

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁
建设集团有限公司增资涉及的四川路桥华东建设
有限责任公司84.64%股东权益项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-546号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年八月二十二日

资产评估报告目录

资产评估报告目录	2
注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	20
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	35
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	45
附 件	46

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁 建设集团有限公司增资涉及的四川路桥华东建设 有限责任公司 84.64%股东权益项目 资产评估报告

摘 要

北方亚事评报字[2016]第01-546号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”或“北方亚事”）接受四川路桥建设集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对四川路桥建设集团股份有限公司（以下简称“四川路桥”）拟对四川公路桥梁建设集团有限公司（以下简称“路桥集团”）增资涉及的四川路桥华东建设有限责任公司（以下简称“华东建设”）的 84.64%股东权益于评估基准日（2015 年 12 月 31 日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对华东建设截至 2015 年 12 月 31 日所体现的 84.64%股东权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次评估目的是确定华东建设于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的 84.64%股东权益价值，为四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司增资之经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为华东建设于 2015 年 12 月 31 日的 84.64%股东权益价值；评估范围为华东建设于 2015 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：资产基础法 66,941.12 万元

收益法 64,792.77 万元

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值；收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。

委估企业在以前的经营过程中，盈利能力正常，未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。因此在这种情况下，资产基础法已经可以很好的反映委估企业的股东全部权益价值，比收益法有着更好的针对性和准确性，故次评估最终采用资产基础法的评估结论。评估结论如下：

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提下，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，华东建设资产账面价值 410,412.51 万元，评估值 416,373.63 万元，评估增值 5,961.12 万元，增值率 1.45%；负债账面值 337,284.40 万元，评估值 337,284.40 万元；净资产账面价值 73,128.11 万元，评估值 79,089.23 万元，评估增值 5,961.12 万元，增值率为 8.15%。详细内容见下表：

华东建设评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	393,622.25	393,975.20	352.94	0.09
非流动资产合计	2	16,790.26	22,398.44	5,608.18	33.40
其中：长期股权投资	3	300.00	337.48	37.48	12.49
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	13,234.48	17,844.81	4,610.33	34.84
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	190.86	1,151.22	960.37	503.19
其中：无形资产-土地使用权	8	190.86	1,151.22	960.37	503.19
其他非流动资产	9	960.08	960.08	0.00	0.00
资产总计	10	410,412.51	416,373.63	5,961.12	1.45
流动负债	11	337,284.40	337,284.40	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	337,284.40	337,284.40	-	-

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司
增资涉及的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64%股东权益项目资产评估报告

净资产	14	73,128.11	79,089.23	5,961.12	8.15
84.64%股东权益价值	15	61,895.63	66,941.12	5,045.49	8.15

具体内容详见资产评估明细表。

四川路桥建设集团股份有限公司持有的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64% 股东权益价值于评估基准日 2015 年 12 月 31 日评估价值为 66,941.12 万元人民币(大写陆亿陆仟玖佰肆拾壹万壹仟贰佰元)。

特别事项说明:

(一) 本次评估报告未考虑评估对象涉控股权或少数控股权因素产生的溢价或折价。

(二) 纳入本次评估范围内的机化机关综合楼(《评估明细表》固定资产-房屋建筑物第 1 项),截至评估基准日,根据被评估单位提供的房产证号为双房权证双权字第 0142860 号的《房屋所有权证》,房屋所有权人为四川路桥建设股份有限公司(四川路桥建设股份有限公司现已更名为四川路桥建设集团股份有限公司)。我们不对委估对象建筑物的权属状况发表意见。

(三) 评估中,评估人员对房屋构筑物的现实状况等情况进行了勘查核实,因部分构筑物属于地下隐蔽工程,评估人员无法一一确认核实,构筑物数量和相数据以被评估单位提供的相关数量及部分现场测量清点确定后的数量为准。

(四) 纳入本次评估范围内的机化机关综合楼附属食堂及机管站库房(《评估明细表》固定资产-房屋建筑物第 2、3 项),截至评估基准日未进行权属登记,房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用,以及可能涉及的行政处罚。未来房屋的建筑面积应以当地房地产管理部门通过测绘方式确定的权证数据为准。

本评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日起计算,即有效期自 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时,提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项,并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁 建设集团有限公司增资涉及的四川路桥华东建设 有限责任公司84.64%股东权益项目 资产评估报告

正文

北方亚事评报字[2016]第01-546号

四川路桥建设集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，对贵公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司增资涉及的华东建设 84.64%股东权益进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为四川路桥建设集团股份有限公司；被评估单位为四川路桥华东建设有限责任公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

（一）委托方简介

企业名称：四川路桥建设集团股份有限公司（简称“四川路桥”）

注册号/统一社会信用代码：915100007118906956

住 所： 成都市高新区高朋大道 11 号科技工业园 F-59 号

法定代表人：孙云

注册资金：301973.2672 万元人民币

公司类型：股份有限公司

经营范围：一般经营项目（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）：项目投资与资产管理；高速公路管理；公路工程、桥梁工程等；工程勘察设计；测绘服务；规划管理；工程管理服务；工程机械租赁、维修；建筑材料生产；商品批发与零售；物业管理。

四川路桥建设集团股份有限公司由四川公路桥梁建设集团公司发起创立于 1999 年，于 2003 年 3 月在上海证券交易所挂牌交易（简称四川路桥，股票代码 600039），是四川省交通系统首家 A 股上市企业；2012 年，路桥集团和路桥股份通过重大资产重组实现整体上市，母公司为四川省铁路产业投资集团有限责任公司。公司主要从事交通基础设施的设计、投资、建设和运营，下辖 14 个全资、控股子公司。

（二）被评估单位简介

1、名称、住所、法定代表人及其他

企业名称：四川路桥华东建设有限责任公司（以下简称“华东建设”或“公司”）

注册号/统一社会信用代码：91510122698859983K

住 所：成都蛟龙工业港双流园区管委会大楼内

法定代表人：杨如刚

注册资本：58596.21 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：一般经营项目（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、铁路工程、市政公用工程、房屋建筑工程、港口与航道工程、桥梁工程、隧道工程、地基与基础工程、土石方工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、铁路铺轨架梁工程、机场场道工程、航道

工程、混凝土预制构件专业承包、钢结构工程、附着升降脚手架专业承包、预应力工程、起重设备安装工程、爆破与拆除工程、水工建筑物基础处理工程、高耸构筑物工程、建筑防水工程、防腐保温工程、管道工程、无损检测工程、建筑装饰工程、城市轨道交通工程、城市及道路照明工程。

被评估单位与委托方关系：华东建设为四川路桥的控股子公司。

2、历史沿革

华东建设于 2009 年 9 月 30 日由四川公路桥梁建设集团有限公司（以下简称“路桥集团公司”）投资成立，企业法人营业执照注册号为 510000000126924，注册资本为 3,000.00 万元，四川公路桥梁建设集团出资 3,000.00 万元，持股比例 100.00%。根据四川路桥建设集团股份有限公司（以下简称“四川路桥”）第五届董事会第八次会议决议，其以下属大桥分公司、机械化施工分公司、隧道分公司（现已更名为四川公路桥梁建设集团有限公司公路隧道分公司）、设备管理分公司和直管项目部受托管理的各项施工资产（以下简称“增资资产”）以增资的方式整体转移至本公司。本次增资的基准日为 2012 年 12 月 31 日，基准日前增资资产的损益归属于四川路桥，基准日后增资资产的损益归属于华东建设。根据四川华衡资产评估有限公司出具的川华衡评报[2013]51 号《评估报告》，截至基准日增资至本公司的实物资产评估值 34,996.21 万元，四川路桥以经评估的实物资产评估值以 1:1 的比例作为对本公司的增资，同时配备 14,600.00 万元的货币资金同步增资本公司，其中首期货币出资 1,000.00 万元，剩余货币出资于 2015 年 7 月 1 日前缴足；增资资产除实物资产以外的其他资产以账面金额由本公司承接。上述增资业经四川普信会计师事务所有限公司审验，并出具了川普信验字（2013）第 07 号验资报告。

根据华东建设 2013 年 4 月 25 日股东会决议，以未分配利润 6,000.00 万元转增注册资本。转增后，路桥集团公司持有本公司股权 9,000.00 万元，本次转增业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具信会师川报字[2013]第 10144 号验资报告审验。

2014 年 5 月，四川路桥以货币资金缴纳上述增资款 3,000.00 万元。

2014 年 10 月 23 日，华东建设重新取得企业法人营业执照，注册资本为

58,596.21 万元，其中：四川路桥认缴出资 49,596.21 万元，占注册资本总额比例 84.64%；路桥集团认缴出资 9,000 万元，占注册资本总额比例 15.36%。

经过历次增资及转增，截至 2015 年 12 月 31 日，本公司实收资本为 47,996.21 万元，其中：四川路桥出资 38,996.21 万元，路桥集团出资 9,000.00 万元。股东出资情况及出资比例如下：

评估基准日股权结构表

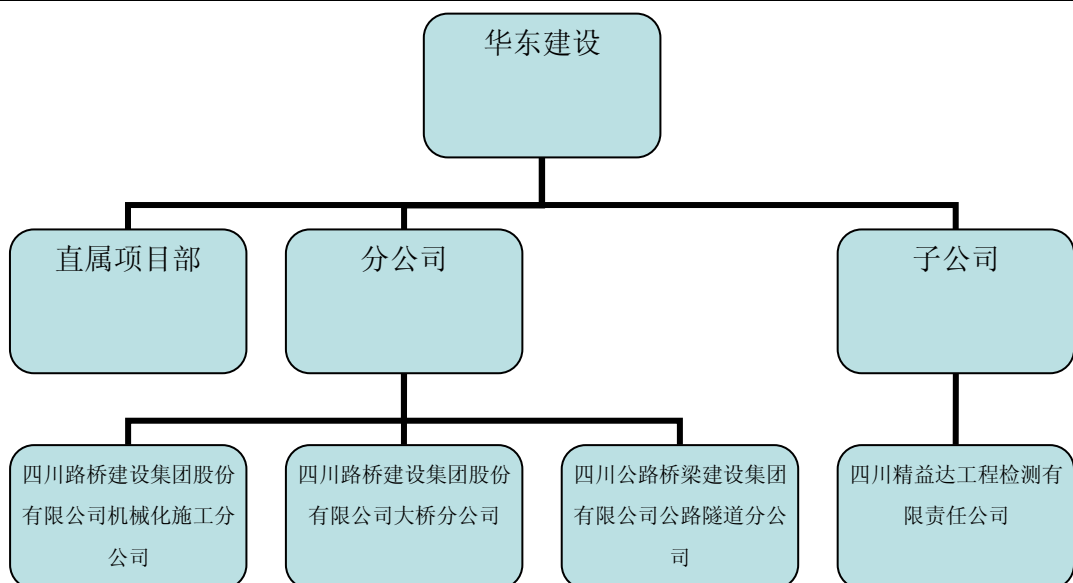
股东名称	实缴金额（万元）	持股比例%
四川公路桥梁建设集团有限公司	9,000.00	18.75
四川路桥建设集团股份有限公司	38,996.21	81.25
合计	47,996.21	100

2015 年 9 月 2 日根据《关于四川路桥建设集团股份有限公司设备管理分公司与往来单位账务调整的说明》“从 2015 年 7 月 1 日起原四川路桥建设股份有限公司设备管理分公司不再发生任何经济业务。”从 7 月 1 日起，四川路桥建设股份有限公司设备管理分公司重新成立新公司，与华东建设不再并账。

3、企业组织机构

华东建设公司设立董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制，组织机构按照直线职能制组建；同时按照党的章程和《工会法》设立党委、纪委、工会委员会和隶属的工作部门，对企业实施政治领导、队伍建设和保证监督以及民主管理。

公司机关部门设置二室六处三分公司一子公司，即总经理办公室（包括后勤物业管理）；党群工作办公室（包括纪检监察处、工会、团委）；人力资源管理处；工程经营开发处；财务审计处（包括监察工作）；工程管理处（包括质量和成本管理）；物资设备管理处；安全保卫处。分公司及子公司如下：



3、华东建设近年资产及经营状况表

华东建设近年资产及经营情况表

单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
总资产	548,911.09	473,850.97	410,412.51
负债合计	492,869.55	407,370.45	337,284.40
股东权益合计	56,041.54	66,480.52	73,128.11
项目	2013年度	2014年度	2015年度
营业收入	508,134.41	300,023.97	201,998.15
利润总额	11,294.52	8,560.03	14,112.21
净利润	9,925.74	7,583.41	11,972.16

注：2013年、2014年、2015年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计并出具无保留意见审计报告（报告号为：“瑞华川审字[2014]01030020号、瑞华川审字[2015]51050031号、瑞华川审字[2016]51050017号”）。

2、华东建设执行的会计制度

- (1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- (2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- (3) 会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；
- (4) 固定资产及折旧：

①固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿

命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

② 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，开始计提折旧；公司的固定资产中，施工设备中的架桥机、钻机、拌合楼、摊铺机、路拌机采用工作量法计提折旧，其他固定资产均采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。采用年限平均法计提折旧的各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-50	5	1.90-19.00
施工机械	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	6	5	15.83
检验试验设备及仪器	5	5	19.00
其他设备	5-10	5	9.50-19.00

采用工作量法，各类设备预计工作量列示如下：

固定资产类别	设备性质	预计净残值率(%)	预计工作量
1、沥青拌合楼、沥青摊铺机及沥青混凝土路面施工等配套专用设备	国产	5	90 万吨
	进口	5	140 万吨
2、混凝土拌合楼、滑模摊铺机及配套水泥混凝土路面施工等配套专用设备	国产	5	30 万方
	进口	5	50 万方
3、架桥机	国产	5	1000 个工作日
4、塔吊	国产	5	2400 个工作日
5、钻机	国产	5	720 个工作日
	进口	5	1200 个工作日
6、联合碎石机、冷拌机	国产	5	1440 个工作日

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

③当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5) 应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1) 坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

A. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：一般指单项超过 1,000 万元（含 1,000 万元）的应收款项；

B. 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：经减值测试后不存在减值的，按账龄分析法计提坏账准备，存在减值的个别计提坏账准备。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(6) 存货

①存货主要包括工程施工（已完工未结算工程）、库存材料、周转材料等。

②存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。主要材料、其他材料领用和发出时以计划成本核算，对主要材料、其他材料的计划成本与实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按实际结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

③存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

④存货的盘存制度为永续盘存制。

(7) 收入确认原则：在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

3、企业现行税率及有关优惠政策

税种	税率
增值税	按应税收入的 3%、6%的税率计缴增值税
营业税	按应税营业额的 3%、5%计缴营业税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
企业所得税	华东建设按应纳税所得额的 15%计缴，本公司全资子公司四川精益达工程检测有限责任公司按应纳税所得额的 25%计缴

(三) 其他评估报告使用者

除委托方、本评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是量化华东建设于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的 84.64%股东权益价值，为四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司增资之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目的评估对象为华东建设于 2015 年 12 月 31 日的 84.64% 股东权益价值。

(二) 评估范围

本次评估的范围为华东建设于 2015 年 12 月 31 日的全部资产和负债。瑞华会计师事务所 2015 年 12 月 31 日为审计截止日对华东建设进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，华东建设是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

华东建设 2015 年 12 月 31 日资产负债表 单位：元

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
流动资产		流动负债	
货币资金	190,929,318.38	短期借款	45,000,000.00
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	165,331,544.34	应付账款	1,210,548,315.45
预付款项	70,335,150.55	预收款项	682,952,131.25
应收利息	-	应付职工薪酬	53,818,536.55
应收股利	-	应交税费	26,369,725.04
其他应收款	1,925,281,455.34	应付利息	-
存货	1,584,345,079.08	应付股利	50,000,000.00
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	1,242,447,970.69
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	
	-	其他流动负债	61,707,294.50
流动资产合计：	3,936,222,547.69	流动负债合计：	3,372,843,973.48
非流动资产		非流动负债	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	3,000,000.00	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	132,344,752.82	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计：	-
固定资产清理	1,657,697.14	负债合计：	3,372,843,973.48
生产性生物资产	-		
油气资产	-	所有者权益：	
无形资产	1,908,554.24	其中：实收资本（股本）	479,962,100.00
开发支出	-	资本公积	-

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司
增资涉及的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64% 股东权益项目资产评估报告

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
商誉	-	专项储备	89,559,203.74
长期待摊费用	4,621,747.19	盈余公积	23,594,611.99
递延所得税资产	14,768,964.94	未分配利润	138,165,210.36
其他非流动资产	9,600,835.55	归属于母公司所有者权益小计	731,281,126.09
非流动资产合计	167,902,551.88	所有者权益合计：	731,281,126.09
资产总计	4,104,125,099.57	负债和所有者权益总计	4,104,125,099.57

1、流动资产

(1) 货币资金为 19,092.93 万元，其中：现金 183.07 万元，主要为在建施工项目部备用金，存放于在建施工项目部；企业存款 18,909.86 万元，共 100 个人民币账户，大多为项目在所在地设立的临时账户。

(2) 应收账款账面余额为 17,136.22 万元，坏账准备 603.07 万元，账面价值为 16,533.15 万元，主要为工程项目工程款和计量款。

(3) 预付账款为 7,033.52 万元，主要为工程款。

(4) 其他应收款账面余额为 201,771.06 万元，坏账准备 9,242.91 万元，账面价值为 192,528.15 万元，主要为工程结算款。

(5) 存货账面余额为 158,434.51 万元，跌价准备 0 万元，账面价值 158,434.51 万元，主要工程项目所需的周转材料、原材料和已完工未结算的工程。其中，已完工未结算工程账面价值 145,348.32 万元。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资单位四川精益达工程检测有限责任公司系华东建设全资子公司，账面价值 3,000,000.00 元。

(2) 固定资产

①房屋建筑物：主要为机化机关综合楼、机化机关综合楼附属食堂及机具站库房等，共 3 项。账面原值共计 8,216,109.94 元，账面净值共计 5,473,669.78 元。其中机化机关综合楼（权证号：双权 0142860）建于 2003 年 12 月，机化机关综合楼建筑面积 3000.13m²；机化机关综合楼附属食堂（未办理产权证）建于 2003 年 12 月，机化机关综合楼附属食堂建筑面积 325 m²；华东机关机管站库房（未办理产权证）竣工日期为 2015 年 2 月，占地总面积 5670 m²，实际使用面积 5550 m²，

现场查勘具体情况场地找平砌围墙，中间铺 T 字形水泥车道，入门处修建总楼层一层的办公房及厕所，办公房建筑面积 64 m²。

②机器设备：主要为搅拌设备、测绘仪器、发电机、起重升降设备等，共计 607 项。账面原值共计 234,476,158.61 元，账面净值共计 105,202,301.37 元；委估机器设备均分布在各工程项目上，被评估单位的设备管理制度比较完善，其机器设备的使用、维护、保养状况良好；委估机器设备均能正常使用。

③车辆：主要为越野车、皮卡车和小型轿车，共 225 项，账面原值 72,592,600.17 元，账面净值 21,514,456.22 元；目前大部分都能正常使用。

④电子设备：主要为电脑、打印机、复印机、相机等，共 226 项，账面原值共计 2,053,984.00 元，账面净值共计 346,350.01 元；大部分设备放置于各机关，少部分放置于在建施工项目部，大部分能正常使用。

(3) 无形资产

无形资产为土地使用权：共 1 宗，已取得土地使用权证（双国用（2001）字第 00516 号），证载使用者为四川路桥建设股份有限公司（四川路桥建设股份有限公司现已更名为四川路桥建设集团股份有限公司），使用权类型为“出让”，土地用途为“综合用地”；证载土地使用权总面积分别为 3156.63 m²，账面价值为 2,718,447.00 元；委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯）、宗地红线内五通一平（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整），委估宗地上建有 3000.13 m²的机化机关综合楼、325 m²的机化机关综合楼附属食堂。

(4) 固定资产清理：主要为项目已报废申请但尚未审批的设备。共 193 项，账面价值共计 1,657,697.14 元。

(5) 长期待摊费用：纳入本次评估范围的长期待摊费用系一次性支付的保险费、装修费等，预计摊销月数为 10-48 个月，账面值为 4,621,747.19 元。

(6) 递延所得税资产：递延所得税资产账面余额 14,768,964.94 元。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产共计 20 项，为施工项目现场投建的临时设施，主要包括临时工程、简易房等。

3、流动负债

(1) 短期借款账面价值 4,500.00 万元，为建设银行借款。

(2) 应付账款账面价值 121,054.83 万元，主要为工程项目材料款和劳务款。

(3) 预收款项账面价值 68,295.21 万元，主要为工程、计量款。

(4) 应付职工薪酬账面价值 5,381.85 万元，主要为职工的薪酬及福利，均为 2015 年发生。

(5) 应交税费账面价值 2,636.97 万元，主要为预付的工程款和材料款。

(6) 应付股利账面价值 5,000.00 万元，主要为路桥集团和四川路桥的应付股利。

(7) 其他应付款账面价值 124,244.80 万元，主要为工程项目的质量保证金和暂收款。

(8) 其他流动负债账面价值 6,170.74 万元，主要为企业预计缴纳的税金。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

该基准日为华东建设的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，自 2014 年 3 月 1 日起施行））；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 7、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（2003 年 1 月 28 日发布，2003 年 3 月 1 日执行）；
- 3、中国资产评估协会中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》等 2 项资产评估准则的通知（2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行，2011 年 12 月 30 日中评协[2011]230 修订）；
- 4、中国资产评估协会中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则—评估程

序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—无形资产》、《资产评估价值类型指导意见》等 6 项资产评估准则的通知（2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行）；

5、中国资产评估协会中评协[2008]218 号关于印发《企业国有资产评估报告指南》（中评协 2008 年 11 月 28 日发布，2009 年 7 月 1 日起执行，2011 年 12 月 30 日中评协[2011]230 修订）；

6、中国资产评估协会中评协[2012]244 号关于印发《资产评估准则—利用专家工作》（中评协 2012 年 12 月 28 日发布，2013 年 7 月 1 日起执行）；

7、中国资产评估协会中评协[2012]248 号关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协 2012 年 12 月 28 日发布，2013 年 7 月 1 日起执行）；

8、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则—企业价值》（2011 年 12 月 30 日发布，2012 年 7 月 1 日起执行）。

（三）经济行为依据

1、四川省铁路产业投资集团公司董事会 2016 年第六次（总第 57 次）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次会议决议。

（四）产权证明依据

1、四川路桥的统一社会信用代码证；

1、华东建设的统一社会信用代码证；

2、华东建设的章程及相关股权变动验资报告；

3、华东建设提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、机动车行驶证、设备合同、发票等产权文件；

4、委托方及被评估单位承诺函；

5、其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；

2、银行对账单及相关函证回函；

3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价；

- 4、太平洋电脑网、中关村在线；
- 5、《2015 年机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 8、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》；
- 9、《凤凰财经网》提供的近年我国各类资产的物价指数；
- 10、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 11、《房地产估价规范》国家标准（GB/T50291-2015）；
- 12、《城镇土地估价规程》国家标准（GB/T18508-2014）；
- 13、当地基本建设相关规费标准；
- 14、成都市当地公布的近期工程材料信息价格；
- 15、华东建设提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料；
- 16、华东建设前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料；
- 17、华东建设未来收益预测资料和生产经营计划、措施等；
- 18、万德网提供的上市公司信息；
- 19、中国人民银行发布的评估基准日适用的国债利率；
- 20、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其他

- 1、瑞华会计师事务所出具的瑞华川审字[2016]51050017 号《审计报告》；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是量化华东建设于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的 84.64% 股东权益价值，为四川路桥拟对路桥集团增资之经济行为提供价值参考。

股东权益价值的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与华东建设企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。为了科学、客观的估算华东建设的股东权益价值，本次评估主要采用资产基础法和收益法两种评估方法对其股东全部权益进行评估，最后在分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用资产基础法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1、资产基础法

（1）本项目满足资产基础法所需的条件

资产基础法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。采用资产基础法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

（2）满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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；资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

2、收益法

(1) 采用收益法能完整体现企业的整体价值

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格，但它是从决定资产现行公平市场价格的基本依据—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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2) 维护本经济行为各方的利益

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力的、在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

(3) 企业具备用收益法评估的基本条件

华东建设具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可以预测，由此符合收益法选用的条件。

(二) 资产基础法的评估方法说明

1、货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款和库存现金。

库存现金方面，评估人员在四川路桥华东建设有限责任公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；通过查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符；

银行存款方面，评估人员根据四川路桥华东建设有限责任公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照四川路桥华东建设有限责任公司提供的银行账号逐一进行了询证，根据询证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，涉及的未达款项，

公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。对货币资金的评估，以确认核实后的账面值为评估值。

2、预付款项的评估

评估人员根据四川路桥华东建设有限责任公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，预付款项在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后，以核实后估计可收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、应收款项的评估

对于应收账款、其他应收款，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值；对于预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4、存货

纳入评估范围的存货为原材料和库存商品。

a. 原材料。在评估过程中，评估人员进行抽查盘点，即对价值量大的原材料进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的原材料进行抽查盘点。在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。

经过市场询价，评估人员认为原材料的账面成本与市场购置成本比较接近，账面单价基本反映了其市场价格，以核实后原材料数量乘以账面单价确定评估值。

b. 周转材料—在库低值易耗品。在库低值易耗品多为在建施工项目当季施工所需的零部件，经过市场询价，评估人员认为在库低值易耗品的账面成本与市场购置成本比较接近，账面单价基本反映了其市场价格，以核实后在库低值易耗品数量乘以账面单价确定评估值。

c. 周转材料—机器设备。参照固定资产—机器设备评估方法进行评估。

e. 周转材料—车辆。参照固定资产—车辆评估方法进行评估。

f. 存货—工程施工（已完工未结算工程）

已完工未结算工程：根据《会计准则—建造合同》，已完工未结算工程核算工程发生的累计成本、毛利减去已经建设单位确认的工程结算，工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利超过已办理结算价款的金额列为已完工未结算工程，在存货项目中列示，主要反映在建项目工程已完工但尚未办理结算的款项，这部分款项是企业应向建设业主收取的款项；若工程已办理结算的价款金额超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利列为已结算未完工工程，在资产负债表中预收账款中列示。项目竣工后，工程发生的累计成本、累计已确认毛利与工程结算对冲结平。

根据上述核算特点，已完工未结算工程实质为路桥集团应收项目建设工程款，本次评估在核实无误的基础上，根据每项已完工未结算工程可能收回的数额确定评估值。具体计算公式如下：

已完工未结算工程=工程施工成本+工程施工毛利（或亏损）-工程结算-可能无法收回工程款。

5、长期股权投资的评估

华东建设持有四川精益达工程检测有限责任公司 100% 的股权。

评估人员主要采取对长期投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和准确性。

根据本次评估目的及长期投资企业情况，本次对四川精益达工程检测有限责任公司进行了整体评估，由于无法获取前三年的财务数据，精益达目前规模较小，资质不齐全，同行业上市公司不具有参照性，综上所述不具备收益法评估的条件，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与华东建设企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。综上所述不具备市场法评估的条件，故本次采用资产基础法，以其评估后的净资产值乘以四川精益达工程检测有限责任公司的持股比例，计算确定长期投资的评估值。

6、固定资产

列入评估范围内的固定资产包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产。

1) 房屋建筑物类固定资产的评估

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期费用和资金成本等，各部分计算过程如下：

A、建安综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标或典型房屋和构筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

B、前期费用

根据建设部及成都市有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，分别计算了勘察设计费、工程监理费、建设工程质量监督费等费用，上述费用的计算标准如下：

前期工程费用取费明细表

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据
1	新型建筑材料专项基金	5.00 元/平方米	建筑面积	《关于四川省建设管理行政事业性收费规定的通知》（川价字非〔1992〕107 号）
2	白蚁防治费	1.50 元/平方米	建筑面积	《关于四川省建设管理行政事业性收费规定的通知》（川价字非〔1992〕107 号）
3	散装水泥专项资金	1.00 元/平方米	建筑面积	成都市散装水泥管理办法（第 138 号）
5	防空地下室异地建设费	50.00 元/平方米		成价费（2004）318 号文件
6	市政配套设施费	143.00 元/平方米	建筑面积	《转发省发展改革委省财政厅关于调整成都市城市基础设施配套费标准的通知》（成发改收费〔2013〕21 号）
按面积取费合计		200.50 元/平方米	建筑面积	
6	建设单位管理费	1.27%	工程造价	财建〔2002〕394 号
7	工程监理费	2.72%	工程造价	国家发展和改革委员会、建设部发改价格〔2007〕670 号
8	工程勘察设计费	3.58%	工程造价	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
9	招标代理费	0.43%	工程造价	按国家计委计价格〔2002〕1980 号
10	环境影响评价费	0.14%	工程造价	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格〔2002〕125 号）
按总投资取费合计		7.72%		

C、资金成本

按照建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日中国人民银行公布的固定资产贷款利率计算利息。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{工程综合造价} + \text{前期工程费用}) \times \text{合理工期} \times 0.5 \times \text{贷款利率}$$

②综合成新率的确定：

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1) 重置成本的确定

①机器设备重置成本

重置成本包括：设备购置价、运保费、安装调试费、基础费、资金成本（对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本）。

A、设备购置价的确定

设备购置价（含税价）主要依据有关生产厂商询价或参考设备最新市场成交价及产品报价手册予以确定。

对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用相似型号设备确认购置价。

部分使用年期较长的电子设备直接以二手设备进行评估。

待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

B、运保费的确定

设备运保费用，我们主要根据设备的购置价格、重量、体积及运输距离的远近，计算所需的运保费用。

C、设备基础费的确定

设备基础费用，主要根据设备的安装要求，是否需要另行进行基础建设，设备基础费用主要参考《资产评估常用数据参数手册》（第二版）有关费率标准估算。

D、安装调试费的确定

设备安装调试费用，我们主要根据设备的安装调试的复杂程度及周期，计算所需的安装调试费用。

E、资金成本的确定

资金成本，主要考虑那些设备订购周期较长及设备的安装调试期间较长的设备，根据设备资产从订购到设备投入使用的建设期间和评估基准日使用的贷款利率按资金平均投入估算。

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

②车辆重置成本

此次评估中对车辆评估的重置成本主要考虑下述因素：

- A. 车价：现行市场价格（含增值税）；
- B. 车辆购置附加税：车价 / (1+17%) × 10%；
- C. 其他费用。

重置成本=车价+购置附加税+其他费用

③电子设备重置成本

a根据当地市场信息及B2C网站等近期市场价格资料，确定评估咨询基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（含税）

b部分电子设备根据市场价格直接估值。

c部分使用年期较长的设备直接以市场二手设备价格进行评估。

d待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

2) 综合成新率的确定

A. 机器设备综合成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按50%，50%比例加权求和确定其成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\%$$

1) 理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

或

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 现场勘察成新率

勘察成新率是根据设备的主要组成部分，现场核实估算其各组成部分的寿命和价值量，在理论成新率的基础上，估算确定整台设备的勘察成新率。

B. 车辆综合成新率

对于车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定行驶里程成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) * 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) * 100\%$$

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

小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制。理论成新率直接按行驶里程成新率确定。其他有年限限制的车辆，理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆进行必要的现场勘察鉴定，即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综

合考虑后确定被评估对象的成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

C. 电子设备成新率

电子设备的成新率，采用年限法确定其成新率，根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

即：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

或

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

7、固定资产清理的评估

评估人员根据四川路桥华东建设有限责任公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了固定资产清理的计提和上缴凭证，确认固定资产清理的计提和上缴基本符合有关规定后，以账面值确定评估值。

8、无形资产的评估

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场法对委估宗地进行综合评定估算。

市场法：

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

9、长期待摊费用

长期待摊费用为华东建设发生的装修费用、保险费。本次评估根据评估目的实现后的产权所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定长期待摊费用的评估值。所形成的资产已在其他类型资产中反映的长期待摊费用，其评估值按 0 值计算。

10、递延所得税资产

核实递延所得税资产的行程过程，根据按税法可扣除金额与按企业会计准则扣除金额的差异以及适用的所得税率确定评估值。

11、其他非流动资产

其他非流动资产为施工项目现场投建的临时设施，主要包括临时工程、简易房等。对临时设施按公路施工建设期作为临时设施使用期，并在试用期内采用直线法摊销。本次评估对临时设施按施工工程工期尚存年限作为临时设施的摊余期并计算临时设施评估值。

12、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、预收账款、应交税费、应付利息股利、其他应付款、其他流动负债。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

（三）收益法的评估说明

1、收益法简介

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，对华东建设股东全部权益的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权评估价值，减去有息债务得出股东全部权益，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东部分权益价值。

2、评估模型

（1）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营资产价值构成，即：

整体资产价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

股东全部权益 = 整体资产价值 - 有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

（2）企业整体价值评估

企业整体价值评估采用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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估，由于被评估单位成立时间较长，且股权比重大，拥有对企业的控制权，故本次评估不宜采用股利折现法。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等资料分析后，拟选择企业自由现金流折现模型，其计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i A_i / (1+r)^i + A_n / [r(1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_t——第 i 年的预期收益

r——折现率

企业整体资产评估价值包括明确的预测期内企业自由现金流量折现值和明确的预测期后企业自由现金流量折现值。

1) 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续年确定。

2) 净现金流量

本次评估的未来收益为企业未来实现的企业自由净现金流量，企业自由净现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-所得税税率）-资本性支出-净营运资金变动

3) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：

Ke：权益资本成本

Kd：付息债务成本

E：权益资本的市场价值

D：债务资本的市场价值

T：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即：

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中：

R_{f1}：无风险收益率

E(R_m)：整个市场证券组合的预期收益率

E(R_m) - R_{f2}：股权市场超额风险收益率

β：贝塔系数

R_c：企业特有风险调整系数

（3）付息债务评估

付息债务指评估基准日账面上需要付息的债务。

（4）非经营性资产与负债评估

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。

（5）溢余资产评估

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受四川路桥建设集团股份有限公司的委托，对其拟对路桥集团增资的经济行为所涉及的华东建设的 84.64% 股东权益进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核

实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对公司的股东全部权益进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据华东建设提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 3 月 14 日至 2016 年 4 月 30 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 房屋建(构)筑物的清查：对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解房屋建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

(3) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的机器设备、电子设备及车辆进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况；对车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4) 无形资产-土地使用权的清查：重点查阅了土地出让合同、土地使用权证书等产权证明资料，以明确土地的用途、使用年限、性质及面积等事项。

(5) 负债类资产的清查：主要包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、预收款项、其他应付款、应付股利、其他流动负债。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

5. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、土地、设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈

对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- (1) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；
- (2) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- (3) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (4) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (5) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (6) 了解企业的税收及其他优惠政策；
- (7) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的评估方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样

的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业股东权益作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1、假设华东建设的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

2、假设华东建设之资产在 2015 年 12 月 31 日后继续以目前的经营范围、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

3、华东建设所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

4、未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

5、假设公司当前投入资产都能够按照规划时间顺利完工并投入运营，企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

6、假设企业会计政策与核算方法无重大变化；

7、假设在未来年度华东建设将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

8、未来 5 年期以上的贷款年利率维持在评估基准日时的利率水平；

9、本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对华东建设的采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，华东建设资产账面价值 410,412.51 万元，评估值 416,373.63 万元，评估增值 5,961.12 万元，增值率 1.45%；负债账面值 337,284.40 万元，评估值 337,284.40 万元；净资产账面价值 73,128.11 万元，评估值 79,089.23 万元，评估增值 5,961.12 万元，增值率为 8.15%。详细内容见下表：

华东建设评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	393,622.25	393,975.20	352.94	0.09
非流动资产合计	2	16,790.26	22,398.44	5,608.18	33.40
其中：长期股权投资	3	300.00	337.48	37.48	12.49
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	13,234.48	17,844.81	4,610.33	34.84
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	190.86	1,151.22	960.37	503.19
其中：无形资产-土地使用权	8	190.86	1,151.22	960.37	503.19
其他非流动资产	9	960.08	960.08	0.00	0.00
资产总计	10	410,412.51	416,373.63	5,961.12	1.45
流动负债	11	337,284.40	337,284.40	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	337,284.40	337,284.40	-	-
净资产	14	73,128.11	79,089.23	5,961.12	8.15
84.64% 股东权益价值	15	61,895.63	66,941.12	5,045.49	8.15

四川路桥建设集团股份有限公司持有的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64% 股东权益价值于评估基准日 2015 年 12 月 31 日评估价值为 66,941.12 万元人民币(大写人民币陆亿陆仟玖佰肆拾壹万壹仟贰佰元)。

(二) 收益法的评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营前提下, 纳入评估范围的华东建设评估前资产总额为 410,412.51 万元, 负债总额为 337,284.40 万元, 净资产为 73,128.11 万元, 四川路桥建设集团股份有限公司持有的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64% 股东权益价值为 61,895.63 万元人民币; 经采用收益法评估后的华东建设股东全部权益价值为 76,551.00 万元, 四川路桥建设集团股份有限公司持有的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64% 股东权益价值于评估基准日收益法评估值为 64,792.77 万元人民币, 较评估基准日账面净资产增值 2,897.14 万元, 增值率 4.68 %。

(三) 两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

1、两种评估方法结果的比较

资产基础法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表:

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位: 万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
84.64% 股东权益价值评估值	66,941.12	64,792.77	-2,148.35	-3.21%

收益法评估结果较资产基础法评估结果差异-2,148.35 万元, 差异率-3.21%。

2、选用资产基础法评估结果做为评估结论的分析

两种评估方法考虑的角度不同, 资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路, 是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值; 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路, 从企业预期收益的角度来估算企业价值, 反映了企业各项资产的综合获利能力。

委估企业在以前的经营过程中, 盈利能力正常, 未形成明显的超额收益能力, 并且管理层的预测, 在可预见的将来, 该状况也不会发生根本性的变化。因此在这

种情况下, 资产基础法已经可以很好的反映委估企业的股东全部权益价值, 比收益法有着更好的针对性和准确性, 故次评估最终采用资产基础法的评估结论。

(四) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规, 本着独立、客观、公正的原则, 并经履行必要的评估程序, 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)对华东建设于评估基准日的 84.64%股东权益价值进行了评估, 评估分别采用资产基础法和收益法的评估方法, 经对两种方法的评估结论进行分析, 本次评估最终采用了资产基础法的评估结果, 即**华东建设的 84.64%股东权益价值为 66,941.12 万元人民币(大写: 陆亿陆仟玖佰肆拾壹万壹仟贰佰元)**。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时, 应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响, 在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的, 评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分的努力。

(三) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等, 是编制本报告的基础; 针对本项目, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 本次评估报告未考虑评估对象涉控股权或少数控股权因素产生的溢价或折价。

(五) 2014 年 10 月 23 日, 华东建设重新取得企业法人营业执照, 注册资本为 58,596.21 万元, 其中: 四川路桥认缴出资 49,596.21 万元, 占注册资本总额比例 84.64%; 路桥集团认缴出资 9,000 万元, 占注册资本总额比例 15.36%。截至 2015 年 12 月 31 日, 华东建设实收资本 47,996.21 万元, 其中四川路桥实缴出资 38,996.21 万元, 根据评估人员了解, 路桥集团将于后期补足出资额。本次评估未考虑其对评估值的影响。

(六) 纳入本次评估范围内的机化机关综合楼(《评估明细表》固定资产-房屋建筑物第 1 项), 截至评估基准日, 根据被评估单位提供的房产证号为双房权证双权字第 0142860 号的《房屋所有权证》, 房屋所有权人为四川路桥建设股份有限公司(四川路桥建设股份有限公司现已更名为四川路桥建设集团股份有限公司)。我们不对委估对象建筑物的权属状况发表意见。

(七) 评估中, 评估人员对房屋构筑物的现实状况等情况进行了勘查核实, 因部分构筑物属于地下隐蔽工程, 评估人员无法一一确认核实, 构筑物数量和相关数据以被评估单位提供的相关数量及部分现场测量清点确定后的数量为准。

(八) 纳入本次评估范围内的机化机关综合楼附属食堂及机管站库房(《评估明细表》固定资产-房屋建筑物第 2、3 项), 截至评估基准日未进行权属登记, 房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用, 以及可能涉及的行政处罚。未来房屋的建筑面积应以当地房地产管理部门通过测绘方式确定的权证数据为准。

(九) 本次委估的房屋建筑物面积以委托方提供《房屋产权证》及《库房基地建设费用报价明细表》面积为准。

(十) 被评估单位未提供固定资产清理的固定资产的型号, 本次评估按账面价值列示。

(十一) 本次评估未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

(十二) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中,

评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（十三）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（十四）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十六）评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司
增资涉及的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64%股东权益项目资产评估报告

四川路桥建设集团股份有限公司拟对四川公路桥梁建设集团有限公司
增资涉及的四川路桥华东建设有限责任公司 84.64%股东权益项目资产评估报告

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用, 未征得本评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 自评估基准日起, 市场条件或资产状况未发生重大变化时, 本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年, 即从资产评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。

(六) 当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日, 本项目评估报告日为2016年8月22日。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

中国注册资产评估师:
(签名并盖章)



中国注册资产评估师:
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一六年八月二十二日

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

45

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

45

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、本次评估的经济行为依据文件
- 5、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 6、产权证明文件和权属说明
- 7、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所“瑞华川审字[2016]51050017号”《审计报告》
- 8、委托方及被评估单位承诺函
- 9、注册资产评估师的承诺函
- 10、业务约定书