

四川国栋建设股份有限公司关于 上海证券交易所问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

四川国栋建设股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年11月30日收到上海证券交易所《关于对四川国栋建设股份有限公司有关关联交易事项的问询函》（上证公函【2016】2345）（以下简称“问询函”）。根据《问询函》的要求，经公司进一步核实，就《问询函》的相关问题向上海证券交易所进行了回复，现将回复内容及有关事项披露如下：

问题一：请公司披露为“广元国栋城”提供工程施工总承包相关合同目前的执行情况、终止合同对公司生产经营的影响，并结合公司经营业务开展情况，说明上述合同的终止是否会对公司持续经营能力产生影响。

回复：

2016年8月25日公司第八届董事会第二十三次会议和2016年9月20日公司2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司为控股股东国栋集团位于四川省广元市利州经济开发区北京路117号的房地产开发项目“广元国栋城”提供工程施工总承包的关联交易议案》，由于“广元国栋城”项目原报规划批准的须完成48户居民住宅和80间商业门面合计4100平米的旧城改造拆迁的设计方案因政府负责的拆迁工作无法进行，导致原规划方案无法执行，因此，在该关联交易经股东大会审议通过后，该工程施工总承包合同尚未开始执行。由于国栋集团提交的新的规划设计方案尚未经广元市规委会批准，无法确定该工程的开工时间，因此，公司于2016年11月29日召开第八届董事会第二十六次会议，决定终止为国栋集团“广元国栋城”提供工程施工总承包的合同。因此，终止该合同不会对公司2016年生产经营带来影响。

目前公司的主营业务为人造板的生产和销售业务，由于公司控股股东发生变化，新的控股股东在未来12个月内不会改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整；同时，为了增强上市公司的持续发展能力和盈利能力，新的控股股东在未来拟计划会对公司的部分资产和业务进行优化，或通过上市公司购买或置换资产进行重组。

因此，该合同的终止不会对公司持续经营能力产生影响。

问题二：成都国栋南园投资有限公司的主要资产为国栋中央商务大厦1-5层及其附属楼酒店资产，该酒店资产未来30年年均净收益为1240万元；国栋集团承诺：从2009年开始，该资产如未达到预期利润，国栋集团将向公司补足利润差额。

1. 该资产未来30年能给公司带来稳定的现金流和利润，请公司披露本次资产出售的目的。

回复：

2008年，国栋中央商务大厦1-5层及其附属楼由原商场改建成的酒店资产经中联资产评估有限公司采用收益法进行评估，评估结果为：该酒店资产总建筑面积为14,614.10平方米，每平方米单价10,916.63元，合计总价为15,953.67万元；该酒店资产未来30年平均年收入为18,216,979.50元，年均总费用5,813,925.49元，年均净收益12,403,054.01元。从该资产收购至今，经营状况不甚理想，虽然国栋集团每年都向公司补足了利润差额，2009年至2015年累积补差金额为6493.82万元，平均每年补差金额为927.69万元。但该利润补差按照企业会计准则的规定只能进入资本公积，对公司当年经营利润没有贡献。因此，为了盘活存量资产，改善公司现金流状况，缓解公司工业生产原材料采购的资金压力，公司决定出售该资产。

2. 本次转让事项尚需提交公司股东大会审议，根据《股票上市规则》第9.7条的规定，请公司披露交易标的最近一年又一期的审计报告。

回复：

公司已于2016年12月5日补充披露由天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的关于本次关联交易标的成都国栋南园投资有限公司2015年度和截至2016年10月31日的审计报告。

3. 本次转让构成关联交易，请公司详细说明交易价格的公允性，并披露作价依据，相关资产评估机构在评估时是否考虑业绩补偿等影响因素。

回复：

截至评估基准日2016年10月31日，成都国栋南园投资有限公司经天健会计师事务所

(特殊普通合伙) 审计后的净资产为14,720.78万元, 上海东洲资产评估有限公司出具的《企业价值评估报告书》(报告文号: 沪东洲资评报字(2016)1059255号), 成都国栋南园投资有限公司100%股权的评估价值为20,051.52万元。据此, 2016年12月5日, 公司八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于取消原〈关于向公司股东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%股权的议案〉》和《关于以20,051.52万元价格向公司股东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%股权的议案》, 该股权转让交易价格确定的依据是采用资产基础法对交易标的进行评估的价值。

成都国栋南园投资有限公司评估范围内的投资性房地产(附属楼)和固定资产—房屋建筑物(酒店)为本次交易的核心资产。对于投资性房地产采用收益法评估, 以房屋和第三方合作经营为其收益来源, 主要作价依据是该投资性房地产正在执行的联合经营合同, 同时评估师调查了周围租金情况, 该房产合作经营期内收入符合市场租赁价格, 因此本次评估按签订的《租赁合同》和《联合经营协议》确定收益, 综合平均测算后首年年租金为4元/天·平方米(含税); 根据《租赁合同》, 约定自签订合同之日起, 房租每年均有不同幅度增长, 通过评估师调查, 目前成熟地段商业办公用房, 5年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年3%-6%, 本次评估确定的每年租金上涨率为5%。

对于固定资产—房屋建筑物用于酒店经营, 采用市场法评估, 主要作价依据是按用途、区位、价值类型相同的原则选取的三个比较案例, 案例详细情况见下表:

项目	案例一	案例二	案例三
房地产坐落	青羊区玉宇路底商	青羊区西体路底商	青羊区光华村街底商
房地产单价	20,810	20,750	22,000
房地产用途	商业	商业	商业
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2016/9/29	2016/11/6	2016/11/25

评估师通过对案例的区位状况、实物状况和权益状况的对比分析, 进行修正调整得到评估单价为18809元/平方米。

2011年3月, 四川国栋建设集团有限公司向公司承诺, 从2009年开始, 若国栋中央商务大厦1-5层及附属楼每年经审计后净利润达不到预期利润, 将向公司全额补足该资产预期利润和实际利润之间的差额。由于该补偿承诺是仅对已实现交易的保障, 并不能真实反映该资产的经营情况, 事实上该资产自开业以来, 经营情况一直不好, 近年来处于亏损状态。若单采用收益法不考虑业绩补偿评估, 该资产的评估价值尚不足4,000万元; 若

以业绩补偿方式考虑采用收益法评估，评估价值约13,000万元，仍然低于按资产基础法对交易标的进行评估的价值，评估机构认为采用收益法评估并不能真实反映该资产的市场价值，因此，按正常经营考虑，该资产不具备收益法评估的条件。

4. 公司公告称本次交易将增加本年度的净利润，请公司明确披露本项交易对公司2016年度损益的具体影响，是否构成股东资本性投入，并请会计师就该事项相关会计处理发表明确意见。

回复：

经天健会计师事务所审计，截至2016年10月31日，成都国栋南园投资有限公司总资产为15,716.68万元，净资产为14,720.78万元。如果本次股权转让关联交易按双方重新协商确定的20,051.52万元完成后，将为公司本年度带来5,300万元左右的投资收益，该股权转让系公司与股东国栋集团之间实质性发生的交易且交易价格公允，不属于股东资本性投入。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）就该股权转让关联交易发表意见如下：

经核查，我们认为公司向国栋集团转让南园投资100%股权的关联交易价格参照资产基础法的评估结果作价，交易价格扣除账面净资产和相关税费后的差额计入合并报表当期损益，符合企业会计准则的规定。

5. 请公司说明上市公司是否存在为该子公司提供担保、委托该子公司理财，以及该子公司占用上市公司资金等方面的情况；如存在，应当披露前述事项涉及的金额，对上市公司的影响和解决措施。

回复：

截止本说明回复日，公司不存在为成都国栋南园投资有限公司提供担保、委托其理财事项，该子公司也不存在占用公司资金的情况。

6. 此前，公司披露股东国栋集团所持公司限售流通股32,967万股尚处于冻结状态，请公司向股东国栋集团核实上述股权目前的状态；如国栋集团未按合同条款及时付款，请说明公司的应对措施。

回复：

经公司向国栋集团核实，截至本说明回复日，因成都市第四建筑工程公司诉国栋集团建设工程施工合同纠纷案，国栋集团持有的32,967万股限售流通股仍然处于被冻结状态，国栋集团与成都市第四建筑工程公司正在成都市中级人民法院的主持下进行和解谈判。

2016年12月6日，公司收到上海证券交易所转来的《股权司法冻结及司法划转通知》（2016司冻177号），因中国民生银行有限公司呼和浩特分行诉迪瑞资产管理（杭州）有限公司等二十四被告金融借款合同纠纷一案，公司股东国栋集团持有的公司329,670,000股限售流通股被轮候冻结，公司已将该事项通知至国栋集团，并于本回复同日发布《关于第二大股东股份被司法冻结的公告》（公告编号：2016-090）。

2016年10月19日，国栋集团与正源房地产开发有限公司（以下简称“正源地产”）签署了《股份转让协议》，国栋集团通过协议转让的方式将其持有的公司无限售流通股358,060,570股转让给正源地产，转让价格为25.06亿元。2016年11月11日，上述股权转让过户登记手续已办理完成，国栋集团已收到全部股权转让款，完全有能力向公司支付购买成都国栋南园投资有限公司100%股权的合同款项，不按合同条款及时付款的可能性较小。为保障公司权益，公司将在本次交易通过股东大会审议并收到国栋集团全部股权转让款后，再办理股权过户手续。

特此公告。

四川国栋建设股份有限公司

董 事 会

2016年12月7日