

共壹册 第壹册

北京首创股份有限公司拟收购
四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 776 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 10 月 10 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

北京首创股份有限公司拟收购
四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目
资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
资产评估报告书附件	19

北京首创股份有限公司拟收购 四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目 资产评估师声明

北京首创股份有限公司：

受贵公司委托，我们对四川迪奥建设工程有限公司（以下简称“迪奥公司”）于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，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。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

北京首创股份有限公司拟收购 四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 776 号

北京首创股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对北京首创股份有限公司拟收购四川迪奥建设工程有限公司100%股权事宜涉及的四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为迪奥公司的股东全部权益价值，评估范围是迪奥公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、流动负债，评估基准日为2016年6月30日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为迪奥公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益评估价值为3,450.00万元，比审计后账面净资产增值1,980.16万元，增值率为134.72%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	2,874.84			
非流动资产	2	-			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	-			
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			
其中：土地使用权	8				

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	2,874.84			
流动负债	11	1,405.00			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	1,405.00			
净 资 产	14	1,469.84	3,450.00	1,980.16	134.72

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 迪奥公司于2016年4月25日取得建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级资质，有效期至2021年4月25日。北京美银律师事务所对此出具了法律意见书，系依法颁发，上述建筑业企业资质合法、有效。

2. 根据2016年6月2日雒卫梅、曾晓倩与武汉华信数据系统有限公司签署的《关于四川迪奥建设工程有限公司之股权转让协议》：公司尚未完成的在建项目（“巴黎名都”项目）在股权交割后由转让方（雒卫梅、曾晓倩）负责继续完成，该在建项目尚未取得的款项、权益及为此支出的一切费用及法律风险均由转让方享有及承担。“巴黎名都”项目工程合同金额2000万元，工期由2015年11月20日至2017年2月28日，建设规模2.8万平方米，工程地址仪陇新政镇滨江大道。

3. 迪奥公司苗木用地均为租赁取得，其中，郫县红光镇护国村十组用地62.763亩，租期自2015年9月30日至2027年9月30日，租金按800斤大米/亩在每年9月30日左右市场中等价计算；青神县波罗乡龙泉村二社用地20亩，租期自2015年8月至2019年8月，租赁金额每年2万元人民币。

4. 四川迪奥建设工程有限公司已于评估基准日后更名为四川青石建设有限公司。

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，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

北京首创股份有限公司拟收购 四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 776 号

北京首创股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对北京首创股份有限公司拟收购四川迪奥建设工程有限公司100%股权事宜涉及的四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益在2016年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：北京首创股份有限公司，被评估单位为四川迪奥建设工程有限公司。业务约定书未约定其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

企业名称：北京首创股份有限公司（以下简称：首创股份）

注册地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

办公地址：北京市朝阳区北三环东路 8 号静安中心三层

法定代表人：王灏

注册资本：241030.7062 万元

经济性质：上市公司

经营范围：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发、销售商品房、物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿，中餐、西餐，零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟，美容美发(仅限新大都饭店经营)；零售烟(仅限新大都商品部经营)。

2. 公司概况

北京首创股份有限公司系经北京市人民政府京政函[1999]105 号文件批准，由北京

首都创业集团有限公司、北京市国有资产经营公司、北京旅游集团有限责任公司、北京市综合投资公司及北京国际电力开发投资公司共同发起设立的股份有限公司，于 1999 年 8 月 31 日领取注册号为 110000000851865 的企业法人营业执照。经中国证券监督管理委员会证监发行字（2000）27 号文批准，首创股份于 2000 年 4 月 5 日至 4 月 14 日向社会公开发行人民币普通股 30000 万股，每股发行价 8.98 元，募集资金 269400 万元。发行后，首创股份股本增加至 110000 万元。至评估基准日，股本总额 482061.4124 万股。首创股份建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设运营管理部、财务管理部等部门，拥有马鞍山首创水务有限责任公司等子公司。最终实际控制人是北京市国有资产监督管理委员会。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：四川迪奥建设工程有限公司

住所：成都市青羊区二环路西二段 56 号附 10 号

法定代表人：何钊

注册资本：2073 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2008 年 03 月 07 日至长期

经营范围：房屋建设工程、爆破与拆除工程、桥梁工程、隧道工程、公路路面工程、公路路基工程、公路交通工程、水利水电工程、市政公用工程、建筑装饰工程、园林古建筑工程、土石方工程、防腐保温工程、环保工程。（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证在或审批文件经营）

2. 公司概况

迪奥公司于 2008 年 3 月 4 日成立，经四川博达会计所事务所有限责任公司审验并出具川博达会验字（2008）B-034 号验资报告，初始注册资本 800 万元人民币。其中，胡崇蓉出资方式为货币出资 240 万元，实物出资 160 万元；康德兵货币出资 200 万元；娄安平实物出资 200 万元。股东的出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
胡崇蓉	4,000,000.00	50.00%
唐德兵	2,000,000.00	25.00%
娄安平	2,000,000.00	25.00%
合计	8,000,000.00	100.00%

2008 年 11 月 24 日经四川金光会计所事务所有限责任公司增资审验，并出具川金光会

北京首创股份有限公司拟收购四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目·资产评估报告书正文
 验（2008）C-023 号验资报告。本次增资由胡崇蓉货币出资 473 万元。增资后各股东的
 出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
胡崇蓉	8,730,000.00	68.60%
唐德兵	2,000,000.00	15.70%
娄安平	2,000,000.00	15.70%
合 计	12,730,000.00	100.00%

2009 年 8 月 27 日经成都远望会计事务所有限公司增资审验，并出具远望验字
 （2009）第 567 号验资报告。本次增资由胡崇蓉货币出资 400 万元，康德兵货币出资
 200 万元，娄安平货币出资 200 万元。增资后各股东的出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
胡崇蓉	12,730,000.00	61.40%
唐德兵	4,000,000.00	19.30%
娄安平	4,000,000.00	19.30%
合 计	20,730,000.00	100.00%

2011 年 7 月 14 日，经公司股东会决议，胡崇蓉将持有的全部股权转让给陈芹，
 唐德兵将持有的全部股权转让给余超超，娄安平将持有的全部股权转让给邹静。同日，
 各方签订《股权转让协议》。股权变更后股东的出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
陈芹	12,730,000.00	61.40%
余超超	4,000,000.00	19.30%
邹静	4,000,000.00	19.30%
合 计	20,730,000.00	100.00%

2013 年 12 月 4 日，经公司股东会决议，陈芹将持有的全部股权转让给龙云明，
 余超超将持有的全部股权转让给龙云明，邹静将持有的 14.3%股权转让给龙云明，邹
 静将持有的 5%股权转让给杨业敏。同日，各方签订《股权转让协议》。股权变更后股
 东的出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
龙云明	19,693,500.00	95.00%
杨业敏	1,036,500.00	5.00%
合 计	20,730,000.00	100.00%

2014 年 3 月 19 日，经公司股东会决议，龙云明将持有的 61.4%股权转让给陈芹，
 龙云明将持有的 19.3%股权转让给余超超，龙云明将持有的 14.3%股权转让给邹静，
 杨业敏将持有的 5%股权转让给邹静。同日，各方签订《股权转让协议》。股权变更后
 股东的出资额及比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
陈芹	12,730,000.00	61.40%
余超超	4,000,000.00	19.30%

邹静	4,000,000.00	19.30%
合计	20,730,000.00	100.00%

2015年11月2日,经公司股东会决议,陈芹将持有的54.99%股权转让给雒卫梅,陈芹将持有的6.41%股权转让给曾晓倩,余超超将持有的19.3%股权转让给曾晓倩,邹静将持有的19.3%股权转让给曾晓倩。同日,各方签订《股权转让协议》。股权变更后股东的出资额及比例如下:

股东名称	出资金额(元)	出资比例
雒卫梅	11,400,000.00	54.99%
曾晓倩	9,330,000.00	45.01%
合计	20,730,000.00	100.00%

2016年6月2日,雒卫梅、曾晓倩与武汉华信数据系统有限公司签署股权转让协议,以2016年3月31日为基准日,将其持有的全部股权转让给武汉华信数据系统有限公司,本次股权转让方式为协议转让,协议转让价款33,255,717.00元。

本次转让由四川德正会计师事务所有限公司进行审计,并出具《清产核资专项审计报告》(川德正专审字[2016]第170号);其中,存货账面价值为评估价值入账,由四川良政资产评估有限公司进行了评估,并出具《武汉华信数据系统有限公司拟了解核实资产价值事宜涉及四川迪奥建设工程公司所属生物性资产评估报告》(川良政评报字[2016]第0501号)。

股权变更后股东的出资额及比例如下:

股东名称	出资金额(元)	出资比例
武汉华信数据系统有限公司	20,730,000.00	100.00%
合计	20,730,000.00	100.00%

3. 近一年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位:万元

项目	2016/6/30	2015/12/31
流动资产	2,874.84	1,488.35
非流动资产	-	654.01
资产合计	2,874.84	2,142.36
流动负债	1,405.00	2.21
非流动负债	-	-
负债合计	1,405.00	2.21
净资产	1,469.84	2,140.15
项目	2016年1-6月	2015年度
营业收入	-	3.05
利润总额	-670.31	-19.36
净利润	-670.31	-19.36

以上各年财务数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了致同

4.委托方和被评估单位之间的关系。

委托方北京首创股份有限公司持有武汉华信数据系统有限公司 46%股权，武汉华信数据系统有限公司持有被评估单位四川迪奥建设工程有限公司 100%股权。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和2016年6月1日《北京首创股份有限公司投资论证委员会会议纪要》（2016年第6次），本评估报告的评估目的是为北京首创股份有限公司拟收购四川迪奥建设工程有限公司100%股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托中同华评估的评估对象为迪奥公司的股东全部权益价值，涉及的范围为迪奥公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计的全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	28,748,401.11
货币资金	20,669,561.90
其他应收款	118,000.01
存货	7,960,839.20
二、非流动资产合计	
三、资产总计	28,748,401.11
四、流动负债合计	14,050,000.00
预收款项	14,000,000.00
其他应付款	50,000.00
五、非流动负债合计	
六、负债合计	14,050,000.00
七、净资产(所有者权益)	14,698,401.11

迪奥公司消耗性生物资产-苗木通过与雒卫梅、曾晓倩抵债方式取得，并于2016年3月31日经四川良政资产评估有限公司以评估值入账，账面原值5,414,150.00元，评估价值1,428,193.70元，四川良政资产评估有限公司对该部分资产出具了川良政评报字[2016]第0501号资产评估报告。

四、价值类型及其定义

本次评估是为股权收购双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据股东会决议和资产评估业务约定书，本次评估的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2016 年 6 月 30 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 北京首创股份有限公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》；
2. 2016 年 6 月 1 日《北京首创股份有限公司投资论证委员会会议纪要》（2016 年第 6 次）。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会 关于《加强企业国有资产评估管理工作有关问题》的通知（国资委产权[2006]274 号，2006 年 12 月 12 日）；
8. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号《国务院国资委 财政部

令第 32 号 企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日)

9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);

2. 中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号, 2003 年 1 月 28 日);

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 31 日);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日);

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218 号, 2008 年 11 月 28 日);

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230 号, 2011 年 12 月 30 日);

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 搜集的相关价格信息;

2. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 被评估单位提供的基准日审计报告、会计报表、会计凭证、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3. 被评估单位相关人员访谈记录;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法的种类及选用条件

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

2. 评估方法的选择

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

截止评估基准日，被评估单位已开始正常经营，被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位可持续经营收益法评估的前提和条件均具备，故本次评估确定采用收益法进行评估。

评估对象以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，并都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将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。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

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

式中： R_i —被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；*r*—折现率；*n*—评估对象的未来预测期。

对于全投资资本，上式中 $R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：企业股东权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
 2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
 4. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；
 5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
 6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法分别对四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益价值进行评估。四川迪奥建设工程有限公司经审计后资产账面价值为2,874.84万元，负债为1,405.00万元，净资产为1,469.84万元。

1. 收益法评估结果及增减值原因

在持续经营的假设条件下，四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益评估价值为 3,450.00 万元，比审计后账面净资产增值 1,980.16 万元，增值率为 134.72%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	2,874.84			
非流动资产	2	-			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	-			
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	2,874.84			
流动负债	11	1,405.00			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	1,405.00			
净 资 产	14	1,469.84	3,450.00	1,980.16	134.72

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

采用收益法确定的评估结果主要增值原因为：账面值是从投入的角度反映的企业整体价值，而收益法评估结果是从企业的未来获利能力角度反映企业整体价值，口径不同。收益法包含了未来市场预期情况，所以导致收益法评估结果较账面价值增值。

2. 资产基础法评估结果及增减值原因

采用资产基础法确定的四川迪奥建设工程有限公司股东全部权益评估价值为 1,756.61 万元，比审计后账面净资产增值 286.77 万元，增值率为 19.51%。评估结果见下表：

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		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	2,874.84	3,161.61	286.77	9.98
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	2,874.84	3,161.61	286.77	9.98
流动负债	11	1,405.00	1,405.00	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	1,405.00	1,405.00	-	-
净资产(所有者权益)	14	1,469.84	1,756.61	286.77	19.51

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

存货评估增值。存货中的苗木评估基准日市场价格高于账面价值，造成消耗性生物资产评估增值；工程施工为企业已开工而尚未完工的装修工程项目，本次评估工程施工过程中考虑了一定的成本净利润率导致评估增值。

3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法的评估值为1,756.61万元，收益法的评估值3,450.00万元，两种方法的评估结果差异1,693.39万元。产生差异的主要原因为：收益法从未来现金流的角度出发，涵盖了企业未来的盈利能力以及客户关系等诸多事项，而资产基础法仅反映企业账面净资产的市场价值，故存在差异。

收益法是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，收益法评估中除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括客户资源、业务网络、服务能力、经营理念等重要的无形资源。基于上述原因，本次评估选定收益法

评估结论为最终评估结论。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

3. 本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。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论未考虑控股权等因素产生的溢价或折价的影响。

6. 本评估结论未考虑流动性的影响。

7. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

8. 迪奥公司消耗性生物资产-苗木通过与雒卫梅、曾晓倩抵债方式取得，并于 2016 年 3 月 31 日经四川良政资产评估有限公司以评估值入账，账面原值 5,414,150.00 元，评估价值 1,428,193.70 元，四川良政资产评估有限公司对该部分资产出具了川良政评报字[2016]第 0501 号资产评估报告。

9. 迪奥公司于 2016 年 4 月 25 日取得建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级资质，有效期至 2021 年 4 月 25 日。北京美银律师事务所对此出具了法律意见书，系依法颁发，上述建筑业企业资质合法、有效。

10. 根据《关于四川迪奥建设工程有限公司之股权转让协议》：公司尚未完成的在建项目（“巴黎名都”项目）在股权交割后由转让方（雒卫梅、曾晓倩）负责继续完成，该在建项目尚未取得的款项、权益及为此支出的一切费用及法律风险均由转让方享有及承担。“巴黎名都”项目工程合同金额 2000 万元，工期由 2015 年 11 月 20 日至 2017 年 2 月 28 日，建设规模 2.8 万平方米，工程地址仪陇新政镇滨江大道。

11. 迪奥公司苗木用地均为租赁取得，其中，郫县红光镇护国村十组用地 62.763 亩，租期自 2015 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 30 日，租金按 800 斤大米/亩在每年 9 月 30 日左右市场中等价计算；青神县波罗乡龙泉村二社用地 20 亩，租期自 2015 年 8 月至 2019 年 8 月，租赁金额每年 2 万元人民币。

12. 四川迪奥建设工程有限公司已于评估基准日后更名为四川青石建设有限公司。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意，本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. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年10月10日。

评估机构法定代表人授权代表：杨 洋

杨洋

资产评估师：杨 洋

杨洋
中国注册资产评估师
杨洋
11030075

资产评估师：李静静

李静静
中国注册
资产评估师
李静静
11140086

北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年十月十日

北京首创股份有限公司拟收购
四川迪奥建设工程有限公司 100%股权项目
资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：有关经济行为文件复印件
- 附件二：评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件
- 附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：委托方、被评估单位承诺函原件
- 附件五：签字资产评估师承诺函原件
- 附件六：评估机构资格证书复印件
- 附件七：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八：签字资产评估师资格证书复印件
- 附件九：资产评估业务约定书复印件