

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佈的內容概不負責，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因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

須予披露交易
出售附屬公司之股權

出售交易

董事會謹此宣佈，於2023年10月20日，本公司與交投礦業訂立產權交易合同，據此，交投礦業有條件同意購買而本公司有條件同意出售於肇慶粵運持有之59.6206%股權（對應出資額為人民幣59,620,604元），代價為人民幣69,719,500元。出售交易完成後，本公司將不再持有肇慶粵運的股權，且肇慶粵運之財務業績將不再綜合入賬至本公司之財務報表。

上市規則的涵義

根據上市規則第十四章，由於產權交易合同下之出售交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故出售交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

出售交易

董事會謹此宣佈，於2023年10月20日，本公司與交投礦業訂立產權交易合同，據此，交投礦業有條件同意購買而本公司有條件同意出售於肇慶粵運持有之59.6206%股權（對應出資額為人民幣59,620,604元），代價為人民幣69,719,500元。

產權交易合同

日期

2023年10月20日

訂約方

- (1) 交投礦業(作為買方)
- (2) 本公司(作為賣方)

轉讓標的

本公司於肇慶粵運持有之59.6206%股權(對應出資額為人民幣59,620,604元)。

代價及定價依據

代價金額人民幣69,719,500元由各訂約方經公平磋商並參考由本公司委託之獨立評估機構對肇慶粵運於2022年12月31日之股東全部權益進行評估後的評估值而釐定。根據廣東勤信國融資產評估與房地產估價有限公司(有資格進行證券期貨相關業務)出具的評估報告(勤信國融評報字[2023]第330006號),該評估機構以資產基礎法及收益法分別對肇慶粵運進行了整體評估並最終選用了資產基礎法的評估結果作為評估結論,評估結果如下:

肇慶粵運於2022年12月31日的總資產賬面價值為人民幣325,281,000元,評估價值為人民幣317,754,200元,減值額為人民幣7,526,800元,減值率為2.31%;總負債賬面價值為人民幣196,302,600元,評估價值為人民幣187,822,500元,減值額為人民幣8,480,100元,減值率為人民幣4.32%;淨資產賬面價值為人民幣128,978,400元,評估價值為人民幣129,931,700元,增值額為人民幣953,300元,增值率為0.74%。

肇慶粵運股東全部權益價值評估的評估假設、分別採用資產基礎法及收益法所涉及的主要評估參數及對應的評估結果和選用資產基礎法的評估結果作為評估結論的原因詳見本公告附錄。

代價支付

代價按照下列方式分期支付：

- (1) 廣東聯合產權交易中心將交投礦業向其繳納的保證金人民幣7,800,000元無息轉讓予本公司，自本公司收訖之日起自動轉為交易價款；
- (2) 首期款為代價的30%（即人民幣20,915,850元，其中含保證金人民幣7,800,000元）。交投礦業在產權交易合同生效之日（即：2023年10月20日）起5個工作日內支付首期款的剩餘款項（即首期款扣減保證金金額後的餘額）人民幣13,115,850元。廣東聯合產權交易中心在收齊首期款及交投礦業應付手續費次日起3個工作日內扣除本公司手續費（人民幣139,079.25元）後直接無息轉入本公司指定賬戶；及
- (3) 尾款為代價的70%（即人民幣48,803,650元），由交投礦業於產權合同生效之日起一年內支付。交投礦業自產權交易合同生效之日起3個工作日內向本公司提供本公司認可的擔保，並按照人民銀行公佈的一年期貸款市場報價利率向本公司支付延期付款期間的利息。尾款由廣東聯合產權交易中心在每次收到交投礦業支付的款項次日起3個工作日內直接無息轉入本公司賬戶；

損益分配

本公司及交投礦業同意，肇慶粵運於資產評估基準日（即2022年12月31日）至工商變更完成之日（含當日）期間內產生的損益由交投礦業承擔和享有。

交割

出售交易自產權交易合同簽署之日起30個自然日內完成交割及工商變更手續。

出售交易的財務影響及出售交易所得資金的應用

出售交易完成後，本公司將不再持有肇慶粵運的股權，且肇慶粵運之財務業績將不再綜合入賬至本公司之財務報表。

估計本公司將自出售交易錄得收益約人民幣7,757,481.98元，惟待本公司核數師審核後方可作實。相關收益乃按交易對價減去本公司按持股比例享有的肇慶粵運合併淨資產份額及商譽賬面價值計算得出。

出售交易的所得款項淨額預期將用於本集團的其他未來投資，以及作為本集團的一般營運資金。

出售交易的理由及裨益

肇慶粵運主營道路客運業務，近年受高鐵輕軌里程持續增加，私家車數量不斷增長，民眾出行習慣改變及新冠疫情等因素影響，業務量持續下滑，2020年至2022年開始連續虧損。本次交易完成後，將有利於優化公司資產結構，提升公司整體盈利水平，股權出售所得款項將用於補充公司營運資金和未來投資支出，對本公司整體發展有利。董事認為，產權交易合同乃按公平基準磋商，且按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

各方資料

肇慶粵運

肇慶粵運為一間在中國成立的有限公司，註冊股本為人民幣100,000,000元，主要從事客運、投資交通運輸業等業務。於本公告日期，本公司、肇慶市交通集團有限公司、肇慶市新運投資有限公司及肇慶市肇運投資有限公司持有肇慶粵運59.6206%、37.3794%、1.7215%及1.2785%的權益。

根據中國企業會計準則編製的肇慶粵運截至2021及2022年12月31日止以及截至2023年6月30日止6個月的的主要財務數據載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣元 (經審核)	截至2023年 6月30日 止6個月 人民幣元 (未經審核)
總資產	397,910,175.53	322,816,020.77	330,757,232.17
淨資產	165,408,632.14	126,454,999.87	132,617,027.80
收入	166,086,753.03	116,842,959.76	55,594,171.05
除稅前溢利／(虧損)	(51,618,762.90)	(38,953,632.27)	6,162,027.93
除稅後溢利／(虧損)	(52,522,249.97)	(38,953,632.27)	6,162,027.93

本公司

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。本公司主要從事出行服務業務。

交投礦業

根據公開可得資料，交投礦業是一家以從事非金屬礦採選業為主的企業，其股東及最終實益擁有人為肇慶市人民政府國有資產監督管理委員會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，交投礦業及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則第十四章，由於產權交易合同下之出售交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故出售交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「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）
「董事」	指	本公司董事
「出售交易」	指	本公司根據產權交易合同之條款及條件出售所持肇慶粵運所有股權予交投礦業
「產權交易合同」	指	本公司與交投礦業訂立日期為2023年10月20日之產權轉讓合同
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「交投礦業」	指	肇慶交投礦業有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「肇慶粵運」	指	肇慶市粵運汽車運輸有限公司
「%」	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
郭俊發

中國，廣州
2023年11月8日

於本公告刊發日期，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、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：資產基礎法和收益法。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委託評估的肇慶粵運的股東全部權益價值進行評估。

(二)資產基礎法

1、流動資產

- (1) 貨幣資金，為現金和銀行存款，通過現金盤點、核實現金日記賬、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。

- (3) 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。
- (4) 存貨，評估人員首先核實了存貨的購銷合同、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。評估人員對基準日的市場價格進行調查，存貨多為近期購買，賬面價與基準日市場銷售價格相近，故以核實後存貨賬面價值作為評估價值。
- (5) 其他流動資產，評估人員在對其他流動資產申報值核實無誤的基礎上，取得了相關文件資料。本次評估按賬面價值確定評估價值。

2、長期股權投資及其他權益工具投資

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。

對於非控股的其他權益工具投資，首先獲得被投資單位的財務報表，得出淨資產價值，然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。

3、設備類

根據企業提供的機器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。

評估值=重置全價-實體性貶值-功能性貶值-經濟性貶值

4、房屋建(構)築物

對房屋建築物本次主要採用成本法和市場法進行評估。

(1) 成本法

客運站場大樓、站場附屬建築物等，為企業經營所建的市場案例較少的建築物，這類建築物我們採用重置成本法進行評估。成本法是求取估價對象在估價時點的重新購建價格和折舊，然後將重新購建價格減去折舊來求取估價對象價值的方法。

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：

評估價值=重置全價-實體性貶值-經濟性貶值

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。

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+資金成本

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：

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

2) 實體性貶值

綜合成新率的確定

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、房屋建築物的利用率、外部條件狀況等綜合確定。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，再結合各種各樣的外部因素影響潛在經濟回報來確定。

3) 經濟性貶值

經濟性貶值是建築物外部因素引起的價值貶值，如工不足或停止生產形成資產閒置等，其最終表現為建築物的利用率下降、收益額減少。

經濟性貶值額計算公式：經濟貶值額 = (RC - D_p - D_f) * 經濟貶值率

經濟貶值率 = [1 - (資產預計可被利用的生產能力 / 資產原設計生產能力)^x] × 100%

4) 評估值的確定

評估價值 = 重置全價 - 實體性貶值 - 經濟性貶值

(2) 市場法

本部辦公樓、封開宿舍住宅、四會東城分站商舖等市場案例較多的商住類建築物，這類建築物我們採用市場比較法進行評估。市場比較法是將評估對象與價值時點近期有過交易的類似房地產進行比較，對這些類似房地產的已知價格作適當的修正，以此估算評估對象的客觀合理價格或價值的方法。

I、 市場法的基本計算公式為：

$$\text{比准價格} = \text{可比實例成交價格} \times \text{交易情況修正係數} \times \text{市場狀況調整係數} \times \text{房地產狀況調整係數}$$

其中房地產狀況調整係數包括區位狀況調整係數、實物狀況調整係數、權益狀況調整係數等三項係數，該三項係數均以可比實例成交價格為基數測算，房地產狀況調整係數由三項係數連乘得出。

5、 使用權資產

使用權資產均為租賃房屋土地等的使用權資產。評估人員主要通過查閱相關文件和原始憑證，來了解各項費用尚存的價值與權利。本次對使用權資產以賬面價值確定評估價值。

6、 無形資產 – 土地使用權

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的評估方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。評估方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據當地地產市場發育情況並結合待估宗地的具體特點及估價目的等，選擇適當的評估方法。

根據被評估單位提供的產權資料及現場勘查情況，考慮到待估宗地為科教用地、工業用地、綜合用地、城鎮住宅用地、商務金融用地、交通運輸用地、公路用地、交通運輸用地、站房，依據評估準則，結合待估宗地的區位、用地性質、利用條件及當地土地市場狀況，本次評估採用基準地價修正法進行評估。選擇基準地價修正法的理由如下：

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。各評估對象宗地上均已建有建築物，無投資開發或再開發潛力，故納入評估範圍內的土地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。

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，納入評估範圍內的土地使用權，近年周邊成交案例較少，且成交價格差異較大，故不宜採用市場比較法對該地塊進行評估。

基準地價係數修正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，評估對象所處區域政府均已公佈最新的基準地價且具有完備的基準地價修正體系的，故可採用基準地價法對該地塊進行評估。

基準地價係數修正法計算公式：

$$P=P_{\text{基}} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P—待估宗地價格

P_基—待估宗地所在區域的基準地價

∑K_i—宗地地價修正係數（區域因素修正係數）

K_j—估價期日、容積率、土地使用年期等其他修正係數

D—土地開發程度修正值

7、無形資產－其他無形資產

評估人員核對其他無形資產會計賬簿記錄，抽查了原始憑證等資料，經檢查申報數據真實、金額準確。故以核實後的賬面值確認評估值。

8、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+單獨評估的長期股權投資

(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

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：K_e：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_d：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_e：權益期望回報率，即權益資本成本
R_{f1}：無風險報酬率
β：貝塔係數
R_m：市場期望回報率
R_{f2}：長期市場預期回報率
Alpha：特別風險溢價
(R_m-R_{f2})：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。因此本次評估將企業基準日的貨幣資金扣除日常運營最低現金保有量後的餘額作為溢餘資產。

(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流動資產等，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流動負債等，本次評估採用成本法進行評估。

(5) 單獨評估的長期股權投資

本次收益法評估未將子公司納入經營性資產範圍，故需單獨對此子公司進行評估，本次評估採用資產基礎法對其進行評估。

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。本次評估採用資產基礎法對其進行評估。

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。

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，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；
- 3、 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；
- 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、 假設資質證書到期可順利續期；
- 6、 假設被評估單位在以後年度仍能享受燃油補助政策，且補助標準與以往年度不會發生重大變化；
- 7、 假設企業的現有和未來經營者是負責的，企業管理能穩步推進公司的發展計劃，盡力實現預計的經營態勢。

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。

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，對肇慶粵運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

截至評估基準日2022年12月31日，肇慶粵運評估基準日的總資產賬面價值人民幣32,528.10萬元，評估價值人民幣31,775.42萬元，減值額為人民幣752.68萬元，減值率為2.31%；總負債賬面價值人民幣19,630.26萬元，評估價值人民幣18,782.25萬元，減值額人民幣848.01萬元，減值率為4.32%；淨資產賬面價值人民幣12,897.84萬元，評估價值人民幣12,993.17萬元，增值額人民幣95.33萬元，增值率為0.74%。詳見下表：

資產基礎法評估結果匯總表
評估基準日：2022年12月31日

金額單位：人民幣萬元

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%
1	流動資產	10,477.17	10,477.17	-	-
2	非流動資產	22,050.93	21,298.25	-752.68	-3.41
6	長期股權投資	1,000.00	462.07	-537.93	-53.79
7	其他權益工具投資	394.00	151.68	-242.32	-61.50
8	固定資產	14,963.30	13,121.91	-1,841.39	-12.31
13	使用權資產	306.37	306.37	-	-
14	無形資產	5,387.26	7,256.22	1,868.96	34.69
20	資產總計	32,528.10	31,775.42	-752.68	-2.31
21	流動負債	18,159.15	18,159.15	-	-
22	非流動負債	1,471.11	623.10	-848.01	-57.64
23	負債合計	19,630.26	18,782.25	-848.01	-4.32
24	淨資產(所有者權益)	12,897.84	12,993.17	95.33	0.74

經資產基礎法評估，肇慶市粵運汽車運輸有限公司評估基準日股東全部權益價值為人民幣12,993.17萬元。

(二) 收益法評估結果

肇慶市粵運汽車運輸有限公司評估基準日淨資產賬面價值為人民幣12,897.84萬元；收益法評估後的股東全部權益價值為人民幣12,825.24萬元，減值人民幣72.60萬元，減值率0.56%。

(三) 評估結論

收益法評估後的股東全部權益價值為人民幣12,825.24萬元，資產基礎法評估後的股東全部權益價值為人民幣12,993.17萬元，兩者相差人民幣167.93萬元，差異率為1.29%。

收益法評估結果與資產基礎法評估結果產生的差異為：

兩種評估方法反映的價值內涵不同引起的差異。資產基礎法評估是以資產的成本重置為價值標準，反映的是對資產的投入所耗費的社會必要勞動（購建成本），這種購建成本通常將隨着國民經濟的變化而變化；收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力（獲利能力）的大小，這種獲利能力通常將受到宏觀經濟、政府控制、企業經營管理以及資產的有效使用等多種條件的影響。

被評估單位肇慶粵運受三年疫情影響等因素導致經營下滑，但在實行一系列減員降本增效等措施後，效益雖得到了緩慢恢復，但短期內盈利能力具有較大不確定性。又因收益法預測是基於預測未來經營的情況下進存分析，與實際情況會存在差異，故本次評估以資產基礎法結論來確認肇慶粵運的股東全部權益。

根據上述分析，本資產評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果，即：肇慶市粵運汽車運輸有限公司的股東全部權益價值評估結果為人民幣12,993.17萬元。

本次評估未考慮股權流通性對評估結果的影響。

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，天健會計師事務所(特殊普通合夥)北京分所對肇慶市粵運汽車運輸有限公司以2022年12月31日為基準日進行了清產核資專項審計，並出具天健京審[2023]102號清產核資專項審計報告，肇慶市粵運汽車運輸有限公司按照審計調整後的結果進行申報，本次對肇慶市粵運汽車運輸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) 無形資產－悅城鎮大田(土化)用地，根據被評估單位提供的《粵運交通關於同意德慶縣政府收回肇慶粵運悅城車站閒置資產的批覆》(粵運投[2018] 421號)和德慶縣人民政府出具的《收回閒置資產的函》，該宗地實際已被政府無償收回，本次評估確定其價值為零，請本報告使用者注意。
- (五) 納入本次評估的固定資產－房屋建築物、構築物及其他輔助設施中，存在較多裝飾裝修工程費用、改造工程費用、硬底化工程費用等併入房屋建築物或土地的情況，例如：城東客運站候車室擴建工程(固定資產－房屋建築物評估明細表第10項)，經查閱合同資料，該評估對象實際對應為城東站門市部(首層)(固定資產－房屋建築物評估明細表第16項)的改造工程。本次房屋建築物在評估重置成本時已經考慮該部分改造工程，故本次評估對於裝飾裝修工程費用、改造工程費用、硬底化工程費用等併入房屋建築物或土地的這一部分資產不進行單獨評估測算，請本報告使用者注意。

- (六) 納入本次評估的固定資產－房屋建築物中，有較多房屋建築物、構築物及附屬設施無相關的規劃報建資料、未辦理產權證；被評估單位已出具產權承諾文件，承諾未辦產權房屋建(構)築物為其所有，該部分評估對象的相關信息以被評估單位提供的《資產評估申報明細表》為依據，請本報告使用者注意。
- (七) 納入本次評估範圍的無形資產－土地，肇慶市端州區和平路僑安街2號2幢首層、二層(國土證號：肇府國用(2012)第0010506號)，證載土地面積352.23平方米為共用宗地的面積，2幢首層、二層分攤用地面積為70.96平方米；肇慶市端州三路13號首層(國土證號：肇府國用(2012)第0010554號)，證載土地面積484.10平方米為共用宗地的面積，首層分攤用地面積為88.15平方米；本次評估對象用地面積以其分攤用地面積進行評估。請本報告使用者注意。
- (八) 納入本次評估範圍的無形資產－土地第2-3、13-17、24-29項，土地為其對應建築物的分攤用地面積，土地用途與其對應房屋用途一致，分別為商業、住宅、辦公，因此將其土地價值併入對應的房屋進行計算。請本報告使用者注意。
- (九) 納入本次評估範圍的無形資產－土地明細表第22項，懷集汽車站地塊：國土證號為懷國用(2005)第0324號，證載權屬人為肇慶市粵運汽車運輸有限公司懷集汽車站，使用權類型為國土土地劃撥，土地用途為汽車站用地，面積為5,577.3m²。根據委託人介紹，該地塊是原肇慶汽運公司懷集汽車站職工宿舍用地，於2004年汽運公司改制誤將該部分資產列入改制範圍，並於2005年把該地塊的土地權屬人辦理在被評估單位肇慶市粵運汽車運輸有限公司名下，2007年經勘誤該地塊有3,328.84m²為肇慶汽運集團公司誤入肇慶粵運公司資產(依據《改制資產勘誤置換及債務補償協議》)，故該宗地的肇慶市粵運汽車運輸有限公司實際權益為2,248.46m²，本次評估僅將被評估單位肇慶市粵運汽車運輸有限公司享有實際權益的2,248.46m²土地納入評估範圍。請本報告使用者注意。
- (十) 納入本次評估範圍的無形資產－土地，其用地類型主要有科教用地、工業用地、綜合用地、城鎮住宅用地、商務金融用地、交通運輸用地、公路用地、交通運輸用地、站房等。根據肇慶市市區本級及各區縣公佈的《城鎮土地基準地價標準》顯示，用地類型主要分為商服用地、住宅用地，工業用地、公服用地四大類。故本次評估需要對不同用地類型進行歸類，歸類劃定標準則依據肇慶市各區縣公佈的《城鎮建設用地基準地價》中的附表《其他用途土地用地類型修正係數表》，在實際評估中進行土地使用用途修正。請本報告使用者注意。

(十一)納入本次評估範圍的無形資產－土地，共有6宗劃撥用地，具體情況如下：

序號	土地證號	宗地位置	土地用途	取得方式	土地面積(m ²)
1	懷國用(2005)第00324號	懷集縣幸福路33號	汽車站用地	劃撥	2,248.46
2	四國用(2007)第003891號	四會市城中街道新風路54號	交通運輸用地(汽車站)	劃撥	11,046.77
3	四國用(2007)第003890號	四會市地豆鎮大街西2號	交通運輸用地(汽車站)	劃撥	164.92
4	四國用(2007)第003893號	四會市地豆鎮新街43號	交通運輸用地(汽車站)	劃撥	1,904.04
5	四國用(2007)第003884號	四會市江谷鎮江谷大道29號	交通運輸用地(汽車站)	劃撥	838.81
6	四國用(2007)第003883號	四會市威整鎮振興路4號	交通運輸用地(汽車站)	劃撥	1,498.02

根據國土部門的相關規定，當以劃撥方式取得的國有土地使用權轉讓、出租、抵押時，需向國土部門補交土地出讓金，其補交標準以評估對象所在地縣級人民政府公佈標準為準。例如：根據查詢評估對象所在地補交土地出讓金標準可知，四會市補交土地出讓金標準按《關於調整我市轉讓劃撥國有土地使用權補繳的土地價款標準的補充通知》(四府辦[2008]60號)，出讓金的最低價標準按照宗地地價的45%執行。基於本次評估目的，上述土地的評估結果已按照其對應的出讓金標準進行補繳扣減，實際補繳金額按照國土部門實測為準，請本報告使用者注意。

(十二)假設被評估單位在以後年度均能享受燃油補助政策，且補助標準與以往年度水平不會發生太大變化，若發生重大變化，則需聘請評估機構重新進行評估，提請報告使用人注意。

(十三)懷集縣粵運城鄉公共交通有限公司(以下簡稱「懷集公交」)管理層投資參股肇慶市肇運投資有限公司(以下簡稱「肇運公司」)和肇慶市新運投資有限公司(以下簡稱「新運公司」)，不是為了取得肇運公司和新運公司的控制權，是出於交易目的。懷集公交不參與肇運公司和新運公司經營管理，其最終目的為取得肇運公司持有的肇慶市粵運汽車運輸有限公司(以下簡稱「肇慶粵運股份」)股權。肇運公司和新運公司後期計劃分別各自分立成為兩家公司(其中一家A公司由懷集公交100%持股，並對應持有相應的肇慶粵運股份)，分立完成後，再由懷集公交吸收合併子公司A，從而達到直接參股肇慶粵運股份的意圖。因懷集公交對肇運投資和新運投資不存在控制權，不參與肇運投資和新運投資經營管理，審計將此科目作為交易性金融資產處理。本次評估對於非控制權的交易性金融資產，首先獲得被投資單位的財務報表，得出淨資產價值，然後乘以所持股權比例計算得出股東部分權益價值。

(十四)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；

本評估報告2023年的財務數據引用了天健會計師事務所(特殊普通合夥)北京分所會計師事務所出具的天健京審[2023]102號清產核資專項審計報告。

(十五)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；

肇慶市粵運汽車運輸有限公司及其子公司納入本次評估範圍內的房屋部分未辦理房屋所有權證，對於該部分房屋肇慶市粵運汽車運輸有限公司承諾產權歸其所有，本次以肇慶市粵運汽車運輸有限公司申報的實際測量面積進行清查和評估。在評估報告有效期內，若實地測量面積與發放的房屋產權證記載的面積有差異，應以產權證記載的面積為準。

(十六)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；

無。

(十七)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；

無。

(十八)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；

無。

(十九)關於抵押／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；

1、其中無形資產－廣寧站車站用地，國土證號為寧國用(2005)第2310281627號，該宗地於2014年7月30日辦理抵押登記，抵押權人為中國農業銀行股份有限公司肇慶分行，抵押期限為2014年7月28日至2023年7月27日，截止評估基準日，該宗地尚未註銷抵押登記。經由肇慶市粵運汽車運輸有限公司2017年度第一次股東會決議審議通過同意肇慶粵運公司與中國農業銀行股份有限公司肇慶分行簽訂最高額抵押物延期協議和2020年7月1日簽訂《最高額抵押合同》延期協議。

2、其中無形資產－高要車站用地，權屬證明為高要國用(2012)第010740號、粵房地權證高字第0000031956號，該房地產已辦理抵押登記，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司肇慶端州支行，抵押期限為2020年7月13日至2026年7月12日，截止評估基準日，該房地產尚未註銷抵押登記。

3、其中無形資產－德慶車站用地，權屬證明為粵(2022)德慶不動產權第0010084號、粵(2022)德慶不動產權第0010078號，該房地產已辦理抵押登記，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司肇慶端州支行，抵押期限為2020年7月13日至2026年7月12日，截止評估基準日，該房地產尚未註銷抵押登記。

4、其中無形資產－和平路僑安街2號2幢首、二層用地，權屬證明為粵(2022)肇慶市不動產權第0034188號，該房地產已辦理抵押登記，抵押權人為中國工商銀行股份有限公司肇慶端州支行，抵押期限為2020年7月13日至2026年7月12日，截止評估基準日，該房地產尚未註銷抵押登記。

本次評估未考慮上述抵押事項對評估結論的影響。

(二十)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；

無。

(二十一)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。