

中联资产评估集团有限公司

关于上海证券交易所《关于吉林高速公路股份有限公司发行股份 购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》之回复

上海证券交易所：

根据贵所于2016年1月14日出具的《关于吉林高速公路股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2016】0076号）的要求，中联资产评估集团有限公司组织评估项目组对贵所反馈意见进行了认真的研究和分析，并就资产评估相关问题出具了本答复。现将具体情况汇报如下：

一、问询函反馈意见中“二、关于标的资产的评估作价

4、预案显示，根据标的资产目前签订合同情况和招标结果初步测算，业绩承诺期内标的资产年均净利润约为4,744.38万元。请说明标的资产在业绩承诺期内净利润的确定依据。”

回复：

中联资产评估集团有限公司接受吉林高速公路股份有限公司和吉林省高速公路集团有限公司的委托，对吉林省高速公路集团有限公司拥有的长平高速公路沿线的广告经营权（108块广告牌）、长平高速公路沿线的服务设施经营权（长春服务区、公主岭服务区和四平服务区）在评估基准日（2015年9月30日）的市场价值进行了评估。

1、长平高速公路沿线的广告经营权（108块广告牌）业绩承诺期内（2016—2019年）净利润的预测

根据吉林省交通厅吉交发[2006]46号《吉林省交通厅关于将高

速公路广告经营管理权授权给吉林省高速公路集团有限公司的通知>>,根据省交通厅吉交发〔2006〕12号文件和专题会议纪要精神,省交通厅决定将全省高速公路广告经营管理权授权给吉林省高速公路集团有限公司,并就高速公路广告经营管理权问题通知如下:

“吉林省高速公路集团有限公司独家拥有全省高速公路(高速公路用地和建筑控制区域内)广告经营管理权。”

A、各类广告牌预测收入

(1) 长平高速公路沿线的广告牌数量的确定

长平高速公路沿线的广告牌,根据吉高集团提供的有关广告牌资料,截止评估基准日存在 100 块广告牌,广告牌的类型有双面单立柱、三面单立柱、跨线广告牌、落地广告牌、雨棚广告牌的等五种类型,均为户外广告。这些广告牌由原吉林省高速主管部门移交取得(2012年 11 月 6 日的《长平高速沿线广告牌相关资料移交明细》及合同资料)。

长平高速公路处于改扩建中,经现场勘察,大部分广告牌由于长平高速公路正在进行改扩建(由4车道改为8车道)而处于停用状态,部分拆除或报废。评估基准日存在的广告业务合同中仍旧履行的有效的广告牌共计70块。

现由吉高集团授权吉林省高速文化传媒有限公司经营管理。吉林省高速文化传媒有限公司为吉高集团全资子公司。

评估基准日存在的广告业务合同中仍旧履行的有效的广告牌共计70块,其中双面单立柱40块、跨线广告牌29块、雨棚广告牌1块;

根据其广告合同约定，对受长平高速公路改扩建影响的广告牌经营期限进行了顺延。108块广告牌中除上述有效的广告牌之外的其他广告牌，在评估基准日之后根据广告牌出租情况进行了出租数量预测。

（2）长平高速公路沿线的广告牌价格的确定

对于此类未到期的有效广告牌的价格根据合同的规定，保持原合同执行的价格，直至到期后按预测的新的价格确定。

评估人员对该集团公司过去、现有的广告牌的价格以及京哈高速公路尤其是辽宁段、黑龙江段以及与长平高速公路附近高速公路沿线同类广告牌出租价格进行了大量的调查、咨询，重新预测了各类广告牌的出租价格，其中双面单立柱平均每座出租价格为13.5万元/年，跨线广告牌平均每座出租价格为20万元/年，落地广告牌平均每座出租价格为12万元/年，雨棚广告牌平均每座出租价格为45万元/年（经实际核查，存在1座雨棚广告牌规格为其他雨棚广告牌的2倍，该1座广告牌预测出租价格以90万元/年，其他雨棚广告牌平均每座出租价格保持45万元/年不变），三面单立柱牌平均每座出租价格为25万元/年。

以上述广告牌数量与相应价格相乘即为其收入。

B、营业成本与期间费用的测算

广告营业成本与期间费用包括人工费、折旧费以及相应的管理费用（含销售费用）。

广告经营人工费按投入人工及费用标准测算；折旧费按审定的资产额以及应投入的设备按企业折旧政策进行测算；管理费用（含销售费用）与企业共同商榷按广告经营收入的一定比例测算。

该公司经营广告无付息负债，评估时不再预测。

C、相关税金的测算

营业税金及附加按企业经营广告应缴纳的税金测算，所得税按税法规定测算。

D、2016年-2019年净利润的测算结果

经上述测算，广告经营业绩承诺期内标的资产净利润为：

单位：万元

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年
营业收入	683.82	804.08	963.49	974.61
营业成本	62.46	62.66	62.86	63.07
营业税金及附加	4.92	5.79	6.94	7.01
管理费用(含销售费用)	20.51	24.12	28.9	29.24
财务费用	0	0	0	0
营业利润	595.93	711.51	864.79	875.29
利润总额	595.93	711.51	864.79	875.29
所得税费用	148.98	177.88	216.2	218.82
净利润	446.95	533.63	648.59	656.47

2、长平高速公路沿线的三个服务区包括长春服务区（属于长春绕城高速）、公主岭服务区、四平服务区的业绩承诺期内（2016—2019年）净利润的预测

委托评估的服务区的经营权原归属于吉林省高速公路管理局。依据吉林省交通厅《关于划转长平高速有关资产经营权的通知》（吉交财[2013]91号），长平高速公路3个服务区（四平服务区、公主岭服务区及长春服务区）及附属设施经营权划转至吉高集团。

三个服务区主要经营项目有加油站、汽修、餐厅、超市、客房等。

吉高集团对服务区采取的经营方式是租赁经营方式。其中长春服务区、公主岭服务区、四平服务区承包给吉林省众城汽车服务连锁有限公司。

截至评估基准日长平高速公路沿线的大部分广告牌由于长平高速公路正在进行改扩建（由4车道改为8车道）而处于停用状态，部分服务区处于营业状态，部分服务区处于改建、迁建基本完成状态。

吉高集团采取的经营方式是租赁经营方式。

A、服务区收入的预测

(1) 评估基准日存在的尚未到期的服务区服务设施经营合同

对于此类未到期的服务区服务设施的价格根据原合同的规定，保持原合同执行的价格，直至到期后按预测的新的价格确定。

根据长平高速公路改扩建工程中四平、公主岭服务区相关情况说明，长平高速公路新建四平服务区，在评估现场勘查日，受改扩建征地拆迁、建设进度等因素影响，公主岭服务区也受改扩建影响，为保证车辆及施工安全，严禁车辆进出，致使服务区在正常投入使用前无收入。根据公司下一步建设进度计划，四平、公主岭服务区将于**2016年11月底**投入正常使用。受改扩建影响，改扩建期间经营者的收入补偿问题由吉高集团另行协商解决。

a、长春服务区

根据与该服务区经营权移交书所附的《承包经营协议》，该协议于**2010年7月25日**由吉林省高速公路实业总公司长春服务区（发包方，甲方）与吉林省众城汽车服务连锁有限公司（承包方）签订，承包经

营范围为：南北区加油站；南、北区修配厂；南区小二楼；南区平房。
协议期限从2010年8月1日起至2016年7月31日，共计6年。该承包经营期间承包费用为每年185.00万元。

根据委托方提供的2014年5月25日王冰松与吉林省高速公路实业总公司签订的《终止合同协议书》，甲方吉林省高速公路实业总公司与乙方王冰松于2012年8月31日签订的承包长春服务区北区宾馆的合同，合同价格为55.2万元/年。因吉林省高速公路2014年5月5日至2014年10月31日四平至长春绕城段、五里坡至毛家店段全封闭修路，导致车辆严重分流，造成长春服务区收不抵支，双方协商同意，合同于5月30日予以终止。

b、公主岭服务区

根据吉林省高速公路实业总公司（甲方）与吉林省众诚汽车服务连锁有限公司（乙方）于2010年10月30日签订的《关于公主岭、石头口门服务区、长春东加油站承包合同补充协议书》，长春东加油站拆除，吉林省众诚汽车服务连锁有限公司承包公主岭、石头口门服务区总承包费由原合同（2005年11月11日签订）每年330万元调整为每年313万元，合同经营期限至2015年11月1日。

根据吉林省高速公路实业总公司（甲方）与吉林省众诚汽车服务连锁有限公司（乙方）签订的《关于公主岭服务区合同包拆分的补充协议书》，经其双方研究确定：公主岭服务区年承包费为贰佰壹拾叁万元（213万元），合同总价与承包期限不变。

c、四平服务区

根据吉林省高速公路实业总公司（甲方）与吉林省众诚汽车服务连锁有限公司（乙方）于2005年签订的《长平高速公路四平服务区BOT项目建设与经营合同书》，乙方采用BOT方式改扩建和经营四平服务区，建设工期为2005年4月15日---2005年9月15日，经营期限为2005年9月15日至2013年3月15日止。合同总金额为2,250万元。经营期间，乙方每年向甲方交纳管理费300万元。

根据2013年7月16日吉林省高速公路实业总公司（甲方）与吉林省众诚汽车服务连锁有限公司（乙方）签订的《吉林省高速公路四平服务区补充协议书》，“鉴于长平高速改扩建项目对四平服务区地址的调整，补充协议如下：一、在改扩建过程中由乙方继续经营四平服务区，直至服务区拆迁为止。”

（2）评估基准日重新预测各服务区的服务设施的价格

评估人员对长平高速公路服务区的服务设施租赁经营情况进行了调查，对吉高集团提供的长平高速公路服务区的服务设施租赁合同进行了核查。吉高集团管理吉林省高速公路各服务区的服务设施的租赁经营的招投标情况，市场公开信息很少。

根据吉高集团 2015 年 8 月 18 日提供的中标通知书，招标人为吉林省高速公路集团有限公司，招标代理为吉林省交通招标咨询中心，中标人为中国石油天然气股份有限公司吉林销售分公司、四平市安通汽车综合服务有限公司和四平市雅顿商务酒店有限公司，中标价（年租金）：30,300,000 元，租赁年限：5 年。

根据吉林省交通运输厅网站 2015 年 9 月 8 日公示的吉林省高速公路服务区项目二次招标中标结果公示，长平高速公路沿线的四平服务区（包括加油站、汽修、餐饮、超市、客房。其中餐饮经营项目包括早餐、中餐、晚餐为主的餐饮服务业务；超市经营项目包括食品、百货、洗漱用品为主的基本项目、客房经营项目即住宿为主的服务业务；汽修经营项目包括汽车修理、零售汽车配件、加水等汽修相关业务；加油站服务。）整体项目由中国石油天然气股份有限公司吉林销售分公司、四平市安通汽车综合服务有限公司和四平市雅顿商务酒店有限公司组成的投标联合体中标，预期中标结果年租金为 3030 万元，租赁期限为 5 年。

评估时根据吉高集团提供的中标资料以及上述资料，评估时预测四平服务区租赁价格为 3030 万元，其他服务区的租赁价格按照吉高集团原有签订的四平服务区租赁价格与其他服务区的价格的比例关系来预测。四平服务区、公主岭服务区、长春服务区的原承包合同价分别为 300 万元、213 万元和 240.2 万元，公主岭服务区、长春服务区的原承包合同价占四平服务区的原合同价的比分别是 71%（ $213/300$ ）和 80.07%（ $240.2/300$ ），则预测未来的公主岭服务区的承包价为 2150 万元（ $3030*71%$ ）和 2420 万元（ $3030*80.07%$ ）（取整）。

B、营业成本与期间费用的测算

服务区设施经营的营业成本与期间费用包括人工费、折旧费以及相应的管理费用（含销售费用）。

服务区设施经营人工费按投入人工及费用标准测算；折旧费按审

定的资产额以及应投入的设备按企业折旧政策进行测算；管理费用（含销售费用）与企业共同商榷按服务区设施经营收入的一定比例测算。

该公司经营服务区设施无付息负债，评估时不再预测。

C、相关税金的测算

营业税金及附加按企业经营广告应缴纳的税金测算，所得税按税法规定测算。

D、2016年-2019年净利润的测算结果

经上述测算，服务区设施经营业绩承诺期内标的资产净利润为：

单位：万元

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年
营业收入	1,547.92	7,600.00	7,600.00	7,600.00
营业成本	147.54	147.74	147.94	148.15
营业税金及附加	86.69	425.6	425.6	425.6
管理费用（含销售费用）	23.22	114	114	114
财务费用	0	0	0	0
营业利润	1,290.47	6,912.66	6,912.46	6,912.25
利润总额	1,290.47	6,912.66	6,912.46	6,912.25
所得税费用	322.62	1,728.17	1,728.12	1,728.06
净利润	967.85	5,184.49	5,184.34	5,184.19

3、广告、服务设施经营2016年-2019年净利润的测算结果

单位：万元

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年	四年平均值
广告经营净利润	446.95	533.63	648.59	656.47	571.41
服务设施经营净利润	967.85	5184.49	5184.34	5184.19	4130.2175
合计	1414.8	5718.12	5832.93	5840.66	4701.63

4、评估师核查意见

根据本公司上述核查情况，本次业绩承诺期（2016年-2019年）内标的资产年均净利润预测依据充分，年均净利润为4,701.63万元，与吉林高速披露的本次发行股份购买资产暨关联交易预案中披露的标的资产业绩承诺期内的资产年均净利润约为4,744.38万元，存在一定差距。由于预案中披露数据为预估值，因此两个数据虽然存在一定差距，但也属于合理范围。

（此页无正文，为《关于上海证券交易所〈关于吉林高速公路股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函〉之回复》之盖章页）

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年一月二十二日