

四川大地实业集团有限公司
拟转让持有成都国地置业有限公司股权项目
评估报告

中企华评报字(2011)第 3346 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十月十五日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 评估报告使用限制说明.....	32
十三、 评估报告日.....	33
评估报告附件.....	34

注册资产评估师声明

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

摘 要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称：我公司）接受四川大地实业集团有限公司的（以下简称：大地集团）委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对成都国地置业有限公司（以下简称：国地置业）股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告的情况摘要如下：

评估目的：根据《大地集团 2011 年临时股东会决议》及《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产协议》，创智信息科技股份有限公司拟非公开发行股份购买大地集团、成都泰维投资管理有限公司合计持有国地置业的股权，对此，由大地集团委托我公司对国地置业股东全部权益价值进行评估，为以上经济行为的实施，提供价值参考依据。

评估对象：国地置业股东全部权益价值

评估范围：评估对象涉及的资产、负债的内容，为国地置业在评估基准日经四川华信会计师事务所有限责任公司审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额 100,761.45 万元，总负债 32,169.13 万元，净资产 68,592.32 万元。

评估范围的资产及负债，与委托评估的范围一致，与经四川华信会计师事务所有限责任公司审计后的结果一致。

评估基准日：2011 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法（即成本法）、收益法

评估结论：本次运用成本法、收益法评估后，两种评估方法的结果很接近，但综合考虑两种方法结果的合理性后，确定采用成本法的结果作为报告的评估结论。

截止评估基准日企业的总资产账面价值为 100,761.45 万元，评估值 336,655.14 万元，评估增值 235,893.69 万元，增值率 234.11%。

负债账面值为 32,169.13 万元，评估值 32,169.13 万元，负债评估后无增减变化。

净资产账面值为 68,592.32 万元，评估值 304,486.01 万元，评估增值 235,893.69 万元，增值率 343.91%。

评估结果分类汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 7 月 31 日

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%
一、流动资产	1	74,677.79	80,792.66	6,114.87	8.19
二、非流动资产	2	26,083.66	255,862.48	229,778.82	880.93
其中：长期股权投资	3	25,665.54	25,664.18	-1.36	0.01
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	161.13	181.31	20.18	12.52
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	229,760.00	229,760.00	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	
长期待摊费用	9	-	-	-	
递延所得税资产	10	256.99	256.99	-	-
其他非流动资产	11	-	-	-	
资产总计	12	100,761.45	336,655.14	235,893.69	234.11
三、流动负债	13	32,169.13	32,169.13	-	-
四、非流动负债	14	-	-	-	
负债总计	15	32,169.13	32,169.13	-	-
净资产	16	68,592.32	304,486.01	235,893.69	343.91

本评估报告仅为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限自评估基准日 2011 年 7 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川大地实业集团有限公司
拟转让持有成都国地置业有限公司股权项目

评估报告正文

四川大地实业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称：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，采用资产基础法（即成本法）、收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对成都国地置业有限公司股东全部权益在 2011 年 7 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、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：四川大地实业集团有限公司；被评估企业为：成都国地置业有限公司；其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一） 委托方简介

企业名称：四川大地实业集团有限公司（简称：大地集团）

住 所：成都市锦江区大业路 16 号大地城市脉搏 20 楼

法定代表人：贾鹏

注册资本：人民币 10,000 万元

注册证号：510000000057843

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；商品批发与零售；职业技能培训；商务服务业；计算机服务业；软件业（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）

大地集团由贾鹏、贾毅、贾涛、贾小红四个自然人以现金方式出资，于 1998 年 7 月注册成立。成立时注册资本为人民币 1,000 万元。

2002年4月,各股东以现金和实物资产进行了增资,注册资本变更为人民币10,000万元。此次增资经四川置信会计师事务所出具的《验资报告》(川置信省内验字[2002]第242号)确认,该公司的股东及其股权比例如下表。

大地集团股东及股权比例一览表

序号	股东名称	出资额(万元人民币)			出资比例
		实物	货币	合计	
1	贾鹏	3,978	1,122	5,100	51%
2	贾毅	1,716	484	2,200	22%
3	贾涛	1,482	418	1,900	19%
4	贾小红	624	176	800	8%
合计		7,800	2,200	10,000	100%

至评估基准日2011年7月31日,大地集团的股东及其股权结构未再发生变化。

大地集团为控股公司,经营实体为其拥有的全资子公司和控股子公司,并以土地一级开发、房地产开发经营为主。在评估基准日的全资子公司分别为:四川大地房地产开发有限责任公司、成都赛特物业管理有限责任公司、成都翔博房地产开发有限责任公司、成都龙泉龙腾市政工程有限公司、成都龙泉龙胜安居工程有限公司、百悦投资有限公司、天津东方大地投资管理有限公司。控股子公司分别为:成都国地置业有限公司、四川大地酒业发展有限公司。

(二) 被评估企业简介

企业名称:成都国地置业有限公司(简称:国地置业)

注册地址:成都市龙泉驿区大面街银河路1号

法定代表人:贾毅

注册资本:人民币30,000万元

注册证号:510112000006634

企业类型:其他有限责任公司

成立日期:2006年6月12日

经营范围：基础设施建设项目的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施相关的咨询、服务、培训业务(非学历培训)(上述经营项目须取得资格证，凭资证经营)

1. 历史沿革

国地置业成立时，注册资本为 10,000 万元人民币，由大地集团出资 3,300 万元、占 33%，四川大地房地产开发有限责任公司出资 6,500 万元、占 65%，自然人贾德强出资 200 万元、占 2%。

2007 年 10 月，四川大地房地产开发有限责任公司，通过协议方式、以人民币 6,500 万元的价格，将所持国地置业 65% 的股权转让给了大地集团，至此，大地集团持有国地置业 98% 的股权。

2008 年 1 月，自然人股东贾德强，通过协议方式、以人民币 204 万元的价格，将其所持国地置业 2% 的股权转让给了大地集团，至此，大地集团持有国地置业 100% 的股权。

2010 年 10 月，大地集团将持有国地置业 22% 的股权，以人民币 2,200 万元的价格，分别转让给了成都泰维投资管理有限公司 8%、天津丰琪投资管理有限公司 8%、天津坤盛投资管理有限公司 6%。至此，大地集团持有国地置业 78% 的股权，以上法人实体持有国地置业的股权分别为 8% 和 6%。

2011 年 7 月，国地置业经股东会决议，同意增资人民币 20,000 万元，将注册资本由人民币 10,000 万元变更为 30,000 万元，各股东按持股比例出资。

2011 年 7 月，经公司股东会表决通过，同意天津坤盛投资管理有限公司将其持有国地置业 6% 的股权、天津丰琪投资管理有限公司将其持有国地置业 8% 股权均转让给大地集团。同月，成都泰维投资管理有限公司的自然人股东孙刚，将其持有成都泰维投资管理有限公司 100% 股权转让给了大地集团。至此，大地集团直接和间接持有国地置业 100% 的股权。

经以上演变后，国地置业在评估基准的股东及其股权结构为：

股东	出资额(万元人民币)	出资比例
大地集团	27,600	92%
成都泰维投资管理有限公司	2,400	8%
合计	30,000	100%

2011年7月, 国地置业依法进行了工商变更登记, 并取得了有关营业执照, 变更后的注册证号为: 510112000006634。

2. 对外投资情况

至评估基准日, 国地置业对外长期投资的账面金额共计为25,665.54万元。其中全资子公司成都中永兴置业有限公司(简称为: 成都中永兴)是2011年7月25日, 国地置业通过股权转让方式, 受让天津中永兴投资管理有限公司持有成都中永兴100%的股权后形成的。目前, 成都中永兴除以承接国地置业取得的土地一级开发整理“4.17项目”中的安居工程为其主营业务外, 尚无其他经营业务。

国地置业对成都世茂投资有限公司(简称: 世茂投资)和成都世茂置业有限公司(简称: 世茂置业)的股权投资, 在评估基准日前已经转让。有关投资的背景情况为:

“世茂投资”和“世茂置业”原是国地置业注册成立的全资子公司。评估基准日前, 国地置业将持有以上两家公司100%的股权, 通过协议方式转让给了上海世茂建设有限公司。其转让价格以及在评估基准日的价款收回情况分别为:

“世茂投资”转让价格36,916.77万元, 已收回价款29,533.42万元, 尚未收回的价款7,383.35万元, 占转让总价款的20%。

“世茂置业”转让价格46,158.98万元, 已收回价款43,809.86万元, 尚未收回的价款2,310.83万元, 占转让总价款的5%。

国地置业根据受让方的价款支付额度, 已将相应比例的投资股权过户于受让方, 同时, 接收到的款额确认了收入并结转了相应比例的长期投资账面价值。对未收回的转让价款, 继续保留了相应比例的投资股权和长期投资的账面价值。至评估基准日, 国地置业继续保留对“世茂投资”、“世茂置业”两家公司的股权份额分别为20%、5%, 相应未结转的长期投资账面值分别为4,243.92万元、1,495.11万元。

3. 管理机构及在册人员

国地置业经营管理机构由总经理、部门分管副总、技术总监、经营决策层组成。下设总经理办公室、土地事务中心、财务中心、成本控制中心、规划设计中心、项目中心（包括市政工程部、园林工程部、房建工程部、开发报建部）。

至评估基准日的在册员工 52 人（不含后勤人员），其中：高层管理人员 2 人占 3.8%；中层管理人员 7 人占 13%；工程技术类人员（施工管理、成本控制、设计类、土地事务类人员）25 人占总人数的 48%；服务与支持类人员（总经办、财务、库管）18 人占 34%。

4. 生产经营情况

国地置业成立后，于 2006 年 7 月 7 日与成都龙泉区政府签订了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》，取得了龙泉区政府行政辖区内的“天鹅湖片区”（简称“天鹅湖项目”）和“皇冠湖片区”（简称“4.17 项目”）约 7 平方公里土地的一级开发主体资格。该合同约定：按整理后的土地拍卖价款扣除土地整理成本和土地出让金后的余额，由龙泉区政府与国地置业进行收益分成。2006 年 8 月 16 日，国地置业就土地整理有关事宜取得龙泉驿区政府的授权文件，2009 年 9 月 4 日获得龙泉区人大常委会批准，并于 2007—2010 年期间，对“天鹅湖项目”控制区的部分土地实施了一级开发整理。2011 年 7 月 31 日前，龙泉区政府对国地置业按原合同开发整理的“熟地”进行了拍卖出让，然后与国地置业按原合同对有关土地整理成本和相应的投资收益进行了结算。

2011 年 5 月 10 日，四川省国土资源厅、财政厅、监察厅、审计厅联合下发了《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（川国土资发[2011]36 号）文件，其明确规定：“企业不得以任何方式参与土地出让收益分成，凡政府与企业签订的土地出让收益分成的相关协议、合同立即终止。政府及相关部门出台的涉及土地出让收益分成的相关文件立即废止”。龙泉区政府根据“川国土资发[2011]36

号”文件，于2011年7月28日，继原合同与国地置业签订了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之“补充协议”（以下简称“补充协议”），并于次日获龙泉区人大常委会批准。在“补充协议”中，再次明确了国地置业为有关土地整理项目的主体地位，同时，对土地整理项目的控制区范围、工程内容、投资收益模式、支付方式及条件等进行了重新约定。其中：对原合同确定的“皇冠湖片区”4.17Km²，等面积置换到仍属于龙泉区管辖的成都东三环外侧十陵片区（以下仍简称为“4.17项目”）；土地整理项目的收益分成模式，由原合同的土地出让收益分成，调整为以土地整理发生的投资成本为计算基础，按固定回报率核算土地整理项目的投资回报。

以上“补充协议”签订前后，项目所在地的龙泉区政府对土地整理项目涉及的“征地拆迁安置”事项进行了前期摸底调查，并由负责实施该项工程的政府部门，编制并出具了“征地拆迁安置”工程的投资预算；在此基础上，国地置业对土地整理项目涉及的基础设施（即“六通一平”）工程、配套公益设施建设工程，组织其公司职能部门的有关专家、工程技术人员和财务人员等，根据项目批准实施的“控规”和“详规”，编制了有关工程建设的投资预算和项目实施计划。

目前，企业已取得土地整理项目实施“规划”的批准文件、及“天鹅湖项目”青台山片区612亩、“4.17项目”1,390亩土地的征地批准文件和“天鹅湖项目”3,972亩土地整理范围内的基础设施建设的《建设项目选址意见书》、《建设工程规划许可证》。至评估基准日有关土地整理项目，根据“补充协议”及投资按计划已经启动，并处于正常实施过程中。

5. 财务状况

国地置业主要从事土地整理业务，其近几年财务状况见下表。

国地置业近几年资产、负债情况（单位：万元）

项目	2009年	2010年	2011年7月31
一、流动资产	125,118.94	98,750.16	74,677.79
货币资金	42,916.47	12.96	88.55
应收帐款	68.05	13,292.60	17,797.98

项目	2009年	2010年	2011年7月31
其它应收款	3,472.47	9,027.03	9,531.55
预付账款	34,817.62	1,036.43	56.95
存货	7,682.41	68,774.54	44,452.02
其他流动资产	36,161.92	6,606.60	2,750.74
二、非流动资产	7,139.03	16,078.64	26,083.65
长期股权投资	6,980.44	15,740.40	25,665.54
固定资产	128.42	148.23	161.13
递延所得税资产	30.18	190.01	256.99
三、资产总额	132,257.97	114,828.80	100,761.45
四、流动负债	107,340.97	72,637.00	32,169.13
应付账款	694.76	40.76	330.91
应付职工薪酬	10.30	13.84	14.46
应交税费	5,230.05	7,668.74	4,187.89
其他应付款	101,405.86	64,913.67	27,635.86
五、非流动负债			
六、负债合计	107,340.97	72,637.00	32,169.13
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	30,000.00
资本公积	0.00	1.37	0.00
盈余公积	1,491.70	3,219.04	3,793.09
未分配利润	13,425.30	28,971.38	34,799.22
母公司所有者权益			
少数股东权益			
七、所有者权益合计	24,917.00	42,191.79	68,592.32

国地置业近几年损益情况 (单位: 万元)

项目	2009年	2010年	2011年1-7月
一、营业收入	11,562.18	15,556.43	11,135.73
1、主营业务收入	11,562.18	15,556.43	11,135.73
2、其他业务收入	0	0	0
二、营业成本	3,574.52	5,741.45	1,467.62
1、主营业务成本	3,574.52	5,741.45	1,467.62
2、其他业务成本	0	0	0
3、营业税金及附加	98.02	18.31	24.92
4、销售费用	0.00	0.00	0.00
5、管理费用	779.53	1,086.24	729.73
6、财务费用	1,459.27	-15.36	-1.38
7、资产减值损失	-143.21	639.31	267.91
加: 公允价值变动净收益	0	0	0
投资净收益	13,006.82	14,996.53	0
三、营业利润	18,800.86	23,083.00	8,649.92
加: 营业外收入	46.68	2.53	1.27
减: 营业外支出	1.16	2.0	4.24
加: 补贴收入	0	0	0
四、利润总额	18,846.39	23,083.52	8,643.95
减: 所得税	4,758.78	5,810.11	2,168.57
少数股东损益	0	0	0
五、净利润	14,087.61	17,273.42	6,475.38

以上表中数据, 源于本次四川华信会计师事务所有限公司的财务审计报告及报表。

二、 评估目的

根据《大地集团 2011 年临时股东会决议》及《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产协议》，创智信息科技股份有限公司拟非公开发行股份购买大地集团、成都泰维投资管理有限公司合计持有国地置业有限公司的股权。对此，由大地集团委托我公司对国地置业股东全部权益进行评估，为以上经济行为的实施，提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是国地置业的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估对象涉及的资产、负债的内容，包括国地置业在评估基准日的流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额 100,761.45 万元，总负债 32,169.13 万元，净资产 68,592.32 万元。

对评估范围涉及的国地置业与龙泉区政府签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之“补充协议”，本报告将其作为账外无形资产—合同权益，进行单独评估。评估人员已对账外无形资产的有关权属、价值实现途径、合同项目的实施条件及其影响因素等相关事宜进行了全面清查核实。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经四川华信会计师事务所有限公司审计。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。此基准日是由评估委托方、被评估企业及参与项目的各方中介服务机构共同协商确定的。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《大地集团 2011 年临时股东会决议》及《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产协议》;
2. 资产评估《业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《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);
4. 关于印发《中央企业资产评估项目核准工作指引》的通知(国资发产权[2010]71 号);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
6. 《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);
7. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
12. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号,2006年);
14. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之“补充协议”;
2. 机动车行驶证;
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);

6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；
7. 四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知（川价发[2008]141号）；
8. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》（国经贸经[1997]456号）；
9. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸[1998]407号）；
10. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
11. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
12. 土地整理“天鹅湖项目”、“4.17项目”控规、详规批准文件及有关规划图纸；
13. 土地整理“天鹅湖项目”、“4.17项目”年度征地批准文件；
14. 土地整理“天鹅湖项目”控制区范围内的基础设计建设《建设项目选址意见书》和《建设工程规划许可证》；
15. 土地整理“天鹅湖项目”、“4.17项目”可研报告；
16. 土地整理“天鹅湖项目”、“4.17项目”开发整理成本投资预算、项目投资计划；
17. 2008年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
18. 《四川省工程造价信息》（2011年第6、7、8期）；
19. 有关土地整理项目基础设施建设工程施工合同；
20. 四川省人民政府关于印发《四川省耕地占用税实施办法》的通知（川府发[2008]27号）；
21. 四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅《关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见》的通知（川办函[2008]73号）；

22. 《成都市征地农转非人员社会保险办法》和《成都市已征地农转非人员社会保险办法》(成府发[2004]19号);

23. 《成都市龙泉驿区征地补偿安置实施办法》(龙府发[2004]90号);

24. 《成都市国土资源局关于请予备案 2007 年征地前三年平均年产值的报告》(成国土资发[2007]247号);

25. 《四川省国土资源厅关于组织实施征地统一年产值标准的通知》(川国土资发[2009]54号、2010年1月1日起施行);

26. 企业提供的盈利预测表、有关历史经营财务数据;

27. 评估人员收集的其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产申报评估明细表;

2. 四川华信会计师事务所有限公司出具的审计报告;

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法,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思路。

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据委托评估目的、被评估企业的实际情况、评估方法的适用条件,本次对国地置业股东全部权益价值选择收益法和资产基础法分别进行评估。

(一) 收益法

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务,包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

在企业整体价值中的各项组成部分:

1. 经营性资产价值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 (扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + A / (1+r)^{-n} \right]$$

其中: P —— 评估基准日的企业经营性资产价值

F_i —— 企业未来第 i 年预期自由现金流量

A —— 预测期末营运资产回收价值

r —— 折现率, 由加权平均资本成本估价模型确定

i —— 收益期计算年

n —— 预测期

其中,折现率(r)采用加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e —— 权益资本成本
 E —— 权益资本的市场价值
 D —— 债务资本的市场价值
 k_d —— 债务资本成本
 t —— 所得税率

计算权益资本成本时，采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = r_{fl} + \beta \times MRP + r_c$$

其中： r_{fl} —— 无风险利率
 β —— 权益的系统风险系数
 MRP —— 市场风险溢价
 r_c —— 企业特定风险调整系数

2. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产，主要采用成本法确定评估值。

（二）资产基础法（成本法）

1. 流动资产

评估范围内的流动资产，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 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能全额收回的, 按核实后的账面余额作为评估值; 对于存在坏账风险的款项, 在难以确定其坏账具体数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 经分析欠数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 按照账龄分析法, 估计可能的回收风险损失扣除后计算评估值; 对于有确凿根据表明无法收回的应收款项, 按零值计算, 账面相应的“坏账准备”评估为零。

(3) 预付账款, 根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的, 按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物, 也不能形成相应资产或权益的预付账款评估为零。

(4) 存货, 为企业在基准日前发生于有关土地整理项目的土地整理成本。经评估人员核实, 在评估基准日前, 企业与龙泉区政府对存货中的土地整理成本已进行了部分投资收益的结算(尚未实际付款)并确认了相应的营业收入。鉴于以上情况, 为避免资产评估价值重复和遗漏, 本次根据有关土地整理项目的“补充协议”、已结算的投资收益清单, 按下式计算存货的评估值:

评估值=核实后的存货账面价值+按项目“补充协议”应计的投资收益-已结算的投资收益-相应的所得税

(5) 其他流动资产, 为国地置业的专项建设资金。其资金账户由成都经济技术开发区建设发展有限公司负责监管、归企业专项使用。其他流动资产则是以上监管资金的尚存余额, 本次以清查核实后的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

评估范围涉及的非流动资产包括: 长期投资、设备类资产、无形资产—合同权益和递延所得税资产。本次根据有关非流动资产的价值构成及影响因素等情况, 分别采用以下方法进行评估。

(1) 长期投资

长期投资主要是企业对下属公司的长期股权投资, 包括对全资子公司、控股子公司和参股公司的投资。

由于此次企业价值收益法评估中, 是按母公司、全资子公司的合并报表方式进行评估的, 因此, 在评估长期投资价值时, 对全资子公司“成都中永兴”采用资产基础法进行整体评估, 以评估确定的净资产乘以股权比例, 计算该项长期投资的评估值。

对在评估基准日前已转让的长期投资股权, 评估人员对有关股权转让合同的约定条款、合同价款的支付和回收、股权过户等情况进行了清查核实。由于企业对未收回的合同价款所对应的股权还没有过户于受让方, 考虑到有关交易事项企业在收回合同价款的余额时, 存在一定的不确性, 故对基准日前已转让的长期投资股权, 以核实后的账面值作为评估值。

(2) 设备类资产

评估范围的设备类资产包括车辆和办公用电子设备。本次主要采用成本法进行评估。基本评估公式为:

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

① 车辆的重置全价

车辆的重置全价由购置价、购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。即:

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价, 参照所在地同类款车型近期市场价格确定。

车辆购置税, 根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定, 本次按下式确定:

车辆购置税=购置价/(1+17%)×适用购置税率

其他费用: 包括牌照费、验车费、手续费等, 本次根据该类费用的现行通常标准确定。

② 电子设备重置全价

电子设备通常为送货上门、买来即用。因此，本次对电子设备以评估基准日同型号设备的市场购置价作为重置全价。对购置时间较早或目前市场已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价直接确定其评估值。

B、成新率的确定

① 对车辆的成新率，本次遵循国家有关机动车辆安全行驶的有法规，按年限成新率和里程成新率孰低原则，结合现场勘察情况分析、评定后确定。其中：

年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

② 对电子设备，本次采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率 = (1 - 实际已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

以上算式中的实际已使用年限，根据设备启用日期、评估基准日期、考虑设备长期处于的使用频度等因素，经分析后合理确定。

(3) 无形资产—合同权益

本次对无形资产—合同权益的价值，采用收益法评估。具体评估思路为：通过预测企业与龙泉区政府签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之“补充协议”所涉及的土地整理项目未来各年可实现的净收益，采用适当的折现率折现求和得出评估值。评估的基本公式为：

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

式中：

P ——合同权益的评估值

R_i ——合同项目实施过程中第 i 年的净收益

i ——合同项目工期内的预测年

r ——合同项目净收益适用的折现率

n ——合同项目计划工期

m ——评估基准日至当年年末的月数/12（年）

(4) 递延所得税资产

递延所得税资产，为会计师进行审计时，对企业应收款项（应收账款和其他应收款）计提“坏账准备”所形成的可抵扣所得税金额的抵税权资产。本次对递延所得税资产的价值，经评估人员对企业的应收款项清查核实后，根据评估人员预计的应收款项风险损失金额，按下式计算评估值：

递延所得税资产评估值=预计应收款项的风险损失金额×被评估企业适用的所得税率

3. 负债

本次根据企业提供的负债申报明细表，经评估人员查验、核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额后，以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其金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

我公司评估人员，于2011年8月8日至2011年10月15日，对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了清查评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

2010年8月18日，大地集团以准备转让持有国地置业的股权为目的，委托我公司对国地置业的企业价值及其股东权益价值进行评估。经我公司对委托方评估目的的有关背景、国地置业资产状况初步了解后，与大地集团签订了《评估业务约定书》。当时国地置业就涉及到龙泉区土地一级开发整理业务，但在四川省政府有关文件下发前，其土地整理业务的投资收益，是采用按整理后的土地出让收益分成模式。之后，因四川省政府有关土地一级开发整理的政策变化，企

业与龙泉区政府原来签订的土地整理合同的收益模式已不再有效。至此，有关评估事宜一度中止。当国地置业与龙泉区政府继原土地整理合同签订了“补充协议”后，要求继续执行有关评估业务，同时，将其“补充协议”提交给了我公司。我公司及时对其“补充协议”进行了认真研究，并对有关土地整理项目实施的法律法规条件、资金保障条件等进行了查询和了解，在得到委托方及国地置业的有关承诺之后，则同意组织评估人员正式实施评估工作。

我公司接受评估委托后，由评估项目组根据委托的评估目的、评估对象及资产分布情况和评估工作整体计划安排，经与委托方和其他中介服务机构协商后，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 与评估委托方签定《评估业务约定书》，明确了本次的评估目的、评估对象及范围、评估基准日及有关评估工作的其他事宜。

2. 根据本次评估目的、评估范围涉及的资产类型及特点、资产分布等项目实际情况，在确定总体评估方案后编制了《资产评估工作计划》，并组建了评估工作队伍，确立了项目负责人及相关专业的评估人员。

3. 针对评估范围涉及的资产类型和特点、企业所属行业及事先了解企业基本情况，评估项目组设计了相应的资产清查评估明细表、重大资产状况调查表、企业历史经营情况尽责调查表等，并指导企业的职能部门有关人员，进行评估前的资产自查和各类表格的填报工作，同时，提交了所需的评估资料清单。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据企业提供的资产评估申报资料，评估人员于2011年8月8日至2011年9月15日，对企业申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业的财务、经营情况进行了系统调查。清查核实工作的具体过程如下。

1. 指导企业资产申报工作

项目组的评估人员, 指导企业各职能部门的相关人员, 在资产自查的基础上, 按照我公司评估项目组提供的资产申报明细表、资产状况调查表及其填写要求, 进行逐一登记填报; 同时, 指导企业按评估项目组提交的评估资料清单, 准备评估所需的相关资料。

2. 审查和完善资产评估明细表

评估人员根据初步了解评估范围的资产情况、查阅企业提供的有关信息资料, 对企业的资产明细表进行审查, 检查有无申报资产项目不明、资产重漏和资产信息存在明显缺失的情况, 并根据执业经验及掌握的有关信息, 对资产申报明细表进行完善。

3. 现场尽职调查

评估人员通过走访企业管理层和产、供、销等各职能部门、查阅企业经营基础资料和现场实地勘察实物资产状况等方式, 对影响企业价值的有关事项进行全面调查。主要内容如下:

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化, 分析权益资本变化的原因;

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化, 分析销售收入变化的原因;

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化;

(4) 了解企业主要的其他业务和开发产品构成, 分析各业务对企业销售收入的贡献情况;

(5) 了解企业历史年度利润情况, 分析利润变化的主要原因;

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标, 分析各项指标变动原因;

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策;

(9) 收集企业所在行业的有关资料, 了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地清查结果,进一步完善资产申报明细表,使纳入评估范围的资产账、表相符,资产特征信息完整、无误。

5. 查验权属资料

对评估范围内的资产权属文件进行查验,对权属手续不齐、产权不清的,提请企业核实和补充、或出具相应的权属情况说明。

6. 收集作价资料

在企业各职能部门的相关人员协助下,对评估范围涉及的往来款、银行存款、银行贷款进行函证;对土地一级开发整理项目涉及的有关规划批准文件、征地报批文件、投资预算、投资计划及有关定额和价格信息等资料进行收集和整理;对重要设备进行询价,收集当地有关资产的市场价格信息、有关现行的政策法规的费用标准和其他有关作价依据。

(四) 评定估算

评估人员根据有关资产评估准则,结合评估范围内的资产实际情况,选择适宜的评估方法,分别测算评估值。然后汇总资产评估初步结果并进行合理性分析、撰写评估报告和技术说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交我公司内部进行审核。审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及我公司主管领导的最终审核。经过我公司内部审核后,将评估结果与评估委托方、被评估企业进行沟通 and 汇报,根据沟通意见进行必要修改、完善后,将正式评估报告提交给委托方。

二、 评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外,还包括:

1. 一般假设

(1) 企业按现状持续经营，其拥有和控制的资产能在其寿命年限内，按现状用途、使用频率和正常维护下继续使用。

(2) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(3) 除非另有说明，企业完全守法经营，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项。

(4) 企业未来将采取的会计政策与出具本评估报告时所采用的会计政策，在重要财务核算口径上基本一致。

2. 特殊假设

(1) 企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

(2) 企业所处的社会经济环境及所执行的税赋、税率、及会计政策与核算方法等政策无重大变化。

(3) 评估范围涉及的土地整理项目，已取得有批准权限的政府部门下发的“控规”、“详规”正式文件，在项目实施过程中不会发生重大实质性变更。

(4) 评估范围涉及的土地整理项目，企业能按项目中具体工程事项实施的先后顺序，及时取得开工前的各项法定手续，不会因此影响项目既定投资计划的如期进行。

(5) 评估范围涉及的土地整理项目，企业能够从银行金融机构筹措所需要的资金，不会因融资渠道受阻影响项目投资计划的实施。

(6) 评估范围涉及的土地整理项目，其中实施“征地拆迁安置”工程的政策性强、遇到的情况也较复杂，该项工程能否顺利进行直接影响项目投资计划的正常实施。对此，负责实施该项工程的有关政府，有能力依法有序地开展此项工作，不会因此导致项目工期的延误。

(7) 评估范围涉及的土地整理项目，企业提供给评估人员的项目投资预算真实、合理，并取得了龙泉区政府的初步认同，在完工结算时不会出现与预算金额存在较大的差异。

(8) 评估范围涉及的土地整理项目，企业与龙泉区政府能够完全按“补充协议”约定的条件，履行各自的权利和义务。

(9) 委托方、被评估企业提供给本项目的其他有关基础资料和财务资料，真实、准确和完整。

(10) 本次评估不考虑通货膨胀因素对确定各评估参数的影响。

(11) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日国内的有效价格为依据。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

三、 评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论。

(一) 资产基础法（即成本法）

企业总资产账面价值为 100,761.45 万元，评估价值为 336,655.14 万元，增值额为 235,893.69 万元，增值率 234.11%；总负债账面价值为 32,169.13 万元，评估价值为 32,169.13 万元，负债评估前后无增减变化；净资产账面价值为 68,592.32 万元，净资产评估价值为 304,486.01 万元，增值额为 235,893.69 万元，增值率为 343.91%。

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 7 月 31 日

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%
一、流动资产	1	74,677.79	80,792.66	6,114.87	8.19
二、非流动资产	2	26,083.66	255,862.48	229,778.82	880.93
其中：长期股权投资	3	25,665.54	25,664.18	-1.36	0.01
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	161.13	181.31	20.18	12.52
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	229,760.00	229,760.00	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	
长期待摊费用	9	-	-	-	
递延所得税资产	10	256.99	256.99	-	-

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%
其他非流动资产	11	-	-	-	
资产总计	12	100,761.45	336,655.14	235,893.69	234.11
三、流动负债	13	32,169.13	32,169.13	-	-
四、非流动负债	14	-	-	-	
负债总计	15	32,169.13	32,169.13	-	-
净资产	16	68,592.32	304,486.01	235,893.69	343.91

评估结果详细情况，见各类资产及负债清查评估明细表

（二）收益法

运用收益法的评估后，得出国地置业股东全部权益价值为 305,157.46 万元，较其账面净资产 68,592.32 万元，增值 236,565.15 万元、评估增值率 344.89%。

（三）确定评估结论

成本法与收益法结果的差异为 671.45 万元，两种方法结果的差异率为 0.22%。企业的经营性资产主要为 7 平方公里的土地一级开发整理项目的合同权益性无形资产，而企业的经营业务在可预见的未来也只涉及该项土地一级开发整理业务。本报告采用两种方法对企业股东权益价值的评估，是遵循有关评估准则、从不同评估技术角度去分析、测算并反映该项合同权益对企业股东权益价值的贡献。评估师经综合分析两种评估方法结果的价值构成、评估计价的分析过程、影响结果的主要评估参数的合理性后，认为收益法的结果可以作为成本法结果的验证，成本法在评估合同权益的价值过程中，体现了评估师执行评估业务的谨慎原则。因此，在有关评估假设成立的条件下，成本法结果更能相对合理地反映目前国地置业的股东权益价值。故本次采用成本法结果作为报告的评估结论。

即：确定国地置业股东全部权益在评估基准日的评估值为 304,486.01 万元。

四、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目由我公司独立完成,不涉及引用其他机构出具的评估报告结论的情况。

(二) 有关瑕疵事项

除以下披露的事项外,出具本报告时尚未发现影响报告结论或使用的其他重大瑕疵事项。

1. 在评估基准日,有关土地整理项目已取得“天鹅湖项目”青台山片区 612 亩、“4.17 项目” 1,390 亩土地的征地批准文件。尽管龙泉驿区政府在土地整理协议中约定负责根据农用地转建设用地的计划和土地整理进度上报土地征用的有关报批材料,并承诺原则上保证每年在整理范围内公开出让约 800 亩土地。但在未来的项目实施期间,如不能按计划分阶段及时取得土地整理项目中剩余土地的征地等相关批准手续而导致项目投资计划无法按期实施时,将对本报告的评估结论产生影响;

2. 在评估基准日,有关土地整理项目已取得“天鹅湖项目”南、北片区整理范围内的基础设施(即“六通一平”)建设工程的《建设工程规划许可证》;“天鹅湖项目”的青台山片区及整个“4.17 项目”控制区范围内的基础设施建设工程按照项目投资计划进度正在分阶段申办《建设工程规划许可证》。在项目实施期间,如企业不能及时取得有关法定手续而导致项目投资计划无法按期实施时,将对本报告的评估结论产生影响;

3. 有关土地整理项目涉及的所有配套公益设施(幼儿园、学校、医院、农贸市场、酒店、社区服务中心等)建设工程,企业根据项目总体规划正逐步进行方案设计及施工图设计,在评估基准日暂无法提

供其设计方案和施工图。根据国家现行的基本建设管理程序，以上各单位工程需先取得《建设项目选址意见书》，然后上报规划设计方案，获得批准并取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》后，进行施工图设计，经有关部门对施工图汇审通过并取得《建设工程施工许可证》后，方可动工修建。在项目实施期间，如企业不能及时上报有关技术资料、取得各项建设工程实施的有关法定手续而导致项目投资计划无法按期实施时，将对本报告的评估结论产生影响；

4. 根据企业提供的资料反映，土地整理项目控制区范围涉及约350万平方米的地面建筑物拆除（包括16个乡镇企业和几家国有企业的动迁）、约2万搬迁农民的安置等工程。实施以上拆迁补偿工程不仅法定程序多、执行的政策性强，而且需求的资金量大。如此项工程不能依法有序地进行、所需资金保障不力，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对本报告的评估结论产生影响；

5. 受土地整理工程的特殊性、土地整理项目在评估基准日所具备的技术资料详细程度和完整性的影响，本报告在评估项目合同权益的价值时，其投入项目的直接成本，主要根据企业提供的由负责“征地拆迁安置”工程的政府部门编制的投资预算、企业编制的基础设施建设工程和配套公益设施建设项目的投资预算等资料，经评估人员与当地现行法规政策的有关价格标准、类似建设工程的有关成本价格指标在一定范围内进行对照、分析和作出一定调整后确定的。如项目完工结算时，企业提供的以上投资预算金额与实际发生金额差异较大时，将直接影响本报告的评估结论。

6. 企业的资产结构中，对报告评估结论影响最大的资产，是评估范围涉及的土地整理项目的合同权益性资产。而影响其评估价值的主要因素包括：项目实施具备的法律条件、投资预算和实施计划、投入资金的保障条件、拆迁安置对政策法规的把控能力及项目的履约风险等。有关项目实施的法律条件，企业承诺：由于土地一级开发整理项目实施所涉及的法定程序多、准备有关报批文件、资料的工作量较大，因此，在评估基准日难以完备项目有关的全部法律手续。但在编

制项目投资计划时已综合考虑到了以上因素，并能够保证在不影响项目投资计划实施的情况下，按项目中具体工程实施的先后顺序，分年度及时报批有关材料，并办理项目动工所具备的各项法定手续；关于投入资金的保障条件，企业在 2011 年 6 月，就有关土地整理项目与中国民生银行股份有限公司成都分行、农行四川省分行、成都农村商业银行分别签署了《战略合作协议》、《融资意向书》、《战略合作协议》，相关银行同意在约定条件下，分别为国地置业提供 10 亿元、10 亿元、5 亿元人民币的信贷支持及其他融资服务。本报告在评估合同权益无形资产价值过程中，所采用的折现率虽在很大程度上考虑了有关项目投资风险对其资产价值的影响，但受可获评估资料的详细程度和完整性、折现率参数分析计算现有评估技术手段的局限性等因素的影响，以上所述的项目投资风险可能对评估结论产生影响仍需特别提醒。

7. 长期投资中，企业对成都世茂投资有限公司、成都世茂置业有限公司 100% 的投资股权，在评估基准日前已经协议转让给了上海世茂建设有限公司。其中：“世茂投资”转让价格 36,916.77 万元，已收回价款 29,533.42 万元，尚未收回的价款 7,383.35 万元，占转让总价款的 20%；“世茂置业”转让价格 46,120.70 万元，已收回价款 46,158.98 万元，尚未收回的价款 2,310.83 万元，占转让总价款的 5%。由于以上股权转让尚未全部完成工商变更登记，考虑到剩余转让价款收回时间的不确定性以及相应风险，本报告对剩余股权价值采用了按其账面值确认而未确认转让溢价的谨慎做法。

8. 车辆资产中的粤 BT9871、湘 AB8465 轿车，企业及证载权利人已出具书面声明确认其产权实际所有人是国地置业，但车辆行驶证目前尚未办理过户。

(三) 有关担保、租赁及或有负债（或有资产）的情况

1. 本次评估人员未发现国地置业在评估基准日存在有对外担保的事项。

2. 国地置业目前租用成都银河国际汽摩商城有限责任公司位于龙泉驿区大面街道办事处银河路1号汽摩市场商务中心二层楼作为办公场所。租赁期限为2008年1月1日至2012年12月31日止,租金为11,742.60(元/月)。

除以上情况外,未发现国地置业在评估基准日存在其他的租赁、或有负债(或有资产)的情况。

(四) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次资产清查核实工作中,未发现国地置业在评估基准日存在涉及法律、经济等未决事项。

(五) 关于重大期后事项

本项目评估基准日、资产清查工作结束日距出具评估报告的时间较近,除以上情况外不涉及影响评估报告结论的其他重大期后事项。但如果资产清查工作结束日至出具本评估报告日期间,企业资产数量及有关状况等发生重大变化,将对评估结论产生影响。

(六) 关于评估程序受到限制的情况

本项目评估范围内的资产和负债,除企业的有关土地整理项目所涉及的“征地拆迁安置”工程的补偿标的和对象,评估人员无法进行现场清查核实外,其余均能按正常评估工作程序进行清查核实,并取得评估所需的相关资料。

由于“征地拆迁安置”工程涉及的法定程序多、政策性强,按目前有关规定,此项工程需由相关政府来具体实施。评估前已由龙泉区大面街政府,对“征地拆迁安置”进行了初步摸底调查,并由龙泉区大面街政府编制了“征地拆迁安置”工程的投资预算。企业考虑到“征地拆迁安置”牵涉各方面的个体利益以及该项工作的阶段性、时效性和敏感性等,无法协调、配合评估人员进行有关事项的现场调查。因此,本次对“征地拆迁安置”工程的有关清查事项,评估人员主要通

过查阅有关预算资料、向企业负责该项工程的职能部门进行访谈、查询等方式，来履行有关评估工作程序。

(七) 关于经济行为本身对评估结论的影响情况

本评估项目涉及的经济行为，对评估结论不构成影响。

(八) 关于评估资料不完整的情况

本项目所获评估资料中，土地整理项目涉及的“征地拆迁安置”工程的投资预算，是由负责实施该项工程的当地政府部门编制并经有关政府确认后提供的，但尚未提供形成该预算的有关详细资料。我们认为：有关土地一级开发整理项目是企业与当地政府的紧密合作的投资项目，当地政府不仅有掌控有关法规、政策尺度的能力，而且有“征地拆迁安置”工程的操作实例和实施经验的积累；此外，我们在获取有关“征地拆迁安置”工程预算资料后，对有明确法规政策补偿标准的预算金额，与当地现行的有关法规、政策标准进行了对照、分析和调整。在此基础上采用了上述资料作为本报告的评估依据。但如果土地整理项目完工结算金额与其预算金额差异较大时，将对本报告的评估结论产生影响。

◆ 以上特别事项提请报告的使用者予以充分关注

五、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (四) 本报告如需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，则备案后方可正式使用；
- (五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

六、 评估报告日

评估报告提出日期为 2011 年 10 月 15 日。

法定代表人: 孙月焕

注册资产评估师: 周跃龙

注册资产评估师: 李官筠

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十月十五日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位主要资产权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。