

四川省资产评估协会 评估报告防伪报备回执单



防伪编号： 800282018120015392044
出具报告的机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司
出具报告的机构代码： 51020001
报告名称： 四川公路桥梁建设集团有限公司拟转让持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司57.14%股权项目
报告文号： 川华衡评报（2018）180号
签字评估师： 付德军
唐高英

- 说明：*1、二维码相关信息应与<http://www.sczcp.org.cn>对应核实为准；
- 2、本回执单仅证明评估报告已在四川省资产评估协会的防伪报备系统进行了报备，不能作为资产评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据；
 - 3、在出具正式报告时，本防伪报备回执单应列装在报告的扉页位置。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川公路桥梁建设集团有限公司拟转让持有的四川视
高天府新区建设投资有限责任公司 57.14% 股权项目

资产评估报告

川华衡评报〔2018〕180号

(共 1 册，第 1 册 声明、摘要、正文、附件)

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十八日



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
附件	18

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并盖章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、四川天健华衡资产评估有限公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2018〕180号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

评估目的：四川公路桥梁建设集团有限公司（简称：路桥集团）拟转让持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司（简称：视高公司）57.14%股权

评估对象：路桥集团持有视高公司57.14%的股东权益价值。

评估范围：视高公司拥有的全部资产、负债及股东权益。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年7月31日。

评估方法：资产基础法

评估结论：在满足评估假设条件下，视高公司于评估基准日资产账面值34,699.43万元、评估值61,722.31万元、评估增值27,022.88万元、增值率77.88%；负债账面值16,134.60万元、评估值16,134.60万元、较账面值无增减；股东全部权益账面值18,564.83万元、评估值45,587.71万元、评估增值27,022.88万元、增值率145.56%。

资产评估结果汇总表				
评估基准日：2018年7月31日				
被评估单位：四川视高天府新区建设投资有限责任公司			金额单位：人民币万元	
项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	33,894.48	60,915.37	27,020.89	79.72
2 非流动资产	804.95	806.94	1.99	0.25
其中：固定资产	10.66	12.65	1.99	18.67
递延所得税资产	794.29	794.29	0.00	0.00
3 资产总计	34,699.43	61,722.31	27,022.88	77.88
4 流动负债	16,134.60	16,134.60	0.00	0.00
5 负债合计	16,134.60	16,134.60	0.00	0.00
6 股东权益	18,564.83	45,587.71	27,022.88	145.56

路桥集团持有视高公司57.14%股东权益价值的确定：

根据约定，视高公司股东华川集团不享有或承担“铁投·天府桃源”房地产项目产生的任何收益与风险，四川华衡出具的川华衡评报〔2018〕179号《四川省铁路产业投资集团有限责任公司拟收购成都华川公路建设集团有限公司持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司42.86%股权项目资产评估报告》，华川集团持有的视高公司42.86%股权价值为8,869.28万元。

视高公司于评估基准日的股东全部权益评估值 45,587.71 万元，扣除华川集团持有的视高公司 42.86% 股权价值后，则路桥集团持有视高公司 57.14% 股东权益价值为人民币 36,718.43 万元。

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起，至 2019 年 7 月 30 日止。

四川公路桥梁建设集团有限公司拟转让持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司 57.14% 股权项目 资产评估报告

川华衡评报〔2018〕180号

四川公路桥梁建设集团有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对四川公路桥梁建设集团有限公司拟转让持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司 57.14% 股权项目涉及的四川公路桥梁建设集团有限公司持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司 57.14% 股东权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

名称：四川公路桥梁建设集团有限公司

(简称：路桥集团)

住所：四川省成都市高新区九兴大道 12 号

法定代表人：熊国斌

公司类型：有限责任公司

注册资本：568,000 万元

成立日期：一九九八年四月十六日

营业期限：一九九八年四月十六日至长期

主要经营范围：对外承包工程（以上项目内容及期限以许可证为准）。（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）公路工程、桥梁工程、铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程等。

(二) 被评估单位

1、注册登记情况

名称：四川视高天府新区建设投资有限责任公司

(简称：视高公司)

住所：仁寿县视高经济开发区

法定代表人：杨明

公司类型：有限责任公司

注册资本：17,500 万元

成立日期：二〇一二年六月十五日

营业期限：二〇一二年六月十五日至二〇二二年六月十四日

经营范围：国家政策允许范围内的项目投资与管理；土地整理，房地产开发。

2、股东及股权结构

视高公司成立于 2012 年 6 月，注册资本金 1.75 亿元，注册地仁寿县视高镇工业园区，由路桥集团和成都华川公路建设集团有限公司(以下简称：华川集团)共同出资设立，其中：路桥集团实缴出资 1 亿元，持股 57.14%，华川集团实缴出资 7500 万元，持股 42.86%。

路桥集团和华川集团对视高公司股东权益分配特殊约定事项：

视高公司是路桥集团和华川集团为开展仁寿县视高经济开发区安置小区等三个工程建设项目(简称：BT 项目)而设立，该 BT 项目于 2015 年建设完成，并于 2016 年由业主单位四川仁寿视高天府投资有限公司提前回购，BT 项目回购款已于 2017 年全部收回。

视高公司于 2016 年通过竞拍方式获得了仁寿县一宗商住用地，并拟实施商业开发，命名为“铁投·天府桃源”。

根据 2016 年 8 月 29 日华川集团《<关于视高公司投资方向计划的函>的回复》和视高公司 2016 年 9 月 13 日及 2018 年 4 月 28 日股东会决议，以及铁投集团、路桥集团、华川集团于 2018 年 6 月 26 日共同签署的《排他性股权收购协议》，华川集团不参与前述房地产开发收益，不享有或承担“铁投·天府桃源”房地产项目产生的任何收益与风险。因此在路桥集团和华川集团对视高公司的股权分配上限制了华川集团的分配额度，华川集团只享有视高公司建设 BT 项目获得的股东权益的分配权。

3、组织架构

视高公司建立了股东会、董事会、党支部、监事和经理层的法人治理结构，设置有综合处、财务处、工程处等职能部门。

4、主要产品(或服务)及经营许可

2012 年 4 月，路桥集团与四川仁寿视高天府投资有限公司(以下简称：仁寿视高天府投资公司)签订了《仁寿县视高经济开发区安置小区等三个工程建设项目投资及施工合同》，该项目简称 BT 项目，主要投资建设视高经济开发区安

置小区、天府新区视高起步区基础设施（共7条园区道路和1个场平工程）、天府仁寿大道视高段。

BT项目于2015年2月完工，总投资约6亿元。2016年6月，路桥集团与仁寿视高天府投资公司签订了针对BT项目的补充协议，约定对已实施的项目进行提前回购。2017年底该项目已收回全部回购款。

2016年8月，视高公司取得位于视高钢铁镇的90.09亩土地，进行“天府桃源”项目的房地产开发。项目总建筑面积约20万平方米（住宅建筑面积约13万平方米，商业约1.3万平方米），容积率2.47，绿化率30%，规划为20-32层的高层住宅，共1191户，包含9栋住宅，2栋独立商业。

企业取得了房地产开发暂定资质、建筑用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证等资质证书。

5、过往财年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2015A	2016A	2017A
资产	81,217.51	44,343.89	34,952.46
负债	49,485.73	6,493.32	9,172.46
股东权益	31,731.77	35,663.06	25,780.00
营业收入	8,308.75	9,805.72	256.46
净利润	3,625.30	7,664.38	-550.35
经营现金流量净额	8,175.36	-12,023.38	-624.82

备注：以上数据摘自审计后的财务报表数据。

6、会计政策及税项

(1)视高公司执行财政部《企业会计准则》。

(2)视高公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售额	应税收入按10%的税率计算销项税。
土地增值税	房地产增值额	按增值额的超率累进税率计缴
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(三)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据路桥集团 2018 年第四次董事会会议纪要、四川路桥建设集团股份有限公司第六届董事会第三十一次会议决议，路桥集团拟转让持有的视高公司 57.14% 股权。为此，需对路桥集团持有的视高公司 57.14% 股东权益价值进行评估，为本次股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为路桥集团持有视高公司的 57.14% 股东权益价值，评估范围为视高公司于 2018 年 7 月 31 日拥有的全部资产、负债及股东权益，具体如下：

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	33,894.48
2	非流动资产	804.95
	其中：固定资产	10.66
	递延所得税资产	794.29
3	资产合计	34,699.43
4	流动负债	16,134.60
5	负债合计	16,134.60
6	股东权益	18,564.83

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，账面值经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了专项审计，出具了瑞华川专审字 [2018]51050067 号审计报告。

(二)表外资产、负债

企业未申报，评估人员核实后也未发现企业存在表外资产和表外负债。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 7 月 31 日，根据股权转让工作进度确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 四川公路桥梁建设集团有限公司 2018 年第四次董事会会议纪要；
2. 四川路桥建设集团股份有限公司第六届董事会第三十一次会议决议；

(二)法律法规依据

3. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
4. 国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其施行细则；
5. 财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
6. 国务院令 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
7. 国资委令 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
8. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
9. 主席令十二届第八号《中华人民共和国公司法》(2013 修正)；
10. 主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令八届第五十号《中华人民共和国担保法》、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；
11. 主席令十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》；
12. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
13. 国务院令 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》；
14. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；
15. 国资委、财政部令 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
16. 川国资委〔2018〕18 号四川省已发布《四川省企业国有资产交易监督管理办法》；
17. 财政部《企业会计准则》；

(三)评估准则依据

18. 财政部发布的资产评估基本准则；
19. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则；

(四)法律权属依据

20. 仁国用(2016)第 8229 号《国有土地使用证》复印件；

21. 仁寿县发展和改革局固定资产投资项目备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证；

22. 重大设备购置发票复印件、机动车行驶证复印件；

(五)取价依据

23. 《汽车之家》网站价格查询信息；

24. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》2011.11；

25. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》(2012.12.27)；

26. 国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000-12-22)；重大设备购置合同复印件、机动车行驶证复印件；

27. 仁寿房地产市场交易价格信息；

28. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料；

(六)其他参考依据

29. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

30. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华川专审字[2018]51050067号《审计报告》。

七、评估方法

(一)评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

(二)评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负

债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，其中对于公司拥有的存货资产可以通过假设开发法或市场法进行评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。视高公司目前开展的业务仅为“铁投·天府桃源”房地产开发项目，没有其他土地储备和业务开展的计划，未来开展的业务和收益都具有较大的不确定性且难以合理预计。同时，本次在采用资产基础法对视高公司各项资产、负债进行评估时，对公司主要资产房地产开发项目已采用收益法进行评估，公司目前的企业价值均来源于该房地产开发项目，采用收益法对房地产项目评估时已充分考虑了房地产项目完整开发给企业带来的价值，因此不在单独采用收益法对企业价值进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场，评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，但是资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业和股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料，因此本次评估不适用市场法。

故，本次评估以持续经营为前提，采用资产基础法对路桥集团持有的视高公司57.14%股东权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体运用

企业价值评估中资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定公司股权价值的评估方法。基本公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \sum \text{表内及可识别表外资产价值} - \sum \text{表内及可识别表外负债价值}$$

根据前述各股东对所有者权益分配的约定，路桥集团持有的视高公司57.14%股东权益价值等于视高公司股东全部权益价值扣除华川集团持有的42.86%股东权益价值。

路桥集团持有的57.14%股权价值=股东全部权益价值-华川集团持有的42.86%股权价值

1、货币资金

货币资金均为本位币现金和银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：对能够收回相应货物的或对于能够接受相应劳务的预付款项，以核实后的账面值为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回相应货物的或不能接受相应劳务的预付款项，也不能形成相应资产或权益的预付款项，评估值为 0。

3、存货—房地产开发成本(未完工项目)

房地产开发项目为“天府桃源”项目，尚未建设完工，该项目计划全部对外销售，本项目采用假设开发法评估，假设开发法的本质与收益法相同，是以不动产的未来收益为导向来计算不动产的价值。基本公式：

开发项目权益价值

$$= \text{开发完成后的不动产价值} - \text{后续开发成本\&费用} - \text{投资利息} \\ - \text{销售税费(含土地增值税)} - \text{开发利润}$$

在实际运用基本公式时，采用现金流量折现法分析，投资利息和开发利润以折现率体现，不再单独计算。

4、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。

(1)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本的确定

A\电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。对市场上无价可询的设备，参照功能类似设备的市场价确定设备的现行市场购置价。

B\车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{不含税购置价} \times \text{车辆购置税率} + \text{牌照费等}$$

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%。

② 成新率的确定

A\电子设备

电子设备价值量小，采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - t/T) \times 100\%$$

式中：t——已使用年限。以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。

T——经济使用年限。根据现场察看结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

B\车辆

对于车辆，按以下方法确定成新率后取其孰低值为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}}$$

$$\text{行驶里程成新率} = 1 - \frac{\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}}$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

(2) 市场法具体运用

对于生产年代久远、已无同类型号的电子设备采用市场法评估，具体方法为直接匹配法，参照该等设备在评估基准日的二手交易市场价格行情，通过直接比较来确定评估对象的价值。

5、负债

以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托及前期准备

四川华衡于 2018 年 8 月接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、房地产项目收益预测表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，审核企业管理层提供的未来收益预测资料，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择资产基础法评估股权价值，形成测算结果并对其进行分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)假设视高公司未来将持续经营。

(二)根据视高公司预测，“天府桃源”项目投资总额约 12.38 亿元、全部物业产品均对外销售，本次评估假设该项目在实际开发销售中，实际投资与预计总投资无差异，全部物业按预计销售进度实现对外销售。

(三)除非另有说明，假设视高公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定视高公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(四)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(五)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(六)对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(七)对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

在满足评估假设条件下,视高公司于评估基准日资产账面值 34,699.43 万元、评估值 61,722.31 万元、评估增值 27,022.88 万元、增值率 77.88 %; 负债账面值 16,134.60 万元、评估值 16,134.60 万元、较账面值无增减; 股东全部权益账面值 18,564.83 万元、评估值 45,587.71 万元、评估增值 27,022.88 万元、增值率 145.56%。

资产评估结果汇总表				
评估基准日: 2018年7月31日				
被评估单位: 四川视高天府新区建设投资有限责任公司			金额单位: 人民币万元	
项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	33,894.48	60,915.37	27,020.89	79.72
2 非流动资产	804.95	806.94	1.99	0.25
其中: 固定资产	10.66	12.65	1.99	18.67
递延所得税资产	794.29	794.29	0.00	0.00
3 资产总计	34,699.43	61,722.31	27,022.88	77.88
4 流动负债	16,134.60	16,134.60	0.00	0.00
5 负债合计	16,134.60	16,134.60	0.00	0.00
6 股东权益	18,564.83	45,587.71	27,022.88	145.56

路桥集团持有视高公司 57.14% 股东权益价值的确定:

根据约定,视高公司股东华川集团不享有或承担“铁投·天府桃源”房地产项目产生的任何收益与风险,四川华衡出具的川华衡评报〔2018〕179号《四川省铁路产业投资集团有限责任公司拟收购成都华川公路建设集团有限公司持有的四川视高天府新区建设投资有限责任公司 42.86% 股权项目资产评估报告》,华川集团持有的视高公司 42.86% 股权价值为 8,869.28 万元。

视高公司于评估基准日的股东全部权益评估值 45,587.71 万元,扣除华川集团持有的视高公司 42.86% 股权价值后,则路桥集团持有视高公司 57.14% 股东权益价值为人民币 36,718.43 万元。

本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起,至 2019 年 7 月 30 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)引用其他评估报告结论情况

华川集团拟以2018年7月31日为基准日将持有视高公司42.86%股权转让给四川省铁路产业投资集团有限责任公司,聘请四川德维会计师事务所进行了专项审计,同时华川集团和四川省铁路产业投资集团有限责任公司共同委托四川华衡对华川集团持有视高公司42.86%股权于2018年7月31日的市场价值进行评估,并出具了川华衡评报〔2018〕179号《四川省铁路产业投资集团有限责任公司拟收购成都华川公路建设集团有限公司持有的四川视高天府新区建设投资有限公司42.86%股权项目资产评估报告》,评估结论为华川集团持有的视高公司的42.86%股东权益价值为人民币8,869.28万元。

本评估报告直接引用川华衡评报〔2018〕179号评估报告结论确认华川集团持有视高公司的42.86%股东权益的价值8,869.28万元。

(二)权属存在瑕疵的情形

评估范围内的一辆牌照为川A8037R的三菱汽车,是由路桥集团于2014年调拨给视高公司,其车辆行驶证上的产权人为路桥集团,未进行权属变更。视高公司声明这些资产的产权为视高公司所有。且该车辆已于评估基准日后由路桥集团统一拍卖处置。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内,若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化,或者由于评估假设已发生重大变化,从而导致本评估结论发生重大变化时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用;除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外,未征得四川华衡同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体;资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,四川华衡及其资产评估师不承担责任。

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

估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一八年十一月二十八日。

(此页无正文)

资产评估机构：： 四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师

:



资产评估师

:

