

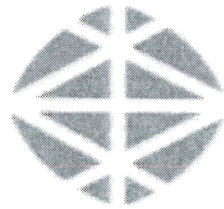
资产评估报告书

(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转让部分资产涉及的
投资性房地产价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0593255 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年06月30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、负债清单由委托方、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，遵守相关法律、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。



资产评估报告书

(目录)

项目名称	四川国栋建设股份有限公司拟转让部分资产涉及的投资性房地产价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0593255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方暨产权持有单位及其他报告使用者概况	6
I. 委托方暨产权持有单位	6
II. 其他报告使用者	7
二、 评估目的	7
三、 评估范围和评估对象	7
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	8
III. 评估准则	8
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	9
VI. 参考资料及其他	9
七、 评估方法	9
I. 概述	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	11
I. 概述	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 评估报告使用限制说明	12
I. 评估报告使用范围	12
II. 评估结论使用有效期	12
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	12
IV. 评估报告解释权	12
十三、 评估报告日	12
报告附件	14

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	四川国栋建设股份有限公司拟转让部分资产涉及的投资性房地产价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0593255 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中约定委托方以外的其他报告使用者，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。
产权持有单位	四川国栋建设股份有限公司。
评估目的	四川国栋建设股份有限公司拟转让部分资产。
评估基准日	2016 年 5 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为部分资产转让涉及的投资性房地产，评估范围系截止 2016 年 5 月 31 日四川国栋建设股份有限公司拥有的部分投资性房地产，账面原值 53,844,346.34 元，账面净值 40,710,534.50 元。本次评估涉及的实物资产为位于成都市青羊区西御街 77 号国信大厦的地下车库、地面一层及 7~15 层的办公楼，建筑面积合计为 15221.68 平方米，上述房产已取得房屋所有权证，证载编号均为蓉房权证成房监证字第 0913028 号，所占用土地也已取得国有土地使用权证，证载编号为成国用（2003）第 1712 号，证载面积为 1462.41 平方米。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和市场比较法。
评估结论	经评估，被评估单位拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 120,845,120.00 元（大写：壹亿贰仟零捌拾肆万伍仟壹佰贰拾元整）。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 5 月 30 日。
重大特别事项	无重大特别事项。

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。



资产评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，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，采用收益法和市场比较法，按照必要的评估程序，对四川国栋建设股份有限公司拟转让的部分资产在2016年5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转让部分资产涉及的投资性房地产价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0593255 号

一、委托方暨产权持有单位及其他报告使用者概况

I. 委托方暨产权持有单位	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. 其他报告使用者

根据评估业务约定书中约定的其他报告使用者，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、评估目的

根据四川国栋建设股份有限公司第八届董事会第十九次会议决议，四川国栋建设股份有限公司拟转让部分资产，本次评估即为四川国栋建设股份有限公司拟转让的投资性房地产提供价值参考。

三、评估范围和评估对象

本次评估对象为部分资产转让涉及的投资性房地产，评估范围系截止2016年5月31日四川国栋建设股份有限公司拥有的部分投资性房地产，账面原值53,844,346.34元，账面净值40,710,534.50元。

本次评估对象为部分资产转让涉及的投资性房地产，评估范围系截止2016年5月31日四川国栋建设股份有限公司拥有的部分投资性房地产，账面原值53,844,346.34元，账面净值40,710,534.50元。本次评估涉及的实物资产为位于成都市青羊区西御街77号国信大厦的地下车库、地面一层及7~15层的办公楼，建筑面积合计为15221.68平方米，上述房产已取得房屋所有权证，证载编号均为蓉房权证成房监证字第0913028号，所占用土地也已取得国有土地使用权证，证载编号为成国用（2003）第1712号，证载面积为1462.41平方米。

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。

四、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服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2016年5月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。
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。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 四川国栋建设股份有限公司第八届董事会第十九次会议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
4. 财政部令第33号《企业会计准则》；
5. 其它法律法规。

III. 评估准则

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—不动产；
9. 资产评估价值类型指导意见；
10. 投资性房地产评估指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 其它相关行业规范。



IV. 取价依据

1. 成都市房地产市场行情；
2. 其他。

V. 权属依据

1. 四川国栋建设股份有限公司营业执照；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证；
3. 其他权属的相关资料。

VI. 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日账册与凭证；
2. 委托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。

七、评估方法

I. 概述

资产评估的方法有重置成本法、市场比较法和收益法。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

市场比较法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

收益法是指通过委估资产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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估方法选取理由如下：

由于该投资性房地产地处成都市天府广场附近，周边楼盘写字楼和停车场交易活跃，可比的案例容易获取，故适合采用市场比较法评估；该投资性房地产为办公楼，已出租，租金收入稳定，故适合采用收益法评估；该房产建成时间较早，且为企业外购所得，原始造价资料欠缺，该房地产所处地理位置优越，其地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

投资性房地产

对国信大厦中的部分办公楼及车库采用收益法和市场比较法评估。

1. 市场比较法

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：

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。

2. 收益法

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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；F_i—未来收益期的预期年收益额。

八、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. 与委托方接洽，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、评估范围及其评估对象，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. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
4. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
5. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；



6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

基本假设：

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。
3. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先用途继续使用。

十、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 120,845,120.00 元（大写：壹亿贰仟零捌拾肆万伍仟壹佰贰拾元整）。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

评估结果汇总表

（金额单位：万元）

评估基准日：

2016年5月31日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	4,071.05	12,084.51	8,013.46	196.84
资产合计	4,071.05	12,084.51	8,013.46	196.84

十一、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。
2. 本报告不对管理部门决议、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. 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。
4. 若存在可能影响资产评估值的特殊事项，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。

5. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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。

十二、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。除此之外，任何得到报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

2. 未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. 评估结论使用有效期

1. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日2016年5月31日至2017年5月30日。

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。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年06月30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

朱信冲

报告出具日期

2016年06月30日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 四川国栋建设股份有限公司拟转让部分资产涉及的投资性房地产价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0593255 号

序号 附件名称

1. 四川国栋建设股份有限公司第八届董事会第十九次会议决议
2. 四川国栋建设股份有限公司营业执照
3. 房屋所有权证、国有土地使用证
4. 委托方暨产权持有单位承诺函
5. 评估业务约定书
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 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
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 注册资产评估师资格证书
10. 评估机构及注册资产评估师承诺函