

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西藏天路股份有限公司拟进行股权转让  
涉及的眉山天辰置业有限责任公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

中天和[2019]评字第 90009 号  
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司  
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年四月三十日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1121020015201900067

资产评估报告名称： 西藏天路股份有限公司拟进行股权转让涉及的眉山天辰置业有限责任公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 中天和[2019]评字第90009号

资产评估机构名称： 北京中天和资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 汤淑娟(资产评估师)、吴国军(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



## 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声明                                    | 2  |
| 资产评估报告摘要                              | 4  |
| 资产评估报告                                | 6  |
| 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 | 6  |
| 二、 评估目的                               | 7  |
| 三、 评估对象和评估范围                          | 11 |
| 四、 价值类型                               | 12 |
| 五、 评估基准日                              | 12 |
| 六、 评估依据                               | 12 |
| 七、 评估方法                               | 14 |
| 八、 评估程序实施过程和情况                        | 16 |
| 九、 评估假设                               | 18 |
| 十、 评估结论                               | 18 |
| 十一、 特别事项说明                            | 19 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明                      | 20 |
| 十三、 资产评估报告日                           | 21 |
| 十四、 签名盖章                              | 21 |
| 资产评估报告附件                              | 22 |



## 声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及



其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、本资产评估机构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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9、本资产评估机构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。



# 西藏天路股份有限公司拟进行股权转让涉及的 眉山天辰置业有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2019]评字第90009号

北京中天和资产评估有限公司接受西藏天路股份有限公司、西藏高争建材集团有限公司（以下简称：西藏天路、高争建材）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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西藏天路拟进行股权转让事宜涉及的眉山天辰置业有限责任公司（以下简称眉山天辰）股东全部权益在评估基准日2019年03月31日的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

根据西藏天路股份有限公司2019年4月26日[2019]14号《西藏天路股份有限公司专题会议纪要》：“西藏天路股份有限公司同意转让涉及房地产及土地开发业务子公司部分股权”，西藏天路拟将其持有的眉山天辰的股权转让给高争建材，需要对眉山天辰股东全部权益价值进行评估，从而为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象

眉山天辰于评估基准日的股东全部权益价值。

## 三、评估范围

包括眉山天辰评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以眉山天辰提供的资产、负债清单为准。

## 四、价值类型

市场价值。

## 五、评估基准日

2019年03月31日。

## 六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法。

## 七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，眉山天辰股东全部权益评估价值为2,149.97万元（大写人民币：贰仟壹佰肆拾玖万玖仟柒佰元整），评估无增减值。





本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年03月31日起至2020年03月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

#### 八、特别事项

本次评估被评估单位实收资本（实缴出资额）与注册资本（认缴出资额）不一致，其原因为：全体股东认缴出资时间为2038年12月31日；截至评估基准日，全体股东尚未按约定比例缴足出资额。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

#### 重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



# 西藏天路股份有限公司拟进行股权转让涉及的 眉山天辰置业有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中天和[2019]评字第 90009 号

西藏天路股份有限公司、西藏高争建材集团有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对西藏天路股份有限公司拟进行股权转让事宜涉及的眉山天辰置业有限责任公司股东全部权益在评估基准日2019年03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

本项目委托人为西藏天路股份有限公司、西藏高争建材集团有限公司,被评估单位为眉山天辰置业有限责任公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### (一) 委托人概况

#### 1、委托人一：

企业名称及简称：西藏天路股份有限公司（以下简称“西藏天路”）

注册代码（统一社会信用代码）：91540000710905111C

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：拉萨市夺底路14号

法定代表人：多吉罗布

注册资本：捌亿陆仟伍佰叁拾捌万肆仟伍佰壹拾圆整

成立日期：1999年3月29日





营业期限：1999年3月29日至2049年3月29日

经营范围：公路工程施工总承包、公路路基工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、铁路工程施工总承包、水利水电工程施工总承包；桥梁工程专业承包、公路路面工程专业承包；1、承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目 2、对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；与公路建设相关的建筑材料(含水泥制品)生产、销售；筑路机械配件的经营销售；塑料制品销售。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可经营该项目]

## 2、委托人二：

企业名称及简称：西藏高争建材集团有限公司（以下简称“高争建材”）

注册代码（统一社会信用代码）：91540000710909518M

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：拉萨市北京西路133号

法定代表人：多吉罗布

注册资本：叁亿叁仟壹佰伍拾陆万圆整

成立日期：2001年11月12日

营业期限：2001年11月12日至2050年11月11日

经营范围：矿产品、化工产品(不含危化物品)、建材建辅销售；信息服务。[依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动]

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

企业名称及简称：眉山天辰置业有限责任公司（以下简称“眉山天辰”）

注册代码（统一社会信用代码）：91511403MA65EABC4N

类型：其他有限责任公司

住所：四川省眉山市彭山区寂照街99号

法定代表人：米玛次仁

注册资本：伍仟万元整

实缴资本：贰仟壹佰伍拾万元整

成立日期：2018年11月21日

营业期限：2018年11月21日至长期

经营范围：房地产开发及销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展



经营活动)

## 2、公司设立及历史沿革

眉山天辰系于2018年11月成立，注册资本为人民币5000.00万元，公司成立时股东、股本结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称       | 认缴金额<br>(万元) | 实缴金额(万<br>元) | 持股比率    |
|----|------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | 西藏天路股份有限公司 | 2500.00      | 0.00         | 50.00%  |
| 2  | 眉山宝辰置业有限公司 | 2500.00      | 0.00         | 50.00%  |
|    | 合计         | 5000.00      | 0.00         | 100.00% |

2018年12月31日，眉山天辰收到股东西藏天路股份有限公司和眉山宝辰置业有限公司的部分实缴出资，收到实缴出资后眉山天辰股东、股本结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称       | 认缴金额<br>(万元) | 实缴金额(万<br>元) | 持股比率    |
|----|------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | 西藏天路股份有限公司 | 2500.00      | 1100.00      | 50.00%  |
| 2  | 眉山宝辰置业有限公司 | 2500.00      | 1050.00      | 50.00%  |
|    | 合计         | 5000.00      | 2150.00      | 100.00% |

截至评估基准日，眉山天辰尚有2,850.00万元出资款尚未收到，实缴出资截止时间为2038年12月31日，股东、股本结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称       | 认缴金额<br>(万元) | 实缴金额(万<br>元) | 持股比率    |
|----|------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | 西藏天路股份有限公司 | 2500.00      | 1100.00      | 50.00%  |
| 2  | 眉山宝辰置业有限公司 | 2500.00      | 1050.00      | 50.00%  |
|    | 合计         | 5000.00      | 2150.00      | 100.00% |

自评估基准日至本资产评估报告出具日，眉山天辰股东、股本结构无变化。

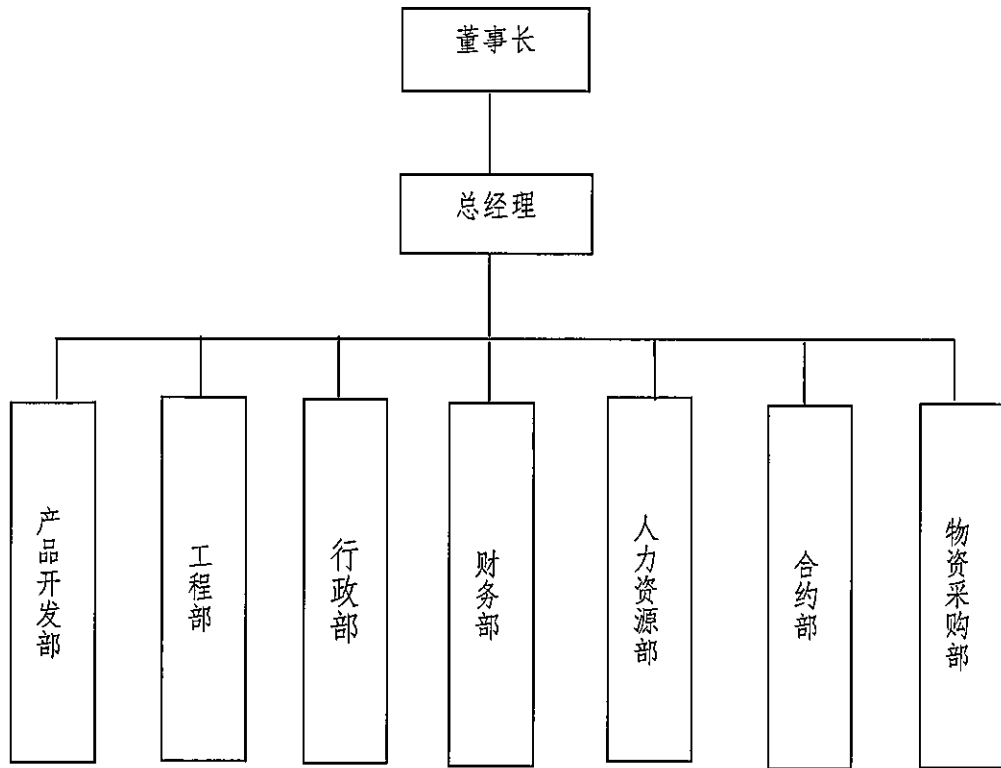
## 3、企业近年经营管理及财务状况

### (1) 企业经营状况

眉山天辰成立于2018年11月，截至评估基准日2019年3月31日，项目处于与政府接洽后依照法律法规、政府政策办理流程手续，正做一些前期准备工作阶段，尚未正式启动项目工程建设。

### (2) 企业组织结构、人力资源

#### 1) 组织机构：



2) 人力资源

截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，眉山天辰共有 9 人，全部为管理人员。

(3) 企业前一年和评估基准日简要财务数据

根据眉山天辰经审计的财务报表，截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，资产总额 2,149.97 万元，负债总额 0.00 万元，净资产额 2,149.97 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，营业利润 0.11 万元，净利润 0.11 万元。

公司近一年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

| 项目    | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 3 月 31 日 |
|-------|------------------|-----------------|
| 资产总额  | 2,149.86         | 2,149.97        |
| 负债总额  | 0.00             | 0.00            |
| 净资产   | 2,149.86         | 2,149.97        |
| 项目    | 2018 年度          | 2019 年 1-3 月    |
| 营业总收入 | -                | -               |
| 营业总成本 | 0.14             | -0.11           |
| 营业利润  | -0.14            | 0.11            |



|        |                         |      |
|--------|-------------------------|------|
| 利润总额   | -0.14                   | 0.11 |
| 净利润    | -0.14                   | 0.11 |
| 审计机构名称 | 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所   |      |
| 审计报告号  | 中天运（津）[2019]普字第 00006 号 |      |
| 审计意见类型 | 标准无保留意见                 |      |

审计报告认为眉山天辰财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了眉山天辰 2018 年 12 月 31 日、2019 年 3 月的财务状况以及 2018 年度、2019 年度 1-3 月的经营成果与现金流量。

#### 4、主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》和 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

#### 5、主要税项

##### (1) 主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据    | 税率  |
|---------|---------|-----|
| 增值税     | 应税收入    | 3%  |
| 城市维护建设税 | 缴纳流转税税额 | 5%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额  | 25% |
| 教育费附加   | 缴纳流转税税额 | 3%  |
| 地方教育费附加 | 缴纳流转税税额 | 2%  |

##### (2) 税收优惠

无。

##### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

##### (四) 委托人、被评估单位之间的关系

委托人一“西藏天路股份有限公司”为被评估单位“眉山天辰置业有限责任公司”的股东，其拟将持有的被评估单位“眉山天辰置业有限责任公司”的股权转让给委托人二“西藏高争建材集团有限公司”。

## 二、 评估目的



根据西藏天路股份有限公司 2019 年 4 月 26 日 [2019]14 号《西藏天路股份有限公司专题会议纪要》：“西藏天路股份有限公司同意转让涉及房地产及土地开发业务子公司部分股权”，西藏天路拟将其持有的眉山天辰的股权转让给高争建材，需要对眉山天辰股东全部权益价值进行评估，从而为上述经济行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围

本次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。

#### (一) 评估对象

评估对象是资产评估基准日西藏天路和高争建材委托评估的眉山天辰股东全部权益的价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是资产评估基准日西藏天路和高争建材委托评估眉山天辰的审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体为流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。资产评估范围以经眉山天辰盖章确认的资产评估申报表列示的内容为准，委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致，具体如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项 目                | 账面价值     |
|----|--------------------|----------|
| 1. | 流动资产               | 2,149.97 |
| 2. | 非流动资产              | 0.00     |
| 3. | 其中：固定资产            | 0.00     |
| 4. | <b>资产总计</b>        | 2,149.97 |
| 5. | 流动负债               | 0.00     |
| 6. | 非流动负债              | 0.00     |
| 7. | <b>负债合计</b>        | 0.00     |
| 8. | <b>净资产（股东全部权益）</b> | 2,149.97 |

以上数据业经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所予以审计，并出具中天运（津）[2019]普字第 00006 号无保留意见审计报告。

#### 1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债为流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

(1) 流动资产账面价值 2,149.97 万元，为货币资金-银行存款和其他应收款，具



体如下：

- 1) 银行存款账面价值为 149.97 万元，共 1 个账户，全部为人民币存款。
- 2) 其他应收款账面价值为 2,000.00 万元，共一笔，账龄为 1 年以内，为应收的土地保证金。

(2) 非流动资产账面价值 0.00 万元。

(3) 流动负债账面价值 0.00 万元。

(4) 非流动负债账面价值 0.00 万元。

## 2、企业申报的表外资产情况

本次评估眉山天辰无申报的表外资产。

## 3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次评估眉山天辰无引用其他机构出具的报告的结论。

## 四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是2019年03月31日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

西藏天路股份有限公司2019年4月26日[2019]14号《西藏天路股份有限公司专题



会议纪要》。

## (二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过);
- 2、《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第六次会议修订);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过);
- 4、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令,2001年);
- 7、《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企业[2001]802号);
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003年);
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令,2005年);
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国有资产[2009]941号);
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权〔2013〕64号);
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令,2016年);
- 14、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号,2014年);
- 15、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,2008年);
- 17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);
- 18、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);



19、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年；2019 年财政部令 97 号修订）；

20、其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三） 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

### （四） 取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、被评估单位提供的（专项）审计报告；
- 3、被评估单位提供的会计报表等财务资料；
- 4、委托人及被评估单位提供的其他资料；

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基





础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

## (二) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### 1、资产基础法

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，合理评估表内及可识别的表外各项资产、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，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，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核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

### 2、收益法

眉山天辰由于成立时间较短，截至评估基准日尚未开展正式运营，也未取得任何收入，未来经营规划和经营方向亦不明确，被评估单位的未来收益和风险皆不能可靠预测，企业也未提供未来收益预测，所以本次评估不适于用收益法进行企业价值评估。

### 3、市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。



### (三) 资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益（净资产）价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

#### 流动资产评估

流动资产为货币资金-银行存款和其他应收款，账面价值21,499,685.43元，具体如下：

##### 1、银行存款：

银行存款账面价值1,499,685.43元，全部为人民币存款；经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对其进行函证，确定其账实是否相符；根据核实后银行存款数额1,499,685.43元确定评估值。

##### 2、其他应收款：

其他应收款账面价值20,000,000.00元，共1笔，账龄为1年以内，为应收眉山市彭山区国库集中支付中心的土地保证金；

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上，有充分理由相信全都能收回，按核实后的全部应收款额账面价值20,000,000.00元确认评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

### (一) 接受委托阶段

1、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2、经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3、根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4、了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托



评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

## （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

### 1、指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的文件资料。

### 2、初步审查企业提供的评估明细表

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，检查评估明细表有无漏项等。

### 3、现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料。

### 4、收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、被评估单位等相关当事人获取的内部资料；同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （三）评定估算阶段

1、在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，进行分析和判断，形成初步评估结果。

## （四）评估汇总、提交评估报告阶段

1、进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2、经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3、最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。



4、按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## 九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

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

2、公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论

### 1、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对眉山天辰的股东全部权益价值采用了资产基础法进行了评估，评估结论如下：

经资产基础法评估，眉山天辰总资产账面值 2,149.97 万元，评估值 2,149.97 万元，评估无增减值；负债账面值 0.00 万元，评估值 0.00 万元，评估无增减值；股东全部权益账面值 2,149.97 万元，评估值 2,149.97 万元，评估无增减值。资产基础法评估结果详见评估明细表。



### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值     | 评估价值     | 增减值   | 增值率%       |
|---------------|----------|----------|-------|------------|
|               | A        | B        | C=B-A | D=C/A×100% |
| 1. 流动资产       | 2,149.97 | 2,149.97 | 0.00  | 0.00%      |
| 2. 非流动资产      | 0.00     | 0.00     | 0.00  | 0.00       |
| 3. 资产总计       | 2,149.97 | 2,149.97 | 0.00  | 0.00%      |
| 4. 流动负债       | 0.00     | 0.00     | 0.00  | 0.00       |
| 5. 非流动负债      | 0.00     | 0.00     | 0.00  | 0.00       |
| 6. 负债合计       | 0.00     | 0.00     | 0.00  | 0.00       |
| 7. 净资产（所有者权益） | 2,149.97 | 2,149.97 | 0.00  | 0.00%      |

#### 2、评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年03月31日起至2020年03月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

#### 十一、 特别事项说明

由眉山天辰公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，眉山天辰应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对眉山天辰存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

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：

##### 1、引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

##### 2、评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

##### 3、其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。



#### 4、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

#### 5、抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

#### 6、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

#### 7、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### 8、特别事项-其他事项

本次评估被评估单位实收资本（实缴出资额）与注册资本（认缴出资额）不一致，其原因为：全体股东认缴出资时间为2038年12月31日；截至评估基准日，全体股东尚未按约定比例缴足出资额。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

**资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。**

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披



露各项目载明的内容使用。

2、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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国家法律、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构备案，须备案后方可正式使用。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年04月30日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

### 十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：



汤淑娟

资产评估师：



吴国军