

企业价值评估报告

(报告书)

共1册第1册

项目名称： 四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100%股权
涉及股东全部权益价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 1059255 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年12月4日

声明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告

(目录)

项目名称	四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 1059255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 委托方与被评估单位的关系	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位概况	7
三、 评估目的	8
四、 评估范围和评估对象	9
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 参考资料及其他	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及其他说明	11
III. 资产基础法介绍	12
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
II. 其他	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	17
I. 评估报告使用范围	17
II. 评估报告使用有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	18
IV. 评估报告解释权	18
十四、 评估报告日	18
报告附件	20

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 1059255 号
委托方	四川国栋建设股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	成都国栋南园投资有限公司。
评估目的	四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100%股权。
评估基准日	2016 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2016 年 10 月 31 日的成都国栋南园投资有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、长期待摊费用)及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 147,207,823.79 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 200,515,199.79 元。大写：贰亿伍拾壹万伍仟壹佰玖拾玖元柒角玖分。
评估报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 10 月 30 日。
重大特别事项	纳入评估范围的投资性房地产所占用土地尚未取得独立的土地使用权证，其占用土地证载编号为成国用(2003)第 1072 号，证载所有人为被评估单位母公司的股东四川国栋建设集团有限公司，土地证载面积为 5310.84 平方米；根据企业提供的有关承诺书，企业将来会补办该房产的独立土地使用权证，并确定了本次评估该房屋时其所占用土地面积为 79.23 平方米。

企业价值评估报告

【2016】第 1059255 号

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

四川国栋建设股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100% 股权所涉及成都国栋南园投资有限公司股东全部权益在 2016 年 10 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：

项目名称	四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100% 股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 1059255 号

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：四川国栋建设股份有限公司（证券代码：600321） 住所：四川省成都市双流板桥 法定代表人：王春鸣 注册资本：（人民币）壹拾伍亿壹仟零伍拾伍万元 实收资本：（人民币）壹拾伍亿壹仟零伍拾伍万元 公司类型：其他股份有限公司（上市） 经营范围：中高密度纤维板、刨花板、建筑模板、强化木地板、秸秆木质人造板、饰面板、地板、凹板印刷纸、浸渍装饰纸的制造和装饰（含出口）；溅射镀膜；中控、钢化、夹胶玻璃及玻璃制品，玻璃深加工；玻璃机械设备，配件的制造、销售；工业与民用建筑总承包，木制品、混凝土构件生产，水利、路桥、市政工程施工；幕墙装饰；水电设备安装；开发、研制科技产品及相关技术培训、交流；消防施工；出口本企业自产的镀膜玻璃、钢化、中空、夹胶、工艺玻璃、中密度秸秆人造板、其他高新技术产品；进口本企业生产、科研所需原辅材料，机器设备、
--------	--

仪器仪表、零配件。房屋铝、塑门窗制作、安装；轻钢结构制作、安装；室内外装饰、装修（以上凭资质证经营）；家具；生产、销售甲醛：8 万吨/年（生产地址：双流航空港长城路 1 号）；厂房物业租赁；物流、运输。（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）。

II. 委托方
与被评估
单位的关系

被评估单位成都国栋南园投资有限公司是委托方四川国栋建设股份有限公司的全资子公司。

III. 其他
报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位概况

企业名称：成都国栋南园投资有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：成都市双流区黄水街道板桥村

法定代表人：王春鸣

注册资本：（人民币）柒仟肆佰壹拾肆万叁仟元

成立日期：2008 年 11 月 17 日

营业期限：2008 年 11 月 17 日至永久

经营范围：项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理；销售建筑材料、人造板；旅店（仅限分支机构经营）、住宿、餐饮服务、会议服务、茶座、停车场服务。（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）。

企业历史沿革：

成都国栋南园投资有限公司成立于 2008 年 11 月 17 日，由四川国栋建设集团有限公司设立，注册资本为人民币 200 万元。2008 年 12 月，根据四川国栋建设股份有限公司董事会决议，四川国栋建设集团有限公司将其持有的成都国栋南园投资有限公司 100%股权转让给四川国栋建设股份有限公司，关联交易合同定价为 161,536,702.00 元，于 2008 年 12 月 26 日办理完成了股权转让的工商过户手续。上述转让经中联资产评估有限公司评估，并出具了中联评报字【2008】第 605 号评估报告。

2009 年 2 月，根据股东会决议和修改后的公司章程，企业新增注册资本

人民币 7214.3 万元，全部由资本公积转增，变更后注册资本为人民币 7414.3 万元。转增后，企业实收资本 7414.3 万元，资本公积 8739.3 万元。上述增资经四川华联会计师事务所有限公司审验，并出具了川华联验字（2009）第 005 号验资报告。

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，成都国栋南园投资有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	所占比例（%）
四川国栋建设股份有限公司	7,414.30	100
合计	7,414.30	100

公司组织机构如下：

成都国栋南园投资有限公司实行总经理领导下的经营负责制，企业部门设置包括：财务部、酒店经营部、物业租赁部。截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，公司共有职工 41 人，其中：酒店和物业服务人员 35 人，行政管理人员 6 人；本科以上 4 人，专科 8 人，中专 29 人。

公司经营状况：

成都国栋南园投资有限公司成立于 2008 年 11 月 17 日，主要为酒店经营管理，局部物业对外出租。经营的酒店位于青羊区金盾路 52 号，共计 5 层，一层主要为酒店大厅，餐厅和酒店配套的小卖部等；二层至五层主要为酒店经营用客房，客房共计 120 间，公司员工办公地点设在酒店二层。因经营及各种因素，近年一直处于亏损状态。

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 10 月 31 日
营业收入	552.71	679.00	665.54
净利润	-270.91	-254.65	-61.55
资产总额	18,867.62	18,627.19	15,716.68
负债总额	3,830.64	3,844.86	995.89
权益	15,036.97	14,782.33	14,720.78

上述数据摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的无保留意见审计报告。

成都国栋南园投资有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 6% 及 11%，城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税税率为 25%。

三、评估目的

根据成都国栋南园投资有限公司于 2016 年 11 月 21 日召开的临时股东会决议，四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100% 股权，本次评估即为该经济行为所涉及的成都国栋南园投资有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2016 年 10 月 31 日成都国栋南园投资有限公司股东全部权益。本次评估范围系截止 2016 年 10 月 31 日成都国栋南园投资有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 157,166,750.08 元，其中：流动资产 30,452,116.97 元、非流动资产 126,714,633.11 元，其中：投资性房地产 16,638,010.07 元、固定资产 109,133,665.00 元、长期待摊费用 942,958.04 元，负债 9,958,926.29 元，净资产 147,207,823.79 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产包括位于成都市青羊区金盾路 52 号的 1 项投资性房地产，建筑面积 1,324.14 平方米；位于青羊区金盾路 52 号国栋中央国际商务大厦的 5 项房地产，建筑面积 13,289.96 平方米；设备 125 台（套）。

不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定

的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2016年10月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与被评估单位协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 成都南园投资有限公司临时股东会决议（2016年11月21日）。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《中华人民共和国房地产管理法》；
5. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 投资性房地产评估指导意见；
13. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
14. 企业国有资产评估报告指南；

	<ol style="list-style-type: none">15. 评估机构业务质量控制指南；16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；17. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；18. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；2. 《搜房网》、《58 同城网》、《去 114 网》等信息；3. 评估基准日近期的《慧聪商情》、《太平洋电脑网》；4. 评估基准日审计报告；5. 重大的合同、协议；6. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 营业执照、公司章程、验资报告等；2. 房屋所有权证、国有土地使用证。
VI. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none">1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 被评估单位提供的资产评估申报表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。
八、评估方法	
I. 概述	<p>资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 成本法，也称资产基础法，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方法。2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。3. 市场法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行比较，计算适当的比率或经济指标，加以调整修正后得出被评估对象价值的方法。
II. 评估方法选取理由及其他说明	<p>本次评估主要采用资产基础法，主要基于以下原因： 根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，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应性，恰当选</p>

择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，因此资产基础法对委估企业适用。

收益法：被评估单位业务主要是酒店经营管理，有少量物业对外出租。由于各种因素，公司近年来一直处于亏损状态，加之目前整体经济环境一直处于低迷期，酒店所处的区域各种不同档次的酒店众多，行业竞争激烈，入住率在短期之内无法有太大的提升，酒店定位为一般商务酒店，价格上调空间不足，经与经营管理者沟通，该酒店在短期内经营难以有较大的改变，何时扭亏为盈难于确定，故本次未采用收益法进行评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标与被评估企业之间的差异很大，故不适用市场法评估。

故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

预付款项

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

应收款项

对于应收款项，主要为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信

	<p>用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
<p>存货</p>	<p>对在库周转材料，经查在库周转材料流转较快，且其近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。</p>
<p>投资性房地 地 产</p>	<p>对于投资性房地产，本次评估根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用收益法进行评估。</p> <p>收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。计算公式如下：</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$ <p>其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额。</p>
<p>固定资 产</p>	<p>固定资产—房屋建筑物主要为 1~5 层企业自主经营的酒店，因近年一直处于亏损状态，未有扭亏为盈的解决方案，故本次未采用收益法评估；由于 其地处成都市天府广场附近，周边楼盘交易活跃，可比的案例容易获取，故适合采用市场比较法评估。</p> <p>市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。计算公式如下：</p> <p>委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。</p> <p>对固定资产—电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>
<p>长期待摊 费用</p>	<p>以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估</p>

负债

为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

根据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评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与被评估单位接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关电子设备使用环境、状态、日常维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，酒店经营、出租物业收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。
9. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 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,彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设: 即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化,评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化,信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,将不承

担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 200,515,199.79 元；其中：总资产的账面值为 157,166,750.08 元，评估值为 210,474,126.08 元，评估增值额 53,307,376.00 元，增值率 33.92%；总负债的账面值为 9,958,926.29 元，评估值为 9,958,926.29 元，同账面值相比，评估值无增减变化；净资产的账面值为 147,207,823.79 元，评估值为 200,515,199.79 元，评估增值额 53,307,376.00 元，增值率 36.21%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,045.21	3,045.82	0.61	0.02
非流动资产	12,671.47	18,001.59	5,330.12	42.06
可供出售金融资产净额	-	0.00	0.00	
持有至到期投资净额	-	0.00	0.00	
长期应收款净额	-	0.00	0.00	
长期股权投资净额	-	0.00	0.00	
投资性房地产净额	1,663.80	2,211.84	548.04	32.94
固定资产净额	10,913.37	15,789.75	4,876.38	44.68
在建工程净额	-	0.00	0.00	
工程物资净额	-	0.00	0.00	
固定资产清理	-	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	-	0.00	0.00	
油气资产净额	-	0.00	0.00	
无形资产净额	-	0.00	0.00	
开发支出	-	0.00	0.00	
商誉净额	-	0.00	0.00	
长期待摊费用	94.30	0.00	-94.30	-100.00
递延所得税资产	-	0.00	0.00	
其他非流动资产	-	0.00	0.00	
资产合计	15,716.68	21,047.41	5,330.73	33.92
流动负债	995.89	995.89	0.00	
非流动负债	-	0.00	0.00	
负债合计	995.89	995.89	0.00	
净资产（资产减负债）	14,720.79	20,051.52	5,330.73	36.21

（金额单位：万元）

评估基准日：

2016 年 10 月 31 日

II. 其他 | 鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 纳入本次评估范围房产均已取得房屋所有权证，且房屋占用的土地均已取得国有土地使用证。其中，纳入评估范围的投资性房地产所占用土地尚未取得独立的国有土地使用证，其占用土地证载编号为成国用（2003）第 1072 号，证载土地使用权人为被评估单位母公司的股东四川国栋建设集团有限公司，土地证载面积为 5310.84 平方米，该土地证面积已有部分分割至本次评估范围的固定资产一房屋建筑物中。根据企业提供的有关承诺书，企业将来会补办该房产的独立国有土地使用证，并确定了本次评估该房屋时其所占用土地面积为 79.23 平方米。
4. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围 | 1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。

4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2016年10月31日起计算至2017年10月30日有效。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2016年12月4日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

莫晓玲



Tel:021-52402166

龚瑶



其他主要评估人员

陆定焕

报告出具日期

2016 年 12 月 4 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oqa-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight©GCPVBook

企业价值评估报告

(报告附件)

项目名称 四川国栋建设股份有限公司拟向四川国栋建设集团有限公司转让成都国栋南园投资有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 1059255 号

序号 附件名称

1. 成都国栋南园投资有限公司临时股东会决议（2016 年 11 月 21 日）
2. 成都国栋南园投资有限公司审计报告
3. 四川国栋建设股份有限公司营业执照
4. 成都国栋南园投资有限公司营业执照、公司章程、验资报告等
5. 成都国栋南园投资有限公司房屋所有权证、国有土地使用证
6. 委托方及资产占有方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 注册资产评估师资格证书
12. 评估机构及注册资产评估师承诺函