227,542,877.88元。（詳見資產評估結果匯總表及評估明細表）。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2021年12月31日

被評估單位：廣東省交通工程有限公司

金額單位：人民幣元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
流動資產	1	8,473,183.05	8,473,183.05	0.00	0.00
非流動資產	2	31,385,383.31	339,046,730.59	307,661,347.28	980.27
其中：可供出售金融資產	3	-	-		
持有至到期投資	4	-	-		
長期應收款	5	-	-		
長期股權投資	6	-	-		
投資性房地產	7	14,527,274.18	335,001,151.77	320,473,877.59	2,206.02
固定資產	8	1,979,546.57	4,045,578.82	2,066,032.25	104.37
在建工程	9	14,878,562.56	-	-14,878,562.56	-100.00
工程物資	10	-	-		
固定資產清理	11	-	-		
生產性生物資產	12	-	-		
油氣資產	13	-	-		
無形資產	14	-	-		
開發支出	15	-	-		
商譽	16	-	-		
長期待攤費用	17	-	-		
遞延所得稅資產	18	-	-		
其他非流動資產	19	-	-		
資產總計	20	39,858,566.36	347,519,913.64	307,661,347.28	771.88
流動負債	21	49,267,332.39	49,267,332.39	0.00	0.00
其中：其他應付款	22				
廣東粵運交通股份 有限公司的借款本息 之和	23	46,866,700.00	46,866,700.00	0.00	0.00
非流動負債	24	1,496,954.77	81,615,424.17	80,118,469.40	5,352.10
負債合計	25	50,764,287.16	130,882,756.56	80,118,469.40	157.82
淨資產(所有者權益)	26	-10,905,720.80	216,637,157.08	227,542,877.88	2,086.45

經評估測算，廣東省交通工程有限公司股東全部權益於評估基準日2021年12月31日的市場價值為人民幣216,637,157.08元（大寫：人民幣貳億壹仟陸佰陸拾叁萬柒仟壹佰伍拾柒元零捌分）。

評估結論有效期：本報告所揭示的評估結論僅對本次評估報告列明的評估目的經濟行為有效，按《資產評估執業準則—資產評估報告》指引，本評估報告使用有效期為自評估基準日2021年12月31日起1年內（即自2021年12月31日至2022年12月30日止）。

對評估結論產生影響的特別事項說明：

- （一）根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，交通工程公司名下的23,434.00平方米納入屬於廣州市三舊改造範圍，三舊圖斑號「44011103285」。本次評估結論是建立在三舊改造方案（政府收儲模式）獲批的前提下得出的結論。特請報告使用者注意。
- （二）本次評估設定三舊改造方案（政府收儲模式）的申請獲批期為5年。特請報告使用者注意。
- （三）根據廣州市人民政府發佈的《白雲站及周邊地區控制性詳細規劃通告附圖》（批准文號：穗府函[2019]193號），交通工程公司名下的23,434.00平方米工業用地控規調整為商業商務、道路及綠化用地。本次評估按照土地調整後的控規用途進行評估。特請報告使用者注意。
- （四）根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，23,434.00平方米用地調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米。本次評估結論是建立在設定淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米的前提下得出的，特請報告使用者注意。
- （五）本評估結論是在本評估報告載明的評估假設和限制條件下，以及本評估報告載明的「特別事項說明」所述的情況下，為本報告載明的評估目的而提出的評估對象於評估基準日的市場價值參考意見。即本評估報告書及其評估結論僅為一種參考意

見，該意見本身並無強制執行的效力，評估機構和資產評估師僅對評估結論的合理性（合乎評估的專業規範）承擔責任，而不對評估對象的定價決策和委估決策承擔任何責任；且評估結論僅是本報告所述的假設前提和限制條件下最可能實現的估計值，不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(六) 本評估報告中的企業股東全部權益價值未考慮流動性對評估價值影響。特請報告使用者注意。

以上內容摘自評估報告書，欲了解本評估項目的全面情況，請參閱評估報告書全文。

財興資評字[2022]第158號

資產評估報告正文

一、緒言

廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司：

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司（以下簡稱「本公司」）接受廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司的共同委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用合適的評估方法（資產基礎法、收益法），按照必要的評估程序，並滿足特定假設條件，對廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司擬進行股權轉讓而所涉及交通工程公司股東全部權益價值在2021年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

二、委託人、被評估單位及資產評估委託合同約定其他評估報告使用者

(一) 委託人

委託人1：

企業名稱：廣東粵運交通股份有限公司

統一社會信用代碼：91440000719285123G

類型：股份有限公司（台港澳與境內合資、上市）

住所：廣州市白雲區機場路1731-1735號8樓

法定代表人：郭俊發

註冊資本：人民幣79,984.78萬元

成立日期：1999年12月28日

營業期限：1999年12月28日至長期

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。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）

委託人2：

企業名稱：廣東利通發展投資有限公司

統一社會信用代碼：91440000774031126E

類型：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

住所：廣州市天河區體育西路1-3號17樓

法定代表人：黃亦楠

註冊資本：人民幣15,000萬元

成立日期：2005年04月29日

營業期限：2005年04月29日至長期

經營範圍：許可項目：第二類增值電信業務；道路旅客運輸站經營；成品油零售（不含危險化學品）；餐飲服務。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：以自有資金從事投資活動；物業管理；土地使用權租賃；非居住房地產租賃，住房租賃；房地產諮詢；櫃枱、攤位出租；企業管理諮詢；商業綜合體管理服務；會議及展覽服務；自有資金投資的資產管理服務；餐飲管理；市場營銷策劃；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）；企業管理；酒店管理；項目策劃與公關服務；辦公服務；裝卸搬運；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；道路貨物運輸站經營；停車場服務；石油製品銷售（不含危險化學品）；外賣遞送服務。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動。）

（二）被評估單位

1、被評估單位工商註冊情況

名稱：廣東省交通工程有限公司

統一社會信用代碼：91440000231113213P

住所：廣州市白雲區機場路1731、1733、1735號五層

法定代表人：雷建

註冊資本：人民幣1,704萬元

成立日期：1994年12月27日

營業期限：1994年12月27日至長期

公司類型：有限責任公司（法人獨資）

經營範圍：道路運輸業（具體經營項目請登錄國家企業信用信息公示系統查詢，依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）

2、歷史沿革

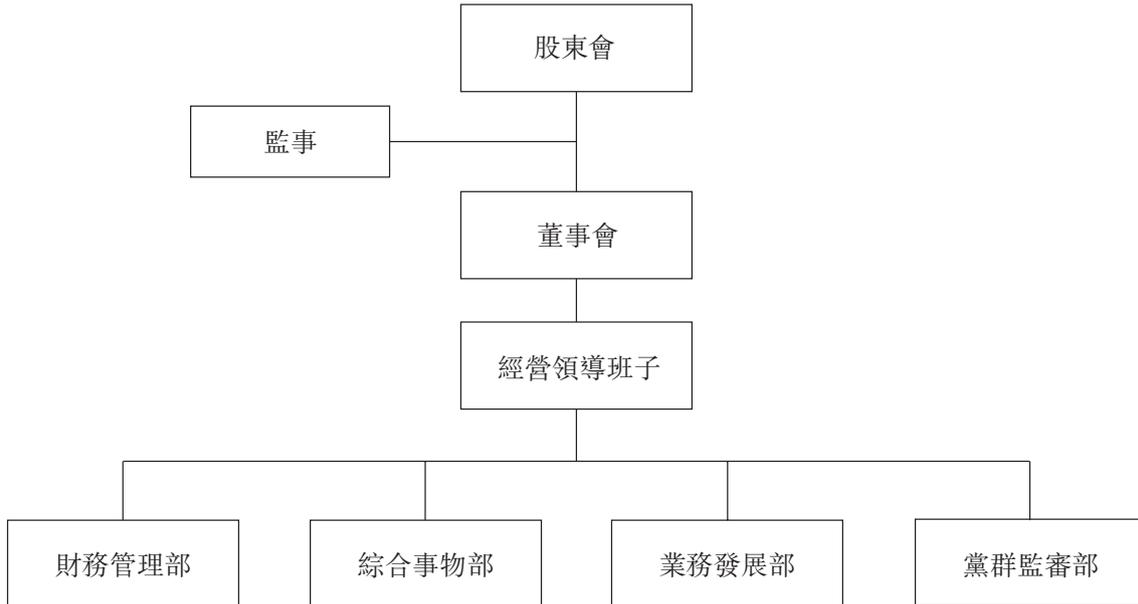
廣東省交通工程有限公司原名是「廣東省公路機械廠」，於1994年12月27日由廣東省公路管理局批准改名而成；根據廣東省國資委《關於將廣東省交通工程有限公司協議轉讓給南粵物流股份有限公司的批覆》（粵國資函[2011]41號）和廣東省交通集團《關於協議收購廣東省交通工程有限公司的覆函》（粵交集投[2011]10號），交通工程公司屬廣東南粵物流股份有限公司的全資子公司。2013年8月5日，廣東南粵物流股份有限公司更名為廣東粵運交通股份有限公司。

3、股權結構

- (1) 截止評估基準日，交通工程公司的股東、註冊資本、實繳註冊資本及股東持股比例見下表：

序號	投資者（股東）名稱	金額單位：人民幣萬元			
		註冊資本		實繳註冊資本	
		金額	出資比例	金額	出資比例
1	廣東粵運交通股份有限公司	1,704	100%	1,704	100%

(2) 截至評估基準日，交通工程公司的管理組織結構圖如下：



4、被評估單位的經營情況

交通工程公司的主營業務為道路運輸業，該業務於2003年關停。交通工程公司現主要對位於白雲區廣花五路315號的園區物業進行租賃及物業管理。園區內的土地總面積為24,313.68平方米，總建築物面積為22,276.02平方米，現出租率大約83%。

5、被評估單位的員工情況

交通工程公司目前設立有4個部門分別是業務發展部、綜合事務部、財務管理部、黨群紀審部。有員工25人，其中班子成員2人，專職董事1人，部門正職5人，部門副職4人，主管2人，副主管1人，職員3人，物業生產人員6人，退休返聘人員1人。

6、2018年至2021年被評估單位主要財務指標

(1) 資產負債表數據

金額單位：人民幣元

項目	行次	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日
流動資產：	1					
貨幣資金	2	566,359.52	86,382.73	150,778.81	18,794.02	9,394.02
交易性金融資產	3					
衍生金融資產	4					
應收票據	5					
應收賬款	6					
應收款項融資	7					
預付款項	8					
資金集中存款	9	3,415,809.97	5,980,763.12	7,313,439.80	7,097,439.29	8,422,800.07
其他應收款	10	87,854.00	169,962.41	90,571.59	69,017.37	25,239.89
存貨	11					
合同資產	12					
持有待售資產	13					
一年內到期的						
非流動資產	14					
其他流動資產	15					15,749.07
流動資產合計	16	4,070,023.49	6,237,108.26	7,554,790.20	7,185,250.68	8,473,183.05

金額單位：人民幣元

項目	行次	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
		12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
非流動資產：	17					
債權投資	18					
其他債權投資	19					
長期應收款	20					
長期股權投資	21					
其他權益工具投資	22					
其他非流動金融資產	23					
投資性房地產	24	18,186,211.27	17,268,611.78	16,351,012.31	15,437,635.28	14,527,274.18
固定資產	25	2,300,539.89	2,169,259.65	2,259,465.16	2,108,160.34	1,979,546.57
在建工程	26	14,878,562.56	14,878,562.56	14,878,562.56	14,878,562.56	14,878,562.56
生產性生物資產	27					
油氣資產	28					
使用權資產	29					
無形資產	30					
開發支出	31					
商譽	32					
長期待攤費用	33					
遞延所得稅資產	34					
其他非流動資產	35					
非流動資產合計	36	35,365,313.72	34,316,433.99	33,489,040.03	32,424,358.18	31,385,383.31
資產總計	37	39,435,337.21	40,553,542.25	41,043,830.23	39,609,608.86	39,858,566.36

金額單位：人民幣元

項目	行次	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
		12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
流動負債：	38					
短期借款	39	7,500,000.00				
交易性金融負債	40					
衍生金融負債	41					
應付票據	42					
應付賬款	43		921,457.45	892,614.12	586,357.08	75,774.75
預收款項	44	284,225.94	326,201.93	397,400.08	384,085.16	195,046.10
合同負債	45					
應付職工薪酬	46	582,575.95	579,272.83	875,446.89	451,830.92	337,613.00
應交稅費	47	869,196.03	312,500.57	132,637.82	242,071.03	463,133.22
其他應付款合計	48	41,710,448.81	49,557,959.28	49,285,267.84	48,583,857.87	48,195,765.32
持有待售負債	49					
一年內到期的						
非流動負債	50					
其他流動負債	51					
流動負債合計	52	50,946,446.73	51,697,392.06	51,583,366.75	50,248,202.06	49,267,332.39

金額單位：人民幣元

項目	行次	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
		12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
非流動負債：	53					
長期借款	54					
應付債券	55					
其中：優先股	56					
永續債	57					
租賃負債	58					
長期應付款	59					
長期應付款應付						
職工薪酬	60	2,571,151.62	2,313,625.72	1,996,153.84	1,466,502.99	1,496,954.77
預計負債	61					
遞延收益	62					
遞延所得稅負債	63					
其他非流動負債	64					
非流動負債合計	65	2,571,151.62	2,313,625.72	1,996,153.84	1,466,502.99	1,496,954.77
負債合計	66	53,517,598.35	54,011,017.78	53,579,520.59	51,714,705.05	50,764,287.16
所有者權益						
(或股東權益)：	67					
實收資本(股本)	68	17,040,000.00	17,040,000.00	17,040,000.00	17,040,000.00	17,040,000.00
其他權益工具	69					
其中：優先股	70					
永續債	71					
資本公積	72	28,145,262.81	28,145,262.81	28,145,262.81	28,145,262.81	28,145,262.81
減：庫存股	73					
其他綜合收益	74					39,781.98
專項儲備	75					
盈餘公積	76	2,478,088.86	2,478,088.86	2,478,088.86	2,478,088.86	2,478,088.86
未分配利潤	77	-61,745,612.81	-61,120,827.20	-60,199,042.03	-59,768,447.86	-58,608,854.45
所有者權益合計	78	-14,082,261.14	-13,457,475.53	-12,535,690.36	-12,105,096.19	-10,905,720.80
負債和所有者權益總計	79	39,435,337.21	40,553,542.25	41,043,830.23	39,609,608.86	39,858,566.36

(2) 利潤表數據

項目	行次	金額單位：人民幣元			
		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
一、營業收入	1	14,322,653.54	14,446,209.68	14,826,648.76	14,881,367.93
其中：主營業務收入	2				
其他業務收入	3				
減：營業成本	4	7,304,172.67	7,048,452.89	7,852,601.50	6,962,098.37
其中：主營業務成本	5				
其他業務成本	6				
稅金及附加	7	1,168,131.31	1,326,637.80	1,067,892.09	1,330,282.72
銷售費用	8	661,340.47	540,221.63	495,954.63	582,502.76
管理費用	9	3,703,498.16	4,044,659.52	4,341,146.21	4,466,943.81
研發費用	10				
財務費用	11	472,607.88	497,364.62	375,581.01	295,035.65
其中：利息費用	12	478,032.94	323,893.74	286,540.26	237,586.08
利息收入	13	16,452.85	21,849.00	27,448.90	27,333.40
加：其他收益	14			13,736.90	62,595.88
投資收益					
（損失以「-」號填列）	15				
其中：對聯營企業和合營企業					
的投資收益	16				
以攤餘成本計量的金融資產					
終止確認收益	17				
淨敞口套期收益					
（損失以「-」號填列）	18				
公允價值變動收益					
（損失以「-」號填列）	19				
信用減值損失					
（損失以「-」號填列）	20	4,030.30	3,940.14	-79.00	-630.84
資產減值損失					
（損失以「-」號填列）	21				
資產處置收益					
（損失以「-」號填列）	22		45,925.94		
二、營業利潤（虧損以「-」號					
填列）	23	1,008,872.75	1,038,739.30	707,131.22	1,306,469.66
加：營業外收入	24	33,268.05	7,657.62	0.02	
其中：補貼收入	25				
減：營業外支出	26	7,026.03	2,891.43	62,220.18	
三、利潤總額（虧損總額以					
「-」號填列）	27	1,035,114.77	1,043,505.49	644,911.06	1,306,469.66
減：所得稅費用	28	410,329.16	121,720.32	214,316.89	143,398.97
四、淨利潤（淨虧損以「-」號					
填列）	29	624,785.61	921,785.17	430,594.17	1,163,070.69

(3) 經營現金流量數據

金額單位：人民幣元

項目	行次	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
一、經營活動產生的現金流量：	1				
銷售商品、提供勞務收到的現金	2	15,305,500.79	15,434,369.17	15,740,871.23	16,216,286.82
收到的稅費返還	3				
收到其他與經營活動有關的現金	4	14,949.89	375.06	36,794.06	39,158.58
經營活動現金流入小計	5	15,320,450.68	15,434,744.23	15,777,665.29	16,255,445.40
購買商品、接受勞務支付的現金	6	3,788,942.35	4,296,398.37	5,404,044.94	4,587,455.89
支付給職工以及為職工支付的現金	7	6,059,227.93	5,698,446.90	6,346,216.93	6,482,578.92
支付的各项稅費	8	2,655,531.40	2,244,346.68	1,976,167.38	2,033,160.81
支付其他與經營活動有關的現金	9	368,170.12	767,354.62	1,276,527.17	1,079,586.34
經營活動現金流出小計	10	12,871,871.80	13,006,546.57	15,002,956.42	14,182,781.96
經營活動產生的現金流量淨額	11	2,448,578.88	2,428,197.66	774,708.87	2,072,663.44
二、投資活動產生的現金流量：	12				
收回投資收到的現金	13				
取得投資收益收到的現金	14				
處置固定資產、無形資產和其他					
長期資產收回的現金淨額	15	19,466.72	60,788.81		
處置子公司及其他營業單位					
收到的現金淨額	16				
收到其他與投資活動有關的現金	17	15,304.29	21,474.18	243,329.70	
投資活動現金流入小計	18	34,771.01	82,262.99	243,329.70	-
購建固定資產、無形資產和					
其他長期資產支付的現金	19	62,938.11	261,400.40	363,483.10	46,449.98
投資支付的現金	20				

金額單位：人民幣元

項目	行次	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
取得子公司及其他營業單位					
支付的現金淨額	21				
支付其他與投資活動有關的現金	22	2,564,953.15	1,332,676.68		1,298,027.38
投資活動現金流出小計	23	2,627,891.26	1,594,077.08	363,483.10	1,344,477.36
投資活動產生的現金流量淨額	24	-2,593,120.25	-1,511,814.09	-120,153.40	-1,344,477.36
三、籌資活動產生的現金流量：	25				
吸收投資收到的現金	26				
取得借款收到的現金	27	7,500,000.00			
收到其他與籌資活動有關的現金	28				
籌資活動現金流入小計	29	7,500,000.00			
償還債務支付的現金	30	7,500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
分配股利、利潤或償付利息					
支付的現金	31	335,435.42	351,987.49	286,540.26	237,586.08
支付其他與籌資活動有關的現金	32				
籌資活動現金流出小計	33	7,835,435.42	851,987.49	786,540.26	737,586.08
籌資活動產生的現金流量淨額	34	-335,435.42	-851,987.49	-786,540.26	-737,586.08
四、匯率變動對現金及					
現金等價物的影響	35				
五、現金及現金等價物淨增加額	36	-479,976.79	64,396.08	-131,984.79	-9,400.00
加：期初現金及現金等價物餘額	37	566,359.52	86,382.73	150,778.81	18,794.02
六、期末現金及現金等價物餘額	38	86,382.73	150,778.81	18,794.02	9,394.02

備註：2018年、2019年、2020年數據摘自畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）出具的年度審計報告（報告編號：畢馬威華振穗審字第1900192號、畢馬威華振穗審字第2000227號、畢馬威華振穗審字第2100137號）。2021年數據已經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具的年度審計報告（信會師粵報字[2022]第20133號）；同時，廣東宏建會計師事務所有限公司出具《交通工程公司清產核資專項審計報告》（GDHJ[2022]5002F號）。上述審計報告意見類型均為無保留意見。

(三) 委託人與被評估單位關係

委託人廣東粵運交通股份有限公司是交通工程公司的股東，持股比例為100%；廣東利通發展投資有限公司是本次股權轉讓的意向買受方。

(四) 委託人以外的其他評估報告使用者

委託人以外的其他評估報告使用者包括被評估單位、國有資產管理部門、本次評估目的所涉及的各級國有資產管理部門、工商行政管理部門等國家法律、法規規定的評估報告使用者。

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；除委託人、資產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。

三、評估目的

本次資產評估是應廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司的共同委託，為雙方擬進行股權轉讓而對交通工程公司股東全部權益進行評估，為其提供評估基準日時市場價值參考依據。

根據廣東省交通集團有限公司於2022年5月6日出具的《關於推進廣東省交通工程有限公司股權轉讓等事項前期工作的通知》(粵交集投函[2022]3號)顯示，將廣東粵運交通股份有限公司持有的交通工程公司100%股權協議轉讓給廣東利通發展投資有限公司。

四、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象：

本次評估對象為交通工程公司於2021年12月31日的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍：

本次納入評估範圍的是交通工程公司在評估基準日2021年12月31日經審計後賬面所列示的全部資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債、非流動負債。

主要資產及負債概況：

1、流動資產賬面價值為8,473,183.05元，其中：

- (1) 貨幣資金賬面價值為8,432,194.09元，其中現金為9,394.02元，資金集中存款為8,422,800.07元。
- (2) 其他應收賬款賬面價值為25,239.89元，為往來款、固話網絡費、代墊水電費等。
- (3) 其他流動資產賬面價值為15,749.07元，為待抵扣進項稅。

2、非流動資產賬面價值為31,385,383.31元，其中：

- (1) 投資性房地產賬面價值為14,527,274.18元，為位於白雲區機場路1731、1733、1735號大院內的房產及土地使用權。
- (2) 固定資產賬面原值5,622,225.11元，賬面淨值1,979,546.57元，為房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備等。
- (3) 在建工程賬面價值14,878,562.56元，主要為2015年以前三舊改造項目的人工費、勘察設計費、研究費等。

3、流動負債賬面價值為49,267,332.39元，其中：

- (1) 應付賬款賬面價值為75,774.75元，為應付維修費用等。
- (2) 預收賬款賬面價值為195,046.10元，為預收租金、停車費等。

- (3) 應付職工薪酬賬面價值為337,613.00元，為應付工會經費、1年內到期的離退休福利等。
- (4) 應交稅費賬面價值為463,133.22元，為應交企業所得稅、房產稅等。
- (5) 其他應付款賬面價值為48,195,765.32元，主要為工程質量保證金、租賃押金等。

4、非流動負債賬面價值為1,496,954.77元，其中：

- (1) 長期應付職工薪酬賬面價值1,496,954.77元，為離職後福利。
- (2) 遞延所得稅負債賬面價值為0元。

具體詳見下表：

2021年12月31日交通工程公司資產負債表

		金額單位：人民幣元	
項目	2021年12月31日	項目	2021年12月31日
流動資產：		流動負債：	
貨幣資金	9,394.02	短期借款	
交易性金融資產		交易性金融負債	
衍生金融資產		衍生金融負債	
應收票據		應付票據	
應收賬款		應付賬款	75,774.75
應收款項融資		預收款項	195,046.10
預付款項		合同負債	-
資金集中存款	8,422,800.07	應付職工薪酬	337,613.00
其他應收款	25,239.89	應交稅費	463,133.22
存貨		其他應付款合計	48,195,765.32
合同資產		持有待售負債	
持有待售資產		一年內到期的	
		非流動負債	
一年內到期的非流動資產		其他流動負債	
其他流動資產	15,749.07	流動負債合計	49,267,332.39

金額單位：人民幣元

項目	2021年12月31日	項目	2021年12月31日
流動資產合計	8,473,183.05	非流動負債：	
非流動資產：		長期借款	
債權投資		應付債券	
其他債權投資		其中：優先股	
長期應收款		永續債	
長期股權投資		租賃負債	
其他權益工具投資		長期應付款	
其他非流動金融資產		長期應付款應付	1,496,954.77
		職工薪酬	
投資性房地產	14,527,274.18	預計負債	
固定資產	1,979,546.57	遞延收益	
在建工程	14,878,562.56	遞延所得稅負債	
生產性生物資產		其他非流動負債	
油氣資產		非流動負債合計	1,496,954.77
使用權資產		負債合計	50,764,287.16
無形資產		所有者權益	
		(或股東權益)：	
開發支出		實收資本(股本)	17,040,000.00
商譽		其他權益工具	
長期待攤費用		其中：優先股	
遞延所得稅資產		永續債	
其他非流動資產		資本公積	28,145,262.81
		減：庫存股	
		其他綜合收益	39,781.98
		專項儲備	
		盈餘公積	2,478,088.86
		未分配利潤	-58,608,854.45
非流動資產合計	31,385,383.31	所有者權益合計	-10,905,720.80
資產總計	39,858,566.36	負債和所有者	39,858,566.36
		權益總計	

2021年12月31日交通工程公司利潤表

項目	金額單位：人民幣元	
	行次	2021年12月
一、營業收入	1	14,881,367.93
其中：主營業務收入	2	
其他業務收入	3	
減：營業成本	4	6,962,098.37
其中：主營業務成本	5	
其他業務成本	6	
稅金及附加	7	1,330,282.72
銷售費用	8	582,502.76
管理費用	9	4,466,943.81
研發費用	10	
財務費用	11	295,035.65
其中：利息費用	12	237,586.08
利息收入	13	27,333.40
加：其他收益	14	62,595.88
投資收益（損失以「-」號填列）	15	
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	16	
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益	17	
淨敞口套期收益（損失以「-」號填列）	18	
公允價值變動收益（損失以「-」號填列）	19	
信用減值損失（損失以「-」號填列）	20	-630.84
資產減值損失（損失以「-」號填列）	21	
資產處置收益（損失以「-」號填列）	22	
二、營業利潤（虧損以「-」號填列）	23	1,306,469.66
加：營業外收入	24	
其中：補貼收入	25	
減：營業外支出	26	
三、利潤總額（虧損總額以「-」號填列）	27	1,306,469.66
減：所得稅費用	28	143,398.97
四、淨利潤（淨虧損以「-」號填列）	29	1,163,070.69
減：* 少數股東損益	30	

2021年12月31日交通工程公司現金流量表

項目	金額單位：人民幣元	
	行次	2021年度
一、經營活動產生的現金流量：	1	
銷售商品、提供勞務收到的現金	2	16,216,286.82
收到的稅費返還	3	
收到其他與經營活動有關的現金	4	39,158.58
經營活動現金流入小計	5	16,255,445.40
購買商品、接受勞務支付的現金	6	4,587,455.89
支付給職工以及為職工支付的現金	7	6,482,578.92
支付的各項稅費	8	2,033,160.81
支付其他與經營活動有關的現金	9	1,079,586.34
經營活動現金流出小計	10	14,182,781.96
經營活動產生的現金流量淨額	11	2,072,663.44
二、投資活動產生的現金流量：	12	
收回投資收到的現金	13	
取得投資收益收到的現金	14	
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	15	
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	16	
收到其他與投資活動有關的現金	17	
投資活動現金流入小計	18	-
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	19	46,449.98
投資支付的現金	20	
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	21	
支付其他與投資活動有關的現金	22	1,298,027.38
投資活動現金流出小計	23	1,344,477.36
投資活動產生的現金流量淨額	24	-1,344,477.36
三、籌資活動產生的現金流量：	25	
吸收投資收到的現金	26	
取得借款收到的現金	27	
收到其他與籌資活動有關的現金	28	
籌資活動現金流入小計	29	
償還債務支付的現金	30	500,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	31	237,586.08
支付其他與籌資活動有關的現金	32	
籌資活動現金流出小計	33	737,586.08
籌資活動產生的現金流量淨額	34	-737,586.08
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	35	
五、現金及現金等價物淨增加額	36	-9,400.00
加：期初現金及現金等價物餘額	37	18,794.02
六、期末現金及現金等價物餘額	38	9,394.02

備註：上述數據已經立信會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所出具的年度審計報告（信會師粵報字[2022]第20133號）；同時，廣東宏建會計師事務所有限公司出具《廣東省交通工程有限公司清產核資專項審計報告》（GDHJ[2022]5002F號）。評估範圍與上述財務報表內容一致，同時和經濟行為所涉及的評估範圍一致。

（三）主要資產的分佈情況及特點

1、流動資產：目前企業的主要流動資產為貨幣資金、其他應收款、其他流動資產。

貨幣資金為現金、資金集中存款；其他應收款為往來款、固話網絡費、代墊水電費等；其他流動資產為待抵扣進項稅。

2、非流動資產：目前企業的主要非流動資產為投資性房地產、固定資產、在建工程。其中：

（1）投資性房地產

投資性房地產主要為投資性房地產、投資性土地，為位於白雲區機場路1731、1733、1735號大院內的房屋建築物和土地使用權。

① 投資性房地產－房屋

投資性房地產－房屋賬面原值23,687,668.54元，賬面淨值6,267,642.21元，為位於白雲區機場路1731、1733、1735號大院內的廠房、倉庫、辦公樓等，共28項，其中2項為構築物，4項為裝修費用及改造設施，22項為房屋建築物，建構築物面積合計35,487.81平方米。

①-1、權屬狀況

根據被評估單位介紹，除第17項已辦理權屬證明外，其餘建築物均無辦理房地產權證，建築物的基本情況如下表：

序號	權證編號	建築物名稱	地址	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	無	印刷車間(5號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構3層	1992-01-01	972.30
2	無	印刷車間擴建	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1996-05-31	403.34
3	無	反光車間(印刷同幢)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1992-01-01	430.80
4	無	倉庫(電印同幢)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1992-01-01	252.00
5	無	倉庫(印刷同幢)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1992-01-01	887.40
6	無	總裝車間(2號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1986-01-01	1,052.25
7	無	機加車間(4號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1981-01-01	1,664.43
8	無	冷焊車間(6、9號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1976-01-01	1,474.50
9	無	電工車間	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	已拆	1975-01-01	265.70

序號	權證編號	建築物名稱	地址	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
10	無	五金加工車間 (10號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1984-01-02	294.00
11	無	鍛工車產間(11號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1972-01-24	753.63
12	無	防撞欄車間(1號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1994-01-24	906.75
13	無	配電房(變電房)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1992-01-01	86.25
14	無	圍牆	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1983-01-24	710.60
15	無	水泥路面	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1983-01-24	14,309.10
16	無	檢測線車間(3號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	1992-01-01	799.25
17	粵房地證字 第C3293591號、 第C3290133號、 第C3290134號、 第C3290135號、 第C3290136號、 第C3290137號、 第C3290138號、 第C3290139號	綜合樓(包含電梯)	白雲區機場路1731、 1733、1735號首層、 二層、三層、四層、 五層、六層、七層、 八層	鋼混結構8層	2004-05-03	7,448.35
18	無	三層倉庫(7號倉)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構3層	2003-05-24	917.00

序號	權證編號	建築物名稱	地址	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
19	無	飯堂、禮堂(1、2層)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構3層	1983-01-24	867.00
20	無	招待所(3層)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		1983-01-24	433.50
21	無	電房	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	磚結構1層	2011-12-28	90.15
22	無	消防中心	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	2011-12-28	148.68
23	無	加油站辦公室	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	2011-12-28	91.00
24	無	臨建商舖	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內	鋼混結構1層	2011-12-28	229.83
25	無	房屋裝修(亞運工程)	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		2010-06-30	
26	無	簡易載貨電梯	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		2000-08-01	
27	無	公司電力改造設施	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		2005-04-01	
28	無	宿舍區永久性水、 電改造設施	白雲區機場路1731、 1733、1735號大院內		2005-06-01	
			合計			35,487.81

上表中序號1-13、16-24項為房屋建築物，其中序號9項已拆除，截止至評估基準日尚未辦證。

上述第17項為綜合樓，已辦理《房地產權證》，共8個證，建築物面積合計為7,448平方米，權屬人均為交通工程公司，房屋用途均為非居住用房，首層用途為商場、單車房、停車場，二層、三層為商場，四層以上為辦公。所在的土地已徵收國有土地使用權出讓金，使用年限40、50年，從2004年8月20日起。

上表中序號的25-28項，為裝修費用及改造設施。

據被評估單位介紹，房屋建築物不存在抵押情況及查封情況。

①-2、實物狀況

上表中序號1-13、16-24項為房屋建築物，用途為廠房、倉庫、值班室等，大部分建於上世界70-80年代，大部分為鋼混結構，其中序號9項已拆除。現大部分已對外出租，從外觀上看，維修保養狀況一般。

①-3、租賃狀況

評估對象於評估基準日大部分已對外出租，出租率約為83%，具體詳見下表：

序號	租賃用途	承租人	物業名稱／		租賃面積 (平方米)
			租賃位置	租期	
1	辦公及配套	廣東通驛高速公路服務區有限公司	綜合樓等	2021年1月1日－ 2023年12月31日	6,121.00

序號	租賃用途	承租人	物業名稱/ 租賃位置	租期	租賃面積 (平方米)
2	辦公及配套	廣東通驛園林 綠化有限公司	綜合樓	2021年1月1日－ 2023年12月31日	298.00
3	辦公及配套	廣東中粵通油品 經營有限公司	綜合樓等	2020年2月1日－ 2023年12月31日	567.00
4	辦公及配套	廣東南粵物流 實業有限公司	綜合樓等	2021年1月1日－ 2023年12月31日	2,127.00
5	辦公及配套	廣東新粵交通 投資有限公司	綜合樓等	2022年1月1日－ 2026年3月31日	200.00
6	辦公及配套	廣東粵運交通 拯救有限公司	5號倉辦公 部分	2022年1月1日－ 2024年12月31日	550.00
7	辦公及配套	廣州正航電力 工程有限公司	5號樓	2022年1月1日－ 2024年12月31日	2,771.00

序號	租賃用途	承租人	物業名稱／		租賃面積 (平方米)
			租賃位置	租期	
8	辦公及配套	廣州市興新交通 設施技術服務 有限公司	4號倉部分	2021年9月1日－ 2023年8月31日	71.00
9	經營	廣州傑勝文化 傳播有限公司	4號倉部分	2022年1月1日－ 2024年12月31日	1,020.00
10	倉儲	容文洋	4號倉部分	2021年1月1日－ 2022年12月31日	140.00
11	倉儲	廣州市粵實建材 有限公司	4號倉部分	2020年7月1日－ 2023年6月30日	80.00
12	辦公及配套	廣州市寶新土木 工程技術有限 公司	集資樓地下 一層部分	2021年9月1日－ 2022年12月31日	80.00
13	辦公及配套	廣東省城規建設 監理有限公司	2號倉部分	2022年1月1日－ 2023年12月31日	21.00

序號	租賃用途	承租人	物業名稱／		租賃面積 (平方米)
			租賃位置	租期	
14	辦公及配套	廣州市心百翼 科技有限公司	3號倉部分	2020年7月15日－ 2023年6月14日	135.00
15	辦公及配套	廣東盛世廣告 傳媒有限公司	3號倉部分	2022年1月1日－ 2024年12月31日	87.00
16	辦公及配套	廣東國奧物業 服務有限公司	3號倉部分	2021年8月1日－ 2024年7月31日	78.00
17	辦公及配套	廣東雲尚十八道 發展有限公司	3號倉部分	2021年9月1日－ 2023年8月31日	83.00
18	經營	廣州輝銳體育 運動有限公司	1號倉部分	2022年1月1日－ 2022年12月31日	900.00
19	倉儲	廣州市齊鑫貿易 有限公司	1號倉部分	2022年1月1日－ 2024年12月31日	390.00
20	經營	廣州市車致美 汽車服務有限 公司	原加油站 辦公室	2021年1月1日－ 2022年12月31日	75.00

序號	租賃用途	承租人	物業名稱／		租賃面積 (平方米)
			租賃位置	租期	
21	倉儲	陳建國	6號倉	2021年1月1日－ 2022年12月31日	700.00
22	倉儲	陳曉春	9號倉	2021年1月1日－ 2022年12月31日	700.00
23	倉儲	陳俊陽	6、9號倉	2022年1月1日－ 2024年12月31日	88.00
24	倉儲	陳建松	8號倉	2021年1月1日－ 2022年12月31日	320.00
25	倉儲	朱慶強	11號倉	2021年1月1日－ 2022年12月31日	648.00
26	倉儲	廣州東園技術 研究有限公司		2022年1月1日－ 2024年12月31日	50.00
27	倉儲	廣州盈富製冷 設備維修有限 公司	平房	2022年1月1日－ 2024年12月31日	20.00
28	倉儲	羅國華		2022年1月1日－ 2024年12月31日	15.00
合計					18,335.00

② 投資性房地產－土地

投資性房地產－土地賬面價值為人民幣8,259,631.97元，為2宗土地使用權，其中1宗為位於白雲區廣花五路315號的工業用地，面積為23,434平方米；1宗為位於白雲區廣花路以西省公路機械廠西側、廣花路275號地段的工業工地，土地面積為879.68平方米。

②-1、權屬狀況

- A、根據委託提供的《國有土地使用權出讓合同》(穗國地出合[2004]185號)顯示，交通工程公司以協議出讓的方式取得位於白雲區廣花五路315號的工業用地，宗地面積為23,434.00平方米；後又簽訂《國有土地使用權出讓合同變更協議》(穗國地出合[2004]185號的變更協議之一號)，原23,434.00平方米工業用地中的898平方米用途改成商業用地，剩餘22,536平方米仍為工業用地。
- B、根據委託提供的《國有土地使用權出讓合同》(穗國地出合[2004]158號)顯示，交通工程公司以協議出讓的方式取得位於白雲區廣花路以西省公路機械廠西側、廣花路275號地段的工業用地，宗地面積為4,498.00平方米；後於2005年7月22日取得《國有土地使用權證》(穗國用[2005]第25號)，實際地塊面積為8,895.00平方米，證載土地使用權面積為4,498.00平方米，土地用途為工礦倉儲用地，土地性質為出讓，已繳清國有土地使用權出讓金，出讓年限自2005年7月21日起計算。據被評估單位介紹，該地塊2002年8月由被評估單位前身(廣東省公路機械廠)與廣東公路職工技術培訓中心簽訂《土地轉讓合同》，內容為實際出讓地塊中的8,028平方米，並於2006年3月由廣東省公路機械廠、廣東省交通工程有限公司與廣東公路職工技術培訓中心簽訂《土地轉讓補充協議》，明確責權，最終地塊實際剩879.68平方米面積為廣東省交通工程有限公司實際使用。

C、根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，交通工程公司名下的23,434.00平方米納入屬於廣州市三舊改造範圍，三舊圖斑號「44011103285」；23,434.00平方米用地調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米；根據廣州市人民政府發佈的《白雲站及周邊地區控制性詳細規劃通告附圖》（批准文號：穗府函[2019]193號），交通工程公司名下的23,434.00平方米工業用地控規調整為商業商務、道路及綠化用地。

②-2、資產狀況

A、面積為23,434.00平方米宗地，土地形狀呈不規則多邊形，東至機場路，其餘至周邊地塊。地上建有多幢鋼混結構的建築物，其中1棟為層高8層的商業辦公樓，建於2004年，其餘建築物大部分建於上世紀70-80年代，多為1-3層。除建築物外，其餘土地已硬化，四周有圍牆圍蔽，地形平坦，地勢一般。

B、面積為879.68平方米宗地，土地形狀呈不規則多邊形，四至周邊地塊。該宗地已硬化，地形平坦，地勢一般，現為空地。

(2) 固定資產

固定資產主要為房屋建築物、車輛、車輛電子設備。

① 房屋建築物

房屋建築物賬面原值人民幣4,562,915.01元，賬面淨值人民幣1,663,837.28元，為位於白雲區機場路1731、1733、1735號大院內的宿舍區值班室、洗手間及三層辦公室裝修；白雲區機場路1765號地下一層、二層的車庫、倉庫等房地產，共8項，其中7項為房屋建築物，1項為裝修費用，建築面積合計2,073.61平方米。

①-1、權屬狀況

根據被評估單位介紹，除集資樓一、二層房屋建築物已辦理權屬證明外，其餘建築物均無辦理房地產權證，建築物的基本情況如下表：

序號	權證編號	建築物名稱	地址	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	無	宿舍區值班室	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	混合1層	1990年 1月1日	24.00
2	無	洗手間	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	混合1層	1993年 1月1日	49.84
3	粵房地證字 第C4805261號、 第C4805262號	集資樓一、 二層	白雲區機場路 1765號地下一層、 二層	鋼混8層	2004年 6月1日	886.99
4	無	三層辦公室 裝修	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	****	2010年 4月30日	
5	無	三層辦公室	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	鋼混結構 3層	1965年 (2021年 進行翻新)	573.45
6	無	鉚焊車間	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	鋼混1層	1996年12月	319.83
7	無	正門值班室二 間	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	鋼混1層	1965年	63.50
8	無	加油站倉庫	白雲區機場路1731、 1733、1735號 大院內	磚混1層	—	156.00

上表中的1-2、5-8項尚未辦理不動產權證書，所在的土地為《投資性房地產－土地使用權評估明細表》第1項，具體詳見相應描述。

根據提供的《房地產權證》(粵房地證字第C4805261號、第C4805262號)顯示，權屬人均為交通工程公司，房屋所有權來源均為購買，佔有房屋份額為全部，地下一層房屋用途為停車場、倉庫，非機動車庫，建築面積為462.18平方米；地下二層的房屋用途為倉庫，建築面積為424.81平方米。所在的土地已徵收國有土地使用權出讓金，使用年限50、70年，從2001年01月21日起。

上表中的第3項，為三層辦公室的裝修，裝修時間為2010年4月30日，截止至評估基準日，已攤銷完。

據被評估單位介紹，房屋建築物不存在抵押情況及查封情況。

①-2、資產狀況

上表中的1-2、5-8項位於23,434.00平方米宗地上，約建於上世紀90年代，均為混合結構1層，用途為宿舍值班室、洗手間，裝修一般，維護保養狀況一般。

上表中的第3項的負一層南側為主入口，實際為建築物的首層，臨北側為負一層，現出租用作辦公室；負二層為設備層。從外觀上看，維護保養狀況一般。

(3) 車輛、電子設備

車輛賬面原值為人民幣484,426.23元，賬面淨值為人民幣134,276.66元，為2輛汽車－廣本奧德賽、大眾邁騰，其中廣本奧德賽於2010年6月購置，已行駛公里數為303,000.00公里，大眾邁騰於2019年10月購置，已行駛公里數為54,000.00公里。保養狀況較好，均在用。

電子設備賬面原值為人民幣574,883.87元，賬面淨值為人民幣181,432.63元，主要為電腦、空調、打印機等，共89項，均於2009年至2021年期間購買及使用，保養狀況一般，大部分均在用。

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

無。

(五) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產類型、數量、法律權屬狀況等

無。

(六) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估價值)

上述納入評估範圍的資產、負債與經濟行為涉及的資產、負債範圍和企業提供的資產、負債一致，在廣東宏建會計師事務所有限公司出具《交通工程公司清產核資專項審計報告》(GDHJ[2022]5002F號)的基礎上進行評估。

(七) 賬面資產是否根據以往資產評估結論進行了調賬

無。

(八) 本次評估前是否存在不良資產核銷或者資產剝離行為

無。

五、價值類型及其定義

(一) 價值類型：根據本次評估目的和評估對象的特點，評估結論的價值類型為市場價值類型。

(二) 價值類型定義：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壓制的情況下，對在評估基準日進行正常公平交易的某項資產進行價值估計得出的數額。市場價值反映市場整體而不是個別市場主體對資產價值的認識和判斷。

(三) 選擇價值類型的理由

基於本次評估目的是為廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司擬進行股權轉讓而涉及的交通工程公司股東全部權益價值提供市場公允價值參考依據，因此選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

六、評估基準日

本次評估中採用的價格標準是評估基準日的價格標準，因此評估基準日的選取對評估結果有直接的影響。但在本次評估中，至本評估結果提供時，國家宏觀政策及市場情況與評估基準日時並未發生任何重大變化。

確定評估基準日所考慮的主要因素是：

(一) 本次確定的基準日是委託人根據廣東宏建會計師事務所有限公司出具《交通工程公司清產核資專項審計報告》(GDHJ[2022]5002F號)中的基準日確定的，因此，本次評估的基準日為2021年12月31日。

(二) 根據其經濟行為與評估目的的實現最易對接且便於操作的原則確定，確定基準日為2021年12月31日。

本次資產評估工作中，資產評估範圍的界定、評估價值的確定、評估參數的選取等，均以該日之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值標準。

七、評估依據

在本次資產評估工作中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規，以及在評估中參考的文件資料主要有：

(一) 行為依據

暫無。

(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，自2021年1月1日起實施)；
- 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，自2016年12月1日起實施)；
- 3、《中華人民共和國公司法》(第十三屆全國人民代表大會第六次會議2018年10月26日通過)，《中華人民共和國企業所得稅法》(2007年度3月16日修訂)；
- 4、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過，第三次修改版)；
- 5、《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過，第三次修改版)；
- 6、《中華人民共和國企業國有資產法》(中華人民共和國主席令第五號，2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- 7、《中華人民共和國會計法》(中華人民共和國主席令第24號)；
- 8、《中華人民共和國企業所得稅法》(2017年2月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十六次會議)；
- 9、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年11月28日國務院第197次常務會議通過，2019年4月23日中華人民共和國國務院令(第714號)修訂)；
- 10、《中華人民共和國稅收徵收管理法》；
- 11、《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)及其附件2《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》；

- 12、《企業國有資產監督管理暫行條例》(中華人民共和國國務院令第378號)；
- 13、《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號)；
- 14、《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局國資辦發[1992]36號)；
- 15、《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- 16、《轉發財政部〈關於改革國有資產評估行政管理方式，加強資產評估監督管理工作意見〉的通知》(國務院辦公廳國辦發[2001]102號文)；
- 17、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 18、《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)。

(三) 評估準則依據

1、資產評估基本準則

- (1) 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)。

2、資產評估執業準則

- (1) 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (2) 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36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－資產評估委託合同》(中評協[2017]33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－不動產》(中評協[2017]38號)；
- (7) 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (8) 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- (9) 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
- (10) 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
- (11) 《資產評估準則術語(2020)》(中評協[2020]31號)。

3、資產評估指導意見

- (1) 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- (2) 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

4、資產評估指南

- (1) 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- (2) 《評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)。

5、其他行業準則依據

- (1) 中華人民共和國國家標準《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
- (2) 中華人民共和國國家標準《土地利用現狀分類》(GB/T21010-2007)；
- (3) 中華人民共和國國家標準《城鎮土地分等定級規程》(GB/T 18507-2014)；
- (4) 中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
- (5) 《企業會計準則－基本準則》(財政部令第33號，2006年頒佈(新準則))／《企業會計準則》(財政部令第5號1992年頒佈(舊準則))；
- (6) 《企業財務通則》(財政部令第41號)。

(四) 產權依據

- 1、委託人營業執照、被評估單位的營業執照、章程、驗資報告等；
- 2、《房地產權證》(粵房地證字第C4805261號、第C4805262號)等；
- 3、被評估單位提供的資產評估申報表；
- 4、重要資產合同、發票等。

(五) 取價依據

- 1、廣州市房屋建築物工程2021年度參考造價；
- 2、《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知》(穗府辦規[2019]5號)；
- 3、國土資源部辦公廳關於印發《國有建設用地使用權出讓地價評估技術規範》的通知(國土資廳發[2018]4號)；

- 4、廣州市人民政府發佈的《白雲站及周邊地區控制性詳細規劃通告附圖》(批准文號：穗府函[2019]193號)；
- 5、其他取價資料。

(六) 參考資料及其他資料

- 1、評估人員實施核對、現場查看取得的數據、記錄和相關圖片；
- 2、市場調研資料；
- 3、被評估單位提供的企業財務會計方面的資料；
- 4、評估基準日執行的貸款利率；
- 5、國家有關部門發佈的統計資料、技術標準資料以及評估機構收集的其他有關資料；
- 6、本評估機構積累的相關評估信息資料。

八、評估方法

(一) 資產評估的基本方法(評估方法簡述)

《資產評估準則－基本準則》、《資產評估準則－企業價值》和有關評估準則規定的基本評估方法包括市場法、收益法和資產基礎法。

1、市場法

企業價值評估中的市場法，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，確定評估對象價值的評估方法。即：①市場法適用於存在一個活躍的公開市場，且市場數據比較充分；②市場法要求在公開市場上有可比的交易案例的條件下進行資產評估；③可比的交易案例通常是指在近期公開市場上已經發生過，且與被評估資產及資產業務相同或相似交易活動；④能夠確定具有合理比較基礎的可比的交易案例；⑤能夠收集可比的交易案例的相關資料；⑥可以確信依據的信息資料是適當和可靠的；⑦為使與被評估企業的財務報表具有可比性，通常需要對可比的交易案例的信息資料進行分析調整。

2、資產基礎法

資產基礎法也稱成本法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。即：①成本法主要適用於繼續使用前提下的資產評估；②能夠確信被評估對象具有預期獲利潛力；③以持續經營為前提對企業價值進行評估時，成本法一般不應當作為唯一使用的評估方法；④應當具備可利用的資料；⑤應充分考慮資產的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值。

3、收益法

收益法是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。收益法適用於企業具備持續經營的基礎和條件，經營與收益之間存在較穩定的對應關係，並且未來預期收益和風險能夠預測並可量化。即：①被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；②資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；③被評估資產預期獲利年限可以預測；④應當確信未來預期收益預測的合理信，以合理反映被評估資產的未來預期收益；⑤必須充分考慮取得預期收益將面臨的風險，合理選擇折現率；⑥必須保持預期收益與折現率口徑的一致；⑦應當合理確定收益預測期間，並恰當考慮預測期後的收益情況及相關終值的計算；⑧能夠使用合適的估價模型形成合理的評估結論。

企業價值評估中的市場法、收益法和資產基礎法，以及由以上三種基本評估方法衍生出來的其他評估方法共同構成了資產評估的方法體系，且各種評估方法之間存在着內在聯繫而又各有特點。三種評估基本方法是從不同的角度去表現資產的價值。

(二) 評估方法選擇及理由

根據《資產評估準則－企業價值》，資產評估師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、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或者多種資產評估基本方法。

1、市場法適用性分析

市場法中常用的兩種方法是交易案例比較法和上市公司比較法。由於目前我國企業、股權等交易市場欠發達，難以找到與被評估單位相同或相類似的參照物，有關調整的指標、技術參數無法獲取，因此較難從交易案例途徑進行評估；另一方面，鑑於我國目前的實際情況，證券市場處於發展階段，上市公司股票價格波動較大，往往與其獲利能力有所背離，很難以公司股票價格公正反映公司價值。因此，在現在的市場條件下，不宜採用市場法進行評估。

2、收益法適用性分析

評估人員從交通工程公司總體情況、本次評估目的及收益法評估前提滿足程度對本評估項目能否採用收益法作出適用性判斷。

交通工程公司於1994年成立，自2003年停止主營業務後，一直以物業出租為主。從交通工程公司的財務報表看，2017年至2021年均有盈利，未來收益可以預測，收益期可以確定。基於本次設定三舊改造方案（政府收儲模式）的申請獲批期為5年，本次預測自評估基準日起5年內維持現有物業的出租，第5年末三舊改造方案（政府收儲模式）獲批，獲得補償款，於第6年收齊政府三舊補償款，第6年之後，交通工程公司暫無經營計劃，收益無法預測。

因此，本次採用收益法進行評估，收益期確定為6年。

3、資產基礎法適用分析

資產基礎法也稱成本法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。即：①成本法主要適用於繼續使用前提下的資產評估；②能夠確信被評估對象具有預期獲利潛力；③以持續經營為前提對企業價值進行評估時，成本法一般不應當作為唯一使用的評估方法；④應當具備可利用的資料；⑤應充分考慮資產的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值。此次交通工程公司條件符合使用成本法的要求，擬採用資產基礎法作為一種評估方法。

(三) 資產基礎法評估方法說明

資產基礎法(又稱成本法)是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。評估中採用與委託評估資產相適應的評估方法分別對其各項資產及負債進行評估，以評估後資產價值減去負債價值確定淨資產的評估價值。其中對主要單項資產及負債的形態特點及相關資料的掌握情況，分別採取如下具體方法進行評估：

1、流動資產評估方法

(1) 貨幣資金：

對於資金集中存款通過核對銀行對賬單、對銀行存款賬戶進行函證，以證明銀行存款的真實存在，同時檢查有無未入賬的銀行借款，檢查銀行存款餘額調節表中未達賬的真實性，以及評估基準日後的進賬情況，基準日銀行存款無未達賬項。資金集中存款以核實後賬面值確定評估值。

對於現金，進行現場盤點，利用現金日記賬，倒扎至評估基準日。以核實後賬面值確定評估值。

- (2) 其他應收款：評估專業人員對資產負債表、總賬、明細賬、合同台賬和企業填制的評估明細表進行核對，與審計師核對底稿，審查其金額、內容、數量、日期是否與賬表相符。經清查核實，賬款相符。評估時，逐一具體分析各往來款項的數額、欠款時間和原因、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，對各款項收回的可能性做出判斷。評估時以核實後賬面餘額確定為評估值。
- (3) 其他流動資產：其他流動資產為待抵扣進項，評估人員查閱進賬憑證、付款憑證等資料，並核實內容、金額等內容，核實無誤後以賬面值作為評估值。

2、非流動資產評估方法

(1) 投資性房地產－房屋

基本本次評估設定三舊改造方案於5年後獲批，原物業尚有5年的租金收益，本次利用收益法求取該5年的淨現金流量，並進行折現。

(2) 投資性房地產－土地

根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，交通工程公司名下的23,434.00平方米納入屬於廣州市三舊改造範圍，三舊圖斑號「44011103285」。本次評估設定三舊改造方案（政府收儲模式）的申請獲批期為5年，1年後收齊補償款。

根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知》（穗府辦規[2019]5號），第十二條「舊廠改造交由政府收回，改為居住或商業服務業設施等經營性用地的，居住用地毛容積率2.0以下（含）、商業服務業設施用地毛容積率2.5以下（含）部分，可按不高於公開出

讓成交價或新規劃用途市場評估價的60%計算補償款。居住用地毛容積率2.0以上、商業服務業設施用地毛容積率2.5以上部分，按該部分的公開出讓成交價或新規劃用途市場評估價的10%計算補償款。

本次利用市場法求取三舊改造獲批時的新規劃用途市場價，計算補償款，再扣除土地平整及土壤環境調查及風險評估，再考慮資金時間價值，進行折現。

土地使用權採用市場法，市場法是指在求取一宗待評估土地的價格時，根據替代原則，將待估土地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地的評估基準日地價的方法。

待估土地使用權價格=比較實例價格×交易情況修正系數×交易期日修正系數×容積率修正系數×剩餘使用年限修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數。

(3) 固定資產

① 房屋建築物

收益法是預測評估對象未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到評估對象價值或價格的方法。本次評估不涉及租約期內租金，客觀的市場租金採用市場法進行求取。收益法計算公式為：

$$P = \frac{A}{(r-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：P = 未來淨收益現值；r = 報酬率；g = 預計增長率；

A = 無變化年純收益；n = 有限收益年期。

② 設備類的固定資產

設備類資產主要為車輛、電子設備。根據本次評估目的，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可收集資料情況，除1輛汽車採用市場法外，其餘主要採用重置成本法進行評估。設備採用重置成本法評估，即先行估算設備的評估基準日之重置全價，然後根據設備的運行維護現狀及預計其未來使用情況，相應扣減其實體性貶值及可能存在的功能性貶值、經濟性貶值等各項貶值，以此確定待估設備的評估價值。

(4) 在建工程

評估人員在現場核實了在建工程相關明細賬、入賬憑證及可研報告、初步設計等資料，查看了在建工程對應的實物，與項目工程技術人員等相關人員進行了座談，確認該在建工程為2015年以前三舊改造項目的人工費、勘察設計費、研究費等，該三舊工程項目截止至評估基準日尚未落地，本次評估設定三舊改造方案為政府收儲的前提下得出的結論，為避免資產的重複計價，本次將在建工程併入投資性房地產—土地使用權中計算。

3、負債

在清查過程中，評估專業人員對資產負債表、總賬、明細賬和企業填制的評估明細表進行核對，審查其金額、內容、數量、日期是否與賬本相符，對數額較大的款項，以核實過的賬面值作為評估值。

(四) 收益法的說明

收益法評估待估企業價值，即通過預測待估企業的未來預期收益，將其資本化或通過適當的折現率折算為現值並加總，以此來確定待估企業市場價值的方法。

本次評估的基本思路是以企業經審計的財務報表為依據估算其股東全部權益價值（淨資產），採用股權現金流模式，即首先按收益途徑採用現金流折現方法(DCF)，估算企業的經營性資產的價值，再加上其基準日的其他非經營性或溢餘性資產的價值，來得到企業股東權益價值。

（股權自由現金流量 R =期初資金+當期的銷售現金流入+當期的借款現金流入－當期的開發成本支出－當期的管理費用－當期銷售費用－財務費用－相關稅費－所得稅等）

本次評估的基本模型為： $E = P + \sum C_i$

式中：

E ：評估對象的股東全部權益價值

P ：評估對象的經營性資產價值

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

式中：

R_i ：評估對象未來第 i 年的預期股權自由現金流量

r ：折現率；

n ：評估對象的未來經營期

$\sum C_i$ ：評估對象基準日存在的其他非經營性或溢餘性資產的價值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1 ：評估對象基準日存在的現金類資產（負債）價值

C_2 ：評估對象基準日存在的其他溢餘性或非經營性資產價值

九、評估程序實施過程和情況

自接受評估項目委託起至提交評估報告止，經過了評估準備階段、現場評估階段、評定估算匯總、提交報告等過程，分述如下：

(一) 評估準備階段

- 1、接受項目委託，確定評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日，擬定評估計劃等過程。

在確定評估目的和評估對象與評估範圍後，本公司負責人與項目經理就資產評估事宜與委託人廣東粵運交通股份有限公司、廣東利通發展投資有限公司進行洽談。經委託人提出委託意向和時間要求後，由委託人確定了評估基準日，並簽署了資產評估委託合同。

- 2、簽署了資產評估委託合同之後，本公司根據項目的需要擬定評估計劃，組成項目評估組，制定詳盡的評估方案及人員、時間的安排，並進行了大量的前期工作。
- 3、根據本次評估範圍和對象，評估人員編製了資產評估申報明細表、資料清單及其填寫要求。

(二) 現場評估階段

項目組現場評估階段的時間為2022年3月28日。主要工作如下：

- 1、在申報資產的基礎上，評估人員對納入評估範圍內的資產與負債進行了全面清查，根據資產評估準則的要求，主要工作如下：
 - ① 聽取委託人及被評估企業有關人員介紹企業總體情況和委託評估資產的歷史及現狀，了解企業的財務制度、經營狀況等情況；

- ② 指導被評估企業清查資產、準備評估資料，核實資產與驗證資料等過程。為配合做好評估工作，被評估企業交通工程公司專門組織力量進行了資產清查。在本公司評估人員指導下，按《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)文件的要求填寫了評估清查明細表，對建築物和設備的實有數量、質量情況進行了自查和準備評估資料，收集了有關文件、發票、會計報表、財務賬卡等評估所需資料。
- 2、在交通工程公司資產清查後，評估人員在核實資產、審核賬務、核查權屬、實物勘察、市場調查、驗證資料和選取評估方法等方面分頭進行工作。首先，對其資產逐項進行賬賬和賬表方面的清理和核對。將待評估資產的賬目、卡片等，與其他資料進行核對，檢查資產的名稱、數量、單位、型號、購置時間、賬面價值等是否一致；其次，在賬務核實的基礎上進行賬實的核對，根據固定資產清單，對固定資產進行實地盤點。在現場調查的基礎上，評估人員通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行調查，獲取評估業務需要的基礎資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。對所收集的有關文件、產權證明、會計報表、財務賬卡、組織結構圖和查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊等評估所需資料進行詳細分析、歸納和整理，並對實物資產進行價格的調查與比較，形成評定估算的依據和根據其分析結果確定評估方法。
- 3、選擇評估方法、收集市場信息和估算等過程。

根據資產類別和實際狀況，評估人員收集市場信息，運用所搜集到的信息資料以及有關經濟技術財務等指標，選擇和運用適當的評估方法，作出了價值評定，估算出資產的價值。

(三) 評估結果匯總、評估結論分析、撰寫報告和內部審核等過程

根據不同資產的評估值，評估人員進行評估結果的匯總，形成了完整的資產清查評估明細表和匯總表，並對評估值增減變化的合理性進行分析，撰寫評估報告。評估報告初稿撰寫完成後，評估公司根據內部審核流程對評估報告進行了內部審核。評估項目組根據內部審核意見對評估報告進行了修改完善。

(四) 提交報告

在上述工作基礎上，與委託人就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部審核、修訂的結果，出具正式評估報告書。

十、評估假設

由於資產評估實際上是一種用模擬的市場來判斷資產價值的行為。面對不斷變化的市場，以及不斷變化着的影響資產價值的種種因素，借助於適當的假設將市場條件及影響資產價值的各種因素暫時「凝固」在某種狀態下，以便資產評估師進行價值判斷是必須的。本項目評估假設分為前提假設、重要假設、基本假設、具體假設和特別假設。各項假設分述如下：

(一) 前提假設

- 1、 交易假設：資產評估得以進行的一個最基本的前提假設，它是假定評估對象已經處在交易過程中，評估師根據待評估對象的交易條件等模擬市場進行估價。
- 2、 公開市場假設：假設被評估資產擬進入的市場條件是公開市場。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，指一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，賣買雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
- 3、 企業持續經營假設：企業持續經營假設是假定被評估單位經營業務合法，經營期滿後營業執照可展期，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，被評估單位的資產按三舊改造（政府收儲模式）進行使用。

(二) 重要假設

本次評估時，主要是基於以下重要假設，當以下重要假設發生較大變化時，評估結果應進行相應的調整：

- 1、被評估單位所擁有的資產按三舊改造（政府收儲模式）進行使用；
- 2、本次評估沒有考慮特殊的交易方式可能追加付出的成本費用等對其評估值的影響，也未考慮遇有自然災害和其他不可抗力對評估值的影響；
- 3、本次評估不考慮通貨膨脹因素的影響。在本次評估假設前提下，依據本次評估目的，確定本次估算的價值類型為市場價值。估算中的一切取價標準均為估值基準日的市場價格標準及價值體系。

(三) 評估基本假設

- 1、假設被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責。
- 2、假設被評估單位完全遵守現行所有有關的法律法規。
- 3、假設被評估單位在未來所採用的會計政策和評估基準日所採用的會計政策在所有重要方面基本一致。
- 4、假設被評估單位所在的行業、地區及中國社會經濟環境不發生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化。
- 5、假設有關稅賦基準和政策性收費等不發生重大變化。
- 6、假設本次評估未考慮基準日後存貨款利率的變化。
- 7、假設無其他人力不可抗拒因素和不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

(四) 關於評估對象的假設

- 1、 假設評估對象所涉及資產的購置、取得等過程均符合國家有關法律法規規定。
- 2、 假設評估對象所涉及資產均無附帶影響其價值的重大瑕疵、負債和限制。
- 3、 假設評估對象所涉及的相關資產中不存在對其價值有重大的不利影響。
- 4、 本次評估假設23,434.00平方米調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米，用途為商業商務用地。
- 5、 本次評估假設23,434.00平方米土地的三舊改造方案(政府收儲模式)的申請獲批期為5年。
- 6、 儘管我們實施的評估程序已經包括了對被評估資產的查勘，這種查勘工作僅限於對被評估資產可見部分的觀察，以及相關管理、使用、維護記錄之抽查和有限了解等，未採用專業的檢測及鑑定手段。

(五) 特別假設

本次評估評估只基於基準日現有的經營能力，金融槓桿不發生變動，不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資等情況導致的經營能力擴大。

(六) 評估限制條件

- 1、 評估報告中所依據的由被評估單位提供的法律和相關經濟行為文件、產權資料，以及技術、經營等評估相關文件、資料，其真實性和準確性由被評估單位負責。我們未向有關部門核實，亦不承擔與評估對象所涉及資產產權有關的任何法律事宜。

- 2、除本報告有特別說明外，我們未考慮評估對象所涉及資產已經存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影響。
- 3、本評估報告未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有不可抗力等不可預見因素對資產價值的影響。
- 4、評估人員已知曉資產的流動性對估價對象價值可能產生重大影響。但由於無法獲得足夠的行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故本次評估中沒有考慮評估對象的流動性對本次評估結論的影響。

當上述限制條件以及評估中遵循的評估原則等其他情況發生變化時，將會影響並改變評估結論，評估報告將會失效。

十一、評估結論

（一）評估結論

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司根據國家有關資產評估的法律、法規、規章和評估準則，本着獨立、公正、科學、客觀的原則，履行了資產評估法定的和必要的程序，並能滿足特定假設條件，對交通工程公司在評估基準日2021年12月31日涉及的股東全部權益價值採用資產基礎法及收益法進行了評估。評估結果如下：

1、資產基礎法

於評估基準日2021年12月31日時，廣東省交通工程有限公司全部資產賬面值為人民幣39,858,566.36元，評估值為人民幣347,519,913.64元，評估增值人民幣307,661,347.28元，增幅771.88%；負債賬面值為人民幣50,764,287.16元，評估值為人民幣130,882,756.56元；淨資產的賬面值為人民幣-10,905,720.80元，評估值為人民幣216,637,157.08元，評估增值人民幣227,542,877.88元。（詳見資產評估結果匯總表及評估明細表）

資產評估結果匯總表

評估基準日：2021年12月31日

被評估單位：廣東省交通工程有限公司

金額單位：人民幣元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A × 100%
流動資產	1	8,473,183.05	8,473,183.05	0.00	0.00
非流動資產	2	31,385,383.31	339,046,730.59	307,661,347.28	980.27
其中：可供出售金融資產	3	-	-		
持有至到期投資	4	-	-		
長期應收款	5	-	-		
長期股權投資	6	-	-		
投資性房地產	7	14,527,274.18	335,001,151.77	320,473,877.59	2,206.02
固定資產	8	1,979,546.57	4,045,578.82	2,066,032.25	104.37
在建工程	9	14,878,562.56	-	-14,878,562.56	-100.00
工程物資	10	-	-		
固定資產清理	11	-	-		
生產性生物資產	12	-	-		
油氣資產	13	-	-		
無形資產	14	-	-		
開發支出	15	-	-		
商譽	16	-	-		
長期待攤費用	17	-	-		
遞延所得稅資產	18	-	-		
其他非流動資產	19	-	-		
資產總計	20	39,858,566.36	347,519,913.64	307,661,347.28	771.88
流動負債	21	49,267,332.39	49,267,332.39	0.00	0.00
其中：其他應付款	22				
廣東粵運交通股份有限公司的					
借款本息之和	23	46,866,700.00	46,866,700.00	0.00	0.00
非流動負債	24	1,496,954.77	81,615,424.17	80,118,469.40	5,352.10
負債合計	25	50,764,287.16	130,882,756.56	80,118,469.40	157.82
淨資產(所有者權益)	26	-10,905,720.80	216,637,157.08	227,542,877.88	2,086.45

則：經資產基礎法評估測算，廣東省交通工程有限公司股東全部權益於評估基準日2021年12月31日的市場價值為人民幣216,637,157.08元(大寫：人民幣貳億壹仟陸佰陸拾叁萬柒仟壹佰伍拾柒元零捌分)。

2、收益法

截至評估基準日，交通工程公司所有者權益賬面值人民幣-10,905,720.80元，採用收益法評估交通工程公司股東全部權益價值為人民幣215,521,000.00元，評估增值人民幣226,426,720.80元。

(二) 評估結果分析

本次採用資產基礎法計算得出交通工程公司股東全部權益價值人民幣216,637,157.08元，採用收益法測算得出的交通工程公司股東全部權益價值人民幣215,521,000.00元，資產基礎法的評估結論比收益法的評估結論高，差額人民幣1,116,157.08元，差異率為0.52%，差異較小，主要原因是，兩種方法的結論均建立在交通工程公司三舊改造方案(政府收儲模式)在評估基準日後第5年末獲得批准、1年後收齊補償款。因此評估結論相差較小。

考慮到兩種方法的內涵是一致的，而且差異較小，且從成本購置的角度考慮，資產基礎法結果更能反映股東全部權益價值。結合本次評估目的，本次評估選用資產基礎法的結果作為最終評估結果。

綜上所述，交通工程公司股東全部權益於評估基準日2021年12月31日的市場價值為人民幣216,637,157.08元(大寫：人民幣貳億壹仟陸佰陸拾叁萬柒仟壹佰伍拾柒元零捌分)。

評估結論有效期：本報告所揭示的評估結論僅對本次評估報告列明的評估目的經濟行為有效，按《資產評估執業準則—資產評估報告》指引，本評估報告使用有效期為自評估基準日2021年12月31日起1年內(即自2021年12月31日至2022年12月30日止)。

(三) 評估結論有關說明

- 1、本評估結論未考慮流動性對評估對象價值的影響。
- 2、使用本評估結論需特別注意本報告之「評估假設」、「特別事項說明」、「評估報告使用限制說明」。

十二、特別事項說明

本次評估對以下情況提請報告使用者予以關注：

(一) 利用專業報告事項

廣東宏建會計師事務所有限公司出具《交通工程公司清產核資專項審計報告》(GDHJ[2022]5002F號)，交通工程公司申報評估基準日資產負債範圍財務數據亦以該清產核資報告為基礎提交，本次評估是在上述審計報告基礎上進行。

(二) 期後重大事項

在評估基準日後、有效期以內，如果資產數量及作價標準發生變化，應按如下原則處理：

- 1、資產數量發生變化，應根據原評估方法對資產額進行相應調整。
- 2、資產價格標準發生變化並對資產評估價產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的評估機構重新評估。
- 3、由於評估基準日後資產數量、價格標準的變化，委託人在評估目的實現時對資產實際作價應給予充分考慮，並進行相應調整。

(三) 其他需要說明的事項

- 1、根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，交通工程公司名下的23,434.00平方米納入屬於廣州市三舊改造範圍，三舊圖斑號「44011103285」。本次評估結論是建立在三舊改造方案(政府收儲模式)獲批的前提下得出的結論。特請報告使用者注意。
- 2、本次評估設定三舊改造方案(政府收儲模式)的申請獲批期為5年，特請報告使用者注意。

- 3、根據廣州市人民政府發佈的《白雲站及周邊地區控制性詳細規劃通告附圖》（批准文號：穗府函[2019]193號），交通工程公司名下的23,434.00平方米工業用地控規調整為商業商務、道路及綠化用地。本次評估按照土地調整後的控規用途進行評估。特請報告使用者注意。
- 4、根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，23,434.00平方米用地調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米。本次評估結論是建立在設定淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米的前提下得出的，特請報告使用者注意。
- 5、本次評估結果是依據本次評估目的，以持續使用和公開市場為前提，確定的現行市場價值，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
- 6、本評估報告中的企業股東全部權益價值未考慮流動性對評估價值影響。特請報告使用者注意。
- 7、對被評估單位可能存在的其他影響資產評估值的瑕疵事項，在委託時未作特別說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

十三、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估結論是在本評估報告載明的評估假設和限制條件下，以及本評估報告載明的「特別事項說明」所述的情況下，為本報告載明的評估目的而提出的評估對象於評估基準日的市場價值參考意見。即本評估報告書及其評估結論僅為一種參考意見，該意見本身並無強制執行的效力，評估機構和資產評估師僅對評估結論的合理性（合乎評估的專業規範）承擔責任，而不對評估對象的定價決策承擔任何責任；請報告使用人正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

- (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評估目的範圍內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) 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

十四、資產評估報告日

資產評估報告結論形成日為：2022年5月30日。

十五、簽字蓋章

廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司

法定代表人：

資產評估師：葉伯健（登記編號44000030）

資產評估師：胡志儀（登記編號44220013）

2022年5月30日

根據附錄三所載評估機構提供的獨立評估報告，交通工程100%股權的價值由評估機構採用資產基礎法進行評估，作為評估的最終評估值，其中交通工程所持有的若干資產則採用收益法或市場法進行評估。有關進行評估所依據的主要假設及依據的詳情以及有關收益法及市場法的進一步探討載列如下：

主要假設及依據

(一) 前提假設

- 1、交易假設：資產評估得以進行的一個最基本的前提假設，它是假定評估對象已經處在交易過程中，評估師根據待評估對象的交易條件等模擬市場進行估價。
- 2、公開市場假設：假設被評估資產擬進入的市場條件是公開市場。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，指一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，賣買雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
- 3、企業持續經營假設：企業持續經營假設是假定被評估單位經營業務合法，經營期滿後營業執照可展期，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，被評估單位的資產按三舊改造(政府收儲模式)進行使用。

(二) 重要假設

本次評估時，主要是基於以下重要假設，當以下重要假設發生較大變化時，評估結果應進行相應的調整：

- 1、被評估單位所擁有的資產按三舊改造(政府收儲模式)進行使用；
- 2、本次評估沒有考慮特殊的交易方式可能追加付出的成本費用等對其評估值的影響，也未考慮遇有自然災害和其他不可抗力對評估值的影響；

- 3、 本次評估不考慮通貨膨脹因素的影響。在本次評估假設前提下，依據本次評估目的，確定本次估算的價值類型為市場價值。估算中的一切取價標準均為估值基準日的市場價格標準及價值體系。

(三) 評估基本假設

- 1、 假設被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責。
- 2、 假設被評估單位完全遵守現行所有有關的法律法規。
- 3、 假設被評估單位在未來所採用的會計政策和評估基準日所採用的會計政策在所有重要方面基本一致。
- 4、 假設被評估單位所在的行業、地區及中國社會經濟環境不發生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化。
- 5、 假設有關稅賦基準和政策性收費等不發生重大變化。
- 6、 假設本次評估未考慮基準日後存貨款利率的變化。
- 7、 假設無其他人力不可抗拒因素和不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

(四) 關於評估對象的假設

- 1、 假設評估對象所涉及資產的購置、取得等過程均符合國家有關法律法規規定。
- 2、 假設評估對象所涉及資產均無附帶影響其價值的重大瑕疵、負債和限制。
- 3、 假設評估對象所涉及的相關資產中不存在對其價值有重大的不利影響。

- 4、 本次評估假設23,434.00平方米調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米，用途為商業商務用地。
- 5、 本次評估假設23,434.00平方米土地的三舊改造方案（政府收儲模式）的申請獲批期為5年。
- 6、 儘管我們實施的評估程序已經包括了對被評估資產的查勘，這種查勘工作僅限於對被評估資產可見部分的觀察，以及相關管理、使用、維護記錄之抽查和有限了解等，未採用專業的檢測及鑑定手段。

（五）特別假設

本次評估只基於基準日現有的經營能力，金融槓桿不發生變動，不考慮未來可能由於管理層、經營策略和追加投資等情況導致的經營能力擴大。

資產基礎法中涉及的投資性房地產－房屋的收益法假設前提：

三舊改造方案於5年後獲批，原物業尚有5年的租金收益，即自評估基準日起5年內，維持公司的正常出租業務，5年後按照三舊改造（政府收儲），地上建築物全部拆除。

資產基礎法中涉及的投資性房地產－土地的收益法假設前提為：

對於列入三舊改造範圍的23,434.00平方米土地，根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，23,434.00平方米用地調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米。本次評估假設淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米，用途為商業商務用地。本次評估設定三舊改造獲批申請期為5年，於獲批當年交政府收儲，交政府收儲後1年後一次性收齊補償款。

(一) 流動資產評估說明

(1) 貨幣資金評估

貨幣資金賬面價值為8,432,194.09元，其中現金為9,394.02元，資金集中存款為8,422,800.07元。

現金賬面值為9,394.02元，為存放於公司財務部，評估人員進行現場盤點，利用現金日記賬，倒扎至評估基準日。

資金集中存款賬面值為8,422,800.07元，均在中國工商銀行廣州市支行的開設的2個人民幣賬戶。評估人員通過查閱存款日記賬和存款對賬單、餘額調節表並與清查明細表進行核對，對銀行賬戶進行函證。經查閱評估基準日時的存款對賬單，餘額無需調節，對賬單餘額與資金集中款賬面值相符。

由於貨幣資金任何時候均等於現值，故評估時，以清查核實後的賬面值作為評估值，貨幣資金評估值為8,432,194.09元。

(2) 其他應收款評估

其他應收款評估值=其他應收款賬面餘額－壞賬風險損失。

其他應收款賬面值為25,239.89元，賬面計提壞賬準備0元，賬面淨值25,239.89元，主要為往來款、代墊電費、水費等，賬齡均在2年以下。

評估人員在對其他應收款項核實無誤的基礎上，藉助於歷史資料和現在調查了解的情況，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，並核實放款單位、金額、期限和利率等內容，採用個別認定和賬齡分析法確定評估風險損失相結合的方法評估風險損失。

其他應收賬款賬齡均在2年以下，其中有7筆在1年以內，主要為往來款、代墊電費、水費等，為正常的業務來往，均可收回。通過個別認定和賬齡分析，應收賬款評估值為25,239.89元，評估損失為0元。

(3) 其他流動資產評估

其他流動資產賬面值15,749.07元，為待抵扣進項稅。評估人員查閱報表、納稅憑證等資料，核實無誤後以賬面值作為評估值。

本次評估按照核實過的賬面值確定評估值，經評估，其他流動資產評估值為15,749.07元。

(二) 非流動資產評估說明

(1) 投資性房地產－房屋

基於本次評估設定三舊改造方案於5年後獲批，原物業尚有5年的租金收益，即自評估基準日起5年內，維持公司的正常出租業務，5年後按照三舊改造（政府收儲），地上建築物全部拆除，本次利用收益法求取該5年可出租物業的淨現金流量。除了自用房產外，其餘少量空置的物業由於保養情況較差，一直未能對外出租，本次評估設定在申請期的5年內該空置物業未能產生收益。評估結果為13,512,320.17元。

具體計算過程如下：

(1) 營業收入

根據評估基準日是租金，計算營業收入。

(2) 營業成本、稅金及附加、管理費用、財務費用等參照實際按照預測數據計算。

(3) 營業利潤=營業收入－營業成本－税金及附加－管理費用－財務費用

利潤總額=營業利潤+營業外收入－營業外支出

淨利潤=利潤總額－所得稅

淨現金流量=淨利潤+折舊與攤銷

按照上述公式計算2022-2026年各年的淨現金流量，並進行折現。

經評估測算，投資性房地產－房屋的評估價值為13,512,320.17元，其賬面價值為6,267,642.21元，評估增值7,244,677.96元。增值的主要原因為房屋的取得時間較早，是按照成本計量入賬，而本次評估是按照評估基準日是可實現的5年淨現金流量折現得出結論，因此，造成增值。

(2) 投資性房地產－土地

① 假設前提

①-1、對於列入三舊改造範圍的23,434.00平方米土地，根據交通工程公司提供的《關於23,434.00平方米土地情況的說明》顯示，23,434.00平方米用地調整控規後的淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米。本次評估假設淨用地面積為14,434.00平方米，容積率為4.5，可建計容建築面積為64,964.17平方米，用途為商業商務用地。

①-2、本次評估設定三舊改造獲批申請期為5年，於獲批當年交政府收儲，交政府收儲後1年後一次性收齊補償款。

② 評估方法

1、確定比較案例

名稱	可比案例1： 白雲區黃石街江夏村廣州設 計之都二期AB2904011、 AB2904013、AB2904027地 塊	可比案例2： 白雲區嘉禾街望崗村移動互 聯網產業園AB2115017、 AB2115022地塊	可比案例3： 白雲區鶴龍街黃邊村 AB2901073地塊
交易情況	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
成交日期	2021年12月14日	2021年2月10日	2019年12月11日
成交總價(萬元)	124,167.00	52,110.00	13,761.00
樓面單價 (元/平方米)	9,800.00	8,320.00	8,770.00
用地面積 (平方米)	26,959.00	13,158.00	4,497.00
容積率	≤4.7	≤4.76	≤3.5
用途	商業商務用地(B1/B2)	商業商務用地(B1/B2)	商業商務用地(B1/B2)
出讓年限	40年	40年	40年
地塊現狀	宗地紅線外五通， 宗地紅線內土地已平整	宗地紅線外五通， 宗地紅線內土地已平整	宗地紅線外五通， 宗地紅線內土地已平整
競得單位	廣州新城建投資發展 有限公司	廣州白雲尚律至理 投資運營有限公司	中交四航局第一工程 有限公司
選擇案例說明	2019-2021年廣州市區內的商業商務用地掛牌出讓成交均價(樓面單價)大多集中在9,000-20,000元/平方米，本次選取的3個可比案例分別位於廣州市白雲區的公開掛牌交易的商服用地，且交易時間較接近評估基準日，成交價格與上述均價差異較小。則從可比案例的位置、用途、交易模式、價格內涵等多方面均與評估對象相似，具有可比性。		

2、選擇比較因素

比較因素條件說明表

因素	待估土地	案例1	案例2	案例3	
名稱	白雲區廣花五路 315號	白雲區黃石街江夏村廣州 設計之都二期 AB2904011、 AB2904013、 AB2904027地塊	白雲區嘉禾街望崗村 移動互聯網產業園 AB2115017、 AB2115022地塊	白雲區鶴龍街 黃邊村AB2901073地塊	
位置	白雲區廣花五路 315號	白雲區黃石街 江夏村	白雲區嘉禾街 望崗村	白雲區鶴龍街 黃邊村	
交易價格 (樓面地價)(元/平方米)	待估	9,800.00	8,320.00	8,770.00	
用途	商業商務用地	商業商務用地	商業商務用地	商業商務用地	
交易時間	2021/12/31	2021/12/14	2021/2/10	2019/12/11	
交易形式	正常	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓	
交易情況	正常	正常	正常	正常	
商業 聚集度	距離市級商服中 心、區級商服中 心、小區級商服 中心距離	附近有百信廣場、 5號停機坪、 凱德廣場， 繁華程度較好	附近有白雲匯廣場， 商業繁華程度一般	附近有嘉禾廣場， 商業繁華程度較差	附近有安華匯， 商業繁華程度較差
區域 因素	公共設施 配套完備 程度	距離醫院、廣場、 學校、體育館等 公共設施距離	周邊有廣州市兒童公園， 白雲文華廣場、 白雲山風景區等， 配套設施較好	附近有廣州市中級人民 法院、廣東省工傷康復 醫院、汽配城等， 配套設施一般	附近有廣州市中級人民 法院、廣東省工傷康復 醫院、汽配城等， 配套設施一般

	因素	待估土地	案例1	案例2	案例3	
	對外交通 便捷度	交通主(次)幹道 數量、寬度、 車流量	臨機場高速，對外交通 便利度較好；距離地鐵 二號線白雲公園站 約2.2公里，公共交通 便利度較好。綜合交通 便捷度較好	離機場高速約3公里， 對外交通便利度一般； 距離地鐵二號線江夏 地鐵站約1公里， 公共交通便利度一般。 綜合交通便捷度一般	臨鶴龍二路，離華南快速 幹線約1公里，對外 交通便利度一般；距離 地鐵二號線嘉禾望崗 站約1.2公里，公共交通 便利度一般。綜合交通 便捷度一般	離華南快速幹線 約0.5公里，對外交通 便利度較好；距離地鐵 三號線白雲大道北站 約0.3公里，公共交通 便利度較好。綜合交通 便捷度較好
	基礎設施 區域 因素	給、排水， 供電供熱， 供氣，電訊	基礎設施配套完備較好	基礎設施配套完備較好	基礎設施配套完備較好	基礎設施配套完備較好
	居住、商務 氣氛	商住小區 聚集度、商務 辦公聚集度	周邊多為舊廠及城中村， 居住氣氛較差，商務 辦公氣氛一般	周邊多為舊廠及城中村， 居住氣氛較差，商務 辦公氣氛一般	周邊多為舊廠及城中村， 居住氣氛較差，商務 辦公氣氛一般	周邊多為舊廠及城中村， 居住氣氛較差，商務 辦公氣氛一般
	環境質量	綠化、空氣污染 水平、噪音污染 以及治安情況	周邊建築規劃一般， 綠化一般，空氣質量 一般，環境景觀一般	周邊建築規劃一般， 綠化一般，空氣質量 一般，環境景觀一般	周邊建築規劃一般， 綠化一般，空氣質量 一般，環境景觀一般	周邊建築規劃一般， 綠化一般，空氣質量 一般，環境景觀一般
	規劃前景	區域規劃前景	處於廣州新火車站輻射 範圍內，較好	一般	一般	一般

因素		待估土地	案例1	案例2	案例3		
個別 因素	地形、地質	地形是否平坦，地質承載力是否足夠	地形平坦，地質條件一般	地形平坦，地質條件一般	地形平坦，地質條件一般	地形平坦，地質條件一般	
	宗地面積	對規劃建築的適應度	19,884 (面積較好，適合使用)	26,959 (面積較好，適合使用)	13,158 (面積一般，較適合使用)	4,497 (面積較小，較不適合使用)	
	宗地形狀	形狀是否規則，利於建築佈局	形狀較不規則	形狀較規則	形狀較規則	形狀較規則	
	臨路狀況	所臨道路是否為主幹道、支幹道或旁支路	一面臨路，臨機場路	一面臨路，臨空港大道	不臨路	一面臨路	
	臨街方式	是否緊鄰	緊鄰	不緊鄰	不緊鄰	不緊鄰	
	開發程度	宗地內土地開發完善程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	
	規劃限制	是否存在強制規劃限制	設定自持40%；自持部分不可分割辦證	自持30%，自持部分不可分割辦證	自持50%，自持部分不可分割辦證	全部自持，不可分割辦證	
	宗地最佳最有效利用	是否達到最有效利用	最佳	最佳	最佳	最佳	
	容積率	容積率	容積率大小	設定4.5	4.7	4.76	3.5
	土地年限	土地使用年限	土地尚可使用年限的時間	40	40	40	40

比較因素條件指數比較表

因素	待估土地	案例1	案例2	案例3
名稱	白雲區廣花五路 315號	白雲區黃石街 江夏村廣州設計 之都二期 AB2904011、 AB2904013、 AB2904027地塊	白雲區嘉禾街 望崗村移動 互聯網產業園 AB2115017、 AB2115022地塊	白雲區鶴龍街 黃邊村 AB2901073地塊
位置	白雲區廣花五路 315號	白雲區黃石街 江夏村	白雲區嘉禾街 望崗村	白雲區鶴龍街 黃邊村
交易價格 (樓面地價) (元/平方米)	待估	9,800.00	8,320.00	8,770.00
用途	100	100	100	100
交易時間	100	100	102	101
交易形式	100	100	100	100
交易情況	100	100	100	100
商業 距離市級商服 聚集度	100	98	96	96
中心、區級 商服中心、 小區級商服 中心距離				
公共設施 距離醫院、 配套完備 程度	100	98	98	98
廣場、學校、 體育館等公共 設施距離				
對外交通 便捷度	100	98	98	100
交通主(次)幹道 數量、寬度、 車流量				
基礎設施 配套情況	100	100	100	100
給、排水，供電 供熱，供氣， 電訊				

	因素	待估土地	案例1	案例2	案例3
區域因素	居住、商務氣氛	商住小區聚集度、商務辦公聚集度	100	100	100
	環境質量	綠化、空氣污染水平、噪音污染以及治安情況	100	100	100
	規劃前景	區域規劃前景	100	93	93
個別因素	地形、地質	地形是否平坦，地質承载力是否足夠	100	100	100
	面積	對規劃建築的適應度	100	98	96
	形狀	形狀是否規則，利於建築佈局	100	102	102
個別因素	臨街類型	所臨道路是否為主幹道、支幹道或旁支路	100	98	98
	臨街方式	是否緊鄰	100	98	98
	開發程度	宗地內土地開發完善程度	100	100	100
容積率	規劃限制	是否存在強制規劃限制	100	98	92
	宗地最佳利用	是否達到最有效利用	100	100	100
	容積率	容積率大小	100	100	100
土地年限	土地使用年限	土地尚可使用年限的時間	100	100	100

根據評估對象與比較實例各種因素具體情況，編製比較因素修正係數表：

因素	案例1	案例2	案例3
名稱	白雲區黃石街 江夏村廣州設計 之都二期AB2904011、 AB2904013、 AB2904027地塊	白雲區嘉禾街望崗村 移動互聯網產業園 AB2115017、 AB2115022地塊	白雲區鶴龍街黃邊村 AB2901073地塊
修正項目	案例A	案例B	案例C
成交單價	9,800.00	8,320.00	8,770.00
用途修正	100	100	100
交易時間修正	100	102	101
交易形式修正	100	100	100
交易情況修正	100	100	100
區域因素修正	87	85	87
個別因素修正	96	96	86
容積率修正	100	100	100
年限修正	100	100	100
修正結果	11,734.00	10,400.00	11,839.00

案例1修正後單價=11,734.00元/平方米，案例2修正後單價=10,400.00元/平方米，案例3修正後單價=11,839.00元/平方米通過測算，由於評估對象與案例1、2、3均具有相似的區域環境，因此，利用簡單算術平均值求取待估宗地地價，即：

樓面地價=(11,734.00+10,400.00+11,839.00)÷3=11,320.00元/平方米(取整至十位)

根據廣州市2017年－2021年商業用地平均增速，預測未來5年，廣州市商服用地的平均增速為2.96%，即：

5年後土地樓面單價=11,320.00×(1+2.96%)⁵=13,100.00元/平方米(取整至十位)

根據《廣州市人民政府辦公廳關於印發廣州市深入推進城市更新工作實施細則的通知》(穗府辦規[2019]5號)，第十二條「舊廠改造交由政府收回，改為居住或商業服務業設施等經營性用地的，居住用地毛容積率2.0以下(含)、商業服務業設施用地毛容積率2.5以下(含)部分，可按不高於公開出讓成交價或新規劃用途市場評估價的60%計算補償款。居住用地毛容積率2.0以上、商業服務業設施用地毛容積率2.5以上部分，按該部分的公開出讓成交價或新規劃用途市場評估價的10%計算補償款。」

補償款=23,434.00×2.5×13,100.00×60%+(14,434.00×4.5-23,434.00×2.5)×13,100.00×10%=468,820,180.00元

另政府收儲需完成土地平整及土壤環境調查及風險評估，經過市場調查，拆除原廠房費用為90.00元/平方米(按拆除建築物面積20,827.82平方米計算)，土壤環境調查及風險評估所需費用為16.00元/平方米(按土地面積23,434.00平方米計算)，即：

拆除費用=90.00×20,827.82=1,874,503.80元

土壤環境調查及風險評估所需費用=16.00×23,434.00=374,944.00元

扣除土地整理的補償款=468,820,180.00-1,874,503.80-374,944.00=466,570,732.20元

本次評估設定三舊改造獲批交政府收儲後1年一次性收齊補償款，即自評估基準日起第6年取得補償款，考慮資金的時間價值，取6.465%的折現率。即三舊改造後獲得的補償款折現值：

$$466,570,732.20 \div (1+6.465\%)^6 = 320,019,766.00 \text{ 元}$$

因此，設定三舊改造後的23,434.00平方米土地使用權市場價值為320,019,766.00元。

同理，利用市場法求取位於白雲區廣花路以西省公路機械廠西側、廣花路275號地段的工業用地，地面單價為1,670.00元/平方米，總價為1,469,065.60元。

經評估測算，投資性房地產－土地使用權的評估價值為**321,488,831.60**元，其賬面價值為**8,259,631.97**元，評估增值**313,229,199.63**元。主要增值原因是賬面值的**23,434.00**平方米列入「三舊改造」的範圍內，土地用途原為工業用地，本次評估設定土地用途為商業商務，因此造成大幅增值。

(3) 固定資產－房屋建築物

《固定資產－房屋建築物評估明細表》序號1-2、4-8項的評估價值包含在《投資性房地產－房屋評估明細表》；序號3為位於白雲區機場路1765號地下一層、二層的倉庫、設備用房，利用收益法求取其市場價值，評估總值為3,575,508.82元，市場單價為4,031.06元/平方米。

經評估測算，固定資產－房屋建築物的評估價值為3,575,508.82元，其賬面價值為1,663,837.28元，評估增值1,911,671.54元。主要增值原因是房地產取得時間較早，隨着房地產市場的整體上漲，造成增值。

(4) 固定資產－車輛

汽車概況：

名稱：大眾邁騰小汽車；

車型：小型轎車；

車牌號：粵A375HL；

車身結構：4門5座三廂車；

發動機：1.4T 150馬力L4；

變速箱：7擋乾式雙離合；

註冊日期：2019年9月29日。

- a. 確定重置全價：查詢該型號車輛市場價為176,100.00元（含增值稅），增值稅為13%，購車附加稅為10%，驗車牌證及雜費為500元。

被評估單位為一般納稅人，可享受國家抵扣進項稅的優惠政策。本次評估在2019年9月購置的車輛資產，本次評估重置價值為剔除13%增稅額後的價值；重置價值為不含稅價格。

重置完全價=176,100.00÷1.13×(1+10%)+500=171,924.78元

- b. 確定成新率

該車輛為企業用車，大部分時間在廣州市內執行業務，使用正常，實體性耗損一般，故本次採用經濟使用年限為15年，故尚可使用年期為12.67年，計得年限成新率=12.67÷15×100%=84%（取整）。

該車輛平日保養維護尚可，現場勘察時，運行良好，外觀較新，現場勘察成新率為88%。則，綜合成新率為 $(84\%+88\%)\div 2=86\%$ （取整）。

c. 計算評估值：

評估值=重置全價×成新率

車輛評估值= $171,924.78\times 86\%=147,570.00$ 元（取整）

其他車輛評估過程如上例。

d. 評估結論

經評估測算，固定資產－車輛評估價值為226,370.00元，其賬面價值為271,903.88元，評估增值92,093.34元，增值率為68.58%。主要增值原因是企業財務會計折舊年限與評估採用的經濟使用年限存在成新率的差異，導致評估有增值，故而造成增值。

(5) 固定資產－電子設備

① 確定重置成本

名稱：戴爾筆記本電腦

主要技術參數：

產品類型：筆記本電腦；

型號：XPS-15

因電子設備就地採購，一般不需安裝或安裝由售貨方負責，價格隨市場波動，實際售價需通過合同談判約定。經市場詢價，現類似用途、類似功能的電腦重置價值為6,920.00元（不含稅）。

② 確定成新率

該類設備經濟使用年限為6年，2019年4月入賬啟用，已使用2.71年，剩餘使用年限為3.29年，則理論成新率為 $3.29 \div 6 = 55\%$ 。

該設備平日保養維護一般，現場勘察時，運行一般，外觀一般，現場勘察成新率為54%。

則，綜合成新率=理論成新率 $\times 50\%$ +勘察成新率 $\times 50\%$ =54%。

③ 計算評估值

評估淨值= $6,920.00 \times 54\% = 3,740.00$ 元（取整至十位）

電子設備的其他設備評估過程如上。

④ 評估結論

經評估測算，固定資產－電子設備評估價值為243,700.00元，其賬面價值為90,268.05元，評估增值62,267.37元。增值的主要原因是會計的計提折舊方法與評估的折舊方法不一致。

(6) 在建工程

評估人員在現場核實了在建工程相關明細賬、入賬憑證及可研報告、初步設計等資料，查看了在建工程對應的實物，與項目工程技術人員等相關人員進行了座談，確認該在建工程為2015年以前三舊改造項目的人工費、勘察設計費、研究費等，該三舊工程項目截止至評估基準日尚未落地，本次評估設定三舊改造方案為政府收儲的前提下得出的結論，為避免資產的重複計價，本次將在建工程併入投資性房地產－土地使用權中計算，因此，在建工程評估值為0元。

(三) 流動負債評估說明

(1) 應付賬款、其他應付款

應付賬款賬面價值為75,774.75元，為應付維修費用等，發生時間為2021年12月。

其他應付款賬面價值為48,195,765.32元，主要為股東借款、工程質量保證金、租賃押金等，賬齡大部分為5年以下。

評估人員核實了賬簿記錄、抽查了部分原始憑證等相關資料，核實交易事項的真實性、賬齡、業務內容和金額等，並進行了函證，核實結果賬、表、單金額相符。

評估人員在對應付款項核實無誤的基礎上，藉助於歷史資料和調查了解的情況，逐一具體分析各往來款項的數額、發生時間和原因、債權人經營管理現狀等，對各款項付出的必要性作出判斷，從而確定評估值。

經評估確認，應付賬款評估值為75,774.75元，其他應付款評估值為48,195,765.32元。

(2) 預收賬款

預收賬款賬面價值為195,046.10元，為預收租金、停車費等，發生時間均為2021年12月。

根據企業提供的清查明細表，評估人員對資產負債表、總賬、明細賬和企業填制的評估明細表進行核對，並抽查憑證，審查其金額、內容、數量、日期是否與賬表相符。經評估確認，預收賬款評估價值為195,046.10元。

(3) 應付職工薪酬

應付職工薪酬賬面價值為337,613.00元，為應付工會經費、1年內到期的離退休福利等，發生時間均為2021年12月。

根據企業提供的清查明細表，與明細賬、總賬和資產負債表進行核對，收集、整理、核實企業工資福利、醫療社保、工會經費等計提標準的文件，根據清查核實情況判斷其真實性。經核實，賬實相符。

經評估確認，應付職工薪酬評估值為337,613.00元。

(4) 應交稅費

應交稅費賬面價值為463,133.22元，為應交企業所得稅、房產稅等。

根據企業提供的清查明細表，與明細賬、總賬和資產負債表進行核對，審核相關納稅申報資料、計稅依據、完稅憑證及相關會計賬簿，以核實其基準日餘額的正確性。經核實，賬實相符，且企業計繳的稅費符合國家有關稅法規定和會計政策。評估時以清查核實無誤的賬面值作為評估值。

經評估確認，應交稅費評估值為463,133.22元。

(四) 非流動負債評估說明

(1) 長期應付職工薪酬

長期應付職工薪酬賬面值為1,496,954.77元，為離職後福利。

根據企業提供的清查明細表，與明細賬、總賬和資產負債表進行核對，收集、整理、核實企業工資福利、離職後福利等計提標準的文件，根據清查核實情況判斷其真實性。經核實，賬實相符。評估時以清查核實無誤的賬面值作為評估值。

經評估確認，長期應付職工薪酬評估值為1,496,954.77元。

(2) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債賬面值0元，是採用公允價值模式計量的投資性房地產估值的增值部分所繳納的所得稅，所得稅稅率為25%。

如上文，投資性房地產增值額為320,473,877.59元，則：

$$320,473,877.59 \times 25\% = 80,118,469.40 \text{ 元}$$

經評估確認，遞延所得稅負債評估值80,118,469.40元。



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)

2022年第二次股東特別大會通告

茲通告廣東粵運交通股份有限公司(「本公司」)的2022年第二次股東特別大會(「股東特別大會」)謹定於2022年10月20日下午三時正假座廣東省廣州市中山二路3號粵運大廈24樓舉行，以由股東考慮及酌情通過下列決議案。除非另有指明，否則本通告所採用的詞彙與本公司日期為2022年9月28日的通函所界定者具備相同涵義。

普通決議案

以普通決議案的方式審議、批准以下：

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司簽立及履行本公司與廣東利通發展投資有限公司(「廣東利通」)就本公司向廣東利通出售本公司之全資附屬公司廣東省交通工程有限公司之100%的股權而訂立的日期為2022年8月10日的股權轉讓合同(「股權轉讓合同」)項下責任；
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)採取一切其認為必要或屬權宜的步驟，代表本公司落實及／或令股權轉讓合同生效；及

2022年第二次股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名董事或就其認為與股權轉讓合同項下擬進行的事項附帶、附屬或有關者，代表本公司簽立所有該等其他文件、文書及協議及採取所有行動或事宜，並同意對股權轉讓合同的任何條款作出董事認為對本公司並非屬重大且符合本公司利益的任何修訂。」

承董事會命
廣東粵運交通股份有限公司
董事會主席
郭俊發
謹啟

中國，廣州

2022年9月28日

附註：

1. 根據香港聯合交易所證券上市規則的規定，於股東特別大會上提呈以供考慮及酌情通過的所有決議案須以投票表決方式通過。
2. 本公司股東名冊將由2022年10月17日至2022年10月20日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，以決定符合出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，期間不會辦理本公司股份轉讓登記。於2022年10月20日名列本公司股東名冊的本公司H股及內資股持有人均可出席股東特別大會。所有過戶文件連同有關股票須於2022年10月14日下午4時30分前交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
3. 本公司股東均可委派一名或多名代表，代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任文件必須由本公司股東或其正式書面授權的代表親筆簽署。如股東為公司，則須加蓋公司印鑑，或由董事或正式獲授權的代表親筆簽署。倘文件由股東的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件須經公證人證明。
5. 代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）須早於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於24小時前交回本公司註冊辦事處（就本公司內資股持有人而言）或本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）（就本公司H股持有人而言），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。
6. 出席股東特別大會的本公司股東或其代表須出示身份證明文件。
7. 於本通告刊發日期，董事會成員包括本公司執行董事郭俊發先生、朱方先生、黃文伴先生、蘇華才先生及胡賢華先生；本公司非執行董事陳敏先生及陳楚宣先生；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