创智信息科技股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）

上市公司名称：	创智信息科技股份有限公司
上市地点：	深圳证券交易所
股票简称：	*ST 创智
股票代码：	000787

交易对方名称：	四川大地实业集团有限公司
住所及通信地址：	成都市锦江区大业路 16 号 大地城市脉搏 20 楼

交易对方名称：	成都泰维投资管理有限公司
住所及通信地址：	成都市龙泉驿区龙泉镇驿都东路

独立财务顾问

签署日期：二〇一二年八月

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

声　明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证报告书中的财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行股份购买资产所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。

本报告书是公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

本次重大资产重组交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司负责；因本次重大资产重组交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

目　录

声　明 2
目　录 3
释　义 6
重大事项提示 10
特别风险提示 15
第一节　本次交易概述 21
一、本次交易的背景和目的 21
二、本次交易具体方案 24
三、本次交易的决策过程 28
四、本次交易定价及溢价情况 29
五、本次交易构成关联交易 29
六、本次交易构成重大资产重组 30
七、董事会及股东大会情况 30
第二节　上市公司基本情况 44
一、创智科技基本情况 44
二、创智科技历史沿革 44
三、公司破产重整情况 49
四、创智科技最近三年控股权变动情况 56
五、公司控股股东情况 57
六、公司最近三年的重大资产重组情况 58
七、公司最近三年主营业务发展情况 58
八、公司主要财务数据 60
九、上市公司的现金分红政策及相应的规划安排 61
第三节　本次交易对方情况 68
一、本次拟非公开发行股份的交易对方 68
二、交易对方向公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况 83
三、交易对方与上市公司之间关联交易情况的说明 84
四、交易对方及其主要管理人员最近五年受过处罚和涉及诉讼、仲裁情况 86
第四节　本次交易标的情况 87
一、拟购买资产情况 87
二、交易标的资产评估情况 108
三、交易标的资产涉及的债权债务转移情况 123
四、其他需要说明的事项 124
第五节　拟购买资产的业务与技术情况 125
一、主要业务概况 125
二、主要业务流程图 125
三、主要经营模式 130
四、主要业务经营情况 139
五、成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区土地一级开发项目概况 149
六、项目报批事项 157
七、项目开发进程 160
八、项目前景分析 162
九、项目相关环保批复 168
十、主要业务的质量控制情况 169
十一、拟购买资产的固定资产、无形资产和特许经营权的具体情况 169
第六节　本次发行股份情况 170
一、本次发行股份概况 170
二、发行股份前后主要财务数据及其他重要经济指标对比 172
三、大地集团与财富证券的《股份转让协议》 173

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

四、重组方有条件受让的股份.....174
五、发行股份前后股权结构对比.....174
第七节 本次交易主要合同.....176
一、发行股份购买资产协议.....176
二、盈利预测补偿协议.....180
第八节 本次交易合法、合规性分析.....183
一、本次交易符合《重组办法》第十条规定.....183
二、本次交易符合《重组办法》第四十二条规定.....192
三、本次重组符合《收购办法》的有关规定.....196
第九节 董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析.....198
一、本次交易定价的依据.....198
二、本次交易价格的合理性分析.....199
第十节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....205
一、本次交易前上市公司财务状况与经营成果的讨论与分析.....205
二、拟购买资产所在行业特点与经营情况的讨论与分析.....210
三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势.....237
四、本次交易完成后上市公司未来持续经营能力分析.....251
五、本次交易相关各方的主要承诺及履约保证.....255
第十一节 财务会计信息.....258
一、本次拟购买资产财务会计信息.....258
二、本次交易完成后上市公司备考财务会计信息.....263
三、拟购买资产盈利预测主要数据.....266
四、盈利预测主要数据.....267
五、交易标的重大会计政策或会计估计与上市公司是否存在较大差异的说明.....268
第十二节 同业竞争和关联交易.....269
一、同业竞争.....269
二、关联交易.....271
第十三节 资金、资产占用及关联担保.....273
一、资金、资产占用情况.....273
二、关联方担保情况.....273
第十四节 本次交易对上市公司债务影响.....274
一、本次交易后公司的负债结构.....274
二、本次交易有利于改善公司未来负债结构.....275
第十五节 上市公司最近十二个月重大资产交易.....276
第十六节 本次交易对上市公司治理结构的影响.....277
一、本次交易对公司治理结构的影响.....277
二、重组完成后上市公司业务的独立性.....279
第十七节 风险因素及相关对策.....281
一、审批风险.....281
二、政策风险.....281
三、主营业务变更风险.....282
四、大股东控制风险.....282
五、征地和农转用批准文件以及工程施工手续不能及时获批的风险.....282
六、土地指标不能够按计划获批的风险.....284
七、公司不能获得融资的风险.....284
八、经营风险.....285
九、收入来源单一、客户单一的风险.....285
十、客观存在影响评估价值因素的风险.....286
十一、关于合同期限和评估期限存在差异的风险.....288
十二、违约风险.....289
十三、业绩补偿期满后合同未能有效执行影响估值的风险.....290

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

十四、公司终止上市的风险 290
第十八节 关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况 291
第十九节 独立董事及中介机构意见 292
一、独立董事对本次交易的意见 292
二、独立财务顾问意见 293
三、法律顾问意见 294
第二十节 中介机构联系方式 295
一、独立财务顾问 295
二、法律顾问 295
三、财务审计机构 295
四、资产评估机构 295
第二十一节 董事及相关中介机构声明 297
上市公司全体董事声明 297
独立财务顾问声明 298
上市公司法律顾问声明 299
资产评估机构声明 300
审计机构声明 301
第二十二节 备查文件 302
一、 备查文件存放地点 302
二、 本次补充材料备查文件目录 303

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

释 义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

创智科技、本公司、上市公司、公司	指	创智信息科技股份有限公司
董事会	指	创智信息科技股份有限公司董事会
大地集团、重组方	指	四川大地实业集团有限公司
成都泰维	指	成都泰维投资管理有限公司
国地置业	指	成都国地置业有限公司
交易对方	指	大地集团、成都泰维
交易各方	指	创智科技、交易对方及国地置业
天津丰琪	指	天津丰琪投资管理有限公司
天津坤盛	指	天津坤盛投资管理有限公司
华创实业	指	湖南华创实业有限公司
创智实业	指	湖南创智实业有限公司
成都中永兴	指	成都中永兴置业有限公司
世茂置业	指	成都世茂置业有限公司
世茂投资	指	成都世茂投资有限公司
百城投资	指	成都百城投资有限责任公司
世茂新城	指	成都世茂新城房地产开发有限公司
大地房地产	指	四川大地房地产开发有限责任公司
成都翔博	指	成都翔博房地产开发有限责任公司
东方大地	指	天津东方大地投资管理有限公司
百悦投资	指	百悦投资集团有限公司
赛特物业	指	成都赛特物业管理有限责任公司
龙胜安居	指	成都龙泉龙胜安居工程有限公司
大地酒业	指	四川大地酒业发展有限公司
金控融资租赁公司	指	成都金控融资租赁有限公司
佰悦置业	指	北京佰悦置业有限公司
蓝盟智浩	指	天津蓝盟智浩投资管理有限公司
大地矿业	指	成都百悦大地矿业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

鼎华投资	指	四川鼎华投资管理有限公司
天津中永兴	指	天津中永兴投资管理有限公司，其曾用公司名称为北京中永兴投资管理有限公司，下文统称为天津中永兴
翰德汇投资	指	北京翰德汇投资管理有限公司
卧龙谷公司	指	成都卧龙谷体育俱乐部有限公司
创智集团	指	湖南创智集团有限公司
上海世茂	指	上海世茂建设有限责任公司
财富证券	指	财富证券有限责任公司
龙泉驿区	指	四川省成都市龙泉驿区
区政府	指	成都市龙泉驿区人民政府
六通	指	通路、通水、通电、通气、通讯和通雨污排水
4.17 项目、417 项目	指	国地置业对十陵片区 4.17 平方公里的土地整理项目
2.83 项目	指	国地置业对天鹅湖片区约 2.83 平方公里（包括青台山片区 612 亩）的土地整理项目
土地整理项目	指	4.17 项目、2.83 项目
《土地一级开发合作协议》、《协议一》	指	2006 年 7 月 7 日，成都市龙泉驿区政府与国地置业签署的《四川省龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司土地整理项目合同书》
《协议二》	指	2010 年 12 月 31 日，成都市龙泉驿区政府与国地置业签署的《<四川省龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司土地整理项目合同书>的补充协议》
《协议三》	指	2011 年 7 月 28 日，成都市龙泉驿区政府与国地置业签署的《<四川省龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司土地整理项目合同书>之补充协议》
拟购买资产、交易标的、注入资产	指	国地置业 95.306%的股权
本次交易、本次重组、本次发行、本次重大资产重组	指	创智科技向大地集团发行 714,612,139 股股份、向大地集团的全资子公司成都泰维发行 65,480,861 股股份，购买大地集团和成都泰维合并持有的国地置业 95.306%的股权
重组报告书/本报告书	指	《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
信达证券	指	信达证券股份有限公司
信达律师	指	广东信达律师事务所
金杜	指	金杜律师事务所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
华信	指	四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司
管理人	指	北京市中伦律师事务所深圳分所
评估基准日	指	2012 年 3 月 31 日
定价基准日	指	公司审议本次重大重组事项的第七届董事会第二次会议决议公告日
《评估报告》	指	中企华出具的《创智信息科技股份有限公司拟非公开发行股份购买四川大地实业集团有限公司及成都泰维投资管理有限公司合计持有成都国地置业有限公司的股权项目评估报告》（中企华评报字【2012】第 3311 号）
《评估说明》	指	中企华出具的《创智信息科技股份有限公司拟非公开发行股份购买四川大地实业集团有限公司及成都泰维投资管理有限公司合计持有成都国地置业有限公司的股权项目资产评估说明》（中企华评报字【2012】第 3311 号）
《发行股份购买资产协议》	指	《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产协议》
《盈利预测补偿协议》	指	《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产盈利预测补偿协议》
《法律意见书》	指	广东信达律师事务所出具的《关于创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之专项法律意见书》（信达重购字【2012】第 1 号）
《声明与承诺》	指	2011 年 12 月 2 日龙泉驿区政府出具的《关于成都国地置业有限公司参与创智信息科技股份有限公司重大资产重组的声明与承诺》
重整计划	指	经深圳市中级人民法院于 2011 年 5 月 27 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》批准的《创智信息科技股份有限公司重整计划》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2005 年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2005 年修订）
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》（2006 年修订）
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《证券发行办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

64 号文	指	2007 年 9 月 29 日下发的《成都市人民政府批转市国土局等部门关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理意见的通知》（成府发【2007】64 号）
36 号文	指	2011 年 5 月 10 日四川省国土资源厅、省财政厅、省监察厅、省审计厅联合下发的《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）
3 号令	指	2008 年 1 月 3 日国务院下发的《关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号）
总规	指	总体规划。按照《中华人民共和国城乡规划法》，城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划
控规	指	控制性详细规划。控制性详细规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定作为强制性内容
详规	指	修建性详细规划
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重大事项提示

1、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》、《证券发行办法》等有关法规、规定编制《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，供投资者参考。

2、经本公司第七届董事会第二次会议批准，本公司已与交易对方大地集团、成都泰维就本次交易的相关事项订立了附生效条件的协议，包括：

（1）发行股份购买资产协议

公司拟向交易对方非公开发行股份以购买其持有的国地置业 95.306%股权，根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。此次非公开发行股份价格为 3.72 元/股（即暂停上市交易前 20 个交易日公司股票交易均价），新增股份数量为 780,093,000 股。

（2）盈利预测补偿协议

大地集团、成都泰维保证国地置业盈利预测数的实现，并承诺在创智科技发行股份购买资产完成后国地置业实际净利润数不足预测净利润数时承担补偿责任。根据《盈利预测补偿协议》，国地置业在 2012 会计年度（4-12 月）、2013 会计年度、2014 会计年度和 2015 会计年度的预测净利润分别为 52,488.04 万元、75,888.01 万元、98,947.67 万元和 127,674.31 万元。国地置业在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度，实际盈利数（以经会计师事务所审核确认的、扣除非经常性损益后实际盈利数为准）与《盈利预测补偿协议》中确认的国地置业净利润预测数的差额，作为交易对方向创智科技进行补偿的依据。创智科技应在每年年度报告披露后的 10 日内，计算应回购的股份数量，并将大地集团、成都泰维持有的该等数量股票划转至创智科技董事会设立的专门帐户进行锁定。

创智科技将在每年补偿股份数量确定后按照其《公司章程》规定的程序，就该部分股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，创智科技将以总价人民币

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则创智科技应在股东大会决议公告后 10 个交易日内书面通知大地集团和成都泰维，大地集团和成都泰维将在接到通知后的 30 日内将应回购的股份赠送给创智科技股东大会股权登记日在册的其他股东，其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除大地集团和成都泰维持有的股份数后创智科技的股本数量的比例享有获赠股份。

3、大地集团及其一致行动人成都泰维承诺：若本次交易得以完成，大地集团与成都泰维对创智科技拥有权益的股份自股份登记完成之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至创智科技指定账户之日（孰长）进行锁定，之后将按中国证监会及深交所的有关规定执行。

4、上市公司及各交易对方已经按照《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第一条的要求出具《承诺函》，保证其所提供信息的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担法律责任。

5、本次交易中上市公司向其第一大股东大地集团及大地集团的全资子公司成都泰维购买其合并持有的国地置业 95.306%的股权，因此本次重大资产重组构成关联交易。

6、本次交易完成后大地集团将成为公司的控股股东，公司主营业务将由研制、开发、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务变更为土地整理及城市综合运营业务，公司主营业务将发生重大变更，公司能否迅速适应新变化并立足于该行业存在一定的不确定性。

7、本次交易构成重大资产重组，需取得以下批准及核准后方可实施：（一）重组方案经创智科技股东大会批准；（二）中国证监会对本次重大资产重组的核准；（三）中国证监会同意豁免（若需）大地集团、成都泰维因本次交易而触发的对创智科技的全面要约收购义务。本次交易能否取得上述批准及核准，以及最终取得时间均存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

8、本次拟购买的资产为国地置业 95.306%股权，国地置业主营业务是土地整理业务。目前，我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

规范性文件予以规范，而且各地政府的政策和操作流程各不相同，造成了一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险，特别是对征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件，可能会给本公司的业务和相关收益造成影响。

9、2009 年 9 月，成都市龙泉驿区第十六届人大常委会第十七次会议审议通过了《关于同意成都市龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司合作实施土地整理项目的批复》（龙人函【2009】35 号），同意龙泉驿区政府与国地置业进行合作，对龙泉驿区约定片区实施一级土地整理项目。

2011 年 7 月 28 日，龙泉驿区政府与国地置业签署《土地整理项目合同书之补充协议》，为保障合作双方权益的按期实现，龙泉驿区政府同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排。

成都市龙泉驿区政府土地报征能否全部顺利获批、征地拆迁工作是否按计划完成存在一定的不确定性，如果政府土地报征、征地拆迁工作延迟，则项目期限将顺延。

10、在土地一级开发业务方面，虽然成都国地置业所从事的土地一级开发与房地产业分属于两个不同的行业，但是房地产行业的景气度会对龙泉驿区政府的财政收入产生一定的影响。此外，国地置业对龙泉驿区的天鹅湖片区（包括青台山片区）和十陵片区等区域的整体开发预计于合同生效后 8 年内完结，国地置业在完成对上述片区等区域的整体开发之后的业务发展情况和收入来源还存在不确定性。

11、龙泉驿区政府同意在每年 3 月 31 日之前，向国地置业支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本和经审计确认的投资回报。根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率，促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还国地置业不低于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经双方确认的土地整理成本和投资回报的 50%，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的及早收回，加快了资金的周转。

该账款回收的不确定性在于成都市龙泉驿区政府是否能够按合同和返还说明的约定按时足额支付投资成本和投资收益。

12、2010年8月，债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科技进行重整，法院受理并批准了《重整计划》。根据深圳中院于2012年5日29日作出的“（2012）深中法民七重整字第6-11号”《民事裁定书》，确认创智科技《重整计划》执行完毕，终结创智科技破产程序。

《重整计划》项下债务的偿还情况现说明如下：根据《重整计划》，债权本金总额为185,261,871.53元，债权利息总额为51,359,001.41元，本息合计总额为236,620,872.94元，均为普通债权。截至本报告签署日，公司对上述普通债权均已偿还完毕。

13、以 2012 年 3 月 31 日为基准日，中企华对拟购买资产国地置业 100%股权整体采用资产基础法（成本法）和收益法进行评估，综合考虑两种方法结果的合理性后，确定采用收益法的结果作为报告的评估结论。国地置业股东全部权益评估值为 309,187.82 万元，较其账面净资产 90,213.89 万元，增值 218,973.93 万元，评估增值率 242.73%。评估报告自评估基准日 2012 年 3 月 31 日起一年内有效。

投资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。

14、2010 年 10 月，大地集团依据与梁杰征、孙刚、王军华三人分别签订的股权持股协议，向该三人各提供 1000 万元资金，由该三人分别出资成立了天津丰琪投资管理有限公司、成都泰维投资管理有限公司、天津坤盛投资管理有限公司。同月，天津丰琪、成都泰维、天津坤盛分别自大地集团受让国地置业 6%、8%、8%股权。因天津丰琪、成都泰维、天津坤盛均系代大地集团持有国地置业股权，该部分转让价款在转让股权时未实际支付。2011 年 7 月，为规范前述代持股权事宜，天津丰琪、天津坤盛将其持有的国地置业股权转让给大地集团。同时，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

孙刚将其持有的成都泰维的 100%股权转让给大地集团。至此大地集团直接持有国地置业 92%股权，通过成都泰维间接持有国地置业 8%股权，直接和间接共计持有 100%股权。

有关孙刚、梁杰征以及王军华代大地集团持有成都泰维、天津丰琪和天津坤盛股权的事宜，已通过大地集团回购孙刚所持成都泰维股权、回购天津丰琪和天津坤盛所持国地置业股权的方式进行了清理。孙刚、梁杰征以及王军华亦书面确认系代大地集团持有相关公司股权，在明确知晓经过重组,国地置业的股东可间接持有创智科技股权的情况下，自愿应委托人大地集团的要求将股权转回给大地集团，不会以任何理由主张创智科技的股份。有关代持的清理不存在纠纷或潜在纠纷。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

特别风险提示

1、关于评估报告依据的事项发生重大变化的风险

根据中企华评报字【2012】第 3311 号《评估报告》对国地置业 100%股权采用收益法评估的结论，评估值为 309,187.82 万元，较其账面净资产 90,213.89 万元，增值 218,973.93 万元、评估增值率 242.73%。增值主要源于国地置业正在实施的约 7 平方公里土地一级开发整理业务，根据其业务合同及其“补充协议”约定的收益模式和条款、国地置业提供的业务项目投资预算和投资计划，预计在短期内将有较大的经营现金流流入国地置业，使国地置业股权价值有较大增值。本次评估结果将会受以下因素影响，有关风险特别提示如下：

（1）有关土地整理项目，在评估基准日仅取得“2.83 项目”青台山片区 612 亩、“4.17 项目”1,390 亩的征地指标。“2.83 项目”未开发整理的北片区、“4.17 项目”除 1,390 亩以外其他区域的征地指标尚未取得。国地置业将根据当地“农转用”总体计划和土地整理进度，协助龙泉驿区政府分期、分批准备土地报征材料，获得批准文件后分期分批办理土地征用手续。但在项目未来实施期间，如未能及时履行有关法定工作程序、取得项目控制区范围所余土地的征地批准文件、办理用地手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响；

（2）在评估基准日，有关土地整理项目的规划为 2006 年以前出台的片区规划，随着成都市总体规划的调整，其片区规划还在调整、评审当中。本次评估仍以 2006 年以前批准的“控规”、“详规”为依据。如未来片区新规划与土地整理项目的原规划相比，有重大实质性变动，从而导致以原规划所确定的土地整理项目投资预算的投资强度发生较大增减变化时，将对评估结论产生影响；

（3）有关土地整理项目中的“4.17 项目”控制区内的基础设施建设工程，尚未取得实施的报建手续（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证），国地置业将按照项目投资计划分阶段申办有关报建手续。如在项目实施期间，国地置业未能及时取得有关建设工程的报建手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响；

（4）有关土地整理项目涉及的公益配套设施建设工程，仅“2.83 项目”的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

部分单位工程完成了初步设计方案。根据国家现行的基本建设管理程序，公益配套各单位工程需先取得《建设项目选址意见书》、《规划设计条件书》，并据此上报规划设计方案，获得批准取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，然后进行施工图设计，再经有关部门对施工图汇审通过、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，如公司未能及时上报有关技术资料、履行各项建设工程实施的有关法定手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响；

（5）有关土地整理项目，其中的拆迁安置补偿工程涉及的法定程序多、执行的政策性强。如此项工程不能依法有序进行，将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对评估结论产生影响；

（6）有关土地整理项目，各年计划投资额较大，如龙泉区政府不能按约定和承诺付款时间支付企业对项目的代垫成本和投资回报、企业融资渠道又出现严重不畅时，则不仅影响项目按期实施，而且影响企业经营期间现金流入量的预期，从而将对评估结论产生影响；

（7）受土地一级开发整理业务的特殊性、预测该项业务未来收益所依据的有关技术资料详细程度和完整性等因素的影响，在确定预期投入的直接成本时，主要根据有关投资预算的量、价调查资料。如果土地整理项目投资预算金额与未来实施过程中实际发生的金额或与政府结算时确认的投资金额差异较大，将直接影响评估结论。

（8）根据有关土地整理业务的“补充协议”，如果属企业自身原因，造成整理控制范围的 2.83 片区计划实施的公益配套建设项目小学、中学、医院、酒店、企业总部大楼未按期完工时，则相应的投资回报率由 39%降至 25%。评估报告的评估结论是假定企业能够完全履约的前提下形成的，若存上以上因素导致投资回报率由 39%降至 25%，将对评估结论产生影响。根据中企华匡算，若按照补充协议，有关项目的投资回报率降至 25%，则国地置业 100%股权的评估值将降低约 3.5 亿元，评估值下降约 11%。

（9）根据国地置业与龙泉驿区政府于 2011 年 7 月 28 日签订的《<成都市龙泉驿区土地整理项目合同书>之补充协议》，每个会计年度，双方将组织专业机构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。龙泉驿区政府在次年 3 月 31 日前向国地置业返还经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

在国地置业土地整理业务全过程中，每一个项目建设前期均须取得政府发改部门立项、控制价评审、规划局核定的相关规划许可证、施工许可证后才能建设，在实施过程中政府委托国有企业“成都经济技术开发区建设发展有限公司”进行监管，对每一笔投资付款从现场管理、进度产值审核、合同付款节点、支付标准等都分别有政府监管公司、财政局、国土局等相关部门及区领导签字同意后支付。审计局在投资额年度阶段审计时根据是否有发改局批准的立项报告、规划局认可项目是否在土地整理范围内来确认，是否纳入公司土地整理成本时，以各政府部门共同签字同意支付的付款凭证进行逐笔核对，在手续齐全的情况下确认投资金额，如手续不齐，则退企业向相关部门补齐签字手续后再行确认。即理论上企业实施的每一个项目、支付款项的每一个环节都可得到政府的同意，所以每一笔土地整理成本支出原则上都能得到政府年度审核确认。

尽管实际发生的投资额整体上最终应当能获得政府的确认，但由于确认程序、签字手续、审计流程等原因，还是可能出现经政府审计确认的投资额与企业评估报告中预测的各年实际投资额之间存在差异的情况，将影响评估结论。

2、关于合同期限和评估期限存在差异的风险

国地置业土地整理范围包括天鹅湖片区项目 4584 亩（包括青台山片区）、十陵片区项目 6255 亩。根据《协议一》、《协议二》、《协议三》，天鹅湖片区与十陵片区土地整理项目预计期限均为 5 年，项目起算时间为 2010 年 12 月 31 日。

根据评估报告，其评估依据主要包括国地置业与政府签署的一级土地开发协议以及土地整理“天鹅湖项目”、“4.17 项目”（十陵片区项目）可研报告，“天鹅湖项目”、“4.17 项目”（十陵片区项目）开发整理成本投资预算、项目投资计划等。

评估报告按照天鹅湖片区整理期限 5 年完成进行估值，与龙泉驿区政府确认的投资计划保持一致；鉴于十陵片区规模较大、拆迁难度大、安居工程建设周期较长，涉及部分企业调迁、新建选址、土地出让计划以及政府支付土地整理回报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的资金来源等问题，按照 8 年的投资年限制定投资规划较为稳妥可行，评估依据的投资年限与合同约定的期限存在差异，提请投资者关注风险。

3、国地置业的土地开发相关资质

国地置业土地一级开发的主体资格前期由政府直接授权取得，后期通过公开招标方式竞争取得，主体资格的取得程序符合现行土地一级开发法律、法规及规范性文件的规定，且相关规定对开展土地一级开发的项目主体需要取得的资质没有强制性要求。

2008 年 1 月 3 日，国务院下发《关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号），要求土地前期开发要引入市场机制，按照有关规定，通过公开招投标方式选择实施单位。3 号令下发之前，国地置业通过与政府签署合同协议的方式获得相应的土地开发资格，即取得土地开发资质；3 号令下发之后，国地置业按照 3 号令的要求，通过招投标取得相应的土地开发资质。

根据《土地储备管理办法》等相关法律法规以及“64 号文”、“36 号文”精神，国地置业为取得一级土地开发资格，履行了如下程序并签署了相应的合作协议：

2006 年 7 月 7 日，与龙泉驿区人民政府签署了《协议一》，明确授予国地置业在天鹅湖片区 2.83 平方公里范围的一级土地整理整治主体资格。

2006 年 8 月 17 日，国地置业取得龙泉驿区人民政府关于天鹅湖片区土地整理资格授权。

2009 年 9 月 4 日，龙泉驿区人大常委会“龙人函【2009】35 号”批复正式批准国地置业在龙泉驿区约定片区内实施一级土地整理项目。

此后，由于《协议一》约定范围内部分区域在《龙泉驿区土地利用总体规划（2006-2020）》中为有条件建设区，未纳入规划建设用地区，已不具备一级土地整理的前提条件。龙泉驿区政府提出调整土地整理区域，将原皇冠湖片区约 4.17 平方公里的整理范围调整为十陵片区符合土地利用总体规划和城市总体规划的 4.17 平方公里土地作为一级土地整理范围。

2010 年 12 月 31 日，龙泉驿区人民政府与国地置业签署《协议二》。同日，龙泉驿区人大常委会下发“龙人函【2010】18 号”公文正式批准国地置业在十陵片区实施一级土地整理，明确授予国地置业十陵片区一级土地整理项目投资的主体资格。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

依据上述程序，国地置业获得在成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域内从事土地一级开发业务的资格。

2008 年 1 月 3 日国务院下发的“3 号令”要求土地前期开发要引入市场机制，按照有关规定，需通过公开招投标方式选择实施单位；为此，2011 年 3 月 30 日，国地置业通过招投标方式取得龙泉驿区大面片区青台山村约 612 亩的土地整理项目投资方主体资格。

4、违约风险

龙泉驿区政府与国地置业分别于 2006 年 7 月 7 日、2010 年 12 月 31 日以及 2011 年 7 月 28 日签署了《协议一》、《协议二》以及《协议三》三个土地一级开发合作协议，就双方的权利义务进行了约定。

从双方的权利义务来看，违约的风险主要有两个方面。一是企业因自身管理或其他原因，导致不能按时完工，将影响项目收益的如期实现，且根据相关协议，如果特定项目未按照计划完成，则所涉项目的固定收益率可能只能按 25%，而不是按照正常执行合同的 39%来计算；二是政府由于某种原因不能按约支付项目款，导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施，将影响合同收益，另外，如政府单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行亦构成违约。

如因政府没有及时支付投资成本及回报，导致未来实际现金流入时点与评估预测时点不一致或者可能存在的违约，将会对评估结果产生一定的负面影响。实际上企业合同业务实施过程中出现“实际现金流入时点与评估预测时点不一致”的情况属于政府违约的范畴，而政府违约产生的后果，主要是导致有关业务项目所需资金保障不力。

国地置业与龙泉驿区政府签署的协议已经龙泉驿区人大常委会批复，保障了协议的有效性，对协议的执行提供了保证。通过在协议中约定支付违约金、赔偿实际经济损失等措施防范合同执行过程中出现的政府违约风险。2011 年 9 月 26 日，龙泉驿区政府出具关于支持国地置业上市重组工作的函，支持国地置业业务发展和上市工作。2011 年 12 月 2 日，龙泉驿区政府出具《关于成都国地置业有限公司参与创智信息科技股份有限公司重大资产重组的声明与承诺》，再次明确承诺严格遵守上述约定。《声明与承诺》还详细补充了政府出现违约情形时的违约责任。

尽管如此，在土地一级开发协议执行中仍然存在因政府违约导致的风险：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）政府不履行或迟延履行或无能力履行法律报建手续导致国地置业无法按照进度进行开发整理的风险；

（2）政府不履行或迟延履行或无能力履行按约定支付国地置业已投入的土地开发成本和支付相应收益义务的风险；

（3）政府单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行。

5、业绩补偿期满后合同未能有效执行影响估值的风险

本次评估主要依据《协议一》、《协议二》以及《协议三》三个土地一级开发合作协议。上述合同项目未来实现的净收益将直接影响评估值，而合同项目未来实现的净收益取决于合同的执行，因此，如果合同未能有效执行，将影响估值。

尽管评估时，已考虑上述可能存在的违约风险对标的资产权益价值的影响，在折现率计算中，对于违约风险已作了适当考虑。本次交易对方大地集团及成都泰维与上市公司签署了三年的盈利预测补偿协议，对不能达到上述业绩作出了补偿承诺。但补偿期满后，合同执行违约的风险仍将会影响估值。

6、关于评估程序受到限制的情况

评估人员对企业的土地整理项目中征地拆迁安置事项所涉及的有关对象的基本情况无法进行现场核实。主要原因是：该事项具体实施是由当地政府、村委会来完成，而且企业考虑到有关事项牵涉各方面的利益以及实施此项工作的阶段性、时效性和敏感性等因素，目前无法协调龙泉区政府及当村委会来配合评估人员进行有关现场调查。但企业提供了土地整理控制区的卫星监测图和当镇政府及地村委会提供的有关事项初步调查资料。

7、公司终止上市风险

公司目前处于暂停上市中，披露此次重大资产重组方案并不表示公司股票一定能够恢复上市。公司披露此次重组方案后，如果出现深圳证券交易所《股票上市规则（2008年修订）》等规则规定的终止上市情形，公司股票仍将终止上市，请投资者注意风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第一节　本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

创智科技是注册于广东省深圳市的上市公司，主要从事研制、开发、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务。由于创智科技历史负债较重、主业经营不善，2004 年、2005 年、2006 年连续三个会计年度亏损，创智科技股票自 2007 年 5 月 24 日以来一直处于暂停上市状态，且创智科技已经基本停止经营，几乎没有任何经营收入和盈利来源，继续依靠创智科技自身的努力，无法形成有效的持续经营能力和偿债能力，同时创智科技股权比较分散，第一大股东大地集团持股比例在破产重整前仅为 11.79%，破产重整、出资人权益让渡后更减至 7.66%。

债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科技进行重整。2010 年 8 月 12 日，深圳市中级人民法院作出（2010）深中法民七重整字第 6 号民事裁定书，裁定受理创智信息系统公司对创智科技提出的重整申请。2010 年 8 月 23 日，深圳市中级人民法院作出（2010）深中法民七重整字 6－1 号民事裁定书，裁定对创智科技进行重整，并指定管理人开展破产重整工作。

创智科技是在几近退市的紧要关头进入重整程序的，法院从受理阶段的形式审查、实质审查到债权确认、资产评估、方案设计、债权人会议、出资人组会议召开等各个环节，均严格把关、严格监督，并在重大事项上给予直接指导，确保重整程序依法开展，切实保障各方主体利益。

为保证重整成功，避免创智科技被破产清算，管理人北京市中伦律师事务所深圳分所在创智科技管理层的配合下依法履行职责，做好资产调查和评估、债权登记和审查、信息披露及偿债能力分析和测算等与重整相关的各项工作。创智科技管理层和管理人与主要债权人和出资人进行了深入、细致的沟通，在尊重创智科技客观现实以及评估机构出具的专业评估结论和偿债能力分析意见的前提下，制定了创智科技重整计划。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

创智科技破产重整的基本思路为：在保证普通债权在重整程序中清偿比例高于破产清算状态的基础上，依照《破产法》相关规定，创智科技现有股东无偿让渡部分股票，其中部分用于清偿创智科技的债务，剩余部分由重组方有条件受让，以此方式吸引重组方向创智科技注入优质资产。同时，对于在重整程序前发生的全部债权在依照本重整计划获得现金或股票清偿后，未获得清偿的部分创智科技不再负有清偿义务。

2011 年 5 月 27 日，深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准本公司《重整计划》并终止重整程序。目前，公司已按《重整计划》完成了债务清偿，《重整计划》已执行完毕。

1、让渡股票及清偿债务的股票划转情况

根据《重整计划》，全体股东应让渡股票 79,323,390 股，部分用于向债权人清偿债务。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的《证券过户登记确认书》及《司法过户表》，划转情况如下：

（1）破产重整计划已经执行完毕。本公司股东按比例让渡的股份 79,323,390 股已经全部过户至重整专用账户。深圳中院于 2012 年 5 日 29 日作出“（2012）深中法民七重整字第 6-11 号”《民事裁定书》，裁定创智科技的重整计划执行完毕，破产程序终结。

（2）已根据《重整计划》从重整专用账户划转给债权人指定账户 7,589,277 股流通股票，用于偿还确定债务。

2、现金清偿债务情况

目前已按照《重整计划》向确定债权人支付现金共计 7,519,633.84 元。截至本报告签署日，公司确定债务已按照《重整计划》清偿完毕。

3、解决历史遗留问题

根据《重整计划》对重组方进行重组需解决创智科技原大股东创智集团拖欠创智科技 142,914,082.76 元债务的历史遗留问题的要求，以及相关法律、法规、规范性文件的规定，大地集团拟以持有的部分国地置业股权清偿上述债务。根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

估基准日，国地置业 100%股权评估值 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。以上述定价作为以资抵债的定价基础，将国地置业 4.694%（计算公式为：142,914,082.76 元÷3,044,860,045.69=4.694%）的股权抵偿给创智科技，以解决前述历史遗留问题，该抵债方案已经创智科技第七届董事会第二次会议审议通过的《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的方案》批准。

目前，本公司股票目前已处于暂停上市状态，公司丧失持续盈利能力，面临终止上市风险。上述状况已经严重影响到本公司全体股东的根本利益。为了应对本公司目前面临终止上市的严峻形势，促使公司走出困境，并与实现公司长远发展目标相结合，公司决定进行资产重组，通过发行股票购买优质资产改变公司经营状况，提高公司盈利能力和可持续发展能力，从根本上解决本公司长远发展所面临的问题。

公司第一大股东大地集团拟向上市公司注入其持有的国地置业股权。大地集团成立于 1998 年 7 月，注册资本 1 亿元，法定代表人为贾鹏。大地集团主要从事投资、控股、管理业务，经过多年经营，实现了在房地产、酒业等业务上的专业化发展，尤其是在地产业务上逐步确立了竞争优势，形成了一级土地开发与二级土地开发并存，物业管理与房地产开发相配套的发展模式。大地集团控股的国地置业系成都市龙泉驿区天鹅湖片区（包括青台山片区）、十陵片区的土地一级开发商，协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

通过本次重大资产重组向上市公司注入国地置业优质股权资产，有望提升国地置业作为土地一级开发商的核心竞争力、资本运作及融资能力，加速成都市龙泉驿区的城市化进程。本次交易完成后，上市公司将由规模较小、主业经营不善的计算机应用服务业企业转型为盈利稳定、风险较小、增长潜力较大的土地一级开发商。同时，上市公司将充分发挥“政府资源和市场化机制相结合”这一运营模式的优势，在土地一级开发、市政基础设施、城市公共公益配套设施建设和城市综合运营方面显现出强大的发展后劲，并进一步使其核心竞争力和持续发展能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

力产生质的飞跃。

（二）本次交易的目的

1、将优质资产注入上市公司以提高公司资产质量和可持续发展能力；

2、形成以收益稳定、风险较小的土地一级开发运营为主的业务，提升上市公司的核心竞争力；有利于公司的长期健康发展，提升上市公司的经营业绩和持续发展能力以及提高公司抗风险能力；

3、保护投资者利益，通过增强业绩表现来提升公司形象。

（三）本次交易的原则

1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；

2、遵守“公开、公平、公正”以及“诚实信用、协商一致”的原则；

3、维护公司全体股东的合法权益，特别是中小股东利益；

4、平等协商、自愿选择的原则。

二、本次交易具体方案

（一）交易方案概述

创智科技与大地集团、成都泰维签订了《发行股份购买资产协议》。根据该协议，本公司将以向大地集团、成都泰维非公开发行股份形式购买其合计持有的国地置业 95.306%的股权。通过购买拥有优质、稳定的土地一级开发类资产的公司股权，将有助于上市公司恢复持续经营能力和盈利能力，为公司恢复上市创造有利条件。本次发行股份购买资产交易完成后，国地置业将成为本公司的全资子公司。

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，除国地置业 4.694%股权抵偿创智集团拖欠上市公司债务外，上市公司发行股份购买国地置业其余 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。本次发行价格为定价基准日前 20 个交易日创智科技股票交易均价，由于公司处于暂停上市状态，故以暂停上市交易前 20 个交易日公司股票交易均价 3.72 元/股定价，合计发行股份数量为 780,093,000 股。

另据《重整计划》，大地集团可有条件受让重整计划中创智科技全体出资人让渡的股份扣减为偿付确定债权后所划出的股份（即本公司全体股东让渡股份数量 79,323,390 股扣除已用于清偿普通债权的股份 7,589,277 股后，所剩余的股份 71,734,113 股）。为更好地维护参与让渡的股东利益，大地集团充分考虑决定，本次重组资产重组方案经创智科技股东大会批准和中国证监会核准后，大地集团将放弃受让依《重整计划》本应由重组方有条件受让的，除大地集团、财富证券、华创实业以及创智实业以外其他出资人让渡的股份共计 52,942,820 股。

根据大地集团做出的《关于放弃受让让渡股份的承诺函》及大地集团的书面说明，大地集团已就让渡股份返还投资者作出了如下安排：在中国证监会批准本次重大资产重组之后，大地集团将根据相关法律法规的规定协助破产管理人积极做好股份退还工作；如法律、法规及规范性文件对操作细节没有明确规定，大地集团将积极与破产管理人及相关监管部门沟通，确保股份返还工作的顺利进行；在让渡股份返还投资者过程中发生的税费均由大地集团承担。

（二）发行股份购买资产具体发行方案

2012 年 8 月 12 日，创智科技与大地集团、成都泰维签订了《发行股份购买资产协议》。根据该协议，创智科技将向大地集团、成都泰维非公开发行股份购买其合计持有的国地置业 95.306%的股权。具体方案如下：

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

2、发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、发行对象和认购方式

（1）发行对象：本次发行对象为大地集团和成都泰维。成都泰维为大地集团的全资子公司，与大地集团为一致行动人。

（2）认购方式：大地集团以其持有的国地置业 87.306%的股权、成都泰维以其持有的国地置业 8%的股权评估作价认购创智科技本次非公开发行的股份。

4、定价基准日和发行价格

本次发行股份的定价基准日为创智科技第七届董事会第二次会议决议的公告日。

本次发行的股票价格为定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价。鉴于创智科技股票已停牌，定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价即为创智科技股票停牌前 20 个交易日的交易均价，即 3.72 元/股。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若创智科技有派息、送股、资本公积金转增等除权除息事项，则对发行价格作相应除权除息处理。

5、拟购买的资产

本次发行股份拟购买的资产为国地置业 95.306%的股权。

6、交易标的的价格

交易标的国地置业 95.306%的股权经交易各方协商，确定交易价格为 2,901,945,962.93 元。

7、发行数量

创智科技本次向大地集团、成都泰维发行的股票数量为 780,093,000 股。计算方式为：本次发行股份数量＝交易价格÷3.72 元/股。如按照前述公式计算后所能换取的上市公司股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照四舍五入的原则取整处理。最终发行的数量以上市公司股东大会审议通过并经中国证监会核准的为准。各交易对方通过发行取得创智科技股份的数量根据其分别持有国地置业的股权比例确定，即大地集团取得 714,612,139 股股份，成都泰维取得 65,480,861 股股份。

最终发行数量乘以最终发行价格低于交易标的交易价格的部分，由上市公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

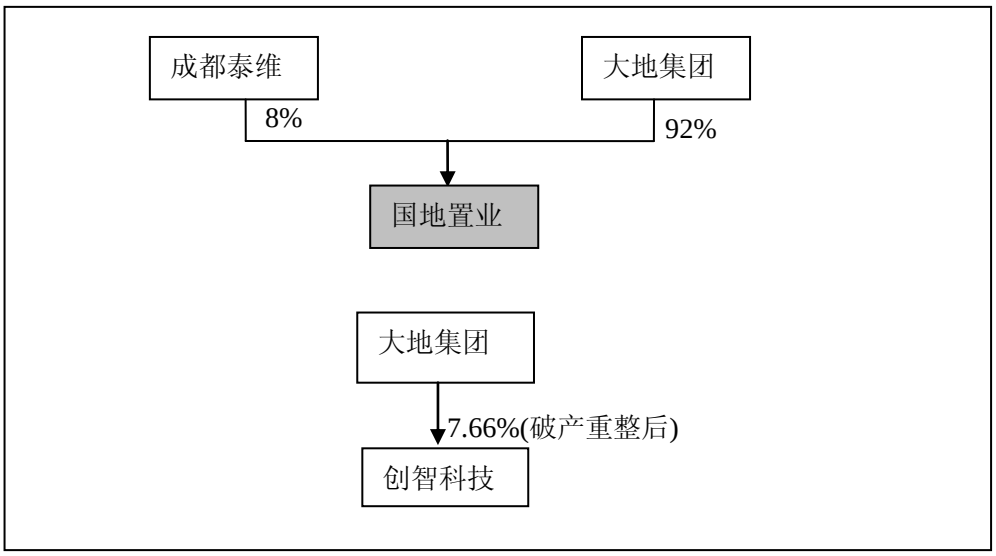
以现金形式补偿交易对方。

8、锁定期

本次发行的股票自本次发行结束之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至上市公司指定账户之日（孰长）进行锁定，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

（三）本次交易方案示意图

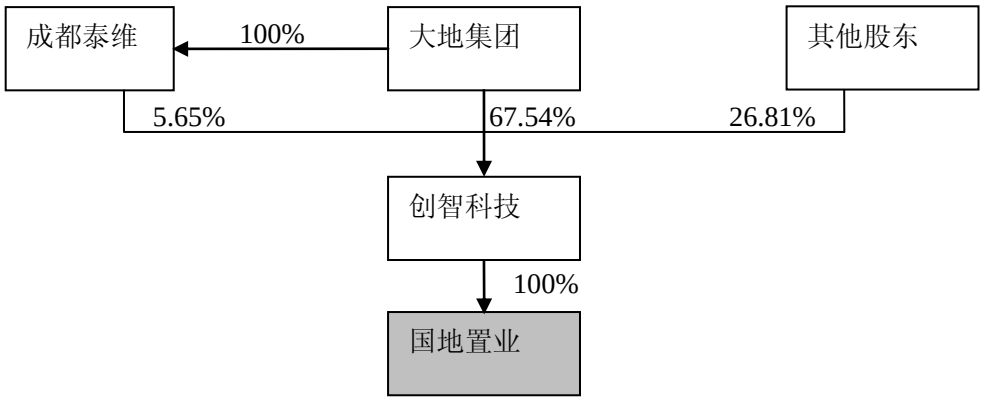
1、本次交易完成前：



注：第一大股东大地集团用其持有的国地置业约 4.694%的股权抵偿给上市公司，以解决公司原大股东创智集团（系重组方的非关联方）历史遗留的对公司 142,914,082.76 元的欠款，该事项需股东大会审议批准后方可办理过户手续。鉴于此，本次重组方案中，大地集团将以其持有的国地置业剩余 87.306%的股权认购上市公司新增股份。

2、本次交易完成后：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



三、本次交易的决策过程

（一）创智科技的决策过程

1、2012 年 8 月 12 日，创智科技独立董事发表了独立董事意见，认为本次重大资产重组严格遵守国家有关法律、法规和政策的规定，所涉及的评估机构具有对性、评估假设合理、评估定价公允，没有损害上市公司和全体股东的利益特别是中小股东的利益；并且同意董事会就本次重大资产重组事项的相关安排。

2、2012 年 8 月 12 日，创智科技第七届董事会第二次会议审议通过本次重大资产重组交易的相关议案。

3、2012 年 8 月 12 日，创智科技第六届监事会第二次会议审议通过本次重大资产重组交易的相关议案并发表监事会意见。

4、2012 年 8 月 12 日，创智科技与交易对方签署《发行股份购买资产协议》和《盈利预测补偿协议》。

5、本次重大资产重组交易尚需获得创智科技股东大会批准和中国证监会核准。

6、本次重大资产重组交易尚需获得中国证监会对大地集团、成都泰维豁免要约申请的批准（若需）。

（二）本次发行股份购买资产交易对方的决策过程

1、2012 年 6 月 5 日，大地集团董事会会议作出决议，同意大地集团参与本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

次交易。

2、2012 年 6 月 5 日，大地集团召开股东会会议并作出决议，同意大地集团参与本次交易并授权公司董事长决定并签署相关协议。

3、2012 年 6 月 5 日，成都泰维召开股东会并作出决议，同意成都泰维参与本次交易，并授权公司董事长决定并签署相关协议。

四、本次交易定价及溢价情况

（一）拟购买资产交易定价情况

根据本公司与交易对方签订的《发行股份购买资产协议》，本次重大资产重组拟向特定对象非公开发行股份方式购买资产，所购买的国地置业 95.306%的股权经交易各方协商，交易价格定为 2,901,945,962.93 元。

（二）拟购买资产定价及溢价情况

根据中企华出具中企华评报字【2012】第3311号评估报告，以2012年3月31日为评估基准日，国地置业100%股权的评估值为309, 187. 82万元，较其账面净资产90, 213. 89万元，增值218, 973. 93万元，评估增值率242. 73%。经交易各方协商确认拟购买资产（即国地置业95.306%的股权）的交易价格为2,901,945,962.93元，交易定价具体评估值详见本报告书“第四节 二、交易标的的资产评估情况”。

本次发行股份的发行价格为3.72元/股，不低于定价基准日前20个交易日交易均价。本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本次发行股份的价格将按照深交所的有关规则进行相应调整。

五、本次交易构成关联交易

本次交易完成前，大地集团持有创智科技7.66%的股权，为创智科技第一大股东，大地集团为创智科技的关联方。本次交易中上市公司向大地集团及大地集团的全资子公司成都泰维购买其合并持有的国地置业95.306%的股权，本次重大资产重组构成关联交易。

另据《重整计划》，大地集团可有条件受让重整计划中创智科技全体出资人让渡的股份扣减为偿付确定债权后所划出的股份，即本公司全体股东让渡股份数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

量79,323,390股，扣除已用于清偿普通债权的股份7,589,277股，剩余股份71,734,113股大地集团将有权按《重整计划》规定有条件受让。经大地集团充分考虑，为更好地维护参与让渡的股东利益，大地集团决定，本次重组资产重组方案经创智科技股东大会批准和中国证监会核准后，大地集团将放弃受让依《重整计划》本应由重组方有条件受让的，除大地集团、财富证券、华创实业以及创智实业以外其他出资人让渡的股份共计52,942,820股。

重整专用账户中暂存的让渡股份在公司股东大会审议本次重大资产重组相关事项时，不具有表决权。

六、本次交易构成重大资产重组

根据《重组办法》第十一条规定，本次交易相关指标计算如下：

本次交易拟购买的国地置业截至 2012 年 3 月 31 日经审计的资产总额为 1,334,420,632.45 元。本次交易拟购买资产的交易价格为 2,901,945,962.93 元，高于资产总额，因此相关指标应按照交易价格计算。上市公司最近一个会计年度末（截至 2011 年 12 月 31 日）经审计合并财务会计报告的资产总额为 86,924,930.38 元，两者的比值为 3338.45%。

本次交易中，创智科技购买资产的总额占最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过70%，本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易还涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组办法》第二十八条及第四十六条规定，本次交易须提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

根据华信会计师事务所出具的川华信审字【2012】第 173 号审计报告，国地置业 2010 年、2011 年实现的净利润分别为 172,096,644.89 元、253,761,522.03 元；国地置业成立于 2006 年 6 月 12 日，满足《重组办法》第十二条中关于上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在 3 年以上，最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 2000 万元，满足《重组办法》对上市公司拟购买资产的主体资格要求。

七、董事会及股东大会情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（一）第七届董事会第二次会议表决情况

创智科技第七届董事会第二次会议由公司董事长赵艳召集，会议通知于2012年8月8日以书面方式送达，并于2012年8月12日在成都市天府大道北段966号金融城5号楼2楼会议室以现场方式召开。公司董事共五人，实际参加会议表决董事五人。会议由公司董事长赵艳主持，公司监事、高级管理人员列席了会议。本次会议召集与召开符合有关法律、行政法规、部门规章和公司《章程》的有关规定。与会董事经认真审议，形成决议如下：

1、审议通过了《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的方案》

按照深圳市中级人民法院于2011年5月27日作出的“（2010）深中法民七重整字第6-4号”《民事裁定书》批准之重整计划，对重组方进行重组需解决公司原大股东创智集团拖欠公司142,914,082.76元债务的历史遗留问题。根据相关法律、法规、规范性文件的规定和上述民事裁定的要求，公司与初步确定的重组方——公司第一大股东大地集团签订《协议书》，由大地集团将其持有的国地置业 4.694%的股权转让给公司，用以解决公司原大股东创智集团（系重组方大地集团的非关联方）对公司142,914,082.76元的欠款；公司将其拥有的对创智集团142,914,082.76元债权转让给大地集团，由此彻底解决公司原大股东资金占用问题。

大地集团用于抵偿非关联方对公司占款的资产——国地置业的股权已经中企华以2012年3月31日为基准日进行了评估，并出具了“中企华评报字（2012）第3311号”《评估报告》，确定国地置业100%股权的评估值为309,187.82万元。经双方协商，同意以3,044,860,045.69元作为定价基础，确认国地置业4.694%的股权价值为142,914,082.76元，与2011年12月31日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的偿债资产价格一致。

公司独立董事已发表独立意见认为上述解决公司原大股东占用公司资金的方案有利于增强公司独立性和核心竞争力，减少关联交易，且所投入资产不是尚未投入使用的资产或没有客观明确账面净值的资产，不存在损害公司和中小投资者利益的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

2、审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》

根据《公司法》、《证券法》、《证券发行办法》和《重组办法》等有关法律法规及规范性文件的相关规定，对照上市公司重大资产重组和发行股份购买资产的条件要求，公司符合发行股份购买资产的各项条件。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：5 票同意，0 票反对，0 票弃权。

3、审议通过了《关于本次发行股份购买资产涉及关联交易的议案》

公司本次拟通过发行股份的方式购买公司第一大股东大地集团及其一致行动人成都泰维合计持有的国地置业 95.306%股权的事宜，构成关联交易。公司的独立董事已事前认可本次发行股份购买资产的关联交易，且对关联交易发表了独立意见。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

4、逐项审议通过了《关于本次发行股份购买资产具体方案的议案》中的各项子议案

（1） 发行股份购买资产的方案概述

大地集团作为初步确定的重组方，需履行《重整计划》项下应由重组方履行的各项义务，包括但不限于以其自身以及一致行动人成都泰维（统称为“交易对方”）合计持有的、符合《重整计划》要求的资产——国地置业 95.306%的股权置入公司，认购公司非公开发行的股份；且在本次发行股份购买资产事宜获得创智科技股东大会批准和中国证监会核准后，大地集团放弃受让《重整计划》项下规定的本应由重组方有条件受让的，除大地集团、财富证券、华创实业以及创智实业以外的其他股东让渡的股份共 52,942,820 股。放弃受让的股份将返还

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

给原作出让渡的股东。由此产生的税费由大地集团承担。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（2） 发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（3） 发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（4） 发行对象及认购方式

A. 发行对象：本次发行对象为大地集团及其一致行动人成都泰维。

B. 认购方式：大地集团以其持有的国地置业 87.306%的股权，成都泰维以其持有的国地置业 8%的股权评估作价认购本次发行的股份。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（5） 定价基准日和发行价格

A. 本次发行股份的定价基准日为公司董事会决议的公告日。

B. 本次发行的股票价格为定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价。鉴于公司股票自 2007 年 5 月 24 日至公司董事会决议公告日，一直处于暂停上市状态，定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价即为公司股票停牌前 20 个交易日的交易均价，即 3.72 元/股。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增等除权除息事项，将对发行价格作相应除权除息处理。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（6） 拟购买的资产

本次发行股份拟购买的资产为国地置业 95.306%的股权。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（7） 拟购买资产的价格

拟购买资产以 2012 年 3 月 31 日为基准日进行审计、评估。依据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号评估报告，国地置业 100%股权的评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。在扣除偿债资产价值后，确认拟购买资产（即国地置业 95.306%的股权）的交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（8） 发行数量

本次发行的股份数量为 780,093,000 股，计算方式为：本次发行股份数量＝拟购买资产的价格÷3.72 元/股。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照四舍五入的原则取整处理。各交易对方取得公司股份的数量将根据交易对方持有国地置业的股权比例确定，最终发行的数量以公司股东大会审议通过并经中国证监会核准的为准。各交易对方取得公司股份的数量根据其分别持有国地置业的股权比例确定。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增等除权除息事项，则对发行价格作相应除权除息处理，最终的发行数量也将根据发行价格的调整相应进行调整。

最终发行数量乘以最终发行价格低于拟购买资产的价格的部分，由创智科技以现金方式支付给交易对方。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对 0 票弃权。

（9） 拟购买资产期间损益安排

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国地置业自评估基准日至交割日期间的盈利由创智科技享有，自评估基准日至交割日期间的亏损由交易对方承担，同时交易对方应以现金等合理方式补足亏损部分。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（10） 锁定期安排

大地集团、成都泰维以资产认购取得的股份按照发行结束之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至公司指定账户之日（孰长）进行锁定。锁定期届满之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（11） 上市地点

本次发行的股票将在深交所上市交易。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（12） 关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次发行完成后，发行前滚存的未分配利润将由创智科技新老股东按照发行后的股份比例共享。

表决结果：本子议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（13） 本次发行决议有效期限

与本次发行股份购买资产议案有关的决议自股东大会审议通过之日起十八个月内有效。

表决结果：本子议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0票反对，0票弃权。

本议案上述各项子议案尚需提交股东大会审议通过，并报中国证监会核准后方可实施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、审议通过了《关于签署发行股份购买资产协议的议案》

同意创智科技与大地集团、成都泰维签署《发行股份购买资产协议》。

公司的《重整计划》已获得深圳市中级人民法院裁定确认执行完毕，破产程序已终结，公司的法律人格得以维持，具备签订及履行《发行股份购买资产协议》的合法主体资格。交易对方大地集团及其一致行动人成都泰维亦具备签订及履行《发行股份购买资产协议》的主体资格。大地集团已在《发行股份购买资产协议》中承诺将无条件并严格遵守《重整计划》项下应由重组方履行的各项义务，并同意《重整计划》项下应由重组方履行的各项义务构成其在《发行股份购买资产协议》中义务的一部分，若有违反，将按照《发行股份购买资产协议》约定向创智科技承担违约责任。成都泰维作为大地集团的一致行动人，对大地集团应履行的义务和违约产生的责任承担连带责任。

该协议及其约定的发行股份购买资产方案在公司股东大会批准、中国证监会核准本次发行股份购买资产交易，且公司股东大会及中国证监会（若需）豁免大地集团及其一致行动人成都泰维因以资产认购本次发行的新股而触发的要约收购义务后生效。

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0票反对，0票弃权。

6、审议通过了《关于签署发行股份购买资产盈利预测补偿协议的议案》

同意公司与大地集团、成都泰维签署《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》。

在重组实施完毕后的3年内，若出现国地置业的实际盈利数低于（不含本数）净利润预测数的，重组方大地集团及其一致行动人成都泰维将向上市公司提供股份回购方式的业绩补偿安排，且重组方大地集团及其一致行动人成都泰维承诺：以资产认购而取得的创智科技股份按照发行结束之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至创智科技指定账户之日（孰长）进行锁定。前述承诺的股份锁定期间与涉及的业绩补偿期间保持一致。

该协议及其约定的盈利预测补偿方案在公司股东大会批准、中国证监会核准

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次发行股份购买资产，且公司股东大会及根据相关法律、法规、规范性文件的规定的有权机关（若需）豁免大地集团及其一致行动人成都泰维因以资产认购本次发行的新股而触发的要约收购义务后生效。

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0票反对，0票弃权。

7、审议通过了《关于重组方在符合条件时以现金增持公司股份的议案》

同意大地集团提出的，在公司股票恢复上市交易后，如前 20 个交易日公司股票交易均价低于每股人民币 12 元，则大地集团将在股票恢复上市交易后第 21 个交易日起的 60 个交易日内，按照相关法律、法规、规范性文件的规定及监管部门的要求，在不影响公司上市地位的前提下，动用不少于人民币 2 亿元的现金，通过二级市场增持公司股票。关于增持所需资金，在创智科技重大资产重组材料报送中国证监会之前，大地集团将提供不低于人民币 2 亿元的银行存款资信证明。在创智科技重大资产重组通过中国证监会审批后，大地集团将不低于人民币 2 亿元现金打入指定账户，并保证截至创智科技恢复上市交易后的第 20 个交易日，该账户内资金不低于人民币 2 亿元。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

8、审议通过了《关于批准本次发行股份购买资产之相关审计报告、评估报告和盈利预测审核报告的议案》

同意公司根据《重组办法》等相关法律、法规及规范性文件的要求编制的相关财务报表以及盈利预测报告，供信息披露和向监管部门申报之用。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0 票反对，0 票弃权。

9、审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的意见的议案》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

创智科技为本次发行股份购买资产事项聘请了中企华担任评估机构，并由其出具了《评估报告》。公司董事会认为：

（1）本次发行股份购买资产项目的评估机构中企华具有证券从业资格。中企华及经办评估师与公司、交易对方及拟购买的资产均不存在关联关系，与对国地置业进行审计的审计机构不存在主要股东相同、主要经营管理人员双重任职、受同一实际控制人控制等情形；不存在由同时具备注册会计师及注册资产评估师的人员对同一标的资产既执行审计业务又执行评估业务的情形；评估机构具有独立性。

（2）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）本次评估的目的是确定拟购买资产国地置业于评估基准日的市场价值，为本次发行股份购买资产提供价值参考依据。中企华采用了两种评估方法分别对国地置业100%股权价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对国地置业股权在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的相关性一致。

（4）本次拟发行股份购买的资产参考评估结果定价，定价公允，不存在损害中小投资者利益的情形。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

10、审议通过了《关于<创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）及其摘要>的议案》

同意公司根据《重组办法》等相关法律、法规及规范性文件的要求，就公司本次发行股份购买资产事项制作的《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0 票反对，0 票弃权。

11、审议通过了《关于本次发行股份购买资产符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》

董事会对于本次发行股份购买资产是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定作出审慎判断，认为：

（1）交易标的资产国地置业涉及的行业准入、立项、环保、用地等事项的情况已在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中披露，不存在不符合第四条规定的情况。本次发行股份购买资产所涉及的相关报批事项，已在前述报告书中详细披露，并对可能无法获得批准的风险作出特别提示。

（2）本次发行股份拟收购的资产为国地置业95.306%的股权。在本次交易的董事会决议公告前，大地集团、成都泰维已经合法拥有国地置业的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。国地置业合法设立、有效存续，不存在出资不实以及根据法律、法规、规范性文件及其章程的规定需要终止的情形；本次发行股份购买资产完成后，公司将成为控股型公司，国地置业将成为本公司的全资子公司。

（3）国地置业拥有生产经营所需的完整的资产，在业务、机构、人员、财务和资产方面均独立于交易对方，具有完整独立的业务体系系统。因此，本次重大资产重组有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、业务体系等方面保持独立。

（4）本次交易完成后，国地置业成为本公司的全资子公司，土地一级开发将成为公司的主营业务，大地集团及其全资子公司成都泰维将成为本公司股东，大地集团将成为本公司的控股股东。国地置业在土地一级开发方面具备独立面向市场的自主经营能力，与关联方之间不存在形成实质性的同业竞争的业务，且相关关联方已就避免日后同业竞争以及减少和规范关联交易出具了承诺函。本次交易将有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

结果为4票同意，0 票反对，0 票弃权。

12、审议通过了《关于本次发行股份购买资产履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性说明的议案》

本次交易履行的法定程序完整，符合现行法律、行政法规、规范性文件和公司章程的规定，本次向深交所提交的法律文件合法有效。

公司董事会及全体董事作出如下声明和保证：本公司保证本次交易所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司董事会及全体董事对前述文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

13、审议通过了《关于提请股东大会批准四川大地实业集团有限公司及其一致行动人免于发出要约的议案》

根据本次发行股份购买资产的方案，大地集团及其一致行动人成都泰维取得上市公司向其发行的新股，导致其在上市公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，且大地集团及其一致行动人成都泰维已作出了股份锁定承诺，该承诺能够保证大地集团和成都泰维自股份发行结束之日起 3 年内不转让本次向其发行的新股，为此，董事会同意并提请股东大会批准大地集团及其一致行动人成都泰维免于发出要约。

本议案尚需提交股东大会审议通过并需取得根据相关法律、法规、规范性文件的规定的有权机关（若需）作出的同意豁免决定。

本议案尚需提交股东大会审议通过并需取得中国证监会（若需）作出的同意豁免决定。

表决结果：本议案 1 名关联董事回避表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果为 4 票同意，0 票反对，0 票弃权。

14、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理发行股份购买资产有关事宜的议案》

为合法、高效地完成公司本次发行股份购买资产工作，公司拟提请公司股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

大会授权公司董事会全权办理与本次发行股份购买资产有关的全部事宜，包括但不限于：

（1）授权董事会依据国家法律、行政法规、证券监管部门的有关规定和股东大会决议，制定和实施本次发行股份购买资产的具体方案；

（2）授权董事会根据股东大会审议通过的发行股份购买资产方案、中国证监会的核准意见及市场情况，确定本次发行的具体发行时间、发行数量等相关事宜；

（3）授权董事会修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次发行股份购买资产有关的一切协议和文件，包括但不限于发行股份购买资产协议、盈利预测补偿协议等与本次发行股份购买资产相关的所有协议；

（4）授权董事会办理本次发行及股票上市的申报事宜，包括签署相关申报文件及其他法律文件；

（5）授权董事会在关于重大资产重组政策发生变化或市场条件发生变化时，对本次发行股份购买资产方案进行调整；

（6）授权董事会办理相关资产的交割事宜；

（7）授权董事会在本次发行完成后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理相关股份登记、上市、锁定事宜；

（8）授权董事会在本次发行结束后，根据发行后的公司股本、股份总数及构成变动情况修改公司章程相关条款，并办理相关工商变更登记；

（9）授权董事会办理与本次发行股份购买资产有关的其他事宜。

本授权自股东大会审议通过之日起 18 个月内有效。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：本议案1名关联董事回避表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果为4票同意，0 票反对，0 票弃权。

15、审议通过了《关于<股东分红回报规划（草案）>的议案》

为进一步规范公司的分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

保护中小投资者合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等有关规定，制定了《关于<股东分红回报规划（草案）>》。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：5 票同意，0 票反对，0 票弃权。

16、审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》

为进一步规范公司的分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等有关规定，相应修改了公司章程的相关条款。

本议案尚需提交股东大会审议通过。

表决结果：5 票同意，0 票反对，0 票弃权。

17、审议通过了《关于召开 2012 年第二次临时股东大会的议案》

董事会拟提请于 2012 年 9 月 13 日下午 14：00 在成都市锦江区大业路 8 号花园城酒店 5 楼会议室召开 2012 年第二次临时股东大会，将上述第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项、第 6 项、第 7 项、第 8 项、第 10 项、第 13 项、第 14 项、第 15 项以及第 16 项议案提交 2012 年第二次临时股东大会审议。

表决结果：5 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（二）2012 年第二次临时股东大会情况

创智科技董事会发出关于召开公司 2012 年第二次临时股东大会的通知，本次临时股东大会计划于 2012 年 9 月 13 日召开，采取现场投票与网络投票相结合的方式。截至 2012 年 9 月 6 日下午 3:00 交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权出席本次临时股东大会。

八、本次交易中保护非关联股东利益的措施

（一）本次交易方案经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项事前认可并发表独立意见。关联董事在董事会审议相关议案时回避表决。

（二）公司董事会在审议本次交易方案的临时股东大会召开前发布提示性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公告，敦促全体股东参加审议本次交易方案的2012年度第二次临时股东大会。

（三）公司在临时股东大会召开时提供网络投票和现场投票的两种方式供广大投资者选择发表意见，表达自己的看法，充分保护广大投资者特别是中小股东的权益。

（四）根据《公司法》、《重组办法》、《上市规则》和《创智科技公司章程》的相关规定，本次交易经出席股东大会会议的股东所持表决权的2/3以上通过，关联股东对相关议案回避表决。

（五）本次交易中拟购买资产经过了具有证券从业资格的会计师事务所和评估机构的审计和评估，且相关机构与上市公司没有任何关联关系和利益冲突；本公司聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第二节　上市公司基本情况

一、创智科技基本情况

中文名称：创智信息科技股份有限公司

曾用名：深圳市创智信息科技股份有限公司、湖南创智信息科技股份有限公司、湖南创智五一文股份有限公司、湖南五一文实业股份有限公司

企业类型：股份有限公司

股票简称：*ST 创智

曾用简称：S*ST 创智、*ST 创智、创智科技、五一文

股票代码：000787

设立时间：1993 年 5 月 22 日

注册资本：37861.42 万元

法定代表人：赵艳

联系电话：028-85987125

传真：028-85987125

电子邮件：　powerise-cl@163.com

公司网站：http://www.powerise.com.cn

注册地址：广东省深圳市南山区高新技术工业村管理楼 207 号

办公地址：湖南省长沙市高新技术产业开发区火炬城 M2 栋

企业法人营业执照注册号：440301103266163

国税税务登记证号码：440300183804350

地税税务登记证号码：440300183804350

经营范围：研制、开发、生产、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务。

二、创智科技历史沿革

（一）公司设立及上市情况

创智信息科技股份有限公司是 1993 年 3 月经湖南省人民政府湘体改（1993）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

70 号文件批准，由主要发起人长沙五一文化用品商场与长沙市工矿综合商业公司、长沙市调料食品公司、中国工商银行长沙市信托投资公司和中国农业银行湖南省信托投资公司通过定向募集方式成立的股份制公司。公司设立时，注册资本为 6,435.01 万元，发起人单位共持有 6,435.01 万股。公司于 1993 年 5 月 22 日取得企业法人营业执照，注册号为 18387396-21/0。

公司原名湖南五一文实业股份有限公司，1998 年 12 月经湖南省工商行政管理局批准更名为湖南创智五一文股份有限公司，1999 年 10 月经湖南省工商行政管理局批准公司更名为湖南创智信息科技股份有限公司，注册地为湖南省长沙市；2000 年 11 月 27 日注册地迁移至广东省深圳市，经深圳市工商行政管理局批准更名为深圳市创智信息科技股份有限公司，2001 年 3 月经国家工商行政管理局批准和深圳市工商行政管理局核准，公司更名为创智信息科技股份有限公司。

经中国证监会证监发字【1997】296 号和证监发字【1997】297 号文批准，本公司公开发行 2500 万股 A 股新股，并于 1997 年 6 月 26 日在深交所上市交易，上市时股本总额为 8,935.01 万元。

（二）历次增资扩股情况

1、根据 1999 年 6 月 30 日召开的年度股东大会决议，经中国证监会证监上字【1999】110 号文批准，公司以 1998 年末总股本 8, 935. 01 万股为基数，向全体股东按 10：3 的比例配售股票，配股价格为每股 12 元，法人股东放弃配股。经过此次配售后，公司股本总额变更为 9, 985. 01 万元。

2、2000 年 2 月 29 日，经公司 1999 年度股东大会决议通过以资本公积金每 10 股转增 10 股，经过此次转增股本后，公司股本总额变更为 19, 970. 02 万元。

3、2002 年 5 月，经中国证监会证监发行字【2001】109 号文核准，公司以每股发行价格人民币 9. 40 元，增发每股面值人民币 1. 00 元的 5106 万股 A 股股票，增加股本 5106 万股，变更后的总股本为 25, 076. 02 万股。

（三）股权分置改革情况

经上市公司股东大会审议通过，2007 年 2 月 9 日本公司实施股权分置改革方案，以截至 2006 年 9 月 30 日的流通股股数 142, 060, 000 股为基数，用资本公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

积金向股权登记日登记在册的全体流通股股东转增 127, 854, 000 股，即流通股股东每 10 股获得 9 股的转增股份，非流通股股东以此获得所持股份的上市流通权。该对价换算为非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获送 2. 58 股。股权分置改革结束后，本公司总股本为 378, 614, 200 股，股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	占总股本的比例
一、有限售条件的流通股合计	108, 700, 200	28. 71%
国家股	0	0
境内法人股	62, 700, 200	16. 56%
募集法人股	46, 000, 000	12. 15%
境外法人持股	0	0
境内自然人持股	0	0
二、无限售条件的流通股合计	269, 914, 000	71. 29%
A 股	269, 914, 000	71. 29%
B 股	0	0
H 股及其他	0	0
合计	378, 614, 200	100%

（四）公司暂停上市

创智信息科技股份有限公司 2006 年年度报告显示，公司 2004 年、2005 年、2006 年连续三年亏损。根据《亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）》第五条及《上市规则》14.1.1、14.1.5 条的规定，深交所决定自 2007 年 5 月 24 日起创智科技股票暂停上市。

（五）申请恢复上市

公司于 2008 年 4 月 30 日公告了《2007 年年度报告》，并按照有关规定于 2008 年 5 月 8 日向深交所递交了股票恢复上市的申请及材料，深交所已于 2008 年 5 月 12 日正式受理了本公司关于恢复股票上市的申请。公司目前在按照深交所的要求补充提交申请恢复上市的资料，根据《上市规则》规定，深交所将在同意受理恢复上市申请后的三十个交易日内作出是否核准恢复上市申请决定（补充提供材料期间不计入上述期限内）。若在规定期限内恢复上市申请未能得到深交所的核准，公司的股票将被终止上市。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（六）2007 年股权司法拍卖

2006 年 6 月 30 日，湖南省高级人民法院就兴业银行股份有限公司长沙分行与创智软件园有限公司、创智集团借款担保合同纠纷一案，作出（2006）湘高法民二初字第 4 号《民事判决书》。《民事判决书》正式生效后，权利人兴业银行股份有限公司长沙分行向湖南省高级人民法院申请执行。2006 年 11 月 20 日，湖南省高级人民法院作出（2006）湘高法执字第 16－2 号《民事裁定书》，指定由湖南省长沙市中级人民法院执行。2006 年 11 月 23 日，湖南省长沙市中级人民法院作出（2006）长中民执字第 0412 号《民事裁定书》，指定由湖南省长沙市岳麓区人民法院执行。

因被执行人创智软件园有限公司、创智集团未履行（2006）湘高法民二初字第 4 号《民事判决书》规定的义务，湖南省长沙市岳麓区人民法院于 2007 年 11 月 30 日作出长岳法拍字（2007）第 32 号《司法技术拍卖委托书》，委托广东迅兴拍卖有限公司、广东诚信拍卖有限公司联合公开拍卖创智集团持有的创智科技 44,635,200 股限售流通股。

2007 年 12 月 1 日，大地集团从公告上获悉广东讯兴拍卖有限公司和广东诚信拍卖有限公司将于 2007 年 12 月 12 日对创智集团持有的创智科技 44,635,200 股进行拍卖。大地集团于 2007 年 12 月 6 日在成都召开临时股东会，股东贾鹏、贾毅、贾涛和贾小红出席会议，会议审议并通过了“按照法院及拍卖机构要求条件，通过司法拍卖程序收购创智科技股份有限公司 4,463.52 万股股份”的决议。大地集团通过股权拍卖方式获得创智科技 44,635,200 股股份，占创智科技总股本的 11.79%，竞拍的成交价格为 2.26 元/股，所支付的资金总额为 100,875,552 元。

根据湖南省长沙市岳麓区人民法院于 2007 年 12 月 18 日作出的（2006）岳执字第 0781－3 号《民事裁定书》，解除对被执行人创智集团持有的创智科技 44, 635, 200 股限售流通股的冻结、质押（含红股、转增股、配股）。被执行人创智集团持有的创智科技 44, 635, 200 股限售流通股归大地集团所有。

在本次股权拍卖之前，大地集团及其实际控制人未持有创智科技的股份。本次拍卖完成后，大地集团将持有创智科技 44, 635, 200 股股份，占创智科技总股本的 11. 79％。

截至 2011 年 2 月 14 日创智科技前十大股东情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	股　东	持股数量(股)	股权比例	股权性质
1	四川大地实业集团有限公司	44, 635, 200	11. 79 %	限售流通股
2	财富证券有限责任公司	25, 260, 000	6. 67 %	限售流通股
3	湖南华创实业有限公司	8, 240, 000	2. 18 %	限售流通股
4	湖南创智实业有限公司	8, 065, 000	2. 13 %	限售流通股
5	席得胜	2, 370, 104	0. 63 %	流通股
6	李江伟	1, 949, 266	0. 51%	流通股
7	浙江华联集团有限公司	1, 934, 073	0. 51%	流通股
8	上海远卫科技投资有限公司	1, 800, 000	0. 48%	流通股
9	林杏花	1, 764, 040	0. 47%	流通股
10	绍兴市金地置业发展有限公司	1, 715, 100	0. 45%	流通股

（七）公司破产重整及出资人权益调整

因公司无力清偿到期债务且已严重资不抵债，经债权人创智信息系统公司申请，广东省深圳市中级人民法院于 2010 年 8 月 12 日作出（2010）深中法民七重整字第 6 号民事裁定书，裁定受理创智信息系统公司对创智科技提出的重整申请。

2010 年 8 月 23 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6-1 号《民事裁定书》，自 2010 年 8 月 23 日起对本公司进行重整，同时指定北京市中伦律师事务所深圳分所为管理人。

深圳中院于 2011 年 5 月 27 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》并终止重整程序。目前，公司已按《重整计划》完成了债务清偿，《重整计划》已执行完毕。

根据公司《重整计划》，公司全体股东让渡一部分股份用于偿债和重组，具体见本报告书本章“三、公司破产重整情况”。截至目前，公司确定债权已按照《重整计划》清偿完毕。债务清偿完毕后，截至本报告书签署日（不考虑破产重整专用账户），本公司前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股　东	持股数量(股)	股权比例	股权性质
1	四川大地实业集团有限公司	29, 012, 880	7. 66%	限售流通股
2	财富证券有限责任公司	20, 208, 500	5. 34 %	限售流通股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3	中国信达资产管理股份有限公司深圳分公司	7, 034, 417	1. 86 %	流通股
4	湖南华创实业有限公司	5, 356, 000	1. 41 %	限售流通股
5	湖南创智实业有限公司	5, 242, 250	1. 38 %	限售流通股
6	席得胜	1, 896, 583	0. 50%	流通股
7	李江伟	1, 559, 912	0. 41%	流通股
8	浙江华联集团有限公司	1, 547, 758	0. 41%	流通股
9	上海远卫科技投资有限公司	1, 440, 500	0. 38%	流通股
10	林杏花	1, 411, 732	0. 37%	流通股

三、公司破产重整情况

（一）破产重整的原因

由于创智科技历史负债较重，主业经营不善，2004 年、2005 年、2006 年连续三个会计年度亏损，导致创智科技股票自 2007 年 5 月 24 日以来一直处于暂停上市状态，且创智科技已经基本停止经营，几乎没有任何经营收入和盈利来源，继续依靠创智科技自身的努力，无法形成有效的持续经营能力和偿债能力。

债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科技进行重整。2010 年 8 月 12 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6 号民事裁定书，裁定受理创智信息系统公司对创智科技提出的重整申请。2010 年 8 月 23 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字 6-1 号民事裁定书，裁定对创智科技进行重整，并指定管理人开展破产重整工作。

（二）《重整计划》的主要内容

破产重整期间，管理人根据《企业破产法》的相关规定，对申报债权进行了审查，并将审查结果提交创智科技第一次债权人会议核查。创智科技重整案第一次债权人会议于 2010 年 10 月 21 日上午在深圳中院第四审判庭召开。相关事项管理人已于 2010 年 10 月 22 日发布了相关公告。依据深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-3 号《民事裁定书》，同时指定北京市中伦律师事务所深圳分所（以下简称管理人）为创智科技管理人，《民事裁定书》裁定确认管理人提交的《创智信息科技股份有限公司债权表》，裁定确认的债权共 5 笔，性质均为无财产担保债权，债权本金合计 185,261,871.53 元，利息合计 51,359,001.41 元，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本息总计 236,620,872.94 元。

创智科技重整案第二次债权人会议及出资人组会议于 2011 年 3 月 17 日在深圳中院第四审判庭召开，债权人会议表决通过了《创智信息科技股份有限公司重整计划草案》（下称“《重整计划草案》”）；其中出资人组会议未通过《重整计划草案》中涉及的出资人权益调整方案。根据《企业破产法》规定，出资人组未通过《重整计划草案》的，债务人或者管理人可以同出资人组协商，出资人组可以在协商后再表决一次，双方协商的结果不得损害其他表决组的利益。创智科技重整案出资人组会议于 2011 年 5 月 24 日下午在深圳中院第一审判庭再次表决，会议表决通过了《重整计划草案》涉及的出资人权益调整事项。

根据《企业破产法》第八十六条的规定，管理人于 2011 年 5 月 25 日向深圳中院申请批准《创智信息科技股份有限公司重整计划》。2011 年 5 月 27 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准创智科技《重整计划》。《重整计划》主要内容如下：

1、出资人权益调整方案

创智科技股权较为分散，第一大股东持股比例仅为 11.79%。同时创智科技股权分置改革已过三年，全部限售流通股已符合取得流通权的相关条件，仅因创智科技尚处于暂停交易状况没有办理相关手续，因此在设计出资人权益调整方案时充分考虑了创智科技的实际情况。具体的调整方案为：

（1）四川大地作为第一大股东让渡其持有的创智科技股份数量的 35%，让渡数量为 15,622,320 股；华创实业和创智实业作为创智科技原大股东的关联公司，分别让渡其持有的创智科技股份数量的 35%，两个公司合计让渡数额为 5,706,750 股；其他持股数量超过 1 万股的股东让渡 1 万股以上部分的 20%，让渡 1 万股以内部分（含 1 万股）的 15%，合计让渡 47,318,728 股；持股 1 万股以下（含 1 万股）的股东让渡其持有的创智科技股份数量的 15%，合计让渡 10,675,592 股。出资人让渡股份共计为 79,323,390 股（注：每户股东让渡股份数量取计算结果的整数部分，不足 1 股部分不计入）。

（2）按照上述原则，全体股东让渡的股票部分用于偿还创智科技部分债务，剩余部分股票存放于管理人破产重整专用账户，并在后续资产重组活动中由重组

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

方有条件受让。

2、债权分类和调整方案

（1）债权分类

创智科技重整程序中无有财产担保债权、税款债权申报，《重整计划》不设有财产担保债权组和税款债权组。创智科技无职工债权，创智科技在重整程序终止后将继续经营，仍保留与职工的劳动关系，不实际发生整体解除劳动合同而产生的经济补偿等职工债权，故本重整计划不设职工债权组。

创智科技重整案确定之债权金额合计 236,620,872.94 元，共涉及债权人 5 家，均为普通债权；预计债权中涉及债权人 1 家（深圳中院于 2011 年 7 月 13 日作出裁定，本公司应支付债权清偿款 155,234.50 元）。

根据《企业破产法》规定，确定之债权的债权人，及预计债权中法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的债权人，构成普通债权组。债权人会议由普通债权组对重整计划草案进行表决。

（2）债权调整方案

根据偿债能力分析报告，创智科技在破产清算状态下的普通债权清偿比例为 9.07%。为最大限度地保护全体债权人的合法权益，重整计划将按照下列清偿比例分段累计偿还普通债权：

① 债权金额不超过 8,000,000 元（含 8,000,000 元）的部分，债权人可选择以现金或股票受偿，两种受偿方式只能择其一。债权人选择现金方式受偿的，债权清偿比例为 50%；选择股票方式受偿的，每 100 元普通债权约可分得 6 股创智科技股票。

② 债权金额超过 8,000,000 元以上的部分以股票清偿，每 100 元普通债权约可分得 3.3286 股创智科技股票，按照创智科技股票被暂停上市前一交易日的收盘价 4.68 元/股计算，超过 8,000,000 元部分的清偿比例为 15.58%。

全部普通债权在按照上述标准获得清偿后，未获清偿的部分创智科技不再负清偿义务。

3、债权受偿方案

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）偿债资产来源

债权受偿资产来源于重组方无偿提供的相应资金和出资人让渡的部分流通股股票，创智科技的现有资产不进行变现。

（2）确定之债受偿方案

普通债权中根据重整计划规定以现金方式清偿的部分，由重整计划执行人通过银行转账的方式将受偿资金一次性划入债权人指定的银行账户，但为预计债权预留的部分除外。普通债权中根据重整计划规定以股票方式清偿的部分，则由重整计划执行人将股票划转至债权人指定的证券账户。

已经确定的 5 家债权人根据重整计划应获得的资金或股票数量见下表。

确定之债受偿表

序号	债权人名称	债权金额（元）	800 万以内（含 800 万）可受偿的现金（元）/股票(股)	超过 800 万元的部分可受偿的股票（股）
1	中国工商银行股份有限公司长沙金鹏支行	6,869,267.67	3,434,633.84/412,156	0
2	中国证券报社	70,000.00	35,000.00/4,200	0
3	湖南创智信息系统有限公司	10,249,000.00	4,000,000.00/480,000	74,860
4	四川大地实业集团有限公司	100,000.00	50,000.00/6,000	0
5	中国信达资产管理股份有限公司深圳分公司	219,332,605.27	4,000,000.00/480,000	7,034,417
合计		236,620,872.94	11,519,633.84/1,382,356	7,109,277

需要特别说明的是，本重整计划所确定的清偿率与债权人实际处置股票所计算得出的清偿率可能存在一定差异，债权人在获得相应股票后，通过实际处置获得资金，计算得出该债权人的实际清偿比例，清偿后果将由该债权人享有或承担。创智科技对该两组清偿率的差异及债权人因处置股票产生的个别收益或者个别损失不承担责任。

（3）预计债权的受偿方案

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

已申报但未最终确认的预计债权共 1 笔，债权额为 609,280.00 元，在获得法院最终确认后，按照重整计划规定的同类债权的清偿比例以现金方式清偿。在预计债权获得最终确认后，将预留的现金支付给相应债权人。

未在债权申报期限内申报但受法律保护的债权，按照《企业破产法》的规定参照已申报但未最终确认的预计债权的受偿方案予以清偿，如此类债权为税款债权或职工债权则依《企业破产法》规定予以全额清偿。

（4）预留和提存现金\股票的处置方案

① 现金的预留方式

按照预计债权受偿方案，将为预计债权按比例预留相应的现金。在相应预计债权获得最终确认后，将相应的预留现金支付给债权人。

② 提存现金\股票的处置

债权人未能按照要求提供银行账户或未能按要求提供深圳证券账户信息的，管理人将依法提存应当支付给该债权人的现金或股票。相应的股票在符合二级市场交易的条件后 30 个交易日内处置变现，并将股票的处置款予以提存。

（5）补充清偿方案

① 预计债权如最终未获确认的，为其预留的现金，在按照《企业破产法》的规定支付重整费用和共益债务后，仍有剩余的，剩余部分向普通债权人按债权比例补充清偿；

② 债权人不受领现金\股票的提存期间为自重整计划执行完毕之日起两年。提存期满仍不受领的，视为被提存人放弃权利，在按照《企业破产法》的规定支付重整费用和共益债务后，仍有剩余的，剩余部分向普通债权人按债权比例补充清偿。

4、经营方案

创智科技目前已停止生产经营活动，为从根本上挽救创智科技，在对创智科技进行债务重组，减轻债务负担基础上，必须引进重组方并通过重组方向创智科技注入具有盈利能力的优质资产，使创智科技获得重生。

（1）确定重组方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

具有一定实力且符合中国证监会关于上市公司重大资产重组规范性要求的潜在投资人，可确认为重组方，有条件受让出资人让渡的用以清偿普通债权后剩余的全部创智科技股票。

（2）重组方受让相应部分让渡股票的条件

重组方受让相应部分让渡股票的条件具体包括：

① 承诺在后续重组工作中通过定向增发等方式，向创智科技注入评估价值不少于 20 亿元且未来三年每年净利润不低于 2.5 亿元的资产，且该类资产应当符合证券法规及证券监管部门的要求；

② 重组方无偿提供不少于 5000 万元的资金支持，用于维持创智科技自重整计划获得法院批准之日至资产注入完成前所必要的运营、管理费用，支付重整费用，以及偿还债权所需的资金；

③ 承诺未在债权申报期限内申报但受法律保护的债权，在重整计划执行完毕后仍能按照重整计划规定的同类债权比例获得清偿。

（3）解决历史遗留问题

重组方在重组过程中应向创智科技注入等值资产或现金，以解决原大股东创智集团拖欠创智科技 142,914,082.76 元债务事宜，该占用款的清偿方式应当符合现行法律法规及中国证监会的相关规定，清偿的资产将专项用于创智科技生产经营之需，不用于向创智科技债权人进行清偿。

（三）《重整计划》的执行情况

1、出资人权益调整情况

根据深圳中院于 2011 年 5 月 27 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准创智科技《重整计划》。截至 2012 年 5 月 25 日，创智科技股东让渡用于清偿债权人的股票，扣划工作已全部完成。

2、债权清偿情况

根据《重整计划》的规定，创智科技在管理人（北京市中伦律师事务所深圳分所）的监督下，向创智科技的债权人进行清偿。根据深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-3 号《民事裁定书》，裁定确认的债权共 5 笔，性质均为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

无财产担保债权，债权本金合计 185,261,871.53 元，利息合计 51,359,001.41 元，本息总计 236,620,872.94 元。

截至 2012 年 5 月 31 日，创智科技全体股东应让渡股票 79,323,390 股，部分用于向债权人清偿债务。目前划转情况如下：

① 已于 2011 年 7 月 12 日将本公司股东按比例让渡的股份 73,533,940 股过户至重整专用账户。因有 5 个股东账户共 5,789,450 股股票被冻结或账户受到限制等原因暂无法过户，公司向深圳中院提交了延长重整计划执行期限的申请，并于 2011 年 11 月 25 日收到深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-7 号《民事裁定书》，准许创智科技提交的延长重整计划执行期限的申请，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 2 月 29 日。

重整计划执行期限延长之后，本公司在法院及管理人的支持下，积极与相关司法机关及权利人协商、沟通，先后解除上述五个股东中的三个股东所持公司股票之上的司法冻结，并于 2012 年 2 月 2 日将上述三个股东应按《重整计划》规定比例让渡的 82,700 股股票划转至重整专用账户。延长期内，华创实业及创智实业所持本公司的股票仍处于司法冻结及质押冻结当中，虽经公司多方努力，未能与上述股份权利人长沙银行华厦支行就解除质押、冻结事项达成一致意见，故上述两个股东应按比例让渡的合计 5,706,750 股暂无法在此次延长期限内划转至重整专用账户。

鉴于上述原因，公司向深圳中院提交了再次延长重整计划执行期限的申请。公司于 2012 年 2 月 28 日收到深圳中院于 2 月 24 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-9 号《民事裁定书》，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 5 月 31 日。

截至 2012 年 5 月，华创实业和创智实业两个股东应让渡的股份，已顺利划转至重整专用账户。

2012 年 5 月 29 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6-11 号《民事裁定书》，确认创智科技重整计划执行完毕并终结破产程序。

② 已根据《重整计划》从重整专用账户划转给债权人指定账户 7,589,277 股流通股股票，用于偿还确定债权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现金清偿债权部分，目前已按照《重整计划》向确定债权人支付现金共计7,519,633.84 元。截至本报告书签署日，债权清偿工作已全部完成。

3、资金提存情况

① 根据《重整计划》，公司账面记载有应交税费 1,483,832.00元，根据《企业破产法》的规定予以全额提存；

② 已申报但未确认的609,280.00元普通债权，按50%清偿比例予以提存，提存金额为304,640.00元，并已根据债权确认数额，向相应债权人支付清偿资金155,234.50元。

截至本报告书签署日，提存资金共计1,633,237.50元已存放于管理人银行账户内。

4、解决历史遗留问题

根据《重整计划》对重组方进行重组需解决创智科技原大股东创智集团拖欠创智科技142,914,082.76元债务的历史遗留问题的要求以及相关法律、法规、规范性文件的规定，大地集团将交易标的资产以2012年3月31日为基准日进行评估，经协商确定，国地置业100%股权作价3,044,860,045.69元，以此作为以资抵债的定价基础（计算公式为：142,914,082.76元÷3,044,860,045.69=4.694%），以国地置业4.694%的股权抵偿给创智科技，以解决前述历史遗留问题，该以资抵债方案已经创智科技第七届董事会第二次会议《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的方案》审议通过。

四、创智科技最近三年控股权变动情况

2007 年 12 月 18 日前，创智科技的第一大股东为创智集团，其所持创智科技的 4,463.52 万股限售流通股因未履行湖南省高级人民法院于 2006 年 6 月 30 日就兴业银行股份有限公司长沙分行与其和创智软件园有限公司借款担保合同纠纷一案作出的“（2006）湘高法民二初字第 4 号”生效《民事判决书》，被湖南省长沙市岳麓区人民法院根据其于 2007 年 11 月 30 日作出的“长岳法拍字（2007）第 32 号”《司法技术拍卖委托书》决定执行，并委托广东迅兴拍卖有限公司、广东诚信拍卖有限公司联合公开拍卖创智集团所持创智科技的 4,463.52 万股限售流通股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

大地集团于2007年12月12日通过司法拍卖的方式拍得创智科技44,635,200股，从而取代创智集团成为创智科技的第一大股东。

2007年12月18日，湖南省长沙市岳麓区人民法院作出“（2006）岳执字第0781－3号”《民事裁定书》，裁定被执行人创智集团持有的创智科技4,463.52万股限售流通股归大地集团所有。

在本次拍卖之前，大地集团及其实际控制人未持有创智科技的股份。本次拍卖完成后，大地集团持有创智科技 4,463.52 万股股份，占创智科技总股本的11.79%，为创智科技的第一大股东。

截至本报告书签署日，大地集团所持创智科技的股份，在经历创智科技破产重整、出资人权益让渡后，仍有2,901.2880万股，占创智科技总股本的7.66%。大地集团仍为创智科技的第一大股东。

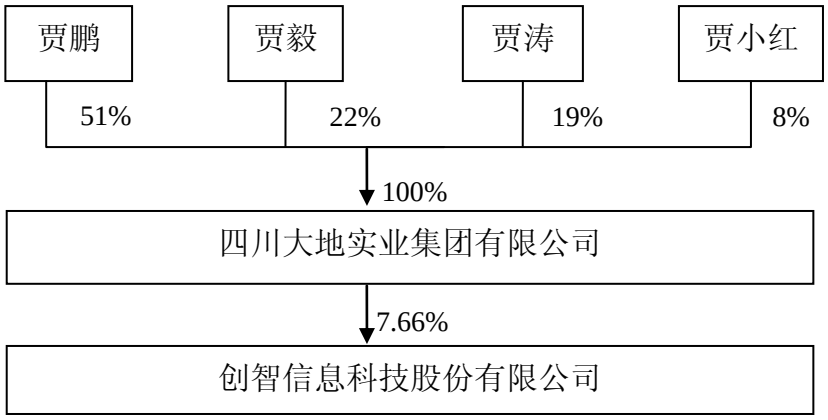
五、公司控股股东情况

（一）控股股东概况

本公司控股股东为大地集团。截至本报告书签署日，本公司股本总额为378,614,200 股，其中，破产重整前，大地集团持有 44,635,200 股，占总股本的11.79%。破产重整股权让渡后，大地集团持有29,012,880股，占总股本的7.66%。大地集团的基本情况详见“第三节 交易对方基本情况”。

（二）与控股股东之间的产权和控制关系

公司控股股东为大地集团，持有公司7.66%的股权，大地集团股东为4位自然人，创智科技与控股股东之间的产权及控制关系图如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

六、公司最近三年的重大资产重组情况

除本次交易外，最近三年，公司没有重大资产重组事项发生。

七、公司最近三年主营业务发展情况

本次交易前，本公司主要从事研制、开发、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务。

近年来，由于创智科技历史负债较重，主业经营不善，2004 年、2005 年、2006 年连续三个会计年度亏损，创智科技股票自 2007 年 5 月 24 日起一直暂停上市。创智科技于 2008 年 5 月 8 日向深交所提交创智科技股票恢复上市的申请及材料，深交所已于 2008 年 5 月 12 日正式受理创智科技关于恢复股票上市的申请。

公司最近三年一期的合并营业收入及成本情况如下表：

单位：元

业务性质	2012 年 3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
	营业收入	营业收入	营业收入	营业收入
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:软件及硬件	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00
业务性质	2012 年 3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
	营业成本	营业成本	营业成本	营业成本
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:软件及硬件	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	**0.00**	**0.00**	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

公司主营业务已经停滞，近三年公司的利润来源主要来自于债务重组获得的利得、投资收益、处置固定资产以及转让子公司股权等非主营业务，基本丧失了盈利能力，仅靠公司自身力量无法使公司恢复持续经营能力，公司拟通过重组彻底改善公司的经营困境。

债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

技进行重整。2010 年 8 月 12 日，深圳中院裁定受理本公司破产重整；同年 8 月 23 日，深圳中院裁定对公司进行重整。创智科技重整案第二次债权人会议及出资人组会议于 2011 年 3 月 17 日在深圳中院召开，债权人会议表决通过了《重整计划草案》；其中出资人组会议未通过《重整计划草案》中涉及的出资人权益调整方案。根据《企业破产法》规定，出资人组会议于 2011 年 5 月 24 日下午在深圳中院再次表决，会议表决通过了《重整计划草案》涉及的出资人权益调整事项。

根据《企业破产法》的规定，管理人于 2011 年 5 月 25 日向深圳中院申请批准《重整计划》。深圳中院于 2011 年 5 月 27 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》。

2011 年 7 月 12 日，本公司股东按比例让渡的股份 73,533,940 股已过户至重整专用账户，因有 5 个股东账户共 5,789,450 股股票被冻结或账户受到限制等原因暂无法过户，公司向深圳中院提交了延长重整计划执行期限的申请，并于 2011 年 11 月 25 日收到深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-7 号《民事裁定书》，准许创智科技提交的延长重整计划执行期限的申请，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 2 月 29 日。

重整计划执行期限延长后，本公司在法院及管理人的支持下，积极与相关司法机关及权利人协商、沟通，先后解除上述五个股东中的三个股东所持公司股票之上的司法冻结，并于 2012 年 2 月 2 日将上述三个股东应按《重整计划》规定比例让渡的 82,700 股股票划转至重整专用账户。延长期内，华创实业及创智实业所持本公司的股票仍处于司法冻结及质押冻结当中，虽经公司多方努力，未能与上述股份权利人长沙银行华厦支行就解除质押、冻结事项达成一致意见，故上述两个股东应按比例让渡的合计 5,706,750 股暂无法在本次延长期限内划转至重整专用账户。

鉴于上述原因，公司向深圳中院提交了再次延长重整计划执行期限的申请。公司于 2012 年 2 月 28 日收到深圳中院于 2 月 24 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-9 号《民事裁定书》，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 5 月 31 日。2012 年 5 月 29 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6-11 号《民事裁定书》，确认创智科技重整计划执行完毕并终结破产程序。《重整计划》制定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

了后续经营方案，在对创智科技进行债务重组，减轻债务负担基础上，必须引进重组方并通过重组方向创智科技注入具有盈利能力的优质资产，使创智科技获得重生。

八、公司主要财务数据

根据华信对公司 2010 年、2011 年和 2012 年 3 月 31 日财务报表出具的川华信审【2011】045 号、川华信审【2012】027 号和川华信审【2012】158 号《创智科技审计报告》，创智科技最近两年一期的主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	83,718,757.90	86,924,930.38	87,223,993,59
负债总额	8,527,375.16	8,542,572.34	65,039,675.52
股东权益合计	75,191,382.74	78,382,358.04	22,184,318.07
归属于母公司股东的权益	84,107,527.83	87,287,349.25	31,169,649.39

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	0	0	0
营业利润	-3,190,975.30	-4,276,652.25	-1,288,381.04
利润总额	-3,190,975.30	1,865,092.26	-1,726,972.26
净利润	-3,190,975.30	1,865,092.26	-1,726,972.26
归属于母公司股东的净利润	-3,179,821.42	1,784,752.15	-1,719,409.55

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的净现金流量	-1,694,952.83	5,491,506.41	14,424.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

投资活动产生的净现金流量	-20,800.00	0	0
筹资活动产生的净现金流量	0	0	0
现金及现金等价物净增加额	-1,715,752.83	5,491,506.41	14,424.28

（四）主要财务指标（以合并报表口径计算）

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
每股收益-基本	-0.0084	0.0047	-0.0045
每股收益-稀释	-0.0084	0.0047	-0.0045
每股净资产	0.23	0.2305	0.0823
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0045	0.0145	0.0000
净资产收益率-加权(%)	-1.77	3.29	-5.37
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-1.77	-8.04	-4.00

九、上市公司的现金分红政策及相应的规划安排

为完善和健全创智科技科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》精神（以下简称“通知”）、深圳证监局《关于认真贯彻落实<关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知>有关要求的通知》及创智科技《公司章程》的规定，结合公司经营发展规划、实际经营发展情况、社会资金成本、外部融资环境等因素，公司董事会制定了《未来三年股东回报规划（2012-2014 年）》（以下简称“规划”）。

（一）规划的制定目的以及组织实施情况

1、制定目的

完善利润分配政策中有关现金分红制度，使投资者形成稳定的回报预期，是进一步强化回报股东意识，给予投资者合理投资回报，为投资者提供分享公司成果机会的重要举措。公司依据《通知》的要求，学习并传达了《通知》的内容及精神，制订现金分红论证报告、利润分配政策及未来三年股东回报规划，完善股东大会、董事会对公司利润分配事项的决策程序和机制，提高现金分红信息披露

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

透明度。

2、组织实施情况

公司收到通知后，立即组织全体董事、监事及高级管理人员以召开会议的方式进行学习，传达《通知》的文件精神，以统一思想，积极践行回馈社会、回报投资者的股权文化；同时公司确认此项工作的负责人为公司董事长赵艳女士，直接责任人为董事会秘书陈龙先生，由董事会秘书处负责具体执行。具体如下：

（1）传达中国证监会和深圳证监局相关《通知》的精神，公司组织全体董事、监事、高级管理人员学习了《通知》和《答记者问》的相关内容，并将《通知》传达至公司控股股东和实际控制人，以统一思想，形成回报投资者的股权文化。

（2）现金分红政策的确认

依据《通知》的要求，公司结合实际情况，就股东回报规划与独立董事、部分流通股股东做了沟通，从股东回报规划安排、利润分配尤其是现金分红事项决策程序和机制的完善等事宜做了专项研究论证，同时通过电话专线、传真、电子邮件、公司网站等多种方式听取中小股东的意见和诉求，确认适合公司未来发展的现金分红事项决策程序，并形成论证报告。

根据本公司《关于股东回报规划事宜的论证报告》，公司修订了《公司章程》，依据利润分配方案及公司未来三年规划，制订了《未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》，按《通知》要求组织召开董事会会议审议了《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》及《关于修改公司章程有关条款的议案》等事项，并将组织召开股东大会审议上述文件，为进一步体现中小股东诉求，此次提交的《关于修改公司章程有关条款的议案》、《未来三年 （2012-2014 年）股东回报规划》还将采用现场和网络相结合的投票方式，以保障中小股东的合法权益。

（3）利润分配政策的跟踪执行

公司董事会秘书处具体负责公司利润分配政策的具体执行，在董事会会议审议利润分配方案前，董事会秘书处将历年利润分配方案及实施情况作出统计，提交公司董事会会议作为当年利润分配方案的参考数据，同时督促公司严格按照《公司章程》规定的现金分红政策执行。

（二）《通知》发布前公司现金分红政策的执行情况

1、公司现行股利分配政策

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

（1）弥补上一年度的亏损；

（2）提取法定公积金百分之十；

（3）提取任意公积金；

（4）支付股东股利。

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

2、近三年现金分红情况

公司现金分红政策在《公司章程》中有明确规定，分红标准和比例明确清晰。

但由于历史原因，公司累计亏损较大，2009 年以来，公司着力于厘清债权债务和推动资产重组，截止2011年12月31日，公司累计未分配利润为-7.50亿元，根据《公司章程》的相关规定，公司不具备现金分红条件。

（三）修改后的公司利润分配政策

1、利润分配的原则

公司实行持续、稳定的利润分配政策，采取现金或者现金与股票相结合等方式分配股利。公司实施利润分配应当遵循以下规定：

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，利润分配不得损害公司持续经营能力，不得超过累计可分配利润的范围。公司董事会、股东大会对利润分配政策的决策和论证过程应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见；

（2）公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；

（3）出现股东违规占用公司资金情况的，公司分红时应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

（4）公司可根据实际盈利情况进行中期现金分红；

（5）原则上公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%；

（6）公司将根据自身实际情况，并结合股东特别是公众投资者、独立董事的意见制定或调整股东回报计划，独立董事应当对此发表独立意见。

2、利润分配的程序

公司管理层、公司董事会应结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

出合理的利润分配建议和预案并经董事会审议通过后提请股东大会审议，由独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配政策预案进行审核并出具书面意见。

3、利润分配的形式

公司可以采取现金方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。

4、现金分配的条件

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指以下情形之一：

①公司未来十二个月内确定的投资项目、技术改造或更新、扩建项目、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%，或超过3,000万元；

②公司未来十二个月内确定的投资项目、技术改造或更新、扩建项目、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%，或超过3,000万元。

上述重大投资计划或重大现金支出，应当经董事会审议通过后，报股东大会批准。

（4）公司年末资产负债率超过60%，不进行现金分红；

（5）非经常性损益形成的利润、公允价值变动形成的资本公积和未分配利润不得用于现金分红。

5、现金分配的比例及期间间隔

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，最近三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

公司利润分配原则上在每年年度股东大会召开后进行，每年现金分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，公司董事会可以根据公司的盈利状况及《公司章程》规定的现金分红政策、公司资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、股票股利发放条件

公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

法定公积金转增股本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

7、利润分配的决策程序和机制

（1）公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合股东（特别是中小股东）、独立董事的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，提出年度或中期利润分配方案，并经公司股东大会表决通过后实施；

（2）董事会提出的利润分配方案需经三分之二以上独立董事表决通过并经董事会过半数以上表决通过，独立董事应当对利润分配方案发表独立意见。股东大会对现金分红具体预案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题；

（3）监事会应当对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，对董事会制定或修改的利润分配政策进行审议，并经过半数监事通过，在公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见。

8、有关利润分配的信息披露

（1）公司应在定期报告中披露利润分配方案、公积金转增股本方案，独立董事应当对此发表独立意见；

（2）公司应在定期报告中披露报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况；

（3）公司上一会计年度实现盈利，董事会未制订现金利润分配预案或者按低于公司章程规定的现金分红比例进行利润分配的，应当在定期报告中详细说明不分配或者按低于公司章程规定的现金分红比例进行分配的原因、未用于分红的未分配利润留存公司的用途和使用计划；

（4）独立董事应当对本年度盈利但董事会未制订现金利润分配预案或者按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

低于公司章程规定的现金分红比例进行利润分配事项发表独立意见，同时应对上年度未分红留存资金使用情况发表独立意见；

（5）公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。

9、利润分配政策的调整原则

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应由公司董事会根据实际情况提出利润分配政策调整议案，并提交股东大会审议。其中，对现金分红政策进行调整或变更的，董事会应充分论证调整方案的合理性，并在议案中详细说明原因，独立董事应对此发表独立意见；公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3 以上通过；调整后的利润分配政策应以股东权益保护为出发点，且不得违反中国证监会和深交所的有关规定；监事会应当对此发表审核意见；公司应当提供网络投票等方式以方便社会公众股股东参与股东大会表决。

10、监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

（四）未来三年（2012年—2014年）股东回报规划

1、公司制定该规划的考虑因素

公司着眼于长远和可持续的发展，在综合分析公司实际经营发展情况、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等因素，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制。

2、本规划的制定原则

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。未来三年内，公司将积极采取现金方式分配利润，在符合相关法律法规及公司章程，同时保持利润分配政策的连续性和稳定性情况下，制定本规划。

3、公司未来三年（2012年—2014年）的具体股东回报规划

（1）公司可以采取现金方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。

（2）未来三年内，在符合相关法律法规及公司章程的有关规定和条件下，每年以现金方式分配的利润原则上不低于当年实现的可分配利润的10%，且最近三年公司以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

（3）在符合分红条件情况下，有条件时公司董事会可以根据公司的资金状况提议公司进行中期现金分配。

（4）公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红议案、经公司三分之二以上独立董事表决通过并提交股东大会进行表决。公司接受所有股东、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

（5）如果下个会计年度公司有重大投资计划或者重大现金支出，因此不能进行现金分红的，董事会应当在定期报告中详细说明重大投资计划或者重大现金支出，重大投资计划或者重大现金支出应经董事会审议通过后提交股东大会批准。

（6）独立董事应当对重大投资计划或者重大现金支出事项发表独立意见，同时应对上年度未分红留存资金使用情况发表独立意见。

（7）公司提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第三节　本次交易对方情况

一、本次拟非公开发行股份的交易对方

大地集团为本次重组的交易对方之一，截至本报告出具日，大地集团持有创智科技 7.66%的股份，为创智科技第一大股东。目前大地集团持有国地置业 92%的股权，拟将持有的 4.694%的股权抵给上市公司用以偿还原大股东对上市公司的欠款，剩余 87.306%的国地置业股权，并通过其一致行动人——全资子公司成都泰维（其持有国地置业 8%的股权）间接持有国地置业 8%的股权，大地集团合计持有国地置业 95.306%的股权，为国地置业的控股股东。

本次重组完成后，大地集团作为重组方将直接持有创智科技 67.54%的股份，并通过成都泰维（其持有创智科技 5.65%的股份）间接持有创智科技 5.65%的股份，合计持有创智科技 73.19%的股份；大地集团及其一致行动人成都泰维对创智科技的重组发生在创智科技面临严重财务困难之时，且均承诺：若本次交易得以完成，大地集团与成都泰维对创智科技拥有权益的股份自股份登记完成之日起三十六个月内不转让和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至上市公司指定账户之日（孰长）进行锁定。之后将按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

（一）大地集团基本情况

1、大地集团基本资料

企业名称：四川大地实业集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：成都市锦江区大业路 16 号大地城市脉搏 20 楼

办公地址：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

注册资金：10,000 万元人民币

成立日期：1998 年 7 月 10 日

营业执照号：510000000057843

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

税务登记证号：510198711888771

经营范围：房地产开发经营；商品批发与零售；职业技术培训；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）

2、大地集团历史沿革

四川大地实业集团有限公司原名四川大地实业有限责任公司，1998 年 7 月设立，住所为四川省广元市电子路 150 号，注册资本为 1000 万元人民币。发起股东为自然人贾鹏、贾毅、贾小红和贾涛，法定代表人为贾鹏。经营范围：房地产开发、汽车及零配件、化工产品、建筑材料、金属材料（稀贵金属除外）、二三类机电产品、五金交电、农副土特产品经销。经营期限为自 1998 年 7 月至 2018 年 7 月。

大地集团设立时的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（万元人民币）	出资比例
1	贾鹏	700	70%
2	贾毅	100	10%
3	贾涛	100	10%
4	贾小红	100	10%
合计		**1, 000**	**100%**

1999 年 7 月 7 日，大地集团注册地变更为成都市东华正街 42 号广电士百达大厦 18 楼 B 区。

2001 年 3 月 12 日，大地集团注册地变更为成都市人民东路 61 号仁和大厦 14 楼，并增加营业范围：投资咨询、技术培训、医药产品研制、高新技术产品研制；减少：房地产开发。经营范围变更为：汽车及零售配件、化工产品（不含危险品）、建筑材料、金属材料（不含稀贵金属）、二三类机电产品、五金交电、农副土特产品经销，投资咨询，技术培训，医药产品研制，高新技术产品研制。

2002 年 4 月 25 日，公司更名为四川大地实业集团有限公司，经营范围增加：生态项目开发。大地集团变更后的营业范围为：汽车及零售配件、化工产品（不含危险品）、建筑材料、金属材料（不含稀贵金属）、二三类机电产品、五金交电、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

农副土特产品经销，投资咨询，技术培训，高新技术产品研制，生态项目开发，日用品百货销售。注册资本增加为一亿元，股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元人民币）	出资比例
1	贾鹏	5, 100	51%
2	贾毅	2, 200	22%
3	贾涛	1, 900	19%
4	贾小红	800	8%
合计		**10, 000**	**100%**

2005 年 3 月 28 日，大地集团注册地变更为成都市锦江区大业路 16 号大地城市脉搏 20 楼。

2008 年 4 月 10 日，大地集团经营范围变更为：房地产开发经营、商品批发与零售、职业技术培训、商务服务业、计算机服务业（软件业）。

3、大地集团董事、监事和经理人员介绍

大地集团的董事、监事及经理人员名单如下：

姓名	职务	任职期限
贾鹏	执行董事兼经理	3 年
贾涛	监事	3 年

4、大地集团股权结构及股东情况

（1）大地集团目前股东构成如下所示：

股东	出资额（万元）	出资比例
贾鹏	5,100	51%
贾毅	2,200	22%
贾涛	1,900	19%
贾小红	800	8%
合计	10,000	100%

贾鹏、贾毅、贾涛和贾小红均为中华人民共和国公民。

其中，贾毅、贾涛和贾小红分别为大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

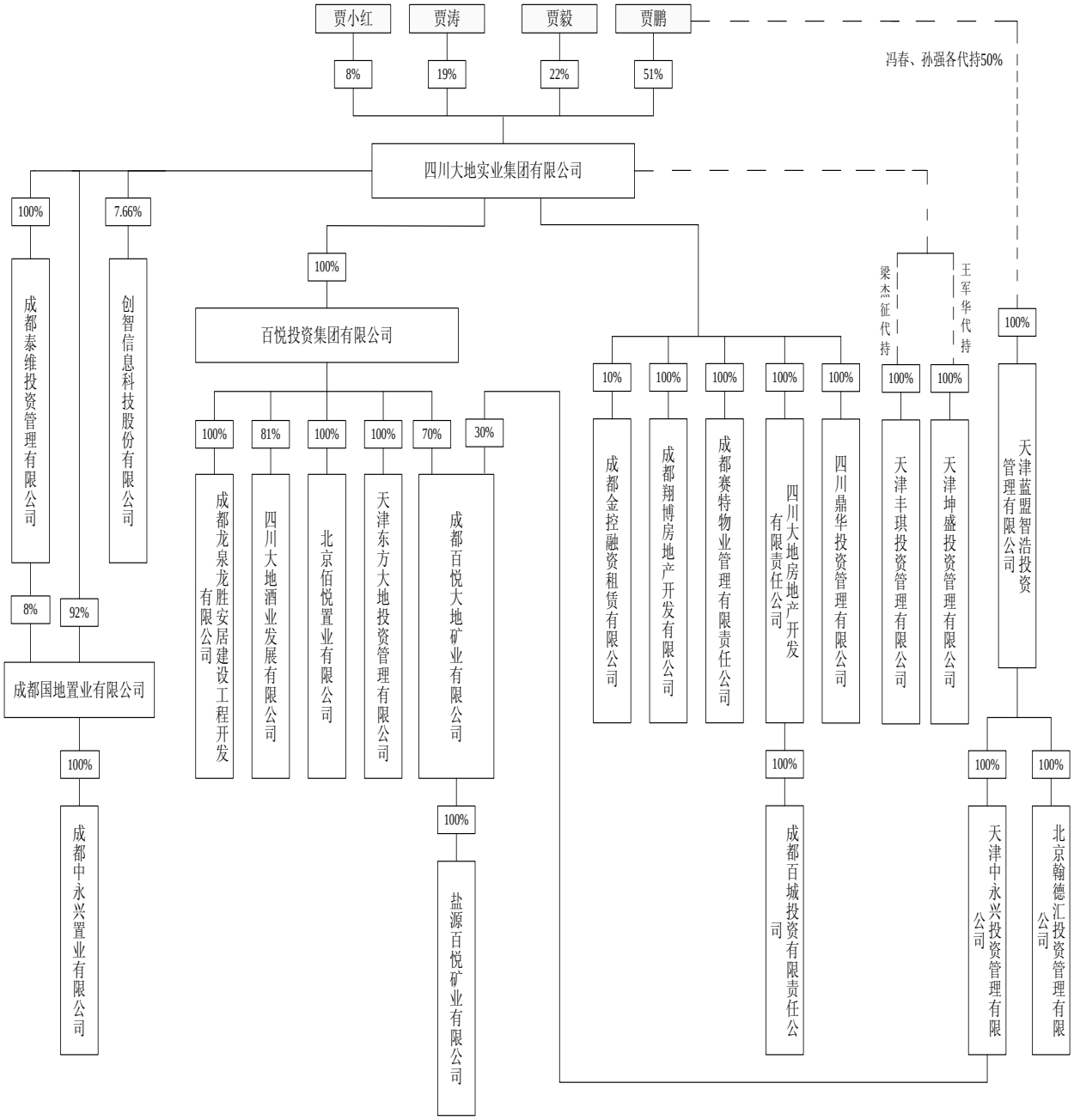
弟、二弟和大姐。贾鹏、贾毅、贾涛以及贾小红均为大地集团股权的终极持有人，其分别所持大地集团的股权均不存在设置信托、代持等权益安排的情况，且各自所持大地集团的股权不存在质押、冻结等任何形式的权利受到限制的情形。

（2）大地集团实际控制人——贾鹏先生介绍：

姓名	贾鹏	**出生日期**	1969 年 10 月 1 日
曾用名	无	**身份证号码**	51292219691001****
性别	男	**国籍及是否有国外居留权**	中国，无国外居留权

（3）大地集团及其控股的主要公司股权结构如下图：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、大地集团主要下属控股企业情况

（1）大地集团主要下属控股企业列表

截至本报告签署日，大地集团主要下属控股企业情况如下：

全称	级次	经营范围	注册资本（万元）	持股比例
四川大地房地产开发有限责任公司	1	二级资质的房地产开发企业可承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，以及与其投资能力相当的工业、商业、公共建筑、基础设施建设项目的开发、建设，不得承担技术特别复杂的建设项目，并可在全省范围承揽房地产开发项目（凭资质证经营）	5,000	100%
成都赛特物业管理有限责任公司	1	物业管理；家政服务；房屋中介；停车场服务	500	100%
成都翔博房地产开发有限公司	1	房地产开发、经营；基础设施建设项目的开发、建设；建筑材料的销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施建设相关的咨询、服务、培训业务（非学历培训）	2,000	100%
百悦投资集团有限公司	1	房地产开发，销售自行开发的商品房；物业管理；投资管理、投资咨询；资产管理；销售服装服饰	50,000	100%
成都国地置业有限公司	1	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）	30,000	92%
创智信息科技股份有限公司	1	研制、开发、生产、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务	37,861.42	7.66%
成都泰维投资管理有限公司	1	项目投资与资产管理,市场调查咨询	1,000	100%
四川鼎华投资管理有限公司	1	投资与资产管理	7,200	100%
天津东方大地投资管理有限公司	2	投资管理服务；以自有资金对国际贸易、高科技研发、电子通信、房地产开发进行投资；投资顾问业务；企业管理策划；市场调查咨询；经济信息咨询；物业管理；自有房屋租赁	1,000	100%
成都龙泉龙胜安居建设工程开发有限公司	2	房地产开发经营；室内装饰设计、施工；销售建筑材料、装饰材料；房产经纪	500	100%
四川大地酒业发展有限公司	2	批发兼零售；预包装食品；销售日用品；进出口贸易；技术推广服务	5,000	81%
北京佰悦置业有限公司	2	一般经营项目；房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；技术推广、技术服务；销售建筑材料	1,000	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成都中永兴投资管理有限公司	2	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；其它与房地产开发、基础设施相关的咨询、服务	20,000	100%
成都百城投资有限责任公司	2	房地产开发、经营；基础设施建设相关项目的开发、建设；园林绿化工程施工；建筑材料销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施建设及园林绿化工程施工相关的咨询、服务、培训（非学历培训）	53,868.49	100%
成都百悦大地矿业有限公司	2	销售矿产品、投资与资产管理。	50,000	70%

（2）成都金控融资租赁有限公司简介

四川大地实业集团有限公司参股公司——成都金控融资租赁有限公司情况简介如下：

成都金控融资租赁有限公司成立于 2010 年 6 月 22 日，系经成都市国有资产监督管理委员会和成都市商务局批准，由宝德科技（香港）有限公司、成都投资控股集团有限公司和四川大地实业集团有限公司共同出资设立的有限责任公司（台港澳与境内合资），并取得成都市工商局核发的 510100400029428 号企业法人营业执照。公司初始注册资本 20000 万元，2011 年 3 月公司注册资本增加到 23,333 万元，股东变更为成都投资控股集团有限公司、宏华控股有限公司、万通香港投资有限公司、四川大地实业集团有限公司。大地集团持有成都金控融资租赁有限公司 10 %的股权。

（3）大地集团与上市公司关联关系说明

2007 年 12 月 12 日，大地集团在经过其内部有效批准程序后，通过合法竞拍方式竞买取得创智科技 4,463.52 万股限售流通股。

在本次拍卖之前，大地集团及其实际控制人未持有创智科技的股份。本次拍卖完成后，大地集团持有创智科技 4,463.52 万股股份，占创智科技总股本的 11.79%，为创智科技的第一大股东。

截至本报告出具日，大地集团所持创智科技的股份，在经历创智科技破产重整、出资人权益让渡后，持有 2,901.2880 万股股份，占创智科技总股本的 7.66%，仍为创智科技的第一大股东。

大地集团持有创智科技的股权比例为 7.66%，根据深交所《上市规则》的规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

定，大地集团为上市公司的关联方。

6、大地集团最近三年业务发展状况

根据大地集团章程，目前其主要负责：房地产开发经营、商品批发与零售、商务服务业、计算机服务业等。大地集团主要从事投资、控股、管理业务，公司经过多年经营，实现了在房地产、酒业等业务上的专业化发展，尤其是在房地产业务上逐步确立了竞争优势，形成了一级土地开发与二级土地开发并存，物业管理与房地产开发相配套的发展模式。

大地集团通过成都国地置业有限公司、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等下属子公司从事土地一级开发、房地产相关业务。主要的开发项目有“天鹅湖片区（包括青台山片区）、十陵片区一级土地整理”、“东润风景”、“城市脉搏”、“新光华广场”等商业及住宅类项目。

大地集团通过其控股子公司国地置业与龙泉驿区政府签署合作协议，进行成都市龙泉驿区天鹅湖片区和十陵片区约 7 平方公里的土地整理工作。目前土地整理工作进展顺利。

7、大地集团最近两年主要财务指标

根据华信会计师事务所出具的川华信审【2012】174 号《大地集团审计报告》，大地集团最近两年的主要财务指标如下：

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
总资产	3,205,088,092.11	2,337,861,511.10
总负债	2,119,520,998.68	1,496,090,830.01
归属于母公司的所有者权益	990,496,198.35	766,569,188.58
项目	**2011 年度**	**2010 年度**
营业总收入	493,719,502.23	361,360,662.25
营业利润	255,211,023.17	252,385,577.86
归属于母公司的净利润	176,797,630.43	172,369,137.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8、大地集团最近两年简要财务报表

根据华信会计师事务所出具的川华信审【2012】174 号《大地集团审计报告》，大地集团最近两年的简要合并财务报表如下：

（1）资产负债表

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：		-
货币资金	182,521,873.36	647,647,261.42
交易性金融资产	87,587,112.00	300,000.00
应收票据	9,694,780.00	5,557,600.00
应收账款	356,279,641.55	141,897,174.58
预付款项	11,992,140.62	19,588,552.20
应收股利	3,345,260.00	2,145,260.00
其他应收款	701,219,208.26	307,280,980.74
存货	1,447,042,504.57	711,617,403.18
其他流动资产	10,696,988.73	66,065,991.08
流动资产合计	**2,810,379,509.09**	**1,902,100,223.20**
非流动资产：		
长期股权投资	79,796,906.37	91,850,668.14
投资性房地产	168,468,992	207,941,099.15
固定资产	22,125,149	24,056,210.04
在建工程	273810	0
无形资产	2,172,383.4	2,188,666.67
商誉	101,144,325	101,144,325.02
其他待摊费用	1,128,577.4	
递延所得税资产	19,598,439.98	8,580,318.88
非流动资产合计	**394,708,583.02**	**435,761,287.90**
资产总计	**3,205,088,092.11**	**2,337,861,511.10**
流动负债：		
短期借款	86,000,000.00	80,000,000.00
应付票据	14,030,000.00	2,010,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付账款	47,029,007.19	47,725,256.08
预收款项	50,364,685.51	13,761,204.44
应付职工薪酬	2,550,283.78	2,551,165.02
应交税费	85,304,989.87	107,499,410.30
其他应付款	1,768,242,032.33	1,118,771,756.70
流动负债合计	**2,053,520,998.68**	**1,374,455,942.54**
非流动负债：		
长期借款	66,000,000.00	73,000,000.00
预计负债	0	48,634,887.47
非流动负债合计	**66,000,000.00**	**121,634,887.47**
负债合计	**2,119,520,998.68**	**1,496,090,830.01**
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	57,129,379.34	10,000,000.00
盈余公积	4,503,716.66	4,503,716.66
未分配利润	828,863,102.35	652,065,471.92
归属于母公司所有者权益合计	990,496,198.35	766,569,188.58
少数股东权益	95,070,895.08	75,201,492.51
所有者权益合计	**1,085,567,093.43**	**841,770,681.09**
负债和所有者总计	**3,205,088,092.11**	**2,337,861,511.10**

（2）利润表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入	**493,719,502.23**	**361,360,662.25**
其中：营业收入	493,719,502.23	361,360,662.25
二、营业总成本	**231,298,367.69**	**221,067,306.91**
其中：营业成本	100,105,810.65	116,587,950.76
营业税金及附加	5,717,477.91	7,565,324.44
销售费用	20,909,814.24	9,470,718.89
管理费用	55,782,084.22	63,776,799.11
财务费用	4,637,142.61	25,459,330.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2011 年度	2010 年度
资产减值损失	44,146,038.06	-1,792,816.44
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-7,210,111.37	112,092,222.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	912,442.19	1,710,023.11
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**255,211,023.17**	**252,385,577.86**
加：营业外收入	6,991,411.81	545,295.43
减：营业外支出	819,421.53	6,198,185.94
其中：非流动资产处置损失		0
四、利润总额（亏损以“－”号填列）	**261,383,013.45**	**246,732,687.35**
减：所得税费用	77,774,003.67	76,611,756.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**183,609,009.78**	**170,120,931.30**
归属于母公司所有者的净利润	176,797,630.43	172,369,137.50
少数股东损益	6,811,379.35	-2,248,206.20
六、综合收益总额	**183,609,009.78**	**170,120,931.30**
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	176,797,630.43	172,369,137.50
归属于少数股东的综合收益总额	6,811,379.35	-2,248,206.20

（3）现金流量表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：		-
销售商品、提供劳务收到的现金	295,982,301.60	225,723,962.03
收到其他与经营活动有关的现金	705,389,835.96	807,912,798.20
经营活动现金流入小计	**1,001,372,137.56**	**1,033,636,760.23**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,098,402,744.84	1,753,908,081.44
支付给职工以及为职工支付的现金	19,366,877.74	20,171,241.55
支付的各项税费	125,235,030.68	62,138,994.85
支付其他与经营活动有关的现金	431,982,182.98	151,787,829.41
经营活动现金流出小计	**1,674,986,836.24**	**1,988,006,147.25**
经营活动产生的现金流量净额	**-673,614,698.68**	**-954,369,387.02**
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	35,068,821.92	855,557,350.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2011 年度	2010 年度
取得投资收益收到的现金		150,029,609.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	159,822.45	
投资活动现金流入小计	**35,228,644.37**	**1,005,586,959.63**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,736,158.51	3,645,390.00
投资支付的现金	372,467,284.43	136,300,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		13,809,731.16
投资活动现金流出小计	380,203,442.94	**153,755,121.16**
投资活动产生的现金流量净额	**-344,974,798.57**	**851,831,838.47**
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	274,000,000.00	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0
取得借款收到的现金	86,000,000.00	80,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	288,469,980.35	0
筹资活动现金流入小计	**648,469,980.35**	**80,000,000.00**
偿还债务支付的现金	87,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,005,871.16	27,346,410.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0
筹资活动现金流出小计	**95,005,871.16**	**117,346,410.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**553,464,109.19**	**-37,346,410.67**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	**-465,125,388.06**	**-139,883,959.22**
加：期初现金及现金等价物余额	647,647,261.42	787,531,220.64
六、期末现金及现金等价物余额	**182,521,873.36**	**647,647,261.42**

（二）成都泰维投资管理有限公司基本情况

1、基本资料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

企业名称：　　成都泰维投资管理有限公司

企业性质：　　有限责任公司（法人独资）

注册地址：　　成都市龙泉驿区大面街道办事处银河路 1 号

办公地址：　　成都市龙泉驿区龙泉镇驿都东路 3 号

法定代表人：　孙刚

注册资金：　　1000 万元

成立日期：　　2010 年 10 月 20 日

营业执照号：　510112000047798

税务登记证号：510112562043790

经营范围：　　项目投资与资产管理；市场调查咨询。

2、历史沿革及股权结构

成都泰维为本次重组的交易对方之一，系大地集团的全资子公司、一致行动人。截至本报告出具日，成都泰维持有国地置业 8%的股权。在本次重组前，成都泰维未曾持有创智科技的股份，本次重组完成后，成都泰维将持有创智科技 5.65%的股份。

成都泰维投资管理有限公司，系 2010 年 10 月 20 日于成都市龙泉驿区成立的有限责任公司，注册地址为成都市龙泉驿区龙泉镇驿都东路，注册资本为 1000 万元人民币。为自然人孙刚独资，法定代表人为孙刚。经营范围：项目投资与资产管理；市场调查咨询。经营期限为自 2010 年 10 月 20 日至永久。成都泰维持有国地置业 8%的股权。

2011 年 7 月 31 日，孙刚将其持有的成都泰维股权转让给大地集团，转让价款 1000 万元。并于 2011 年 8 月 25 日取得新的营业执照。

转让后成都泰维的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	所占比例
1	大地集团	1, 000	100%
合计		1, 000	100%

3、最近两年主要业务发展情况及主要财务指标

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成都泰维的经营范围为：项目投资与资产管理、市场调查咨询。

根据华信出具的川华信审【2012】175 号《审计报告》，最近两年（公司成立于 2010 年 10 月）的主要财务指标如下：

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
总资产	33,787,760.77	17,988,571.50
总负债	23,996,231.06	8,000,000.00
归属于母公司的所有者权益	9,791,529.71	9,988,571.50
项目	**2011 年 1-12 月**	**2010 年度**
主营业务收入	0	0
营业利润	-270,244.35	-11,428.50
归属于母公司的净利润	-197,041.79	-11,428.50

4、最近两年简要财务报表

根据华信出具的川华信审【2012】175 号《审计报告》，最近两年经审计的简要财务报表如下：

（1）资产负债表

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	247,027.63	9,988,571.50
其他应收款	9,467,530.58	
流动资产合计	**9,714,558.21**	**9,988,571.50**
非流动资产：		
长期股权投资	24,000,000.00	8,000,000.00
递延所得税资产	73,202.56	
非流动资产合计	24,073,202.56	8,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产总计	**33,787,760.77**	**17,988,571.50**
流动负债：		
应交税费	-3,768.94	
其他应付款	24,000,000.00	8,000,000.00
流动负债合计	23,996,231.06	8,000,000.00
负债合计	23,996,231.06	8,000,000.00
所有者权益：		
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-208,470.29	-11,428.50
所有者权益合计	**9,791,529.71**	**9,988,571.50**
负债和所有者权益总计	**33,787,760.77**	**17,988,571.50**

（2）利润表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度
一、营业收入		
减：营业总成本		
其中：营业税金及附加		
管理费用	6,240.00	13,807.50
财务费用	-28,805.87	-2,379.00
资产减值损失	292,810.22	
二、营业利润	**-270,244.35**	**-11,428.50**
减：所得税费用	-73,202.56	
四、净利润	**-197,041.79**	**-11,428.50**

（3）现金流量表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：		-
收到的其他与经营活动有关的现金	29,740.37	3,500.00
经营活动现金流入小计	**29,740.37**	**3,500.00**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

支付的各项税费	3,768.94	
支付的其他与经营活动有关的现金	7,174.50	14,928.50
经营活动现金流出小计	**10,943.44**	**14,928.50**
经营活动产生的现金流量净额	**18,796.93**	**-11,428.50**
二、投资活动产生的现金流量		
投资活动现金流入小计		
投资支付的现金	16,000,000.00	
投资活动现金流出小计	16,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-16,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,239,659.20	
筹资活动现金流入小计	23,239,659.20	10,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	17,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	**6,239,659.20**	**10,000,000.00**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	
五、现金及现金等价物净增加额	**-9,741,543.87**	**9,988,571.50**
加：期初现金及现金等价物余额	9,988,571.50	
六、期末现金及现金等价物余额	**247,027.63**	**9,988,571.50**

二、交易对方向公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，创智科技董事、监事以及高级管理人员的情况如下：

序号	姓名	职务	任期
董事			
1	赵艳	董事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
2	梁涛	董事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
3	彭扶民	董事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
4	张凌	独立董事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
5	刘阳	独立董事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
监事			
1	侯静	监事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
2	王渝宁	监事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3	冯梅	监事	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
高级管理人员			
1	彭扶民	总经理	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日
2	陈龙	董事会秘书	2012 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日

根据公司第六届董事会第 17 次会议决议，赵艳、梁涛、彭扶民担任董事均由公司董事会提名，其中赵艳与大股东存在关联关系，梁涛、彭扶民与大股东不存在关联关系。两名独立董事为董事会提名，与大股东不存在关联关系。

侯静为职工大会推举职工监事，与大股东不存在关联关系。王渝宁、冯梅为监事会推举，与大股东存在关联关系。

彭扶民、陈龙均由公司董事长赵艳提名担任总经理和董事会秘书，任期至第七届董事会届满之日止。大地集团计划在重组完成后，根据上市公司的业务发展需要，按照公司章程规定的程序对上市公司现有董事会、监事会及高级管理人员的组成做出适当调整。

除上述情况外，截至本报告书签署日，不存在大地集团向本公司推荐其他董事、监事和高级管理人员的情况。

三、交易对方与上市公司之间关联交易情况的说明

大地集团在本次交易前即是本公司第一大股东，与本公司之间存在关联关系。成都泰维作为大地集团的全资子公司，与本公司构成关联关系。根据华信会计师事务所出具的《审计报告》（川华信审【2012】158 号），创智科技与大地集团关联交易情况如下：

（一）本次重组完成前的关联交易情况

1、本次重组完成前，大地集团根据创智科技《重整计划》对于重组方的要求，已向创智科技破产重整管理人账户支付现金 5,000 万元，专项用于清偿创智科技债务，支付在资产注入完成前所必要的运营、管理费用，支付重整费用。

2、2008 年 3 月 31 日，创智科技、上市公司原大股东创智集团与大地集团就创智集团对创智科技的欠款达成协议，大地集团为创智集团的欠款承担连带保证责任，并在创智科技的重组过程中一并解决。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、2009 年 1 月，创智科技与国地置业签订了《汽车转让合同》，约定创智科技将奥迪 A6 2.8 轿车以及沃尔沃富豪 S80 2.4 轿车分别以 25 万元和 15 万元的价格转让给国地置业。截至该资产转让日，两辆汽车账面原值 128.39 万元，累计已计提折旧 109.15 万元，净值 19.24 万元，转让成交价高于其账面净值。该笔关联交易不存在损害上市公司及其中小股东利益的情形。

（二）本次重组构成的关联交易情况

本次重组前，大地集团持有创智科技 7.66%股权，为创智科技第一大股东。本次重组涉及创智科技向大地集团及其一致行动人成都泰维发行股份购买资产，因此本次重组构成关联交易。

创智科技已于 2012 年 8 月 12 日召开董事会，对此次关联交易的相关议案进行审议并做出决议，关联董事回避表决。创智科技独立董事就该关联交易事前认可并发表了独立意见，认为该关联交易遵循了公正、公允的准则，符合法定程序，不会损害创智科技股东特别是中小股东的利益。

（三）减少、规范关联交易的措施

本次重组完成后，大地集团将其从事土地一级开发业务的子公司国地置业注入上市公司，由上市公司及注入公司负责未来生产经营。为减少和规范创智科技与大地集团及其下属子公司目前和将来可能产生的关联交易，确保本次交易完成后创智科技及其股东利益不受损害，大地集团及其实际控制人贾鹏已出具了《承诺函》：

1、大地集团/本人将严格按照《公司法》等现行法律、法规、规范性文件以及创智科技《公司章程》的有关规定行使权利；保证大地集团/本人及其控制的其他企业今后尽可能避免和创智科技及其子公司之间发生关联交易。

2、在不与法律、法规、规范性文件和创智科技《公司章程》相抵触的前提下，若与创智科技及其子公司不可避免地发生关联交易，将严格按照法律、法规、规范性文件和创智科技《公司章程》规定的程序进行，遵循审议程序、履行信息披露义务，且在交易时确保按公平、公开的市场原则进行，不通过与创智科技及其子公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行任何有损创智科技和创智科技其他股东利益、特别是中小股东利益的关联交易。

3、杜绝一切非法占用创智科技的资金、资产的行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、在任何情况下，不要求创智科技向大地集团及关联企业提供任何形式的担保。

四、交易对方及其主要管理人员最近五年受过处罚和涉及诉讼、仲裁情况

四川省成都市中级人民法院依法受理原告魏嘉、樊斌、陈贻农、魏铁兵因借款合同纠纷起诉创智科技第一大股东大地集团及其法定代表人贾鹏一案，法院裁定实施财产保全，对创智科技第一大股东大地集团所持有的创智科技 44,635,200 股限售流通股实施冻结，冻结期限为 2008 年 12 月 23 日至 2010 年 12 月 22 日止。该案已于 2009 年 1 月 21 日和解，财产保全也于 2009 年 2 月 5 日由成都市中级人民法院裁定解除。

除上述诉讼外，截至本报告书签署日，大地集团、成都泰维以及上述法人的董事、监事、高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第四节　本次交易标的情况

一、拟购买资产情况

本公司通过重大资产重组交易拟购买的资产为国地置业95.306%的股权，该股权权属清晰，不存在质押担保等情形，不存在影响股权转移、过户的法律障碍。

（一）国地置业基本情况

企业名称：　成都国地置业有限公司

企业性质：　有限责任公司

注册地址：　成都市龙泉驿区大面街道办事处银河路1号

办公地址：　成都市东四环银河汽摩城（成龙路中段）商务中心二楼

法定代表人：　贾毅

注册资金：　30,000万元

成立日期：　2006年6月12日

营业执照号：　510112000006634

税务登记证号：510112790002042

经营范围：　基础设施建设项目的开发、建设；土地整理；建筑材料的销售；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）。（以上项目须取得资质证的，凭资质证经营）

（二）历史沿革

1、设立

成都国地置业有限公司系于2006年6月于四川省成都市成立的有限责任公司，注册资本为1亿元人民币。经营范围：房地产经营、开发、销售；基础设施建设项目的开发、建设、经营；建筑材料的销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施建设相关咨询、服务、培训业务（非学历培训）。（以上项目须取得资质证的，凭资质证经营）。法定代表人为贾毅。发起股东为大地房地产、大地集团和自然人贾德强，其中：大地集团认缴3,300万元，持有33%的股权；大地房地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

产认缴 6,500 万元，持有 65%的股权；贾德强认缴 200 万元，持有 2%的股权。首次出资 2,000 万元，由各股东按股权比例并于 2006 年 6 月 15 日前分别以货币资金方式缴足，其中：大地集团实缴 660 万元，大地房地产实缴 1,300 万元，贾德强实缴 40 万元。

2006 年 6 月 9 日，四川中衡安信会计师事务所有限公司出具了“川中安会验（2006）542 号”《验资报告》，验证截至 2006 年 6 月 9 日止，国地置业已收到全体股东实际缴纳的实收资本合计 2,000 万元，占注册资本的比例为 20%，均以货币出资。

2006 年 6 月 12 日，国地置业取得成都市龙泉驿工商局核发的注册号为 5101121001786 的《企业法人营业执照》。国地置业成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴注册资本		实缴注册资本	
		出资额（万元）	股权比例	出资额（万元）	占注册资本总额的比例
1	大地房地产	6,500	65%	1,300	13%
2	大地集团	3,300	33%	660	6.6%
3	贾德强	200	2%	40	0.4%
合计		10,000	100%	2,000	20%

2、注册资本到位

国地置业除首期出资外，其余 80%的注册资金已分别于 2006 年 10 月 8 日、2006 年 11 月 30 日、2006 年 12 月 18 日分三次缴足。大地集团、大地房地产和贾德强按照持有国地置业的股权比例投入其各自所认缴的出资额，三个股东所占股权比例不变。四川中衡安信会计师事务所有限公司已对国地置业股东的前述出资情况进行了验证，并出分别出具了“川中安会验（2006）732 号”、“川中安会验（2006）779 号”以及“川中安会验（2006）856 号”《验资报告》，验证截至 2006 年 12 月 18 日，国地置业 10,000 万元注册资本已足额缴纳，均以货币出资。国地置业就前述实收资本的变化已分别于 2006 年 10 月 17 日、2006 年 12 月 7 日以及 2006 年 12 月 21 日办理完毕工商变更登记手续。

3、2007 年 10 月，国地置业第一次股权转让

经国地置业 2007 年 10 月 12 日召开的股东会审议通过，大地房地产将其持

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有的国地置业 6,500 万元出资（占注册资本 65%）以 6,500 万元的价格转让给大地集团，贾德强放弃对前述转让股权的优先购买权。2007 年 10 月 15 日，转、受让双方签署了《股权转让协议》。2007 年 10 月 18 日，国地置业股东变更为大地集团和自然人贾德强。

此次股权转让后，国地置业的股权结构变更为：

No.	股东姓名	出资额（万元人民币）	出资比例
1	大地集团	9, 800	98%
2	贾德强	200	2%
合计		**10, 000**	**100％**

4、2008 年 1 月，国地置业第二次股权转让

经国地置业 2008 年 1 月 25 日召开的股东会审议通过，贾德强将其持有的国地置业 200 万元出资（占注册资本 2%）以 204 万元的价格转让给大地集团；同日，转、受让双方签署了《股权转让协议》。

2008 年 1 月 31 日，国地置业在成都市龙泉驿工商局办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。股权转让完成后，国地置业成为大地集团的全资子公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	大地集团	10,000	100%
合计		**10,000**	**100%**

5、2010 年 10 月，国地置业第三次股权转让

根据国地置业股东大地集团于 2010 年 10 月 21 日作出的股东决定，大地集团将其所持国地置业 2,200 万元的出资（占注册资本的 22%）分别以 800 万元、800 万元、600 万元的价格转让给成都泰维、天津丰琪、天津坤盛。股权转让完成后，成都泰维和天津丰琪各持有国地置业 8%的股权，天津坤盛持有国地置业 6%的股权；同日，国地置业与成都泰维、天津丰琪、天津坤盛分别签署了《股权转让协议》。

2010 年 10 月 22 日，国地置业在成都市龙泉驿工商局办理完毕本次股权转

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

让的工商变更登记手续。股权转让完成后，国地置业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	大地集团	7,800	78%
2	成都泰维	800	8%
3	天津丰琪	800	8%
4	天津坤盛	600	6%
合计		**10,000**	**100%**

通过对大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的访谈以及代大地集团持有成都泰维、天津丰琪、天津坤盛100%股权的自然人孙刚、梁杰征、王军华分别出具的书面确认，本次股权转让的基本情况为：

A、 股权转让的原因：成都泰维、天津丰琪和天津坤盛工商登记的股东孙刚、梁杰征和王军华均为相关公司的名义出资人，大地集团为相关公司的实际出资人。大地集团通过与名义出资人分别签订《委托持股协议》明确了由大地集团出资并享有成都泰维、天津丰琪、天津坤盛投资收益，并实际出资共计 3,000 万元（各公司注册资本均为 1,000 万元），由孙刚、梁杰征以及王军华作为名义出资人设立公司，履行了对成都泰维、天津丰琪和天津坤盛的出资义务。根据三家公司的工商调档资料以及验资报告，三家公司的出资都已经实质到位。孙刚、梁杰征以及王军华于 2010 年 10 月期间作为名义出资人设立成都泰维、天津丰琪和天津坤盛时分别对此三家公司出资的 1000 万元均系大地集团投入。因此，成都泰维、天津丰琪和天津坤盛均为大地集团 100%控制的公司。

大地集团拟在集团公司内实施股权激励计划，将国地置业的股权分别转让给成都泰维、天津丰琪、天津坤盛，计划将三家持股公司的股权分别转让给大地集团（及其控制企业）的核心高级管理人员及大地集团四名自然人股东的相关亲属，以使其在重组后能够间接持有创智科技的股权，因该等人员范围尚未确定，大地集团即委托实际控制人贾鹏的远房亲属孙刚、梁杰征以及王军华代大地集团持有成都泰维、天津丰琪和天津坤盛的股权。

B、 定价依据：因成都泰维、天津丰琪以及天津坤盛均为大地集团所实际控制的公司，因此，大地集团按照国地置业注册资本原值的价格将国地置业的部分股权分别转让给成都泰维、天津丰琪和天津坤盛。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

C、 股权转让价款的支付情况：因成都泰维、天津丰琪以及天津坤盛均为大地集团所实际控制的公司，因此，股权转让发生时，成都泰维、天津丰琪以及天津坤盛未向大地集团支付股权转让对价款，仅在相关公司的账务上体现为对大地集团的应付股权转让款（有关股权转让款的抵销情况详见本节“一（二）、7、2011 年 7 月国地置业第四次股权转让”以及“一（二）、8、2011 年 7 月，国地置业第五次股权转让”）。

6、2011 年 7 月，国地置业第一次增资

2011 年 7 月 19 日，国地置业召开股东会，通过增资决议，国地置业将注册资本从 1 亿元增加到 3 亿元，增资部分由大地集团、成都泰维、天津丰琪和天津坤盛按照股权比例、以现金方式同比例增资，其中大地集团增加投入 15,600 万元，成都泰维增加投入 1,600 万元，天津丰琪增加投入 1,600 万元，天津坤盛增加投入 1,200 万元。

2011 年 7 月 22 日，四川智众会计师事务所有限公司出具“川智会验字（2011）第 361 号”《验资报告》，验证国地置业已足额收到各股东缴纳的新增注册资本，均以货币方式出资。

2011 年 7 月 24 日，成都市龙泉驿工商局向国地置业换发了注册资本变更为 30,000 万元的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，国地置业出资及股权结构如下：

股东	出资额（万元人民币）	出资比例
大地集团	23, 400	78%
天津丰琪投资管理有限公司	2, 400	8%
成都泰维投资管理有限公司	2, 400	8%
天津坤盛投资管理有限公司	1, 800	6%
合计	**30, 000**	**100%**

根据对大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的访谈以及代大地集团持有成都泰维、天津丰琪、天津坤盛 100%股权的自然人孙刚、梁杰征、王军华分别出具的书面确认，本次增资的基本情况为：

A、 增资的原因：因国地置业业务发展需要，股东增大对国地置业的投资。

B、 定价依据：全体股东按照每股 1 元的价格同比例增资。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

C、 增资的资金来源：大地集团对国地置业增资的 15,600 万元来自于大地集团的自有资金；成都泰维对国地置业增资的 1,600 万元来自于大地集团提供的款项；天津丰琪对国地置业增资的 1,600 万元中的 600 万元来自于大地集团提供的款项，另 1,000 万元来自于其账面自有资金；天津坤盛对国地置业增资的 1,200 万元来自于大地集团提供的款项（有关应付大地集团款项的抵销情况详见本节“一（二）、7、2011 年 7 月国地置业第四次股权转让”以及“本节一（二）、8、2011 年 9 月国地置业第五次股权转让”）。

7、2011 年 7 月，国地置业第四次股权转让

2011 年 7 月 28 日，大地集团与天津坤盛签署了《股权转让协议》，天津坤盛将其持有的国地置业 1,800 万元出资（占注册资本的 6%）以 1,800 万元的价格转让给大地集团，成都泰维和天津丰琪均自愿放弃优先受让权。股权转让完成后，大地集团持有国地置业 84%的股权，天津丰琪持有 8%的股权，成都泰维持有 8%的股权。

2011 年 8 月 25 日，国地置业在成都市龙泉驿工商局办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。股权转让完成后，国地置业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	大地集团	25,200	84%
2	成都泰维	2,400	8%
3	天津丰琪	2,400	8%
合计		**30,000**	**100%**

通过对大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的访谈以及代大地集团持有成都泰维、天津丰琪、天津坤盛 100%股权的自然人孙刚、梁杰征、王军华分别出具的书面确认，本次股权转让的具体情况如下：

A、 股权转让的原因：鉴于截至 2011 年 7 月，因尚未确定最终可持有天津坤盛股权的自然人股东，为了规范和明晰股权关系，推进重组进程，大地集团决定回购天津坤盛所持国地置业的股权。

B、 定价依据：大地集团按照国地置业注册资本原值的价格回购天津坤盛所持国地置业的股权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

C、 股权转让价款的支付情况：大地集团本次回购天津坤盛所持国地置业股权对天津坤盛应付股权转让款 1,800 万元与天津坤盛 2010 年 10 月受让国地置业股权对大地集团应付股权转让款 600 万元和 2011 年 7 月对国地置业增资时大地集团提供的 1,200 万元（共计 1,800 万元）相互抵销。

8、2011 年 7 月，国地置业第五次股权转让

2011 年 7 月 29 日，天津丰琪与大地集团签署《股权转让协议》，天津丰琪同意将所持有的国地置业 8%的股权（认缴注册资本 2400 万元）转让给大地集团，转让价格为 2400 万元，成都泰维自愿放弃优先受让权。股权转让完成后，大地集团持有国地置业 92%的股权，成都泰维持有 8%的股权。同日，大地集团与天津丰琪签署了《股权转让协议》。因根据《中华人民共和国公司登记管理条例》第三十五条有关有限责任公司股东转让股权的，应当自转让股权之日起 30 日内申请变更登记的要求，国地置业股东于 2011 年 9 月 9 日出具股东会决议确认 2011 年 7 月 29 日作出的股东会决议和章程修正案一致有效。

2011 年 9 月 9 日，国地置业在成都市龙泉驿工商局办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。股权转让完成后，国地置业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	大地集团	27,600	92%
2	成都泰维	2,400	8%
合计		**30,000**	**100%**

通过对大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的访谈以及代大地集团持有成都泰维、天津丰琪、天津坤盛 100%股权的自然人孙刚、梁杰征、王军华分别出具的书面确认，本次股权转让的具体情况如下：

A、 股权转让的原因：鉴于截至 2011 年 7 月，因尚未确定最终可持有天津丰琪股权的自然人股东，为了规范和明晰股权关系，推进重组进程，大地集团决定回购天津丰琪所持国地置业的股权。

B、 定价依据：大地集团按照国地置业注册资本原值的价格回购天津丰琪所持国地置业的股权。

C、 股权转让价款的支付情况：大地集团本次取得天津丰琪所持国地置业股权对天津丰琪应付股权转让款 2,400 万元与天津丰琪 2010 年 10 月取得国地置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

业 8%的股权时对大地集团应付股权转让款 800 万元和 2011 年 7 月对国地置业增资时大地集团提供的 600 万元（共计 1,400 万元）进行了相互抵销。

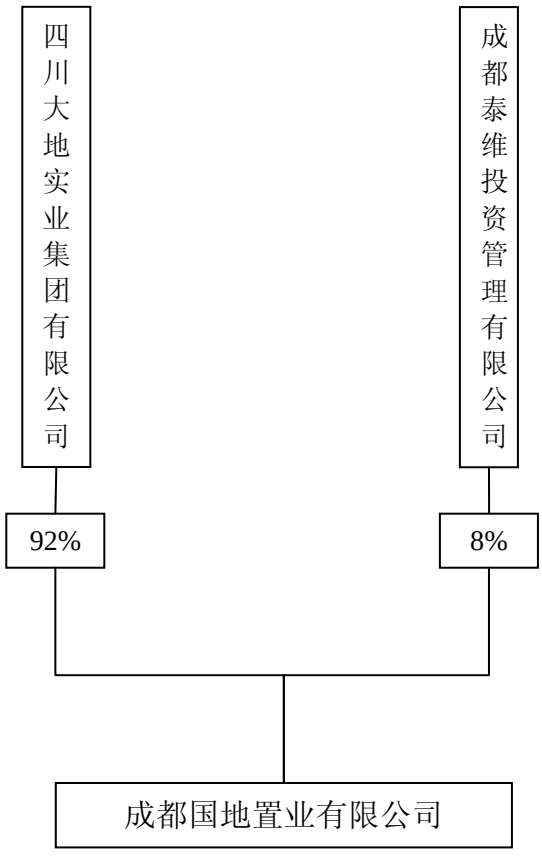
截至本报告出具日，国地置业的股权结构未再发生变化。

9、国地置业拟进行第六次股权转让

为支持创智科技进行重大资产重组，彻底解决其因历史原因形成的原控股股东创智集团资金占用问题，大地集团已承诺代创智集团向创智科技注入等值资产或现金以解决该问题。大地集团拟将其持有的国地置业 4.694%股权转让给创智科技，用以代创智集团清偿对创智科技负有的 142,914,082.76 元债务；创智科技将其拥有的对创智集团 142,914,082.76 元债权转让给大地集团，由此彻底解决原控股股东资金占用问题。本资金占用解决方案已得到上市公司和大地集团董事会批准，待上市公司股东大会审议通过并报中国证监会批准后办理过户手续。

（三）股权结构

截至本报告书签署日，国地置业的股权结构图示如下：



截至本报告书签署日，国地置业共有 1 家全资子公司，主要情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
成都中永兴置业有限公司	20,000.00	100%	基础设施建设项目的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理等

国地置业定位为专业一级土地开发商，协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准，不从事与一级土地开发业务不相关的业务范围，也不从事二级房地产开发。

1、全资子公司——成都中永兴置业有限公司

（1）基本情况

成都中永兴置业有限公司成立于 2011 年 3 月 24 日，注册资本和实收资本均为 2 亿元，由天津中永兴出资成立。四川勤力会计师事务所出具了“川勤力验字【2011】第 A-078 号”《验资报告》验证货币出资已到位。2011 年 3 月 24 日，成都市龙泉驿工商局向成都中永兴核发《企业法人营业执照》。

2011 年 7 月 25 日，国地置业与天津中永兴签署《股权转让协议》，天津中永兴将其持有的成都中永兴股权全部转让给国地置业，转让价格为 20000 万元。2011 年 7 月 27 日，国地置业将股权款 20000 万元以电汇方式支付给天津中永兴。

2011 年 7 月 27 日，成都中永兴在成都市龙泉驿工商局办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，成都中永兴成为国地置业全资子公司。

（2）业务情况

成都中永兴主要是承接母公司国地置业取得的一级土地整理“4.17 项目”的实施和经营。目前除正在进行“4.17 项目”的前期准备工作，尚未开展其他经营业务。截至 2012 年 3 月 31 日，公司的总资产为 19,359.04 万元，负债总额为 17.01 万元，净资产 19,342.02 万元。

（3）2011 年国地置业收购成都中永兴的原因

2011 年 6 月底，原天津中永兴的全资子公司成都中永兴通过公开招标方式取得 4.17 项目安置房建设资格。为避免同业竞争，保持 4.17 项目的完整性和延

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续性，国地置业决定收购成都中永兴 100%股权。

2011 年 7 月，经国地置业公司股东会表决通过，同意收购天津中永兴持有成都中永兴 100%股权，根据国地置业与天津中永兴签订的《股权转让协议》及补充协议，本次股权收购价格以成都中永兴 2011 年 7 月 25 日账面价值为基准，双方协议作价 2 亿元。成都中永兴于当月完成股权变更工商登记手续。

（四）国地置业现行有效公司章程及现董事会、监事及总经理情况

1、现行有效的公司章程

国地置业现行有效的公司章程，主要包括以下条款：

注册资本：人民币 30,000 万元；

经营范围：基础设施建设项目的开发、建设；土地整理；建筑材料的销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施建筑项目相关的咨询、服务、培训业务（非学历培训）。（以上项目须取得资质证的，凭资质证经营）

营业期限：自 2006 年 6 月 12 日至永久；

股东会：公司设股东会；

董事会：公司设董事会，董事会成员五人，每届任期三年，届满后可以连选连任。董事会设董事长一人，董事长为公司法定代表人；

经理：公司设总经理；

监事：公司不设监事会，设监事一名，每届任期三年，届满后可以连选连任；

利润分配：公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，可以进行分配。

2、现董事会、监事及总经理情况

国地置业现董事会、监事和总经理名单如下：

姓名	职务	任职期限
贾毅	董事长兼总经理	3 年
贾鹏	董事	3 年
贾涛	董事	3 年
贾德强	董事	3 年
王渝宁	监事	3 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（五）国地置业(母公司)主要资产权属状况

1、 存货

根据华信出具的川华信审【2012】173 号《审计报告》，截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业的存货金额为 990,529,186.35 元，是国地置业最主要的资产，其中 990,271,138.35 元系土地一级开发投入形成。

国地置业在 2012 年 3 月 31 日的存货账面价值为 99,053 万元，评估值为 109,934 万元。除 25.80 万元为企业新购的原材料（施工用电缆）外，剩余金额均为其取得成都龙泉驿区内约 7 平方公里土地一级开发整理主体资格后，发生于目标项目控制区范围内的土地整理成本。有关存货账面价值（除原材料）的构成情况为：

A、征地拆迁安置成本，44,460.36 万元

B、基础设施建设（“六通一平”）成本，16,098.84 万元

C、公益配套建设成本，215,42 万元

D、有关工程的前期及专业费用，536.33 万元

E、项目拟建配套公益设施购地款，37,716.17 万元

以上 A、B、C、D 项，是根据有关土地整理项目相关协议，应该计算 39%投资回报的成本内容，其主要发生于 2011 年初至 2012 年 3 月 31 日期间；第 E 项，购地款 37,716.17 万元的背景情况为：

国地置业按有关土地整理项目的协议一实施期间（在 64 号文下发前），在其整理的“天鹅湖片区”内，通过公开竞买方式购得非住宅用地 212.14 亩。当时的购地初衷：一是拟通过自己投资修建小学、中学、医院和五星级酒店等配套设施后，优化其土地整理区域的投资环境，提升片区土地附加值；二是拟成为拥有其物业产权的“城市运营商”，从而拓宽企业的经营范围。2007 年 9 月 29 日，成都市政府下发了 64 号文，明确规定：纳入一级土地整理范围的市政基础设施、城市公共公益配套设施，建成后移交政府，产权无偿归政府所有。根据该文件，国地置业所购的非住宅土地已不能按原设想实施。后经与龙泉驿区政府协商，同意将上述购买土地的投资 37,716.17 万元，作为国地置业土地整理项目控制区范围内的配套公益设施建设成本，按原土地整理项目合同相关协议的约定与龙泉驿区政府结算其投资成本和相应的投资回报。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、 土地使用权

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业及其子公司不存在租赁他人土地使用权的情况，其自身拥有的土地使用权情况如下：

序号	土地使用权人	土地使用证	座落	土地面积（㎡）	用途
1	国地置业	龙国用（2010）第 114267 号	龙泉驿区大面街办成龙路以北	50	教育
2		龙国用（2010）第 118931 号		40	教育
3		龙国用（2010）第 120359 号		50	医疗
4	百城投资	龙国用（2011）第 1246 号	大面街办原金旗大道以西	72.14	住宅、商业

经核查：

（1） 国地置业拥有土地使用权的上述四宗土地，均经龙泉驿区人民政府分别于 2007 年 2 月 13 日和 8 月 31 日拍卖出让，由国地置业竞买取得并办理了上述国有土地使用权证。

（2） 根据国地置业与龙泉驿区人民政府于 2011 年 7 月 28 日签署的协议三，国地置业在其拥有使用权的用途为教育、医疗的土地上建造的学校和医院属于城市公共公益配套设施，建造完毕后上述土地使用权和土地上的建造物产权一并归属于龙泉驿区人民政府。因此，国地置业在上述土地上的开发行为仍然属于一级土地整理范畴，与大地集团控股的其他二级房产开发公司不构成同业竞争。

（3） 对于地块 4，为龙国用（2011）第 1246 号土地使用证所对应的地块的一部分，该地块由 A、B 地块组成， A、B 地块合计 199. 124 亩，其中面积为 72. 14 亩的 B 地块涉及五星级酒店、企业总部基地及配套设施项目。A 地块已由国地置业于 2011 年 1 月出资投入百城投资，并于 2011 年 3 月将百城投资 100%股权转让给大地房地产。地块 4 对应其中的 B 地块，根据国地置业与龙泉驿区政府签署的土地整理协议的相关约定，国地置业仍需对 B 地块范围内五星级酒店及企业总部基地及配套设施承担建设责任，且建设完成后相关土地使用权和地上建筑物均需移交龙泉驿区人民政府，因此，在目前已投入百城投资的土地无法分割并办理土地使用权转让手续的情况下，国地置业已向百城投资支付土地款项 1. 5 亿元，该地块由百城投资代持、国地置业实际投资建设，待完成在该地块项目的工程建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

设后，百城投资将及时向国地置业移交该项目。

国地置业在评估基准日 4 宗土地的账面值与评估值的详细信息如下：

单位：元

序号	地块明细	土地证	数量（亩）	取得成本	评估值
1	拟建公益配套小学购地款	龙国用（2010）第 118931 号	40	54,003,253.60	69,799,210.00
2	拟建公益配套中学购地款	龙国用（2010）第 114267 号	50	67,497,942.93	87,241,090.00
3	拟建公益配套医院购地款	龙国用（2010）第 12035 号	50	98,548,045.72	127,373,350.00
4	拟建公益配套酒店购地款	龙国用（2011）第 1246 号	72.14	157,112,430.46	203,067,820.00

3、 房屋

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业及其子公司没有自己所有的房屋建筑物，其租赁房产的情况如下：

序号	出租方	房屋坐落	租赁面积	年租金（元）	租赁期限	产权证号	用途
1	四川省银河投资集团有限公司	成都市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办公用房	782.84 平方米	140,911.2	2008-1-1 至 2012-12-31	龙房权证监证字第 0398291 号	国地置业办公用房
2	龙泉驿区十陵街道办事处	成都市龙泉驿区十陵上街 67#办公用房	房屋建筑面积 1,670 平方米，停车绿地面积约 500 平方米	400,000	2011-5-10 至 2016-5-9	产权证正在办理过程中	成都中永兴办公用房

4、 商标、专利、特许经营权等无形资产

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业及其子公司未拥有商标、专利、特许经营权等无形资产，同时不存在使用他人商标、专利的情况。

5、 主要生产经营设备

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业拥有的固定资产主要为运输工具及办公设备，国地置业固定资产的净值为 1,318,056.53 元，其中办公设备的净值为 238,407.66 元、运输设备的净值为 1,079,648.87 元。经核查，国地置业名下车辆中的奥迪 A6L 2.8 轿车以及沃尔沃富豪 S80 2.4 轿车系从创智科技购入，双方于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2009 年 1 月签订了《汽车转让合同》，约定创智科技将奥迪 A6 2.8 轿车以及沃尔沃富豪 S80 2.4 轿车分别以 25 万元和 15 万元的价格转让给国地置业，截至本报告书出具日，上述车辆的过户手续正在办理过程中。

（六）国地置业对外担保情况及应收款项情况

截至本报告书签署日，国地置业主要财产没有设定任何担保，其所有权亦没有设定任何其他限制，权利行使不受任何其他权利人的权利限制。

国地置业 2012 年 3 月 31 日的应收账款账面余额为 24,714.69 万元，无持有国地置业 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款，即无应收关联方账款情况。截至 2012 年 3 月 31 日，应收账款金额前五名单位情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额(万元)	年限	占应收账款总额的比例
成都市龙泉驿区财政局	非关联方	24, 714. 69	1 年以内	100%
合计		24, 714. 69		100%

2012年4月26日，成都市龙泉驿区人民政府第2次常务会议讨论并通过成都市龙泉驿区财政局等六部门《关于成都国地置业有限公司2011年及以前年度实施土地整理项目投资本金及回报审计审核确认情况的请求》（龙财[2012]36号）。

经政府确认的2011年度投资成本及回报金额回款情况如下：

收款期间	**金额（万元）**	**收款时间或计划收款时间**
公益配套设施项目投资成本	37,716.00	项目竣工验收并移交给龙泉驿区政府之后
投资回报金额	36,857.00	2011 年度已回款：9,112.08 万元 2012 年 1-3 月已回款：15,000 万元 2012 年 4 月已回款：12,744.92 万元
除公益配套设施项目外的投资成本	56,792.00	2012 年 4 月已回款：38,833.08 万元 2012 年 6 月已回款：10,000.00 万元 2012 年 7 月已回款：7,958.92 万元
合计	**131,365.00**	

（七）国地置业主要负债情况

国地置业2012年3月31日负债明细及相关说明如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、负债明细

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日负债余额	占负债总额比例	说明
短期借款			无银行贷款
应付账款	2,202,551.55	0.51%	
应付职工薪酬	166,265.28	0.04%	
应交税费	44,276,046.61	10.22%	
其他应付款	386,377,456.54	89.23%	
流动负债合计	**433,022,319.98**	**100.00%**	
非流动负债合计			
负债总额	**433,022,319.98**	**100.00%**	

2、说明：

（1）其他应付款金额较大的款项主要包括以下内容：

单位：元

单位名称	期末余额	性质或内容
四川大地实业集团有限公司	139,836,384.48	股东单位
天津中永兴	233,100,978.00	关联方

（2） 公司目前无短期借款。

（3）应交税费中主要为应交企业所得税 44,249,604.08 元，占应交税费的 99.94%。

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业无逾期借款。关于国地置业资产负债情况的详细分析请见本报告书第十节“三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势”。

（八）国地置业最近三年主营业务发展情况

1、最近三年主营业务发展概况

国地置业是成都市龙泉驿区的土地一级开发商，协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国地置业的土地一级开发面积约为 7 平方公里，包括天鹅湖片区 2.83 平方公里（3972 亩）、青台山片区 612 亩和十陵片区约 4.17 平方公里（6255 亩）共计 10,839 亩。国地置业的业务是按照国地置业与成都市龙泉驿区政府签署的《协议一》、《协议二》和《协议三》来开展的。

2、最近两年主营业务收入情况

国地置业2010年度、2011年度、2012年1-3月的营业收入及成本如下（合并报表数据）：

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年	2010 年
营业收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
营业成本		16,152,923.48	57,414,510.26
营业利润	34,488,792.92	338,913,934.15	230,150,273.37
净利润	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
净利率	62.15%	65.31%	110.63%

注：净利率=净利润/营业收入*100%

国地置业在2010年12月31日之前的盈利模式为分利模式。即根据《协议一》的约定，合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金及土地整理成本后的纯收益，国地置业按55%的比例分得利润。

国地置业在2011年1月1日之后的盈利模式为固定投资回报模式。即根据《协议三》的约定，土地整理项目的前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施、公益配套设施的投资额计入土地整理成本，以每个会计年度内实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照39%的固定回报率作为国地置业的投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果国地置业未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至25%。

在分利模式下，国地置业用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设所发生的成本，当土地整理完成交由政府拍卖并成交后，国地置业根据“土地整理价款结算书”确定的土地整理成本按国地置业自身应承担部分加上应分利的金额确认为当期主营业务收入，并在确认收入的同时，将由国地置业自身承担的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地整理成本由“存货”结转至“主营业务成本”。

在固定投资回报的模式下，国地置业同样用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设等所发生的成本。由于《协议三》约定以投资额作为基数计算支付国地置业39%的固定回报，国地置业在每个会计期间内对投资额的回报部分确认主营业务收入和应收账款，对发生的投资成本仍保留在“存货”科目中而不结转至“主营业务成本”，待根据协议按时收到政府返还的投资价款和固定投资回报时，分别冲减“存货”和“应收账款”科目。由于该种核算方式下仅对投资回报部分确认主营业务收入，所以报表上所反映的主营业务成本为零。

基于上述的盈利模式和财务处理方式，国地置业2010年、2011年、2012年1-3月营业收入分别为155,564,252.53元、388,578,482.57元和41,252,917.53元，营业成本分别为57,414,510.26元、16,152,923.48元和0元，净利润分别为172,096,644.89元、253,761,522.03元和25,638,199.77元。

根据《协议一》、《协议二》及《协议三》，国地置业受龙泉驿区政府委托对天鹅湖片区（包括青台山片区）、十陵片区等区域约 10,839 亩进行土地整理，同时配套建设公益配套设施，目前天鹅湖片区首期整理的约 1600 亩土地已具备土地出让条件，十陵片区也处于前期准备阶段，并正着手在政府规划范围，进行拆迁安置房的建设准备。36 号文出台后，区政府于 2011 年 7 月 28 日与国地置业签署《协议三》，对土地一级开发业务的投资收益重新进行了约定，国地置业盈利模式将由原来的分利模式变更为固定收益率的模式，国地置业未来的收入情况与各年的投资情况直接相关，而不再与地价直接挂钩。

根据《协议三》的约定，以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，双方办理财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照相关补充协议履行。2011 年度、2012 年 1-3 月系固定收益率模式下确认的土地整理收入，2010 年度系分利模式下确认的土地整理收入。

（1）《协议一》约定的分利模式

合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，国地置业按 55%的比例分利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

截至本报告书签署日，国地置业已与龙泉驿区政府办理分利模式下土地整理相关结算手续。

（2）《协议三》约定的固定收益率模式

土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个会计年度内（公历 1 月 1 日至 12 月 31 日）实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照 39%的固定回报率作为国地置业的合理投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果由于国地置业原因未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

每个会计年度，双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向国地置业支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

（3）收入确认模式变化对公司未来业绩的影响

（3.1）两种模式收益在收入确认时点上有差异

分利模式：国地置业确认土地整理收益与土地转让直接相关。国地置业需将土地整理完成并交由区政府拍卖并成交后，并且在满足国地置业制定的收入确认原则和确认方法时方能确认土地整理收益。

固定收益率模式：国地置业确认土地整理收益与土地转让不直接相关。国地置业只负责土地整理，并在土地整理成本发生后，按计算投资回报的土地整理成本金额乘以固定投资回报率确认土地整理收益。

（3.2）两种模式在收益测算方式上有差异

分利模式：按每宗土地拍卖成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，国地置业按 55%的比例分利。

固定收益率模式：以计算收益的土地整理成本乘以固定资产投资回报率确认收益。

两者的最大区别：分利模式下国地置业的业绩与土地拍卖价款直接相关；固定收益率模式下国地置业的业绩只与土地整理成本直接相关，而不受土地价款的直接影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3.3）两种模式的成本差异

分利模式：土地整理成本可能随着劳动力市场、原材料市场的波动产生变动，相应的土地整理成本将发生变化，进而影响土地分成收益，最终对国地置业的业绩造成负面影响。

固定收益率模式：虽然土地整理成本存在上涨的可能，但相应的投资回报基数也增大，因此土地整理成本上涨不会对公司业绩造成负面影响。

综上所述，两种模式的收益由于上述几方面原因，存在较大的差异，分利模式由于土地出让价、土地整理成本、土地出让金缴付时间的变化，其收益将出现较大波动。固定收益率模式仅与土地整理投入相关，收益额及收益时点较为确定，故两种模式不便进行简单的收益额对比。根据目前的收益模式，自 2011 年 1 月 1 日开始，按照一级土地整理投资额的固定比例核算国地置业收益。投资额即为土地整理成本，包括一级土地整理项目前期费用（可行性研究、环境评估、勘察规划设计费用等）、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资费用。企业收益的支付纳入地方政府基金预算管理，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。

综上所述，国地置业目前执行的收益模式完全符合《土地出让收支管理办法》、国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》的相关规定。

国地置业两年一期的营业收入情况如下：

单位：元

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地整理	41,252,917.53		368,570,000.00		152,320,028.23	55,153,394.53
管理服务			5,334,212.07	1,478,652.98	3,244,224.30	2,261,115.73
其他			14,674,270.50	14,674,270.50		
合计	**41,252,917.53**		**388,578,482.57**	**16,152,923.48**	**155,564,252.53**	**57,414,510.26**

从上表各年的收入构成可以看出，国地置业收入主要是由土地整理收入构成，在2010年、2011年、2012年1-3月的收入中分别占比97.91%、94.85%以及100%。根据与龙泉驿区政府签订的《协议三》，发生在土地整理过程中的直接成本和专

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

业费用相当于代垫的款项，在发生时以计入存货科目，在收到政府结算的款项时直接冲销存货科目，而未结转到主营业务成本中，所以未来年度财务报表中主营业务成本科目没有金额。由于土地整理收入确认模式在2011年发生了变化，2011年不再按照分利的模式计算收入，而是按照固定收益率的模式计算，所以2011年土地整理业务的毛利率与前两年不具有可比性。具体的毛利率分析请参见本报告书第五节“ 四、主要业务经营情况部分”。

管理服务收入主要是对安居房建设的综合管理产生的，通过国地置业与施工方签署的合同产生，收入是根据合同总金额的比率确定，管理服务成本主要内容是安居项目管理人员工资、办公费用、临舍摊销等费用构成。收入根据工程进度进行结算，而成本按当年发生的项目管理费用确认。

2011年收入中除了有土地整理收入、管理服务收入，还包括一部分项目转让收入。2010年7月，由于成都市龙泉驿区天鹅湖片区控制性详细规划的调整，并为了更好地发挥生态带项目功能和效应，国地置业将生态带项目整体转让给成都卧龙谷体育俱乐部有限公司。国地置业于2010年7月31日与卧龙谷公司签署协议，将在建的生态带项目按结算日账面价转让给卧龙谷公司，2011年1月4日双方完成财务结算交接工作。

3. 国地置业最近两年一期的主要财务指标

根据华信会计师事务所出具的川华信审【2012】173《审计报告》，国地置业最近两年一期的主要财务指标如下：

（1）合并资产负债表主要指标

单位：元

项　　目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	1,334,420,632.45	1,527,951,919.54	1,533,739,248.73
负债总额	433,022,319.98	652,191,806.84	1,111,591,120.91
所有者权益	901,398,312.47	875,760,112.70	422,148,127.82

（2）合并利润表主要指标

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业总收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
营业利润	34,488,792.92	338,913,934.15	230,150,273.37
利润总额	34,502,068.00	338,796,932.08	230,156,213.37
净利润	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89

（3） 合并现金流量表主要指标

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	108,124,205.42	-543,710,939.57	-1,527,749,703.9
投资活动产生的现金流量净额	-3,950.00	-347,548,042.12	889,381,838.47
筹资活动产生的现金流量净额	-192,339,864.60	498,469,980.35	580,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	-84,219,609.18	-392,789,001.34	-58,367,865.52
期末现金及现金等价物余额	3,790,883.55	88,010,492.73	480,799,494.07

4、国地置业 2012 年上半年度未审财务报表简表

国地置业简要资产负债表

单位：元

项目	2012 年 6 月 30 日（未审）
货币资金	124,368,242.22
应收账款	235,093,058.15
其他应收款	314,869,505.08
存货	461,450,451.77
流动资产合计	1,142,575,199.37
非流动资产合计	8,123,190.95
资产总计	1,150,698,390.32
其他应付款	156,342,399.03
流动负债合计	198,094,689.91
负债合计	198,094,689.91
所有者权益合计	952,603,700.41
负债和所有者权益总计	1,150,698,390.32

国地置业简要利润表

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项　　目	2012 年 1-6 月（未审）
营业收入	93,176,997.66
营业成本	0.00
投资收益	25,403,789.84
营业利润	103,623,729.28
利润总额	103,637,004.36
净利润	77,643,645.96
扣除非经常损益后的净利润	58,587,909.61

根据上述报表，国地置业 2012 年 6 月 30 日的应收账款数较期初数减少 11,199.70 万元，下降幅度为 32.27 %，下降原因主要是本期收到政府支付的投资回报；存货较期初数减少 52,569.22 万元，下降幅度为 53.25 %，减少主要系将政府确认投资成本转入金融资产所致。

2012 年上半年度，国地置业扣除非经常性损益的净利润为 5,858.08 万元，土地整理和公益配套共累计投资 5,008.22 万元，投入金额相对较少，其主要原因为上半年度土地整理业务的大额支出还未发生，其中两费、社保、企业拆迁、国有土地收储等约 10 亿元的投资款都将在下半年发生，随着后期土地整理和工程进度的大幅加快，预计 2012 下半年度的投资额度将大幅增加。

有关国地置业更详细的财务情况及分析请参见本报告书第十节“三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势部分”。

二、交易标的资产评估情况

根据中企华以 2011 年 7 月 31 日为评估基准日出具的中企华评报字[2011]第 3346 号评估报告，国地置业 100%股权评估值为 304,486.01 万元，评估增值 235,893.69 万元；2012 年 7 月 15 日，中企华以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日出具了中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，根据本次评估报告，国地置业 100%股权评估值 309,187.82 万元，评估增值 218,973.93 万元。两次评估报告相比较，国地置业 100%股权本次评估较上次评估增值 4,701.81 万元，两次评估差异主要由投资计划变化所引起。

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是国地置业股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是国地置业在评估基准日经四川华信会计师事务所(集团)有限责任公司审计后的全部资产、负债及账面未记录但企业实际拥有的土地整理项目合同权益。评估范围的账面资产总额 152,670.63 万元，总负债 62,456.73 万元，净资产 90,213.89 万元。

（三）评估基准日

本项目评估基准日是2012年3月31日。

（四）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基础上。

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。

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（即成本法）分别进行评估。

收益法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次评估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：

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

其中：P ——评估基准日的企业经营性资产价值

Fi——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= ke×[E÷(D+E)]+kd×(1-t)×[D÷(D+E)]

其中：ke —— 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

kd —— 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：

ke = r_{f1} +β × MRP + rc

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其中：r_{f1} —— 无风险利率

β —— 权益的系统风险系数

MRP —— 市场风险溢价

rc —— 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。

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，根据企业历史资料和现场调查了解的情况，经分其欠款数额、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；对于有确凿证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，分别为原材料和土地整理项目的开发成本

经评估人员核实，原材料为企业近期购入的施工电缆，本次以核实后账面值作为评估值。土地整理项目开发成本，由于在评估基准日前，企业与龙泉区

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

政府已进行了部分投资回报的结算和营业收入的确认，因此，为避免资产评估价值的重复和遗漏，本次根据有关土地整理项目的“补充协议”、投资回报结算清单和企业对开发成本已确认的收入，按下式计算存货的评估值：

评估值=土地整理项目开发成本基准日账面余额+按有关“补充协议”应计的投资回报-企业已确认的收入-相应的所得税

（5）其他流动资产，为企业的专项建设资金账户上的余额。该专项建设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并归企业专项使用。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具体情况，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。对长期投资的评估，实际上是对被投资企业股权价值的评估。

由于国地置业的全资子公司成都中永兴，目前除了协助母公司进行土地整理项目的前期工作外，尚未开展其他经营活动，而且本报告在企业价值的收益法评估中，是按母、子公司合并报表方式来进行评估操作的，因此，对成都中永兴的整体评估，本次采用成本法，以评估确定的成都中永兴的净资产乘以股权比例，计算其长期投资的评估值。

对于在评估基准日前已转让的长期投资股权，评估人员对其股权转让合同、价款回收及股权过户等情况进行了清查核实。由于在提交本报告前，最后一笔股权转让价款企业已经收回，因此，本次以收回的最后一笔股权转让价款的金额，作为账面所保留的该项长期投资余额的评估值。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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，车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价，参照所在地同类款型车近期市场价格确定。

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电子设备的重置全价

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。对于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关法规，按年限成新率和里程成新率孰低原则，结合现场勘察情况综合分析、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。具体技术思路为：通过预测企业与龙泉驿区政府签订的相关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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

Ri——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，为会计师审计时，对企业应收款项计提“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金额确定评估值。

（五）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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(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进行评估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无重大变化。

(3) 评估范围涉及的土地整理项目，在没有取得最新规划的情况下，本次评估是以原批准的“控规”、“详规”为依据，没有考虑未来实施过程中规划调整对项目投资强度的影响。

(4) 评估范围涉及的土地整理项目，假定企业在实施过程中能够根据具体工程实施的先后顺序，及时协助龙泉驿区政府完成有关报批材料、取得各项工程开工所具备的有关法定手续，不会因此影响项目投资计划的如期进行。

(5) 评估范围涉及的土地整理项目，假定企业能够从银行金融机构或其他渠道筹措所需要的项目资金，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，假定负责实施征地拆迁安置工程的有关政府，有能力依法有序地开展此项工作，不会因此导致土地整理项目工期的延误。

(7) 评估范围涉及的土地整理项目，国地置业提供的项目投资预算中的有关计量真实、且预算价格标准切合当前实际，而且在完工结算时不会出现与目前的投资预算金额存在较大差异。

(8) 评估范围涉及的土地整理项目，企业与龙泉驿区政府能够按其签订的有关协议约定的条件，完全履行各自的权利和义务，且不会发生合同条款的重大修改。

(9) 企业为本次评估提供的有关基础资料和财务资料，真实、准确和完整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3. 经济环境和政策变化情况

本次评估假设涉及的经济环境和政策没有出现明显影响企业现有业务经营收益实现的不利外部因素。

（1）成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区推进速度正在加快

成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，以“全域成都”为理念，在1.24 万平方公里市域范围内，统筹规划中心城区、中小城市、城镇和农村新型社区合理分布的城镇体系。目前成都市正在实施的“三个集中”正在加紧建设中：一是推动工业向集中发展区集中；二是引导农民向城镇和农村新型社区集中；三是推进土地向适度规模经营集中。

（2）发展规划得到国务院批复，定位更加明确

成都市区地处川西平原东端，肥沃的土地限制了城市向西发展的空间，为此成都市为城市的发展提出了“向东向南发展”的口号，已经正式获得四川省政府批复的天府新区，位于成都中心城区以南的浅丘地带，规划总面积 1578 平方公里，共涉及 3 市 7 县。龙泉驿区作为天府新区的桥头堡包括在其中。

2012 年，天府新区列入 5 大城市新区，国务院批复同意《西部大开发“十二五”规划》成渝经济区列为 11 个重点经济区之一 ，定位更加明确：

内陆开放高地：西部大开发“十二五”规划提出，“全面推进西部地区对内对外开放，加强综合交通运输通道建设，打造重庆、成都、西安、昆明、南宁、贵阳等内陆开放型经济战略高地。”

海关监管特区：西部大开发“十二五”规划提出，“支持符合条件的地区申请设立海关特殊监管区域，积极推进重庆两路寸滩和西永、四川成都、广西钦州、陕西西安等海关特殊监管区域建设。”

“内陆开放型经济战略高地”——刚刚获批的《西部大开发“十二五”规划》为成都作的新定位。

天府新区建设作为今后几年四川省的“一号工程”，坚持“再造一个产业成都”的发展定位，坚持“两化”互动、产城一体，着力打造国际化、世界级的高端产业基地和宜业宜商宜居的国际化现代新城区。在带动成都现代产业发展的同时，带动整个西部经济发展。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3）天府新区的建设带动了对龙泉驿区域基础设施、公共设施和土地的巨大需求。

向东发展战略的总体格局：采用带状形式，以充分利用台地及道路、供水等基础设施。规划的带状发展区域含十陵、洪河、大面、龙泉、同安等五个重要的片区。其中十陵片区以发展居住和旅游休闲功能为主，在此形成城市东部副中心；大面片区和龙泉片区分别是机械工业发展基础和成都经济技术开发区；龙泉山是未来都市区重要的旅游休闲地；同安镇将是成都市重要的公路口岸。

向东发展的主要项目：包括十陵历史文化风景区、东部城市副中心、文化居住区、成都经济技术开发区的建设等 8 项。同时配套该区域的基础设施建设（包括 “四横三纵”的公路干线系统、给水工程、排水工程、供电工程、燃气工程）。

（4）本次土地整理项目位于天府新区和成都东部新城的规划区，是天府新区规划的配套项目和基础项目。新区建设的高标准要求以及对土地和基础设施配套的需求，使该区域土地拍卖与土地整理成本之间有较大的利润空间，是该项目实施的动力。

（六）评估结论

中企华对国地置业股东全部股权价值评估后，得出如下评估结论。

1. 资产基础法（即成本法）

企业总资产账面价值为 152,670.63 万元，评估值为 374,930.01 万元，评估增值 222,259.38 万元，增值率 145.58%；总负债账面价值为 62,456.73 万元，评估值 62,456.73 万元，负债评估后无增减变化；净资产账面价值为 90,213.89 万元，评估值为 312,473.27 万元，净资产评估增值 222,259.38 万元、增值率 246.37%。

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2012 年 3 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	127,967.91	129,725.74	1,757.83	1.37
二、非流动资产	2	24,702.72	245,204.26	220,501.54	892.62
其中：长期股权投资	3	24,170.43	26,565.09	2,394.66	9.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	-
固定资产	5	131.81	169.31	37.50	28.45
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	-
无形资产	7	-	218,254.73	218,254.73	-
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	-
长期待摊费用	9	0.00	0.00	0.00	-
递延所得税资产	10	400.49	215.13	-185.36	-46.28
其他非流动资产	11	0.00	0.00	0.00	-
资产总计	**12**	**152,670.63**	**374,930.01**	**222,259.38**	**145.58**
三、流动负债	13	62,456.73	62,456.73	0.00	0.00
四、非流动负债	14	0.00	0.00	0.00	-
负债总计	**15**	**62,456.73**	**62,456.73**	**0.00**	**0.00**
净资产	**16**	**90,213.89**	**312,473.27**	**222,259.38**	**246.37**

2. 收益法

用收益法评估的基本思路为：以企业财务审计的会计报表口径评估其权益资本价值。即首先按照收益途径，采用现金流折现方法(DCF)，分析评估企业的经营性资产价值，再加上企业在评估基准日的非经营性或溢余资产的价值而得到企业价值；然后用企业价值扣减企业在评估基准日的付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值(即资本权益价值)。

截止评估基准日，企业的净资产账面价值为 90,213.89 万元。收益法评估得出企业的股东全部权益评估值为 309,187.82 万元。收益法评估结果与企业净资产账面价值比较，增值 218,973.93 万元、评估增值率 242.73%

(1)经营性资产价值

预测期内，各年的企业自由现金流按年中流入考虑，然后将收益期内各年的企业自由现金流按以上分析确定的折现率折现到 2012 年 3 月 31 日，由此得出企业经营性资产的价值。

计算公式如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

$$P=\sum_{t=1}^{n} Rt /(1+i)^{t} + Pn /(1+i)^{n}$$

根据经营性资产计算公式，及以上各参数的分析预测，计算得出经营性资产的评估结果，见经营性资产的价值计算表。

企业现金流预测表

单位：万元

项目	2012 年 4-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
利润总额	**69,984.05**	**101,184.02**	**131,930.23**	**170,232.41**	**94,430.20**	**79,703.70**	**17,274.30**	**-4,859.87**
+财务费用	3,568.55	6,075.62	5,947.05	6,821.74	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前营业利润	73,552.60	107,259.64	137,877.28	177,054.16	94,430.20	79,703.70	17,274.30	-4,859.87
-息税前利润所得税	18,388.15	26,814.91	34,469.32	44,263.54	23,607.55	19,925.92	4,318.57	0.00
+递延税变化	-401.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息前税后营业利润	54,762.84	80,444.73	103,407.96	132,790.62	70,822.65	59,777.77	12,955.72	-4,859.87
+折旧及摊销	61.88	99.29	112.96	98.55	86.88	94.21	82.89	65.58
-营运资本变动	87,134.16	98,627.19	32,317.48	67,603.07	-244,362.27	83.67	-81,747.35	-73,022.60
-资本支出	0.00	186.50	60.04	48.52	36.67	36.67	36.67	36.67
企业现金流	**-32,309.45**	**-18,269.68**	**71,143.40**	**65,237.58**	**315,235.13**	**59,751.64**	**94,749.30**	**68,191.64**

企业经营性资产价值计算表

单位：万元

项目	2012 年 4-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
企业现金流量	-32,309.45	-18,269.68	71,143.40	65,237.58	315,235.13	59,751.64	94,749.30	68,191.64
折现率	13.43%	13.43%	13.43%	13.43%	13.43%	13.43%	13.43%	13.43%
折现期(年)	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25
折现系数	0.9538	0.8543	0.7531	0.6639	0.5853	0.5160	0.4549	0.4011
各年折现值	-30,818.15	-15,607.05	53,579.27	43,314.38	184,518.92	30,833.88	43,104.88	27,349.77
企业现金流合计	336,275.88							
经营性资产价值	**336,275.88**							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(2)未合并子公司投资价值

未合并子公司的投资价值，根据资产基础法对有关资产的评估结果67,833,546.34 元加回。

(3)非经营性资产价值

非营业资产是指与企业经营性收益无直接关系的其他资产和负债。本次评估范围的资产、负债主要为账面记录的企业间的往来款等。根据企业提供的有关申报明细表，经评估人员核实后，确认非营业资产中的其他应收款金额为 260 元，其他应付款金额为 376,556,322.35 元。据此，确定非营业资产的价值为-376,556,062.35 元(260 元-376,556,322.35 元)。

(4)期末收回投资的预测

由于国地置业除现有土地整理业务项目外，尚无其他后续业务，因此，收益法的收益期限，按有限收益考虑。国地置业作为土地一级开发企业，现有开发项目完成后，其固定资产可以收回。资产收回的时点为预测期末，资产回收价值根据评估基准日的固定资产在资产收回时点的净值折现为 108,072.63 元。

营运资金的收回，按照期末时点的账面价值进行预测，折现值为37,733,845.62 元。

(5)企业股东全部权益价值

企业股东全部权益价值=企业整体资产价值-有息债务

经核实，企业在评估基准日的有息债务为 0 元。则根据以上各参数的分析、预测和计算，得出企业股东全部权益的价值为：

3, 362,758,824.38 +67,833,546.34-376,556,062.35+108,072.63+37,733,845.62

=3,091,878,226.62 (元)

收益法与成本法评估结果相比，两种方法结果相差为 3,285.45 万元、成本法结果高于收益法结果 1.06%。收益法、成本法评估结果与企业净资产账面价值比较，均有较大增值，且均源于企业的土地整理项目合同权益预期收益对其股权价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

值的贡献。综合考虑有关因素后，采用收益法结果作为评估报告的评估结论。即：确定国地置业股东全部权益在评估基准日的评估值为 309,187.82 万元。

评估结论采用收益法定价的理由如下：

1、成本法评估中，考虑到企业的流动资产和流动负债已分别单独进行了评估，而对账外无形资产——合同权益的评估，是按权责发生制采用对合同项目预期净收益折现的技术思路来分析、测算和反映合同权益对企业股权价值的贡献，而没有去还原有关合同项目在企业经营期间经营现金流的实际收付实现过程。

2、收益法评估中，则是从企业土地整理项目的这项主营业务未来可获经营现金流入手，在较充分考虑项目投资计划、合同付款条件、付款时间及项目已完工程合同履约情况的基础上，不仅对企业此项合同业务引起的未来运营资金变动参数进行了相对合理的分析和预测，而且摸拟了企业实施此项合同业务期间，其经营现金流可能的收付实现过程。同时，收益法也较好地顾及到了企业历史经营财务数据的延续性及对未来预测数据的影响等情况。

3、企业目前的资产结构中，实物类经营性资产除办公设备和车辆外，无其他资本性资产。而占企业资产总额较大比例的流动资产中，也主要是土地整理项目已发生的代垫成本。因此，在这种情况下，企业的预期价值应主要体现为土地整理项目这项经营业务未来可能给企业带来的经济利益流入的预期。而这种预期，收益法的技术思路比成本法要更恰当一些。

4、参考上海证券交易所的《上市公司重大资产重组预案公告格式指引(试行)》对企业价值预估的要求：“企业价值预估原则上应使用收益法，使用其他方法要说明原因。”

综合以上所述情况，评估师认为：在评估假设条件成立的情况下，收益法结果更能相对合理地体现企业股权价值的真正内涵，故确定以收益法结果作为评估报告的评估结论。

（七）特别事项说明

除以下披露的事项外，评估师出具评估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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、有关土地整理项目，在评估基准日仅取得“2.83 项目”青台山片区 612 亩、“4.17 项目”1,390 亩的征地指标。“2.83 项目”未开发整理的北片区、“4.17 项目”除 1,390 亩以外其他区域的征地指标尚未取得。尽管国地置业承诺将根据当地“农转用”总体计划和土地整理进度，协助龙泉驿区政府分期、分批准备土地报征材料，获得批准文件后分期分批办理土地征用手续。但在项目未来实施期间，如未能及时履行有关法定工作程序、取得项目控制区范围所余土地的征地批准文件、办理用地手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

2、有关土地整理项目的规划为 2006 年以前出台的片区规划，新的规划目前随着成都市总体规划的调整，其片区规划还在调整、评审当中。本次评估时仍然以 2006 年以前批准的“控规”、“详规”为依据。如未来片区新规划与土地整理项目的原规划相比，有重大实质性变动，从而导致以原规划所确定的土地整理项目投资预算的投资强度发生较大增减变化时，将对评估结论产生影响。

3、有关土地整理项目中的“4.17 项目”控制区内的基础设施建设工程，尚未取得实施的报建手续（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证），国地置业承诺将按照项目投资计划分阶段申办有关报建手续。如在项目实施期间，国地置业未能及时取得有关建设工程的报建手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

4、有关土地整理项目涉及的公益配套设施建设工程，仅“2.83 项目”的部分单位工程完成了初步设计方案。根据国家现行的基本建设管理程序，公益配套各单位工程需先取得《建设项目选址意见书》、《规划设计条件书》，并据此上报规划设计方案，获得批准取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，然后进行施工图设计，再经有关部门对施工图汇审通过、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，如国地置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，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

5、有关土地整理项目，其中的拆迁安置补偿工程涉及的法定程序多、执

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行的政策性强。如此项工程不能依法有序进行，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对评估结论产生影响。

6、有关土地整理项目，各年计划投资额较大，如龙泉驿区政府不能按约定和承诺付款时间支付国地置业对项目的代垫成本和投资回报、企业融资渠道又出现严重不畅时，则不仅影响项目按期实施，而且影响国地置业经营期间现金流入量的预期，从而将对评估结论产生影响。

7、受土地一级开发整理业务的特殊性、预测该项业务未来收益所具备的有关技术资料详细程度和完整性等因素的影响，评估人员在确定项目业务预期投入的直接成本时，主要根据国地置业提供的有关投资预算的量、价调查资料。对于影响预算投资额的量的核实，评估人员尽管采用了必要的措施和程序进行了核实，但仍然无法保证量的准确性；对于价的核实，评估人员对其中涉及现行法规、政策性价格标准的、或能够通过成本价格分析进行测算的预算价格指标，在国地置业提供的投资预算资料的基础上，已作出了一定范围和程度的调整，但也无法保证本次评估采用的项目投资预算与项目完工结算的实际情况基本相符。尽管实际发生的投资额整体上最终应当能获得政府的确认，但由于确认程序、签字手续、审计流程等原因，还是可能出现经政府审计确认的投资额与企业评估报告中预测的各年实际投资额之间存在差异的情况，因此，如国地置业提供的土地整理项目投资预算金额，与未来实施过程中实际发生的金额或与政府结算时确认的投资金额差异较大时，将直接影响评估结论。

8、根据有关土地整理业务的 “补充协议”，如果属企业自身原因，造成整理控制范围的 2.83 片区计划实施的公益配套建设项目小学、中学、医院、酒店、企业总部大楼未按期完工时，则相应的投资回报率由 39%降至 25%。评估报告的评估结论是假定国地置业能够完全履约的前提下形成的，没有考虑可能存在的以上因素导致投资回报率降低而对评估结论的影响。

9、车辆资产中的粤 BT9871、湘 AB8465 轿车的行驶证目前尚未办理过户，但国地置业及证载权利人已出具书面声明，确认其产权所有人是国地置业。

三、交易标的资产涉及的债权债务转移情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易的标的为大地集团和成都泰维合计持有的国地置业95.306%的股权，本次交易不涉及债权债务的转移。

四、其他需要说明的事项

国地置业与上市公司的重大会计政策或会计估计完全相同，不会因为重大会计政策或会计估计的差异或变更对国地置业的利润产生影响。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第五节　拟购买资产的业务与技术情况

一、主要业务概况

国地置业是成都市龙泉驿区土地一级开发商，具体进行一级土地整理业务。

一级土地整理是依据土地利用总体规划和城市总体规划，按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，对新征收土地、旧城改造土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地初级开发行为。

国地置业对成都市龙泉驿区政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到宗地外基础设施配套到达宗地红线外，就近达到六通（即实现通道路、供水、供电、供气、通讯、通雨污排水）；宗地内完成水系杆管线的改造及完成青苗附着物、建构筑物的清除，在土地拍卖前不得在整理土地范围内修建任何建构筑物及倾倒建筑垃圾等物品，使该等土地达到可供应条件，经相关国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让。

市政基础设施主要包括：市政规划道路、桥梁（隧道）、电力设施、绿化、路灯等各种配套设施及公交场站、高压线电力通道等。

城市公共公益配套设施主要包括：幼儿园、小学、中学、医疗卫生设施、社区卫生服务中心、体育及文化设施、派出所、菜市场、街道办事处和社区用房、公共停车场、公共绿地、五星级酒店、总部办公大楼等。城市公共配套设施项目建成后的产权无偿归政府所有。

在未来 3-5 年，国地置业将专注于土地整理、市政基础设施投资、建设及运营，力争进入所在城市一级土地整理商第一梯队，并择机进入其他目标城市。

二、主要业务流程图

国地置业的一级土地整理业务细分为土地整理业务、市政基础设施以及城市公共配套设施建设业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国地置业受成都市龙泉驿区政府的委托进行土地整理，同时配套建设城市功能性项目，最初的整理范围为天鹅湖片区和皇冠湖片区、洛带古镇等区域约7平方公里的土地，双方于2006年7月7日签署了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》，约定土地整理的收益分配按照比例分成，城市功能配套项目发生的各项费用不属于土地整理成本，具体操作另签协议。

2007年9月29日，成都市人民政府下发《关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理的意见》（成府发【2007】64号），确定市政基础设施和城市公共公益配套设施均纳入一级土地整理投资方投资整理范围；2011年5月，四川省国土资源厅、省财政厅、省监察厅、省审计厅联合下发《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），要求国有土地出让支出一律通过地方政府基金预算予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理，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收益分成的相关协议、合同立即终止。

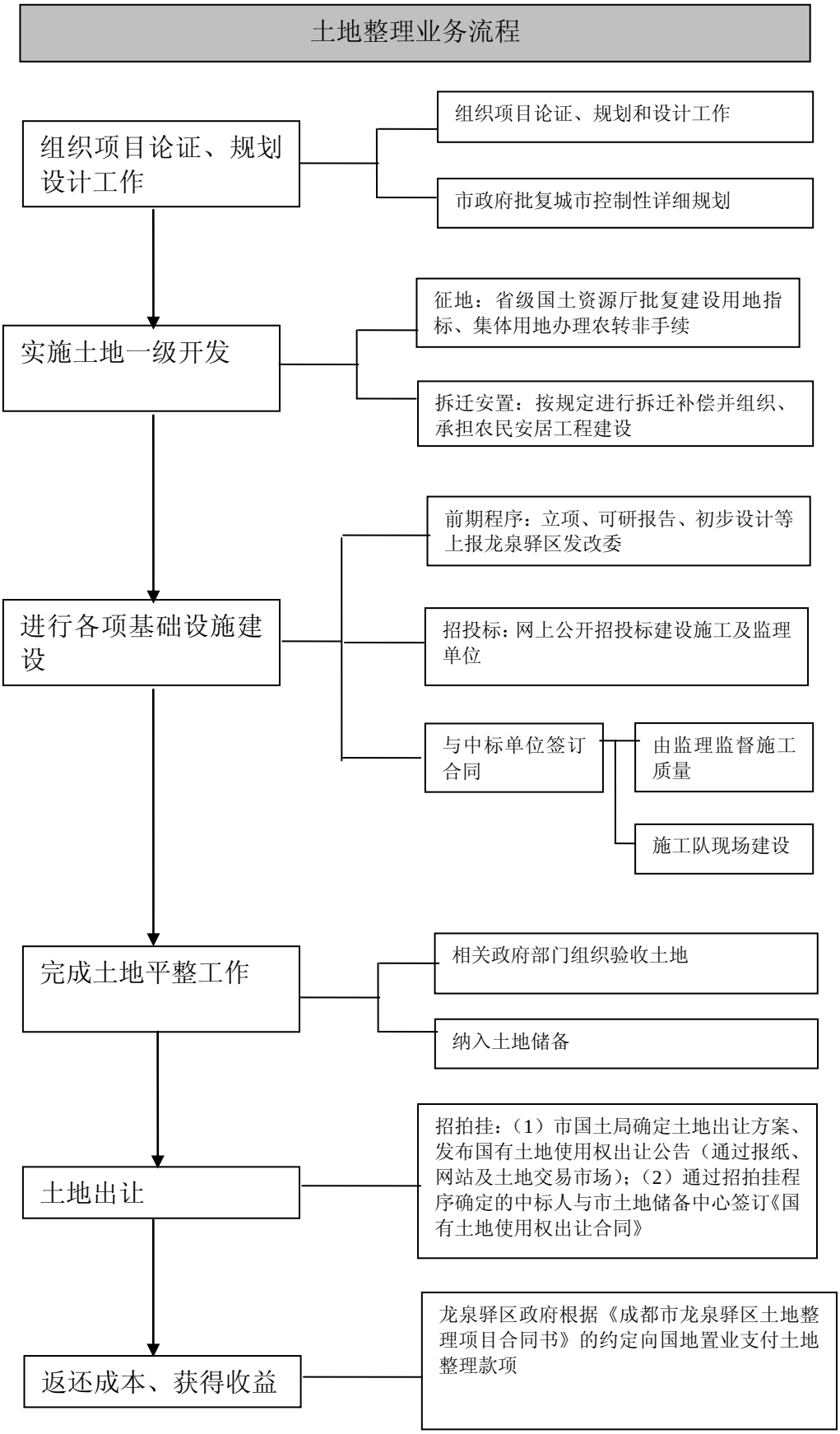
鉴于此，龙泉驿区政府与国地置业在2011年7月28日签署了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之补充协议。在该补充协议中，对土地整理的项目的控制区范围、工程内容、投资收益模式、支付方式及有关条件等，进行了重新约定。约定以2010年12月31日为基准日，基准日前《土地整理合同书》已经履行的部分，按照原来的分利模式结算，基准日后的土地整理以及城市公共配套设施建设业务的收益模式变更为固定收益率的回报模式。

本节将业务流程图分为旧模式和新模式分别列出，以下成都国地置业有限公司图中简称“公司”。

1、土地整理业务流程图

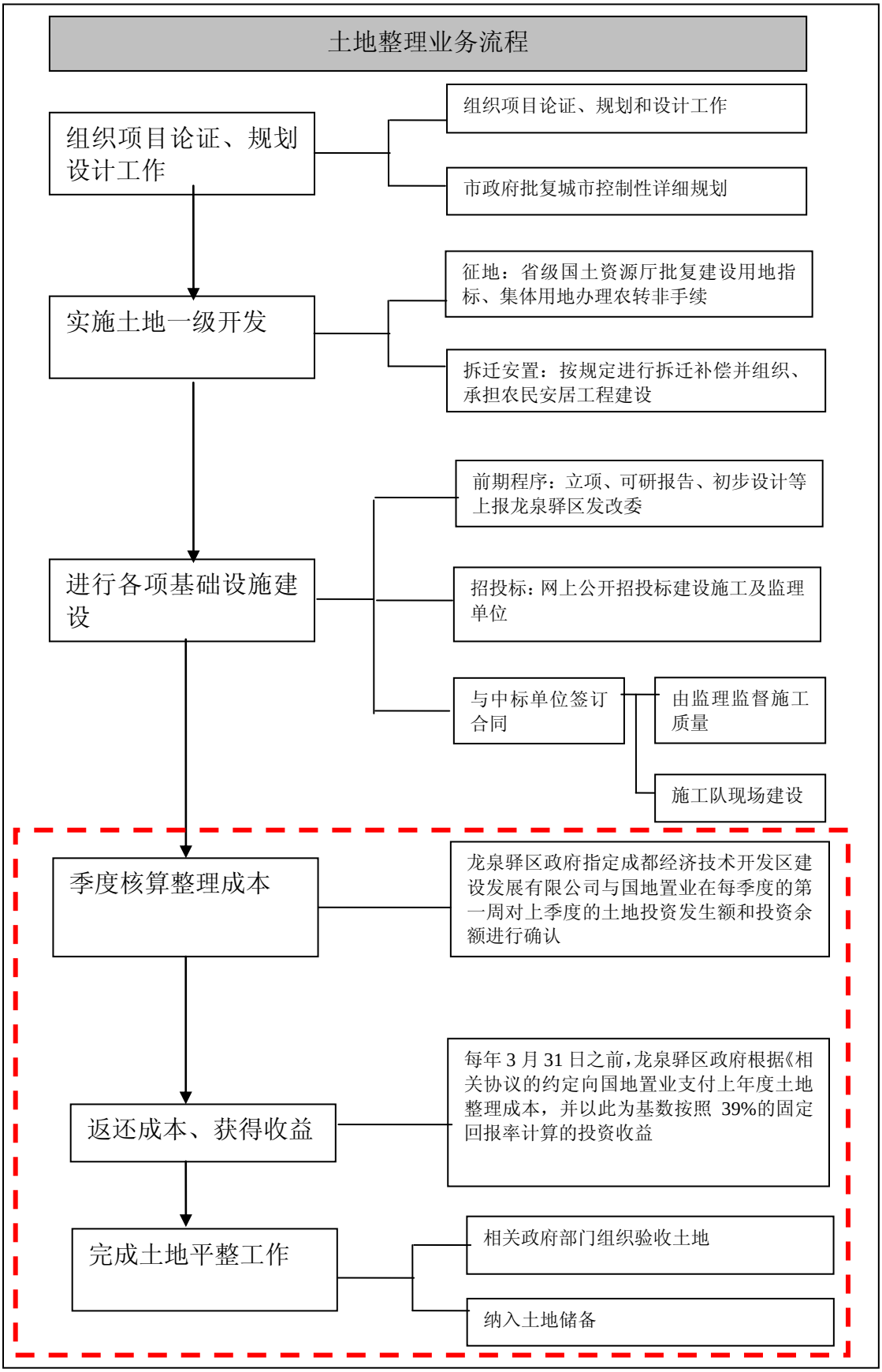
（1） 旧模式流程图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

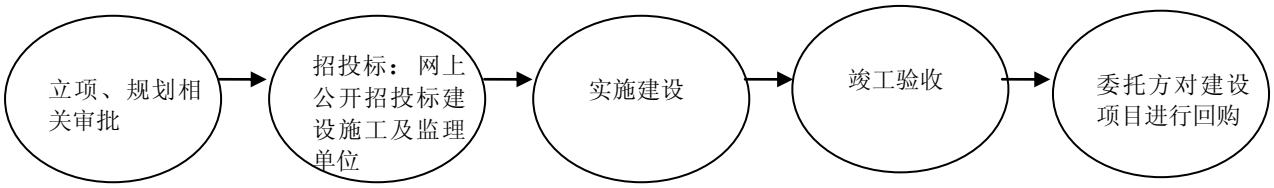
（2）新模式流程图



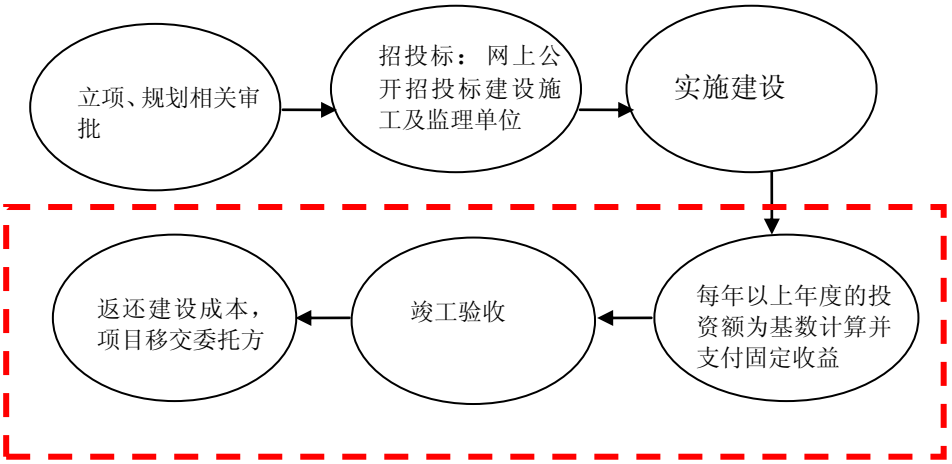
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、城市公共配套设施建设业务流程图

（1）旧模式流程图



（2）新模式流程图



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、主要经营模式

（一）国地置业一级土地整理业务的背景条件

成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，坚持以科学发展观为引领，以“全域成都”的理念为指导，在 1.24 万平方公里市域范围内，通过全面、系统、深入的改革实践，统筹规划中心城区、中小城市、城镇和农村新型社区合理分布的城镇体系，在构建城乡经济和社会发展一体化新格局、推动发展方式根本转变上已取得了重要进展，初步形成了城乡同发展、共繁荣的良好局面。目前成都市正在实施“三个集中”：一是推动工业向集中发展区集中。按照产业集群发展的规律，成都统筹城乡产业布局，将全市 116 个开发区整合为 21 个工业集中发展区，在此基础上，进一步建立 13 个市级战略功能区和一批区（市）县产业功能区，在优化空间发展格局、促进资源节约集约利用的同时，为城市的追赶跨越和县域经济快速发展提供有力支撑，形成了对城镇发展和农村富余人口转移强大的辐射带动能力；二是引导农民向城镇和农村新型社区集中。成都顺应城镇化梯度推进的趋势，一面努力推动中心城区和县城加快发展，一面大力实施重点镇优先发展战略，选择了一批有条件的区域中心镇，通过政策倾斜和多方支持，促使其迅速转变为现代小城市，产业水平持续提升，人口吸纳能力显著增强，同时，适应农民改善居住和生活条件的迫切要求，加快农村新型社区建设，完善基础设施和公共服务配套。十年多间，百万农民有序进入城镇、农村新型社区和二、三产业，实现了生产生活方式的根本转变，同时也为土地规模经营创造了条件；三是推进土地向适度规模经营集中。通过在依法自愿有偿前提下流转土地承包经营权，全市 1/3 的耕地已实现规模化经营，带动 67%的农户实现农业产业化，形成了优质粮油等十大特色农业，现代农业呈现快速发展的良好局面。

龙泉驿区位于成都市东部，紧邻龙泉山西侧，是成都市向东发展的主体区域、四川省目前唯一的国家级成都经济技术开发区所在地。幅员面积 556 平方公里，辖 4 个街道办事处、7 个镇、1 个乡，人口 56 万。素有“四时花不断，八节佳果香”的美誉，是国务院正式命名的“中国水蜜桃之乡”，四川省经济综合实力十强县（区）。

龙泉驿区位优势得天独厚。区政府所在地距市中心 12.5 公里，距成都双流国际机场 28 公里，成渝铁路穿境而过，成昆铁路绕境而行，以老成渝路、成龙

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

路、成洛路为骨干的交通网络覆盖全境，现已开通 8 条对接成都市区的城市公交线路，已经建成通车的成都地铁 2 号线将龙泉城区与成都市区紧紧相连。

目前成都市正在实施向东发展战略，项目实施通过完善基础设施建设，加快形成成都东部“新城核心平台、总部经济高地、持续财源基地”，构建龙泉驿区“整体融入大成都、局部高于大都市”的可持续发展格局。

2006 年 4 月 30 日，成都市龙泉驿区政府与天津中永兴[1]就天鹅湖、皇冠湖片区 7 平方公里土地整理项目签订了《战略合作协议》，约定由天津中永兴在龙泉当地成立子公司具体负责龙泉驿区土地一级整理项目的实施。

在设立子公司过程中，考虑到天鹅湖项目规模大，综合性强，由当时注册地位于北京的天津中永兴在成都设立的子公司来运作该项目，将存在指挥半径过长等弊病。因此，大地集团决定由其在成都设立的子公司——国地置业和天津中永兴合作实施该项目。由于项目的实际控制人、经营理念均未发生实质性变化，政府未提出异议，并于 2011 年 9 月 26 日出具《成都市龙泉驿区人民政府关于支持成都国地置业有限公司上市重组工作的函》，确认知晓并认可国地置业作为大地集团的控股子公司运作土地一级开发业务并与政府签订相关的业务合同。

基于合作实施该项目，天津中永兴与国地置业于 2006 年 6 月 20 日签署《协议书》，约定双方共同作为投资人合作开展龙泉驿区天鹅湖片区土地的一级整理工作以及相关城市功能性项目的开发建设，双方分区域实施土地整理项目。其中，天津中永兴负责整理范围约为 850 亩，国地置业负责整理范围约为 3150 亩，并分别享有其各自负责整理范围内土地所产生的全部投资者收益、风险和责任；天津中永兴负责整理范围内的土地整理完毕进入招拍挂程序后，由天津中永兴委托国地置业以开发商的身份参与竞买，并在竞买取得土地使用权后将土地以平价转让给天津中永兴或其指定的第三方，由天津中永兴或其指定的第三方承担后续二级土地开发的损益和风险；考虑到土地整理项目配套基础设施建设的整体性和不可分割性，由国地置业负责统一办理土地整理项目的相关工程报建、招标及签订工程合同等手续，但土地整理工作的具体投资、具体实施及责任仍在各自负责的整理范围内独立承担。2006 年 7 月 1 日，双方进一步签署《补充协议一》，约定

[1] 天津中永兴自 2004 年 7 月为大地集团持股 91.5%的公司；自 2009 年 11 月为大地集团持股 100%的公司；自 2010 年 9 月变更为大地集团实际控制人贾鹏通过蓝盟智浩 100%控制的公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

由国地置业统一作为区政府就土地整理项目的被授权主体。

2006 年 7 月 7 日，龙泉驿区政府与国地置业签署了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》，约定由国地置业对天鹅湖片区和皇冠湖片区、洛带古镇等区域约 7 平方公里进行土地整理，其中天鹅湖片区约 2.83 平方公里（最终以规划红线为准），同时配套建设城市功能性项目。

根据龙泉驿区政府 2006 年 8 月 17 日出具的《关于成都国地置业有限公司天鹅湖片区土地整理资格授权的批复》（龙府函【2006】87 号），土地整理项目的整理范围最终确认为 3,972 亩。基于此，天津中永兴与国地置业于 2006 年 8 月 20 日签署《补充协议二》，约定各自的整理范围，其中为落实项目建设资金问题，天津中永兴、国地置业与成都经济技术开发区建设发展有限公司（以下简称“建发公司”）签署《天鹅湖片区土地整理项目资金使用及监管协议》，天津中永兴向国地置业提供 5 亿元资金，专项用于土地整理配套基础设施建设，该 5 亿元包括天津中永兴所负责实施土地整理范围内配套基础设施建设的投资，其余资金无息提供给国地置业用于土地整理范围内的配套基础设施建设。同时，按照龙泉驿区人民政府要求，为便于天鹅湖片区内土地整理投资控制，由区政府投融资平台建发公司对国地置业的资金的申请使用进行监管和审查，并将资金存入以其名义开立的账户内，按照协议的规定向国地置业支付资金。

为深入贯彻科学发展观和成都市委城乡统筹、“四位一体”科学发展战略，高标准建设国际化世界级产城一体的成都国际汽车城，加快推进新型工业化、新型城镇化建设，适应汽车产业功能区重大项目发展需要，按照成都汽车产业综合功能规划区规划，已将原国地置业一级土地整理范围内部分居住和商业用地调整为汽车主导产业用地，且原《土地整理合同书》约定范围内部分区域在《龙泉驿区土地利用总体规划（2006-2020）》中为有条件建设区不具备整理条件，未纳入规划建设用地区，已不具备一级土地整理的前提条件。同时，为加快世界现代田园城市建设，推动东部新城文化创意产业综合功能区发展，按照成都市委市政府提出的城乡综合整治要求，龙泉驿区进一步加大对龙泉驿区十陵片区城郊结合部旧城改造力度，提升十陵片区综合品质，将十陵片区建设为世界现代田园综合示范线桥头堡。为此，龙泉驿区政府提出调整土地整理区域，将原皇冠湖片区约 4.17 平方公里的整理范围调整为十陵片区符合土地利用总体规划和城市总体规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

划的 4.17 平方公里土地作为一级土地整理范围。据此，2010 年 12 月 31 日，龙泉驿区政府与国地置业签署《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》的补充协议，即《协议二》，对此事项进行了补充。补充的具体内容为：

国地置业于 2011 年 3 月 30 日，通过招投标的方式取得龙泉驿区大面片区青台山村一、二号地块的土地整理资格，两块土地的整理面积合计约 612 亩。

64 号文的出台，对引进社会资本参与土地整理的方式、内容、经营模式等事项进行了全面规范，将城市公益配套设施项目划分为一级土地整理范畴。36 号文的出台，要求国有土地出让支出一律通过地方政府基金预算予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理，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。龙泉驿区政府与国地置业于 2011 年 7 月 28 日签署了《成都市龙泉驿区土地整理合同书》之补充协议，即《协议三》，对于土地整理范围以及投资回报模式重新进行了约定。

（二）国地置业的土地整理业务

根据《土地储备管理办法》，土地储备机构应对储备土地特别是依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发整理，使之具备供应出让条件。

国地置业和成都市龙泉驿区人民政府依据《土地储备管理办法》等相关法律法规以及“64 号文”、“36 号文”的精神，分别签署《协议一》、《协议二》及《协议三》，获得在成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域内从事土地一级开发业务的资格。2008 年 1 月 3 日，国务院下发 3 号令，要求土地前期开发要引入市场机制，按照有关规定，通过公开招投标方式选择实施单位。为此，2011 年 3 月 30 日，国地置业通过招投标方式取得龙泉驿区大面片区青台山村约 612 亩的土地整理项目投资方主体资格。

根据《协议三》之约定，以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《协议一》已经履行的部分，双方办理财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照《协议三》履行。2011 年 1-7 月系固定收益率投资回报模式下确认的土地整理收入，2010 年度和 2009 年度系分利模式下确认的土地整理收入。

1、《协议一》约定的分利模式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，国地置业按 55%的比例分利。

截止本报告书签署日，国地置业已与龙泉驿区政府办理分利模式下土地整理相关结算手续。

2、《协议三》约定的投资回报模式

土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个会计年度内（公历 1 月 1 日至 12 月 31 日）实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照 39%的固定回报率作为国地置业的合理投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果由于国地置业原因未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

每个会计年度，双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向国地置业支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

国地置业的土地整理业务在新旧经营模式下，主要区别在于：

第一，旧模式下土地整理收益只能在土地整理项目验收并出让后返还垫付成本并一次性结算支付收益，而新模式下的土地整理收益在各个季度可以确认，同时合同约定每年可以收回上年的投资成本并结算支付上年土地整理收益，不需要待土地验收出让后才结算；

第二，旧模式下，每宗土地成交价款扣除土地出让金和国地置业垫付的投资款后的剩余部分由龙泉驿区政府与国地置业按照 45%：55%的比例进行分配，新模式下，土地整理投资回报模式以一级土地整理项目发生的投资额为基础核算投资回报。两者的最大区别在于旧模式下投资回报的大小与土地出让价款直接相关，新模式下投资回报只与投资成本相关，不受土地价款的直接影响。

第三，旧模式下业务流程主要分为项目前期阶段、实施土地一级开发阶段、验收入市三个阶段。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在项目前期阶段，经过严格挑选，国地置业委托行业内知名企业完成龙泉驿区的相关规划和设计的编制申报工作，包括编制龙泉驿区天鹅湖片区规划设计、龙泉驿区天鹅湖片区定位及龙泉驿区天鹅湖片区项目整体策划、龙泉驿区天鹅湖片区的控制性详细规划、景观规划与设计、专项规划与设计等，目前正在对龙泉驿区十陵片区实施规划设计优化等相关工作。

在实施土地一级开发阶段，依据政府部门批复，相关部门依法办理农用地转建设用地手续，并征为国有。在征地、拆迁等基础工作完成后，国地置业按照规划组织招标，并作为开发主体完成土地的“六通”，做到宗地外基础设施配套到达宗地红线外，就近达到六通；宗地内完成水系杆管线的改造及完成青苗附着物、建构筑物的清除以及成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域有关公共设施的建设和运营工作。

在验收和入市阶段，成都市龙泉驿区人民政府组织验收土地，纳入土地储备。市土地储备中心在通过招拍挂程序出让土地使用权后，区政府按照土地一级开发协议的约定向国地置业支付相关款项。

新模式下，业务流程主要分为前期阶段、实施土地一级开发阶段、收益核算阶段及验收入市四个阶段，区别在于收益核算阶段。

在收益核算阶段，龙泉驿区政府指定成都经济技术开发区建设发展有限公司与国地置业在每季度第一周对上一季度的土地整理投资发生额和投资余额进行核实确认，作为上一季度预结算整理成本的依据。在每年 3 月 31 日之前，龙泉驿区政府向国地置业支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本并按照 39%的固定回报率计算投资回报同时支付给国地置业。如果上年的投资成本及投资回报没有完全收回，则计入第二年的投资回报计算基数。如果由于国地置业的原因未按协议约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。而如果因政府土地报征、征地拆迁工作延迟，则项目期限顺延。

根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》中提到，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年度财政预算时，安排当年返还国地置业不低于50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的提前收回，加快了资金的周转。

国地置业的投资回报模式与分利模式相比，具有以下特点：

（1）承担的风险不同

在投资回报模式下，国地置业不承担整理项目的主要风险；分利模式下，国地置业要承担整理项目的主要风险。

风险类别	投资回报模式	分利模式
市场风险：产品/项目 滞销风险	不承担	承担
市场风险：产品/项目 价格变动风险	不承担	承担
市场风险：产品/项目 购建原材料价格变动风险	不承担	承担
市场风险：产品/项目 购建人工费用变动风险	不承担	承担
政策变化风险	承担（风险较小）	承担（风险较大）
政府违约风险	承担	承担
融资风险	承担	承担

（2）获取收益方式不同

①获取收益的金额

投资回报模式下，国地置业不享有土地增值收益；分利模式下，国地置业享有土地增值收益。

在投资回报模式下，获取的收益取决于投资强度。收益金额与宗地拍卖收入和整理成本无关。

在分利模式下，获取的收益取决于土地增值收益，即宗地拍卖收入和宗地整理成本。宗地拍卖收入受市场因素影响，拍卖单价、拍卖面积和拍卖时间等因素均会对收入造成影响；土地整理过程中的材料价格、人工成本和耗费水平等因素均会影响到宗地整理成本。

②获取收益的时间

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在投资回报模式下，国地置业收回投资成本和收益的时间与所整理宗地的状况无直接关系，即不管所整理的土地是否达到可出让条件，也不管所整理的土地是否已经对外出让，国地置业均按合同约定定期收回成本和收益。

在分利模式下，国地置业需要待所整理的宗地达到出让条件并对外出让后，才有可能收回投资成本和收益。

（三）城市功能配套业务

为了全面提升龙泉驿区城市整体形象和品质，高质量建设基础设施，高起点配置完善城市功能，龙泉驿区政府与国地置业在2006年6月20日签署的《协议一》约定国地置业配套建设城市功能性项目，包括城市公园、农民安居工程、老年活动中心、少年活动中心、体育健身中心、老成渝路改造及景观改造，同时，充分运用双方资源优势，大力引进五星级休闲度假酒店、沃尔玛国际大型卖场、环球影视嘉年华、同仁堂药业及物流基地、国际双语学校、国际医院等项目。

1、 旧模式下，城市配套功能项目主要分为项目前期阶段、实施建设阶段以及验收回购三个阶段。

项目前期阶段，通过招投标的方式，选择项目的勘察、设计单位，完成项目的初步设计；取得项目立项、规划、施工许可的审批文件；

实施建设阶段，通过招投标的方式，选择项目的勘察、设计、施工、监理单位对项目进行具体的建设；

验收回购阶段，项目竣工验收合规后，由龙泉驿区政府对项目进行回购。

2、64号文出台后，城市配套功能项目列入一级土地整理范畴，36号文规定企业不能参与土地一级整理的收益分成。龙泉驿区政府与国地置业于2011年7月28日签署了《协议三》，重新约定了城市配套功能项目的相关内容，明确城市公共公益配套设施主要包括：幼儿园、小学、中学、医疗卫生设施、社区卫生服务中心、体育及文化设施、派出所、菜市场、街道办事处和社区用房、公共停车场、公共绿地、五星级酒店、总部办公大楼等。同时，为了保持项目的延续性和专业化建设运营，双方同意有关中小学、医院和为片区配套的五星级酒店及配套设施、企业总部办公区及附属设施由国地置业投资建设，项目竣工验收、成本结算后移交给龙泉驿区政府，产权无偿归龙泉驿区政府所有，基于国地置业引进高端品牌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

和后期专业运营的延续性，项目在移交后龙泉驿区政府可按照相关规定和程序委托国地置业运营。

据此，城市配套功能项目的经营模式发生了变化，主要体现在项目的收益结算方式。

新模式下，城市配套功能项目主要分为项目前期阶段、实施建设阶段、收益结算、验收移交四个阶段。

收益结算阶段，龙泉驿区政府在每年3月31日之前向国地置业支付经审计确认的城市公共公益配套设施项目前一年的投资回报，投资成本在单项工程结束后支付。其中投资回报以累计发生的投资额为基数并按照39%的固定回报率计算国地置业的合理投资回报，如果上年的投资回报没有完全收回，则计入第二年的投资回报计算基数；如果由于国地置业的原因未按协议约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至25%；而如果因政府土地报征、征地拆迁工作延迟，则项目期限顺延。

基于国地置业引进高端品牌和后期专业运营的延续性，上述项目在移交龙泉驿区政府后，可按照相关规定和程序委托国地置业运营，运营的方式、期限等相关事项由双方另行约定。城市功能配套业务目前具体的运营情况和未来盈利规划将在后文第十节中详细介绍。

（四）国地置业的土地开发结算政策

2011 年 5 月，四川省国土资源厅、省财政厅、省监察厅、省审计厅联合下发《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），要求国有土地出让支出一律通过地方政府基金预算予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理，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收益分成的相关协议、合同立即终止。

鉴于此，国地置业于 2011 年 7 月 28 日签署了《成都市龙泉驿区土地整理合同书》之补充协议，即《协议三》，对投资回报模式以及土地开发结算政策重新进行了约定，以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前已经履行的部分按照《协议一》的结算政策，之后新发生的按照《协议三》的规定进行结算，以下分别介绍两种模式下的土地开发结算政策。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、原模式下的土地开发结算政策

根据《协议一》，合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。

2、新模式下的土地开发结算政策

根据《协议三》，每个会计年度，双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向国地置业支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

四、主要业务经营情况

（一）土地整理业务收入情况

根据华信出具的国地置业的2009、2010、2011年度的审计报告和华信出具的川华信专审字【2012】第190号《国地置业盈利预测审核报告》，土地整理业务收入情况如下：

表1　　**土地整理收入情况表**

单位：万元

项 目	2012年（预测）[1]	2011年度	2010年度	2009年度
土地整理业务收入	79,338.99	36,857.00	15,232.00	9,835.52
成本	-	-	5,515.34	3,561.33
毛利率	100%	100%	63.79%	63.79%

注1：2012年的土地整理业务收入79338.99万元为1至3月已审数与4至12月的预测数据的合计数，其中1月至3月为4,125.29万元，4-12月为75,213.69万元

从上表可以看出，国地置业土地整理业务收入情况在 2009 年至 2012 年三年间保持较快的增长速度，2012 年预计能够实现 79,338.99 万元，复合增长率达到 100.55%。

2009 年至 2010 年的毛利率都达到 63.79%，分利模式下，毛利率大小与土地出让价款以及土地整理成本直接相关，与 2009 年及 2010 年确认的分利收入直接相关的土地出让价款都为 130 万元/亩，而且两幅地块分摊的土地整理成本都是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

40 万元/亩，因此，毛利率相同。

根据与龙泉驿区政府签订的《协议三》，发生在土地整理过程中的直接成本和专业费用相当于代垫的款项，在发生时以计入存货科目，在收到政府结算的款项时直接冲销存货科目，而未结转到主营业务成本中，所以未来年度财务报表中主营业务成本科目没有金额。由于盈利模式发生了变化，未来将以固定收益的方式计算主营业务收入，不记主营业成本，仅依据毛利率计算公式计算毛利率不具备可比性。

成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域一级开发的毛利率较高且收入相对稳定，虽然自 2008 年下半年至今，国家经济遭受全球性金融危机影响，成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域的土地价值依然保持着良好的稳定增长趋势。根据国家对成都市龙泉驿区的规划和城镇化的发展思路，成都市和龙泉驿区两级政府为龙泉驿区制订了明确的发展方向，将其作为统筹城乡“四位一体”推进城乡一体化的重要构成部分以及建设“三最”新区战略目标，提升成都市龙泉驿区硬环境品质、完善配套功能的代表。成都市龙泉驿区未来将成为成都市东大门，为龙泉驿区内部各工业园区提供良好的居住和生活环境，并对周边村镇产生辐射和带动效应。国地置业作为成都市龙泉驿区的土地一级开发商，将会随着龙泉驿区的逐渐发展，拓展其现有的土地一级开发业务，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。

根据《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及《补充协议》中的约定，国地置业的营业收入为上一年度总投资额及总投资额的 39%的固定回报。

土地整理项目每年投资回报计算公式为：

当年投资回报=（未支付的年初整理成本余额+当年实际投入的整理成本）×39%；

土地整理成本包括：“征地拆迁安置”成本（含征地的有关税费）、“六通一平”工程费用、配套公益设施建设成本和有关前期费用（勘察设计、工程招标、工程监理、工程审计等专业费用）。

如果由于国地置业方面的原因未按《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及《补充协议》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、一级土地开发业务运作模式及结算模式

根据四川省土地相关政策的调整，国地置业业务运作模式按时间先后分为两种：2010 年 12 月 31 日前为分利模式，2011 年 1 月 1 日起采用固定收益模式。成片区的土地一级整理业务是新兴的行业，原来采用小块土地先拍卖，后由开发商自行拆迁安置、补偿和建设的模式，没有区域的统一规划，基础配套设施标准低、不完善，土地利用效率低下；现在一级整理先行，不仅有利于区域快速发展，更有利于提升土地资源综合利用效率。新的行业模式，土地整理政策性强，片区土地整理效果取决于前期合理的定位和科学的总体规划，在开发周期的先期主要工作着重于区域定位、政策研究、起步区探索性开发，因此前期准备时间长、主营业务收益不明显。经过多年经营，公司已积累了相对成熟的开发经验，并具备规模性开发能力，投入和收益都已进入了高成长阶段。分利模式下土地整理收益只能在土地整理项目验收并出让后返还垫付成本并一次性结算支付收益，而固定收益模式下的土地整理收益在各个季度可以确认，同时合同约定每年可以收回上年的投资成本并结算支付上年土地整理收益，不需要待土地验收出让后才结算。

根据龙泉驿区政府与国地置业于 2006 年 7 月 7 日签署的《土地整理项目合同书》，分利模式下为：在整理完成的每宗土地公开出让后，龙泉驿区政府与国地置业即进行该宗土地的所有相关结算，确定分成基数并进行收益分配。

根据龙泉驿区政府与国地置业于 2011 年 7 月 28 日签署的《土地整理项目合同书》之“补充协议”，固定收益模式下为：（1）季度核算：龙泉驿区政府指定成都经济技术开发区建设发展有限公司与国地置业在每季度第一周对上一季度的土地整理投资发生额和投资余额进行核实确认，作为上一季度预算结算整理成本的依据；为促进城市公共公益配套项目顺利建设完成，双方同意龙泉驿区政府在每年 3 月 31 日之前向国地置业支付经审计确认的城市公共公益配套设施项目（中小学、医院和为片区配套的五星级酒店及配套设施、企业总部办公区及附属设施）前一年度的投资回报，前述项目的投资回报计算至龙泉驿区政府支付完项目投资成本、项目竣工验收移交龙泉驿区政府为止。（2）年度审计：每年 1 月 31 日之前，龙泉驿区政府与国地置业双方组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，在国地置业积极配合并及时提供完整资料的前提条件下，于当年 2 月底之前完成阶段性审计工作，确认上一年度已经发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

生的土地整理成本、投资回报数额。

根据目前的收益模式，自 2011 年 1 月 1 日开始，按照一级土地整理投资额的固定比例核算企业收益。投资额即为土地整理成本，包括一级土地整理项目前期费用（可行性研究、环境评估、勘察规划设计费用等）、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资费用。企业收益的支付纳入地方政府基金预算管理，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。

综上所述，国地置业目前执行的收益模式完全符合上述《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》及《土地出让收支管理办法》中有关土地出让收入的内容、使用范围及结算方式等相关规定。

2、国地置业收入确认原则

（1）分利模式下一级土地开发收入确认原则以及具体确认方法

1）确认原则：第一、土地整理收入的金额能够可靠地计量；第二、土地整理相关的经济利益很可能流入企业；第三、土地整理中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

2）具体确认方法

国地置业的土地整理收入在符合以下条件时进行确认：

第一、宗地整理完成交由政府拍卖并成交；

第二、宗地整理成本已经发生或将发生的成本能够可靠地计量；

第三、国地置业已经与政府办理宗地的“土地整理价款结算书”（注：在该结算书，国地置业与政府双方确定宗地的土地整理成本结算金额、宗地拍卖价款结算金额、国地置业对该宗地应分利结算金额）；

第四、国地置业已收到宗地结算价款或公司很可能收到宗地结算价款。

当满足以上条件时，国地置业按“土地整理价款结算书”确定的土地整理成本金额中自己应承担部分加上应分利金额确认为当期土地整理收入。

（2）固定收益模式下一级土地开发收入确认原则以及具体确认方法

1）确认原则：第一、土地整理投资金额已经发生；第二、土地整理投资回报金额能够可靠计量并很可能流入企业。

2）具体确认方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国地置业的土地整理收入在符合以下条件时进行确认：

第一，计算投资回报的土地整理成本已经发生；

第二，国地置业已收到当期土地整理结算价款或公司很可能收到当期土地整理结算价款。

当满足以上条件时，国地置业按计算投资回报的土地整理成本金额乘以固定投资回报率确认为当期土地整理收入。

3、国地置业土地整理业务的财务核算和列报

（1）土地整理成本的归集

土地整理过程中，公司发生的土地征拆、平整、基础设施、公益配套设施等直接成本按核算对象在“开发成本”科目核算，土地整理成本归集的会计分录：

借：开发成本

贷：银行存款等

（2）土地整理成本的结转

非城市公共公益配套设施项目投资成本待公司与政府办理完结算手续后，按结算金额从开发成本转出；城市公共公益配套设施项目投资成本待项目竣工验收后，按结算金额从开发成本转出。投资成本结转的会计分录：

借：应收款项或银行存款

贷：开发成本

（3）“开发成本”科目期末余额的列报

“开发成本”科目期末余额反映公司在土地整理中发生的尚未与政府结算的各项直接成本，在编制会计报表时在存货科目进行列报。

国地置业根据政府确认的投资金额，按季计算投资回报金额并确认为主营业务收入，年终根据政府结算的投资回报金额调整主营业务收入。公益配套设施项目的投资成本在项目竣工验收移交政府后一次性返还；公益配套设施项目每年的投资回报按截至当年末公益配套设施项目全部累积投资余额的 39%计算，直至公益配套设施项目竣工验收移交政府为止。投资回报结转的会计分录：

借：应收款项

贷：主营业务收入（土地整理收入）

4、国地置业在季度预审核的收入确认方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据《协议三》的约定，对投资回报的确认分为季度预核算和年度阶段性审计，季度预核算是为了对土地整理项目工作进行进度管控，并提高协作效率，政府指定成都经济技术开发区建设发展有限公司与国地置业在每季度第一周对上一季度的土地整理投资发生额和投资余额进行核实确认，作为上一季度预结算整理成本的依据。国地置业根据核实确认后的土地整理成本为基数进行投资回报的计算，并按计算出的回报额进行收入确认。其具体方法为：

（1）上年留存的公建配套投资回报计算

根据《协议三》的约定，公建配套投资回报计算至竣工移交为止，国地公司对每一季度的公建配套成本回报率按 39%÷4=9.75%确定，计算公式为：上年公建配套回报=上年公建配套投资成本余额×9.75%。会计分录为

借：应收帐款

贷：主营业务收入

（2）季度新增土地整理成本投资回报的计算

季度新增投资成本按 39%计算回报金额并确认收入，计算公式为：季度新增土地整理成本的投资回报=季度新增土地整理成本金额×39%。会计分录为：

借：应收帐款

贷：主营业务收入

5、政府未按期付款所计算的投资回报会计核算和列报

根据《协议三》约定，对政府未按期付款的违约责任约定如下：如果政府未按照约定的期限支付上一年度整理成本或投资回报，则迟延支付的款项计入当年发生的土地整理成本，一并作为计算投资回报的基数。

如果政府发生上述违约事实，在政府发生违约之时，国地置业已将结算的土地整理成本或投资回报结转到了金融资产（应收款项）中。以迟延支付款项为基数计算的投资回报，其实质为金融资产（应收款项）产生的利息收入，在会计核算中确认为财务费用（利息收入），编报时在会计报表的财务费用中列报。

6、国地置业土地整理成本在存货项目列报、收入按净额确认的理由

（1）符合企业会计准则的规定

①根据《企业会计准则第 1 号—存货》第三条、第四条规定，存货包括企业在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，存货同时满足下列条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的，才能予以确认：（一）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；（二）该存货的成本能够可靠地计量。

国地置业在存货中列报的土地整理成本是在生产（土地整理）过程中发生的各项直接成本，符合存货准则第三条的规定。根据土地整理合同的约定，存货中列报的土地整理成本在次年能办理结算手续，并于次年收回或在竣工验收移交时收回，同时成本能够可靠计量，因此符合存货准则第四条规定。

②公司在整理土地的经济活动中，国地置业既不承担整理土地资产相关权利上的主要风险，也不享有整理土地资产相关权利上的报酬，其主要风险和报酬均由政府承担和享有。政府结算并返还的土地整理投资金额，相当于政府融资。

根据财政部会计司编写的《企业会计准则讲解—收入》解释，对带有融资性质的资产交易，因资产相关权利上的主要风险和报酬没有转移，企业不应确认为收入。因此，国地置业未将政府向公司结算并返还的土地整理投资金额确认为主营业务收入和主营业务成本，符合准则法规的规定。

（2）符合行业会计核算制度的规定

①根据财政部颁布的土地开发企业的会计核算和列报规定：企业在土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费等，在“开发成本”科目中核算；在编制会计报表时，存货项目根据“开发成本”等科目期末余额进行填列。

国地置业按上述规定对土地整理成本进行核算和编报，符合行业会计核算制度的规定，同时也未违背现行会计准则。

②根据《企业会计准则第 14 号—收入》第二条规定，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

在土地整理经济活动中获得的投资回报（即整理收益）与股东投入资本无关，会导致所有者权益增加，因此获得的投资回报金额在营业收入中列报符合准则规定。同时，国地置业作为土地整理一级开发商，土地整理业务为公司目前的主要业务，公司将土地整理收益作为主营业务收入列报符合《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》的规定。

（3）符合行业核算惯例

近几年有土地整理业务的上市公司，其财务处理方式统计如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

股票名称	股票代码	土地整理项目名称	土地整理成本报表列报项目	结算的土地整理成本是否结转至营业成本	备注
绵世股份	000609	所有项目	存货	是	
铁岭新城	000809	所有项目	存货	是	
中天城投	000540	单一项目：渔阳渔井项目	存货	否	
长春经开	600215	所有项目	存货	是	结算的土地整理前期费用原在其他应收款核算，后根据财政部驻吉林省专员办[财驻吉监函（2009）13]号文的规定调入开发成本核算
漳州发展	000753	单一项目：漳华路龙文段项目	存货	未披露	
云南城投	600239	单一项目：环湖东路项目	其他流动资产	否	

根据以上统计情况可以看出，土地整理成本在结算前在存货项目列报，符合行业核算惯例。

中天城投的整理模式与公司接近，其确认收入时未将土地整理成本金额确认为营业收入和营业成本；云南城投 2011 年度年报显示，其盈利模式为土地收益的分利模式，但由于规划尚未确定，暂按照与政府约定的 5%保底固定收益率来获取收益，其目前执行的盈利模式相当于固定收益模式。根据云南城投近几年年报，其在目前的固定收益模式下，只对差额收益部分确认收入，并未结转主营业务成本。因此，国地置业未将结算的土地整理投资金额确认为营业收入和营业成本符合行业惯例。

7、关于“一级土地开发结算时有无现金往来”的说明

（1）分利模式下

在分利模式下，土地整理结算时有现金往来。在分利模式下，自 2009 年-2010 年，国地置业土地整理收入分别为 9835.52 万元、15232 万元。

（2）固定收益模式下

国地置业与区政府签订的《协议三》中规定：每年 1 月 31 日之前，国地置业与区政府双方组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，并于当年 2 月底之前完成阶段性审计工作，确认上一年度已经发生的土地整理成本、投资回报数额。区政府在每年 3 月 31 日之前，向国地置业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本并同时向公司支付经审计确认的投资回报。

8、2011 年度投资回报及实现情况

以 2011 年 7 月 31 日为评估基准日的评估报告预测的国地置业 2011 年 8 月 1 日至 12 月 31 日的投资回报为 29,506 万元，实际实现投资回报及现金回收情况如下表所示：

单位：万元

项目/会计期间	2011 年 1 月 1 日 至 7 月 31 日	2011 年 8 月 1 日 至 12 月 31 日	合计
预测投资回报	9,183	29,506	38,689
实现投资回报	9,183	27,674	36,857
实际收到现金	9,112	27,745	36,857

2011 年度企业实现的投资回报已全部收回，合计为 36,857 万元，分别于 2011 年 12 月收到 9,112 万元、2012 年 4 月初收到 27,745 万元。

从上表可以看出，企业 2011 年度预测投资回报为 38,689 万元，实际确定的投资回报为 36,857 万元。上述投资回报的差异是因投资计划根据实际情况有少量调整所致。

2011 年度投资计划的调整是偶然因素所致，企业整体投资计划是详实的、可控的、可实现的。为增强投资计划的可控性，此次评估制定投资计划时，企业采取了更周密、更精确的计算方法，进一步强调了投资强度的均匀分配，此外，企业进一步加强了与政府相关部门的密切沟通，尽力保证投资计划与政府审计确认时的一致性。

9、投资成本与政府审核存在差异的情况

根据《协议三》，国地置业与政府每年将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。政府在次年 3 月 31 日前向企业返还经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

截止 2011 年 12 月 31 日，国地置业账面土地整理项目投资成本 98,675.50 万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

元，政府经过年度阶段审计确认的投资金额为 94,508.00 万元，国地置业账面确认的投资成本比政府审核的投资成本多出 4,167.50 万元，该差异为时间性差异。

在国地置业土地整理业务全过程中，每一个项目建设前期均须取得发改委立项、控制局评审、规划局核定的相关规划许可证、施工许可证后才能建设，在实施过程中政府委托国有企业成都经济技术开发区建设发展有限公司对国地置业进行监管，对每一笔投资付款从现场管理、进度审核、合同付款节点、支付标准等都由政府监管并经区政府领导签字同意后方能支付。

投资成本在经过各政府部门签字并同意支付后，对付款凭证进行逐笔核对，在手续齐全的情况下确认投资金额，若手续不齐，则退还企业待补齐签字手续后再行确认。即理论上企业实施的每一个项目、支付款项的每一个环节都可得到政府的同意，每一笔土地整理成本支出原则上都将能通过政府的年度审核确认。

在实际情况中，由于年末轧帐时点的原因，付款时间紧，会出现部分资料有个别政府部门签字不齐或附件没有及时收回的情况，企业按权责发生原则计入当年投资成本，但政府会因签字手续不全，附件不齐原因暂不计算投资回报，对此情况，通常企业会尽快补齐相关手续，待次年交给政府确认投资成本并计算投资回报，此时企业的投资成本与政府审核的数字会出现差异，此差异为时间性差异。

（二）主要客户

我国《土地储备管理办法》规定：“土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为”；“土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担”。

国地置业的土地整理项目受成都市龙泉驿区人民政府的委托，对依法取得的成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域土地资源进行前期开发、将达到“六通”的土地交予成都市龙泉驿区人民政府，由国土部门进行验收合格后，交由成都市土地储备中心收储，以备供应土地。

在旧模式下，待每宗土地出让后，龙泉驿区政府根据土地出让价款与国地置业结算土地整理收益；

在新模式下，根据每年的投资额，按照固定收益率与国地置业结算土地整理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

收益。因此，成都市龙泉驿区人民政府是国地置业公司土地整理业务的唯一客户。

五、成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区土地一级开发项目概况

（一）天鹅湖片区、十陵片区项目规模及功能定位

国地置业在成都市龙泉驿区的土地一级整理项目位于成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区等区域，总面积约为 10,839 亩，其中天鹅湖片区项目（以下简称“天鹅湖项目”）整理面积约为 4,584 亩（包括通过招拍挂取得的青台山片区 612 亩土地），十陵片区项目（以下简称“4.17 项目”）整理面积约为 6,255 亩。

在《龙泉驿区北片区控制性详细规划》中，成都市城市发展主轴横贯天鹅湖片区，大面次中心位于本区，主要承担片区商业服务职能。天鹅湖片区的发展定位：集高尚居住、休闲娱乐、片区商业于一体，以“总部经济、都市功能”为主的国际社区。天鹅湖片区为成都城区向东发展的主体区域，是成渝经济走廊的必经之路和成都公路出海通道的起点处，对内对外交通均十分便捷，交通优势明显。

根据成都市龙泉驿区十陵赖家店片区控制性详细规划，该项目的城市定位为成都市东部副中心。十陵片区既是成都市主城区的重要组成部分，又是龙泉驿区城市化的先行区。按照“全域成都”理念，其规划纳入大成都整体规划布局、统一编制。根据成都建设世界现代田园城市的规划，该片区将建设成为宜居宜业怡人的田园式东部新城。十陵片区产业布局为文化创意产业综合功能区和 198 生态及现代服务业综合功能区；十陵片区将大力发展娱乐服务业、商贸居住房地产业；城市形态为田园城市新区，立足建设世界现代田园城市成洛路十陵段示范线，推进生态公园建设，加大基础设施改造，着力提升十陵城市化品质。

（二）项目开发位置及规划格局

1、天鹅湖项目

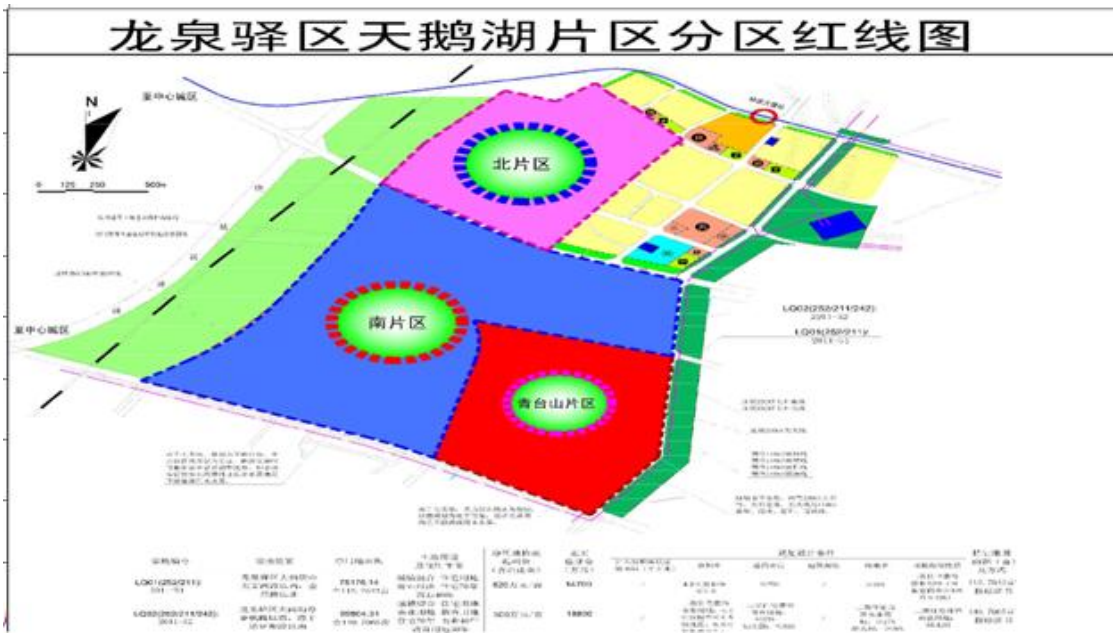
“天鹅湖项目”位于成都市东面主城区与龙泉驿区交界的大面街道办辖区内，规划控制范围总面积约 4, 584 亩（包括天鹅湖南片区南延线青台山的 612 亩土地）。其东面紧接龙泉驿区中心城区，东南面为四川师范大学东校区，南面紧邻国家级成都经济技术开发区，西南面紧临成都市城乡一体化示范区域“五朵金花”（幸福梅林、花乡农居、江家菜地、荷塘月色、东篱菊园），西面紧邻绕城高

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

速，并有老成渝路从中部经过，属成都市 2 号地铁线的辐射范围，距地铁 2 号线 1 期工程东段终点成都行政学院站约 1 公里。

成都市经过近 10 年基本建设和房产开发，市区内的用地已经十分紧张，其南面已开发至双流华阳，西面已开发至温江和郫县，北面已开发至天回镇，而东面龙泉驿区天鹅湖片区却相对空置，因此城市拓展的重点正倾向于东面。2005-2006 年，成都市完成了东二环和东三环之间废旧厂矿和高污染工业的迁移，并在 2006 年基本完成了东三环至绕城高速之间土地整理和分批出让，为成都市向东发展创造了必要的条件。“天鹅湖项目”地处成都市东大门出口的咽喉部位，距成都市区约 10 公里，区域为浅丘地貌，有天然湖泊，周边水资源丰富、光热充足、交通便利。因此，加快天鹅湖片区基础设施建设已成为成都市向东发展战略实施、缓解建设用地紧张局面、推动城市可持续发展的必要实施项目。在龙泉驿区和成都市 2003—2020 年的整体规划中，“天鹅湖项目”成为规划发展的重点。项目规划的总体目标为：充分利用地自然景观和地势资源，进行最大程度开发利用和最低程度改造，贯彻以人为本和可持续发展的原则，创造布局合理、功能齐备、交通便捷、生态完美的现代城市居住区。

天鹅湖项目开发区域位置如下图：



从天鹅湖片区分区红线图来看，天鹅湖项目开发区域主要分成 3 大区域，包括南片区、北片区以及青台山片区。

从具体地理位置来看，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

规划形成“一心两点三片”的整体空间结构。

“一心”：片区商业中心。本片区作为龙泉驿区的大面次中心，承担片区商业服务职能。

“两点”：文化公园景观节点、体育生态公园景观节点。结合驿都大道南侧的全国重点文物保护单位“汶川懿简王陵墓”打造以文化教育为主的文化公园，结合成龙路北侧的大片居住区绿地打造以体育、生态为主的体育公园，提供优雅高尚的健身休闲场所。两公园共同作为中心城进入龙泉驿区的景观节点，展示龙泉驿区的门户形象。

“三片”：以驿都大道和金旗大道为界，规划形成三个居住区。

大面场镇片区（含局部青台山西片区）：位于驿都大道北侧，作为片区的综合生活区；

天鹅湖东片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道东侧，包含大片商业金融业用地，作为片区的商业中心，同时作为高品质国际社区；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

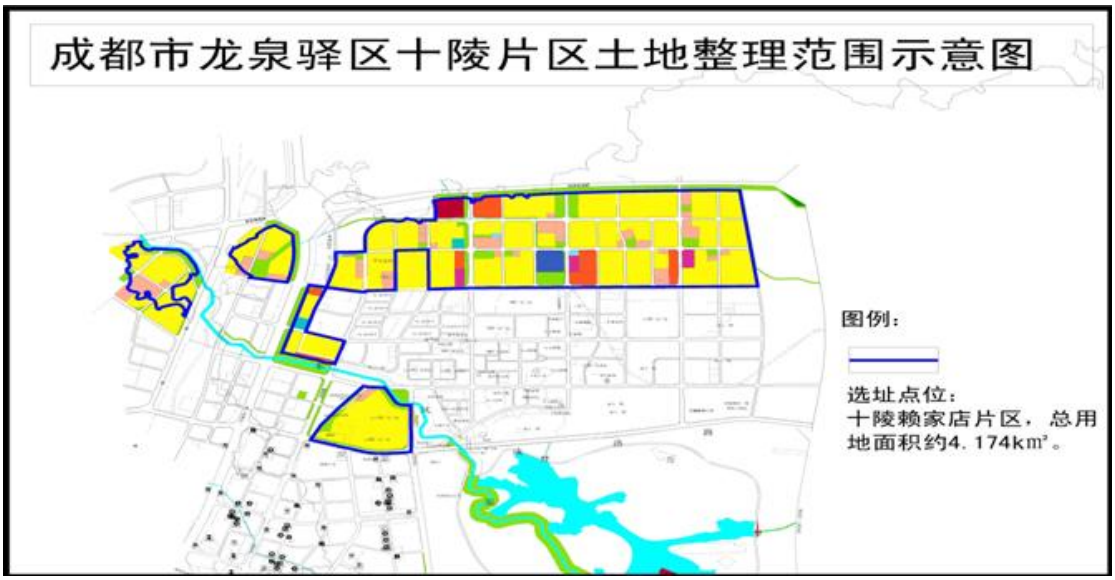
天鹅湖西片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道西侧，包含了文化公园、体育生态公园、总部经济和五星级酒店等，作为片区的生态总部和生活园区。

2、4.17 项目（十陵片区项目）

“4.17 项目（十陵片区项目）”位于成都市三环路以东（含三环路以西的部分土地），绕城高速路以西，东风渠以北，成南高速路以南，位于龙泉驿区十陵镇和西河镇辖区范围内。规划控制范围总面积约 4.17 平方公里（约 6,255 亩），其中已批准征地 1,390 亩，其余为待征地及规划范围内的“514 厂区”动迁后涉及的国有土地收购。

“4.17 项目（十陵片区项目）”所在的十陵镇，位于成都市东郊，1983 年即已纳入成都市城市总体规划范围，2004 年十陵镇撤镇设街道办事处，下辖 7 个社区，5 个行政村，幅员面积 27.38 平方公里，总人口 8.7 万人，城镇建成区面积 3.2 平方公里，是建设部和四川省两级小城镇建设试点镇。成都市实施城市向东发展，“4.17 项目”控制区范围则是规划建设的城市东部副中心。随着成都城市向东发展战略的加快实施，成渝高速公路、成南高速公路、成洛路，三环路，绕城高速公路以及三座互通式立交桥形成的 “三纵两横”交通格局，使其目标项目加快了融入中心城区的速度。

4.17 项目（十陵片区项目）开发位置图如下：



（三）开发计划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据成都市龙泉驿区《成都市龙泉驿区北片区控制性详细规划》以及《成都市龙泉驿区成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划》，国地置业负责开发的天鹅湖项目（包括青台山片区 612 亩）、4. 17 项目合计约 7 平方公里的基础设施工程于 2007 年开工，计划于 2018 年底完成整个约 7 平方公里基础配套设施建设，具体的开发计划如下：

1、天鹅湖项目

龙泉驿区天鹅湖项目约 4, 584 亩的基础配套设施工程分为三期建设，计划 5 年建设实施完成。2012 年 2 月底已完成南片区市政道路及配套建设；2012 年 10 月完成青台山片区基础设施建设工程和拆迁补偿；2013 年 6 月开始项目的拆迁安置工作，至 2015 年 12 月全面完成北片区拆迁安置、配套基础设施及公建设施和公共绿化建设。

2、4. 17 项目（十陵片区项目）

十陵片区一级土地整理项目范围总面积约 417 公顷（6255 亩），4.17 项目（十陵片区项目）的基础配套设施工程预计 8 年完成。

1）起步区

起步区约 278 亩的配套工程于 2011 年下半年开始启动，至 2012 年 8 月完成。

2）拓展区

拓展区约 1112 亩的配套工程于 2011 年 9 月开始启动，预计 2012 年 10 月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2012 年 2 月开始安置房建设及征地拆迁，预计至 2015 年 10 月完成；

2013 年 4 月开始项目的基础设施建设工作，至 2015 年 10 月，完成路网管网、配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

3）发展区

发展区约 4865 亩的配套工程计划 2013 年 2 月启动，预计 2013 年 7 月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2013 年 8 月开始安置房建设及征地拆迁，预计至 2017 年底完成；

2013 年 11 月开始项目的基础设施建设工作，至 2018 年 12 月，完成路网管网、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

（四）投资计划

1、土地整理项目

“天鹅湖项目”、“417 项目（十陵片区项目）”土地整理的工程内容按大类分包括：“征地拆迁安置”工程、城市基础设施(“六通一平”)工程、配套公益设施建设工程。

土地整理的各年投入的总成本可以分类为直接成本和间接成本，其中直接成本是征地拆迁安置投入成本、六通一平工程建安成本及配套公益设施建安成本之和，间接成本是指专业费用（工程前期费用）、项目管理费及资金利息，根据《协议三》，区政府予以返还的成本包括直接成本以及专业费用，由于国地置业与区政府确认的投资回报中已经综合考虑了融资成本、运营成本及行业经营收益的实际情况，所以区政府不再另行支付融资成本和管理费用。

项目预算总投资 168.86 亿元，其中项目直接成本预算总投资为 155.30 亿元、间接成本预算总投资为 13.56 亿元。直接成本中，天鹅湖项目预算直接成本总投资为 47.47 亿元；“4.17 项目（十陵片区项目）”预算直接成本总投资为 107.83 亿元。间接成本中，前期及专业服务费用为 1.92 亿元，管理费成本为 3.37 亿元，资金利息支出约为 8.27 亿元。区政府应予以返还的成本合计约为 157.22 亿元。

截至到 2012 年 3 月 31 日，项目已完成投资约 14.68 亿元（其中“天鹅湖项目”实际已投入的土地整理成本约为 13.15 亿元）。

（1）已投入资金统计

根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号《国地置业资产评估说明》，截至评估基准日 2012 年 3 月 31 日，国地置业对“天鹅湖项目”实际已投入的土地整理直接成本约为 12.95 亿元，“417 项目”实际已投入的土地整理直接成本约为 1.52 亿元：

表 2　　单位：亿元

项目	征地拆迁安置	六通一平工程	配套公益设施

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

天鹅湖项目	6.15	3.01	3.79
4.17 项目	1.50	0.02	-

（2）本项目未来直接成本资金需求测算：

根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号《国地置业资产评估说明》，合同项目达到完工条件，基准日后尚需投入的直接成本如以下各表。

表 3　　合同项目尚需投入的直接成本汇总表

单位：万元

序号	成本项目	直接总成本	基准日前已发生的直接成本	基准日后尚需投入的直接成本
		M	M_1	$M_2=M-M_1$
一	**2. 83 项目**	**436, 958. 28**	**91, 782. 20**	**345, 176. 08**
A	征地拆迁安置成本	225, 166. 89	61, 525. 25	163, 641. 64
B	基础设施建安成本	54, 394. 14	30, 041. 53	24, 352. 61
C	公益配套购建成本	157, 397. 25	215. 42	157, 181. 83
二	**4. 17 项目**	**1, 078, 296. 66**	**15, 185. 88**	**1, 063, 110. 78**
D	征地拆迁安置成本	845, 141. 94	15, 000. 00	830, 141. 94
E	基础设施建安成本	93, 076. 17	185. 88	92, 890. 29
F	公益配套购建成本	140, 078. 55	_	140, 078. 55
三	**合计**	**1, 515, 254. 94**	**106, 968. 08**	**1, 408, 286. 86**

注：上表中，直接总成本及基准日前已发生成本均未包括企业对 2. 83 项目已发生的公益配套建设项目的购地成本 37, 716. 17 万元。

（3）项目投入资金进度安排

根据征地、拆迁、市政建设及配套公益设施建设的进度及各款项的付款进度要求，综合考虑后土地整理的直接成本的投入资金进度如下：

表 4　　土地整理直接成本资金投入计划表　　单位：万元

项目	总直接成本	基准日前已支付成本	基准日后投入合计	2012 年 4-12 月	2013 年
各年支付成本	1,552,971.11	144,684.25	1,408,286.86	161,982.98	200,214.27
占总直接成本比例	100%	9.32%	90.68%	10.43%	12.89%

续上表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
各年支付成本	253,566.44	325,890.33	249,660.69	194,555.05	22,417.10
占总直接成本比例	16.33%	20.98%	16.08%	12.53%	1.44%

根据上述资金使用计划，2012 年 3 月 31 日之后土地整理所需直接成本投入总量约为 140.83 亿元，且 2012-2017 年为资金投入的高峰期。2012 年 4-12 月至 2018 年投入资金主要用于天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区城市公共公益配套设施、市政基础设施和拆迁安置补偿工作。

（4）项目建设主要资金来源情况

截至 2012 年 3 月 31 日，项目建设的资金主要来源于股东投入、股东及关联单位提供的借款。

具体说明如下：截至 2012 年 3 月 31 日，一级土地整理项目先期投入的资金约为 14.68 亿元，属于天津中永兴整理范围的投资成本为 3.19 亿元，龙泉驿区政府已与其进行了成本及回报结算，属于国地置业已经投入的资金约为 11.49 亿元。资金来源包括天津中永兴提供的 5 亿元不计息资金支持（其中天津中永兴自用约 3.19 亿元）、国地置业注册资本为 3 亿元、股东及关联单位资金支持约为 6.3 亿元（不计息），收到龙泉驿区财政局支付约为 4.77 亿元。

土地一级开发业务具有初期资金投入大，回收周期较长的特点。国地置业在项目开展初期受制于银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续冗长的不利因素，为了保证履行与龙泉驿区人民政府自筹资金、滚动开发的承诺，国地置业控股股东大地集团及其关联方天津中永兴分别向国地置业提供资金 6.3 亿元及 5 亿元（不计息）。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回、自有资金以及银行借款，项目总资金需求量及现金回收情况如下表：

表 5　　项目资金需求量与现金回收对比表　　单位：万元

	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	合计
项目投资资金需求量	164,499.95	202,621.45	256,688.61	329,040.33	252,154.22	196,992.50	23,425.56	0.00	1,425,422.62
现金回收	93,873.63	232,961.71	320,407.41	426,288.71	548,675.97	295,629.74	156,548.23	66,861.60	2,141,247.00

从上表可以看出，当年收回的现金基本可以覆盖当年的资金需求（不含管理费率及财务费用），2016 年现金回收总额可以覆盖项目总的资金需求。同时国地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

置业与民生银行成都分行、农行四川省分行、成都农商行等金融机构分别签署《战略合作协议书》、《融资意向书》、《战略合作协议书》，相关银行同意在约定的条件下，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。银行等金融机构提供的授信意向共计 25 亿元，可以支持前期的开发支出。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回，根据《协议三》，为保障区政府与国地置业双方的权益按期实现，区政府同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排。根据龙泉驿区 2008 至 2011 年政府工作报告可知，龙泉驿区财政局近年来的财政收支情况如下：

2008 年，全区预计（下同）实现地区生产总值 228.6 亿元，增长 18.5%；全口径财政收入 55.3 亿元，增长 37.9%；

2009 年，全区实现地区生产总值 268.92 亿元，同比增长（下同）18%；全口径财政收入 70.2 亿元，增长 26.9%；

2010 年，全区经济总量实现快速增长，完成地区生产总值 338 亿元，同比增长（下同）21.5%，增幅居全市第一；完成全口径财政收入 100.7 亿元，增长 43.4%；

2011 年，全区经济总量保持快速增长的趋势，完成地区生产总值 460.32 亿元，同比增长（下同）36.19%；完成全口径财政收入 107.9 亿元，区政府的财政收入逐年增长，也为支持收回投资成本提供保障。

六、项目报批事项

（一） 规划审批

1、成都市龙泉驿区分区总体规划

2005 年 5 月，在龙泉驿区规划局的组织下，成都市政规划设计研究院编制完成了《龙泉驿区分区规划（2003-2020 年）》；

2005 年 6 月 29 日，《龙泉驿区分区规划（2003-2020 年）》经成都市规划委员会审查同意，并经成都市政府第 41 次常务委员会审批通过，成都市人民政府下发了《成都市人民政府关于批准龙泉驿区分区规划的批复》（成府函[2005]105

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

号），同意修订后的《龙泉驿区分区规划（2003-2020 年）》。

2、控制性详细规划

2009 年 4 月 22 日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于龙泉驿区北片区控制性详细规划的批复》（龙府函【2009】70 号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。

2011 年 9 月 5 日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划的批复》（龙府函【2011】103 号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区位于龙泉驿区主城区，规划范围西至四环路，南临成都经济技术开发区，北临规划 40 米道路及规划 25 米道路，东临龙泉山。在成都市汽车产业综合功能区中承担生产生活配套服务的城市功能，是集居住、商贸、公共服务为一体的综合城区，确定的总用地面积 38. 33 平方公里，规划居住人口为 86 万人。此规划已经覆盖 2009 年区政府批复的龙泉驿区北片区控制性详细规划。

国地置业已开发的区域依据 2009 年龙泉驿区北片区控制性详细规划，未开发区域将依据汽车产业综合功能区中部生产生活服务区控制性详细规划进行。

成都市规划局 2004 年委托成都市规划设计院对十陵赖家店片区做控制性详细规划（用地布局规划、土地利用控制规划、道路工程规划），并经成都市规划局成规管（2004）264 号和 352 号文件，以及成规阅（2006）68 号文批复实施。

（二） 立项批复

截至本报告签署日，成都市龙泉驿区发展和改革委员会就天鹅湖片区以及十陵片区已征地范围内的建设项目做出了相关批复，涵盖场地平整、土方平衡工程、配套公共绿化、道路工程、道路绿化、照明线路敷设、高压走廊改造、片区外引水工程、给水管线敷设、片区内排水管网、通讯管线、电力线路工程、燃气管线敷设、道路及建设用地拆迁、小学、中学建设等项目。

（三）项目征地

国地置业整理区域范围包括天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区，其中天鹅湖片区（包括青台山片区）面积约 4584 亩、十陵片区约 6255 亩，该等土

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

地均不属于基本农田，不涉及基本农田保护问题。

天鹅湖片区首期整理的约 1600 亩土地已具备土地出让条件，已经完成拍卖的面积合计为 1387. 82 亩。

已具备出让条件的整理范围内，其中 53.83 亩被发现地下有汶川懿简王陵墓，该地块经与政府协商取消拍卖。

目前已取得的待建项目的已批征地包括：“天鹅湖项目”青台山片区 612 亩；“4.17 项目（十陵片区项目）”已批征地指标 1,390 亩，其余为待征地及规划范围内的“514 厂区”动迁后涉及的国有土地收购。具体的土地征地批复情况如下：

根据四川省人民政府《关于龙泉驿区 2005 年第二批试点小城镇建设用地的批复》（川府土【2006】234 号），同意将业经成都市人民政府批准的龙泉驿区西河镇钢铁村 3 组，大面街道飞鹅村 2、3 组，新建村 1、2、3、4、5 组及村集体，八一村 1 组，青台山村 1、2、3、8 组及村集体，五星村 10 组共 6 个村 14 个组 2 个村集体建设用地 45.0577 公顷（其中非基本农田耕地 34.8368 公顷，园地 0.4252 公顷，林地 2.8388 公顷，其他农用地 6.9569 公顷）及上述集体的建设用地 8.8896 公顷（其中住宅用地 2.5948 公顷，工矿用地 6.2948 公顷），合计 53.9473 公顷土地征收为国家所有，作为龙泉驿区 2005 年第二批试点小城镇建设用地。

根据四川省人民政府《关于成都市龙泉驿区 2009 年第五批城市建设用地的批复》（川府土【2010】7 号），同意将成都市龙泉驿区大面街道青台山村集体、青台山村 9、10、15、16、17、18、20、21 组，龙安村 5 组 46.5789 公顷农用地（其中：非基本农田耕地 7.4983 公顷、园地 34.2856 公顷、其他农用地 4.7950 公顷）转为建设用地，同时将农用地转用土地及上述集体的建设用地 17.0538 公顷，合计 63.6327 公顷土地征收为国家所有，作为龙泉驿区 2009 年第五批城市建设用地。

根据四川省人民政府《关于成都市龙泉驿区 2009 年第六批城市建设用地的批复》（川府土【2010】13 号），同意将成都市龙泉驿区大面街道龙安村 5、7 组，青台山村 17、18 组 9.6453 公顷农用地（其中：非基本农田耕地 1.9607 公顷，园地 6.9173 公顷，其他农用地 0.7673 公顷）转为建设用地，同时将农用地转用土地及上述集体的建设用地 2.5169 公顷，合计 12.1622 公顷土地征收为国家所有，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

作为成都市龙泉驿区 2009 年第六批城市建设用地。

根据国务院、国土资源部《关于四川省成都市 2008 年度农用地转用和土地征收方案的批复》（国土资函【2008】422 号），四川省人民政府出具《四川省政府关于成都市中心城区 2008 年第三批城市建设用地实施方案的批复》（川府土【2009】40 号），同意将成都市龙泉驿区西河镇、十陵街道办、大面街道办 6 个村（社区）22 个组和 1 个村集体 162.5394 公顷农用地转为建设用地，同时将农业地转用土地及上述集体的建设用地 4.0598 公顷，合计 166.5992 公顷土地征收为国家所有，作为成都市中心城区 2008 年第三批城市建设用地。

根据《国土资源部关于四川省成都市 2009 年农用地转用和土地征收方案的批复》（国土资函【2009】839），四川省人民政府出具《四川省政府关于成都市中心城区 2009 年第一批城市建设用地实施方案批复》（川府土【2010】374 号），同意将成都市龙泉驿区十陵、大面街道、西河镇 8 个村（社区）42 个村民小组和 1 个村集体的集体农用地 151.8626 公顷转为建设用地，同时将农用地转用土地及上述集体用地 24.0276 公顷，合计 175.8902 公顷土地征收为国家所有，作为成都市中心城区 2009 年第一批城市建设用地。

川府土（2006）234 号、川府土（2010）7 号、川府土（2010）13 号文明确天鹅湖项目青台山片区已征土地 612 亩。

川府土（2009）40 号、川府土（2010）374 号文明确 4.17 项目已征土地 1390 亩。根据龙泉驿区政府的书面说明，区政府已与军工企业 541 厂、504 厂、564 厂的母公司（兵器工业总公司）签署土地收储意向文件，收储土地约 1400 亩，收储单价为 280 万元/亩。龙泉驿区政府将为前述兵工厂另行选址搬迁征地建设等事项提供优惠支持政策。该部分土地属于国有土地，不需要办理征地手续。其余土地约 3500 亩土地，将根据城市发展总体规划和年度土地利用规划分期实施报征工作。

按照《协议一》约定，龙泉驿区政府负责根据年度农用地转建设用地计划和合同土地整理进度要求上报土地整理整治范围内的土地征用手续，并原则上保证每年在整理范围内公开出让的土地约 800 亩左右。

七、项目开发进程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

截至 2012 年 3 月 31 日，天鹅湖片区首期整理的约 1600 亩土地已具备土地出让条件，已经完成拍卖的面积合计为 1387. 82 亩。

已具备出让条件的整理范围内，其中 53.83 亩被发现地下有汶川懿简王陵墓，该地块经与政府协商取消拍卖，故该宗地无需缴纳土地出让款，也不再与区政府进行土地整理分利结算，且该地块属于天津中永兴的整理范围，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；截止本报告签署日，属于天津中永兴整理范围的 850 亩土地已经全部整理完成。

在项目实施过程中，由于天津中永兴负责整理土地中的 300 亩涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴与国地置业于 2010 年 3 月 30 日签订了《补充协议三》，确认天津中永兴负责整理范围的 850 亩土地（LP2006-12，LP2006-13,LG2007-03，LP2007-03，LP2007-04 共五宗土地）的整理工作已经实施完毕，且已经交付龙泉驿区人民政府进行公开招拍挂出让交易。其中，LP2006-12（199.208 亩）、LG2007-03（199.053 亩）、LP2007-03（A 地块及 B 地块局部，总计 149.663 亩）三宗地（该三宗地合计为 547.924 亩土地）经国地置业拍卖竞得后根据其与天津中永兴签署的相关协议约定，现已转让给天津中永兴的子公司成都世茂新城房地产开发有限公司；LP2006-13 号宗地所处位置为国家级重点保护文物单位“汶川懿简王墓”所在地，根据相关法律，该用地禁止实施二级开发，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；另外，LP2007-03 宗地 B 地块局部（医院用地 50 亩）和 LP2007-04（A、B 地块合计 199.124 亩）宗地因涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴明确表示放弃对该地块的一级土地开发权以及后续要求转让土地使用权之权利，同时确认与国地置业就土地一级开发的合作已全部实施完毕，对实施过程中的权利义务已全部结清，后续不会以任何方式向国地置业主张与项目合作相关的任何权利要求。

截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业在天鹅湖片区内修建的道路、管网、桥梁等市政工程建设所涉及的建设面积合计约为 131, 270 平米，道路宽度为 16--40 米。片区的绿化率已达到 15%，预计绿化总面积将达到 253, 600 平方米。南片区和青台山片区已规划总长 10 余公里的 7 条市政道路（成龙路、金茶路、西干道、花园东路、金枫路、金旗大道、公园大道）及 2 条水系改造（南支七渠、陡沟河）已基本建设完成，道路已具备通车条件。与道路配套的水、电、气、讯、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

路灯及道路标识也已经完工，尚余公园大道、西干道的人行树栽植等收尾工程，整个南片区的市政及配套功能基本完备，已整理出 522 亩土地达到拍卖条件。预计国地置业将于 2015 前完成天鹅湖片区约 3 平方公里范围内全部的市政基础配套设施建设工作。

天鹅湖片区的建设已初具规模，片区内实景拍摄图片如下：

截至评估基准日，4.17项目已完成1390亩基础配套设施工程的可研、环评、地勘、测绘、立项等前期工作，成都市龙泉驿区国土局已下发1390亩拆迁通知书，召开全体村民拆迁安置大会、拆迁公告，十陵办事处已确定拆迁方案，并于2011年12月入场进行拆迁工作及安置房建设工作，首期240亩拆迁工作预计在2012年9月底完成，年底完成1150亩的80%拆迁工作，将在2013年2月启动市政基础设施工作，整个十陵片区建设预计在2018年底完成，现十陵定点安置房平安家园二期已完成土方作业、边坡护壁、基础桩等工作。

八、项目前景分析

成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，坚持以科学发展观为引领，以“全域成都”的理念为指导，在1. 24万平方公里市域范围内，通过全面、系统、深入的改革实践，统筹规划中心城区、中小城市、城镇和农村新型社区合理分布的城镇体系，在构建城乡经济和社会发展一体化新格局、推动发展方式根本转变

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上已取得了重要进展，初步形成了城乡同发展、共繁荣的良好局面。目前成都市正在实施的“三个集中”：一是推动工业向集中发展区集中。按照产业集群发展的规律，成都统筹城乡产业布局，将全市116个开发区整合为21个工业集中发展区，在此基础上，进一步建立13个市级战略功能区和一批区（市）县产业功能区，在优化空间发展格局、促进资源节约集约利用的同时，为城市的追赶跨越和县域经济快速发展提供了有力支撑，形成了对城镇发展和农村富余人口转移强大的辐射带动能力；二是引导农民向城镇和农村新型社区集中。成都顺应城镇化梯度推进的趋势，一面努力推动中心城区和县城加快发展，一面大力实施重点镇优先发展战略，选择了一批有条件的区域中心镇，通过政策倾斜和多方支持，促使其迅速转变为现代小城市，产业水平持续提升，人口吸纳能力显著增强；同时，适应农民改善居住和生活条件的迫切要求，加快农村新型社区建设，完善基础设施和公共服务配套。7年多来，上百万农民有序进入城镇、农村新型社区和二、三产业，实现了生产生活方式的根本转变，同时也为土地规模经营创造了条件；三是推进土地向适度规模经营集中。通过在依法自愿有偿前提下流转土地承包经营权，全市1/3的耕地已实现规模化经营，带动67%的农户实现农业产业化，形成了优质粮油等十大特色农业，现代农业呈现快速发展的良好局面。

（一）区位分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成都市城市发展总体规划(2003 年-2020 年)中，确定向东向南为城市发展重点战略方向，天鹅湖片区为向东发展的主要区域，定位为城市副中心、城市东部片区新中心，成渝经济带的桥头堡。

2011 年 5 月 5 日，国务院正式批复《成渝经济区区域规划》，龙泉驿区属于成渝经济带中重要的经济枢纽。天鹅湖片区西联成都市区、东接龙泉驿城区，既是成都市的东大门也是龙泉驿区经济和社会发展的重要节点。

在上海浦东、天津滨海新区、重庆两江新区、陕西西咸新区四个国家级新区之后，“天府新区”也被列入成渝经济区区域规划，上升为国家战略；四川唯一的国家级经济技术开发区——成都经济技术开发区也坐落在龙泉驿区。天鹅湖片区、青台山片区毗邻天府新区，与成都经济技术开发区接壤，具有得天独厚的地缘优势。

天鹅湖片区位于市区和龙泉驿区交界的地方，与市区和龙泉驿城区均有快捷的联系，该片区成为市区的一个重要功能组成部分，同时以天鹅湖片区的开发带动龙泉驿区的发展和建设。区域协调发展主要有交通的协调发展，功能的互补定位，配套设施的共享等方面。

天鹅湖片区结合绕城高速 500 米防护绿化带，通过大面积的绿化建设，营造良好的生态环境，在拥挤的都市当中开辟出一块幽静的田地，打造高品质的现代国际居住社区，成都标志性的现代化居住社区，整个区域规划居住人口 8——10 万人。

规划中的地铁二号线、已经完善的三环路、成龙大道、东洪路等形成“两纵两横”便捷交通网络，距离市中心春熙路仅 15 分钟车程；多条公交线直达，真正做到“离尘不离城”。

天鹅湖片区地处成都市经济技术开发区（国家级），项目区周边范围已经开始销售的楼盘有上海世茂、恒大绿洲、龙城一号、新加坡盛邦置地、中国水利水电集团公司、首创集团等一大批高中档房地产开发商，为天鹅湖片区项目的后续开发奠定了良好的基础，同时这也将给配套的公益功能性项目（配套高品质学校、医院、酒店及企业总部基地配套设施等）承载非常大的消费能力，具有广阔市场

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

前景。

十陵片区位于成都市东三环路东侧，以明朝皇家十座陵墓而出名，与成都市锦江区接壤，交通便利，是成都市的第二交通中心。十陵片区位置特殊，虽行政辖区属于龙泉驿区，但地理位置却在绕城高速路内，属成都市中心城区范围。十陵景区规划以及突出的区位优势，深受房地产开发商和购房者的青睐，房地产市场将显示出良好的前景，购房者可以实现在十陵生活，在成都中心城区工作。

按照十陵片区功能定位和规划，未来将积极引进金融、高档写字楼、商务酒店、购物中心等城市功能性项目，数年之后，十陵片区将成为生态人居、休闲新城镇区。

（二）政府扶持分析

龙泉驿区委2011年召开的第九次党代会，确定了“努力把龙泉建设成为中国西部创业环境最优、人居环境最佳、综合实力最强的‘三最’示范新区”的目标；2010年，龙泉驿区委区政府将天鹅湖片区项目定位为成都市世界现代田园城市示范项目。

为了实现前述战略目标，龙泉驿区政府要求成都国地置业公司就合作项目实施高标准土地整理工作，做到高标准规划、高水准配套、高质量建设，在土地整理示范区域建设、知名教育品牌、国际酒店管理品牌、优秀三甲医院引进方面，政府同意就引进学校教育师资、重大产业化项目引进等方面给予奖励或一定的专项财政资金扶持，并优化政府审批流程，积极支持成都国地置业公司在龙泉驿区实施土地整理工作。

（三）龙泉驿区土地市场分析

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

龙泉驿区 2006-2012 住宅兼商业土地出让情况表

序号	日期	宗地编号	宗地面积	宗地位置	起始价	成交价	土地用途	交易方式
1	2006 年	LP2006-05	5.313 亩	大面街办龙泉街以南，大华西路以西	72 万元/亩	165 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
2		LP2006-07	56.069 亩	龙泉街道办东街以南	106 万元/亩	188 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
3		LP2006-08	14.222 亩	龙泉街道办长顺路以南,永安北路以东	72 万元/亩	120 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
4		LP2006-11	151.94 亩	大面街办大面西路以东	68 万元/亩	141 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
5		LP2006-12	199.208 亩	大面街办成龙路以北	73 万元/亩	173 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
6		LP2006-13	53.832 亩	大面街办原金旗大道以西	70 万元/亩	200 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
7		LP2006-14	19.009 亩	龙泉街办北干道以北	120 万元/亩	182 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
8	2007 年	LP2007-01	199.7793 亩	大面街办成龙路以北原金旗大道以西	70 万元/亩	130 万元/亩	二类住宅兼中学	拍卖
9		LP2007-02	194.8294 亩	大面街办成龙路以北原金旗大道以东	70 万元/亩	130 万元/亩	二类住宅兼小学	拍卖
10		LP2007-03	199.665 亩	大面街办原金旗大道	136 万元/亩	190 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
11		LP2007-04	199.124 亩	大面街办原金旗大道以西	139 万元/亩	210 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
12		LP2007-05	160.1791 亩	大面街办川师大以北	160 万元/亩	281 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
13		LP2007-06	112.5282 亩	龙泉街办北泉路以南	180 万元/亩	255 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
14		LG2007-03	199.053 亩	大面街办老成渝路以南	93 万元/亩	215 万元/亩	住宅兼商业	挂牌
15		LP2007-09	129.2796 亩	龙泉街办龙工北路以南	238 万元/亩	250 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
16		LP2007-10	137.235 亩	龙泉街办北泉路以北	238 万元/亩	259 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
17	2010 年	LQ052010-126	63.2114 亩	龙泉驿区西河镇成洛路以北	110 万元/亩	315 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
18		LQ072010-129	128.4086 亩	大面街办大面西路以西、成龙路以北	220 万元/亩	710 万元/亩	住宅兼商业	拍卖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

19	2011 年	LQ09（252/211）：2011-83	80.5876 亩	龙泉驿区同安街道规划道路以西、储备地以南	150 万元/亩	150 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
20		LQ14（211/252）：2011-101	5.2327 亩	龙泉驿区柏合镇二河村九组	130 万元/亩	185 元/亩	住宅兼商业	挂牌
21		LQ15（252/211）：2011-170	83.3985 亩	龙泉驿区大面街道金旗大道以西	400 万元/亩	400 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
22		LQ16（211/252）：2011-195	134.7883 亩	龙泉驿区西河镇成洛路以北	150 万元/亩	150 万元/亩	住宅兼商业	拍卖
23		LQ01（211/252）：2012-11	191.3438 亩	龙泉驿区西河镇成洛路以北、西江河以西	150 万元/亩	150 万元/亩	住宅兼商业	拍卖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

从前述资料看，随着成都市城市化和产业化“两化互动”不断推进，随着龙泉驿区形象和功能逐步完善，龙泉驿区的投资价值逐步凸显，项目自身自我造血、自我滚动发展的能力不断增强，国地置业的项目开发前景也将不断走向良性发展道路，为成都市和龙泉驿区的发展做出新的贡献。

九、项目相关环保批复

2007 年 4 月 27 日，成都市环境工程评审中心组织召开了《成都市龙泉驿区天鹅湖片区配套基础设施项目环境影响报告书》的技术审查会，评估结论为天鹅湖项目建设符合国家有关产业政策及龙泉驿区总体规划，项目实施有助于改善城市基础环境和推进城乡一体化进程，项目建设无明显的环境制约影响，采取的环境污染防治措施可有效减缓对环境影响，项目建成运行后不会改变区域现有的环境功能。从环境角度分析，该项目建设是可行的。

2007 年 4 月 30 日，成都市环境保护局出具了《关于成都国地置业有限公司成都市龙泉驿区天鹅湖片区配套基础设施建设项目环境影响报告书审查批复》，原则同意龙泉驿区环保局审查意见（龙环建【2007】75 号），在落实报告书中提出的各项环保措施的前提下，同意该项目建设。

2011 年 8 月 12 日，成都市龙泉驿区环境保护局已出具证明文件，证明国地置业成立至今不存在因违反有关环境保护法律法规而受到环境保护主管部门处罚的情况。

2011 年 9 月 26 日，成都市环境保护局出具了《关于成都国地置业有限公司十陵片区一级土地整理项目环境影响报告书的审查批复》（成环建评【2011】449 号），同意龙泉驿区环保局初审意见和成都市环境工程评估中心评估意见（成环评审【2011】183 号），项目位于龙泉驿区十陵街道办事处来龙村，符合当地规划要求和国家产业政策，在落实《十陵片区一级土地整理项目环境影响报告书》中提出的各项环保措施前提下，从环境报告角度同意该项目建设。

2012 年 2 月 26 日，四川省环保厅出具了《关于成都国地置业有限公司十陵片区一级土地整理项目（1112 亩）环境影响报告书的批复》（川环审批【2012】72 号），同意按照申请的《关于<成都国地置业有限公司十陵片区一级土地整理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目（1112 亩）>环境影响报告书》中所列的建设项目的性质、地点、规模、采取的建设方案、环境保护对策及要求进行项目建设。

2012年4月23日，成都市龙泉驿区环境保护局出具证明文件，证明国地置业成立至今未存在因违反有关环境保护法律法规而受到环境主管部门处罚的情况。

十、主要业务的质量控制情况

成都市龙泉驿区市政基础设施建设工程包括市政规划道路、桥梁（隧道）、电力设施、绿化、路灯、交安等各种配套设施及公交场站、高压线电力通道等。

国地置业在工程建设过程中，严格按照公开招标的原则确定监理公司和工程承包商，在工程施工过程中，设计单位派驻现场代表指导施工，及时解决现场出现的各种技术问题，施工单位严格按照设计图纸和相关规范进行施工，监理单位从工程进度、质量、安全等方面进行控制，建设单位协调参建各方，确保工程质量和进度，控制成本造价，各项工程均在政府质监机构的监督管理下进行，在完成“现场四方核验”后（即建设单位、施工单位、监理单位、设计单位），由龙泉驿区国土局等相关部门进行竣工验收，完成工程竣工备案。

在前述市政配套设施建设基础上，进一步对区域范围内土地进行整理，达到“六通”（熟地）后并经土地储备中心验收后进行有偿出让或转让。

国地置业所负责的天鹅湖片区和十陵片区土地一级整理及市政基础设施各项工程质量合格，手续合法，符合国家相关法律法规的规定和要求。

十一、拟购买资产的固定资产、无形资产和特许经营权的具体情况

（一）拟购买资产的固定资产、无形资产情况

详情请参见第四节 “二、（四）国地置业及其控股子公司主要资产权属状况”内容。

（二）拟购买资产的特许经营权情况

无特许经营的相关项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第六节　本次发行股份情况

一、本次发行股份概况

（一）交易对方的主体资格

本次《发行股份购买资产协议》明确，本次交易的交易对方为重组方大地集团及其一致行动人成都泰维均为依法设立并有效存续的公司，具备签订及履行本协议的合法主体资格。重组方大地集团承诺《重整计划》项下应由重组方履行的各项义务（具体义务如下）构成其在本协议中义务的一部分，若有违反，将按照本协议的约定向上市公司承担违约责任；成都泰维作为大地集团的一致行动人对大地集团应履行的义务和违约产生的责任承担连带责任，需由大地集团及其一致行动人成都泰维作为重组方履行的义务如下：

1、向创智科技注入评估价值不少于 20 亿元且未来三年每年净利润不低于2.5 亿元的资产，且该类资产应当符合证券法规及证券监管部门的要求；

2、无偿提供不少于 5,000 万元的资金支持，用于维持创智科技自重整计划获得法院批准之日至资产注入完成前所必要的运营、管理费用，支付重整费用，以及偿还债务所需的资金；

3、对未在债权申报期限内申报但受法律保护的债权，在重整计划执行完毕后仍能按照重整计划规定的同类债权比例获得清偿；

4、在重组过程中应向创智科技注入等值资产或现金，以解决创智科技原大股东湖南创智集团拖欠上市公司的 142,914,082.76 元债务事宜，该占用款的清偿方式应当符合现行法律法规及证监会的相关规定，清偿的资产将专项用于创智科技生产经营之需，不用于向创智科技债权人进行清偿，经上市公司与大地集团协商，由大地集团将其持有的国地置业 4.694%的股权（以本次协商定价为基数，确认国地置业 4.694%的股权价值为 142,914,082.76 元）转让上市公司，以解决上市公司原大股东 142,914,082.76 元的欠款；同时上市公司将其拥有的对原大股东 142,914,082.76 元的债权转让予大地集团，由此彻底解决原大股东资金占用问题，该事宜由上市公司与大地集团另行签订协议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（二）发行股份的价格及定价原则

根据《重组办法》第四十四条的规定，经交易各方协商，本次向特定对象非公开发行股份的价格为 3.72 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量），鉴于创智科技股票已停牌，定价基准日前 20 个交易日股票交易均价即为创智科技股票停牌前 20 个交易日的股票交易均价。

定价基准日至本次向特定对象非公开发行期间，本公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格按照相应比例进行除权除息调整。

（三）发行股份的种类和面值

本次非公开发行股份为境内上市人民币普通股 A 股，股票每股面值人民币 1 元。

（四）发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次交易拟非公开发行股份的数量为 780,093,000 股，计算方式为：本次发行股份数量＝交易价格÷3.72 元/股。发行后公司总股本为 1,158,707,200 股，发行股份数量占发行后总股本的比例为 67.32%。

各交易对方拟认购本次发行股份数量如下：

公司名称	拟认购的股份数（股）	比例
四川大地实业集团有限公司	714,612,139	91.61%
成都泰维投资管理有限公司	65,480,861	8.39%
合计	780,093,000	**100%**

在本次发行的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权除息处理，最终的发行数量也将根据发行价格的调整相应进行调整。

最终发行数量乘以最终发行价格低于交易标的交易价格的部分，由上市公司以现金形式补偿交易对方。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（五）发行方式

本次发行的股份全部向特定对象非公开发行。

（六）发行对象

本次发行对象为大地集团、成都泰维。

（七）发行股份的锁定期安排

大地集团、成都泰维以资产认购而取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至上市公司指定账户之日（孰长）进行锁定。之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

（八）上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股份将在深交所上市交易。

（九）募集资金投向

本次非公开发行 A 股股票用于购买目标资产，不涉及募集资金投向问题。

（十）交易标的自基准日至交割日期间损益的归属

除因本次交易而发生的成本支出或应承担的税费外，本次拟购买的国地置业95.306%的股权自评估基准日（2012 年 3 月 31 日）至交割日期间所产生的亏损由大地集团、成都泰维承担，同时大地集团、成都泰维应以现金等合理方式补足亏损部分。自评估基准日（2012 年 3 月 31 日）至交割日期间的盈利由上市公司享有。

（十一）本次交易方案实施需履行的审批程序：

1、上市公司股东大会批准本次交易及本协议；

2、中国证监会核准本次重大资产重组；

3、上市公司股东大会、中国证监会（若需）批准大地集团、成都泰维免除全面要约收购义务。

二、发行股份前后主要财务数据及其他重要经济指标对比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易前后公司主要财务指标（合并报表）对比情况如下表：

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后
资产总额	86,924,930.38	1,614,876,849.92
负债总额	8,542,572.34	660,734,379.18
股东权益合计	78,382,358.04	954,142,470.74
归属于母公司股东权益	87,287,349.25	963,047,461.95
营业收入	0.00	388,578,482.57
营业成本	0.00	16,152,923.48
净利润	1,865,092.26	255,626,614.29
归属于母公司所有者的净利润	1,784,752.15	255,546,274.18
每股净资产	0.2305	0.8311
基本每股收益	0.0047	0.2205

三、大地集团与财富证券的《股份转让协议》

大地集团与财富证券于 2007 年 12 月 11 日签订《股份转让协议》，财富证券将所持创智科技境内国有法人股 25,260,000 股股份（经出资人权益让渡后剩余 20,208,500 股股份，协议中简称“标的股份”）转让给大地集团，在中国证监会核准创智科技重大资产重组后方可实施。转让价格按照创智科技 2007 年 4 月 27 日停牌前 30 个交易日每日加权平均价格的算术平均值计算，即每股转让价 3.5 元，转让总价为 8,841 万元；自协议签署日起至标的股份过户给大地集团期间，创智科技发生盈亏不影响转让总价。标的股份过户需同时满足下述条件：国资委批准股份转让；已完成标的股份转让的信息披露工作；中国证监会批准创智科技的重大资产重组。

国务院国有资产监督管理委员会于2008年7月28日以（国资产权[2008]673号）《关于创智信息科技股份有限公司国有股东转让所持股份有关问题的批复》，同意财富证券有限责任公司将持有的创智科技25,260,000股股份转让给大地集团，上市公司已在深交所网站和巨潮网上予以公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

鉴于财富证券按照《重整计划》让渡其持有创智科技股份的35%，即5,051,500股，故大地集团将在中国证监会核准本次发行股份购买资产后继续增持财富证券依据协议应转让给其的创智科技20,208,500股股份。

大地集团已于2008年5月交付了30%的股权转让首期款2,653万元。大地集团将按照协议约定在上市公司重组完成后支付剩余股权转让款并办理股权过户手续。

四、重组方有条件受让的股份

根据创智科技《重整计划》，在非公开发行股份购买资产完成并按照相关规定履行完毕报告、公告义务后，大地集团作为重组方将有条件受让《重整计划》中创智科技全体出资人让渡的股份扣减为偿付确定债权所划出的股份（即创智科技全体出资人让渡的 79,323,390 股扣减偿付债权已划出的 7,589,277 股），合计为 71,734,113 股。

根据本次交易方案，大地集团拟放弃《重整计划》项下规定的本可由重组方有条件受让的，除大地集团、财富证券、华创实业以及创智实业依据《重整计划》让渡的股份，扣减为偿付确定债权所划出的股份 7,589,277 股后，大地集团将有条件受让 18,791,293 股，其余让渡股份 52,942,820 股返回给原让渡股东。

五、发行股份前后股权结构对比

本次交易完成后，公司的控股股东是大地集团；公司实际控制人为大地集团的控股股东贾鹏。本次交易的发行对象中，成都泰维的控股股东为大地集团，成都泰维是大地集团的一致行动人。

本次交易完成后，大地集团、成都泰维将分别持有创智科技 67.54%和 5.65%的股份，合计占创智科技总股本的 73.19%。

本次交易前后，公司股权结构对比如下：

	交易前		交易后	
	股份数量（股）	比例	股份数量（股）	比例
四川大地实业集团有限公司	29,012,880	7.66%	782,624,812	67.54%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	交易前		交易后	
	股份数量（股）	比例	股份数量（股）	比例
成都泰维管理投资有限公司	0	0	65,480,861	5.65%
管理人账户	71,734,113	18.95%	0	0
财富证券有限责任公司	20,208,500	5.34%	0	0
其他股东	257,658,707	68.05%	310,601,527	26.81%
总股本	**378,614,200**	**100.00%**	**1,158,707,200**	**100.00%**

注：上表中计算大地集团重组后持股数量时，假设财富证券与大地集团之间的股份转让已经完成，即重组后大地集团持股数量包括受让大地集团、财富证券、华创实业以及创智实业让渡的18,791,293股以及财富证券转让的20, 208, 500股。大地集团及其关联方合计持有上市公司的股权比例为73. 19%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第七节　本次交易主要合同

一、发行股份购买资产协议

2012年8月12日，创智科技与交易对方签署了《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产协议》。主要内容如下：

（一）重组方需履行的主要义务

大地集团承诺作为重组方履行以下主要义务：

1、向创智科技注入评估价值不少于 20 亿元且未来三年每年净利润不低于2.5 亿元的资产，且该类资产应当符合证券法规及证券监管部门的要求；

2、无偿提供不少于 5,000 万元的资金支持，用于维持创智科技自重整计划获得法院批准之日至资产注入完成前所必要的运营、管理费用，支付重整费用，以及偿还债务所需的资金；

3、对未在债权申报期限内申报但受法律保护的债权，在重整计划执行完毕后仍能按照《重整计划》规定的同类债权比例获得清偿；

4、在重组过程中应向创智科技注入等值资产或现金，以解决创智科技原大股东创智集团拖欠创智科技的 142,914,082.76 元债务事宜，该占用款的清偿方式应当符合现行法律法规及中国证监会的相关规定，清偿的资产将专项用于创智科技生产经营之需，不用于向创智科技债权人进行清偿。

（二）交易价格确定及对价支付方式

1、根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%的股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。

2、创智科技将向大地集团、成都泰维非公开发行人民币普通股 A 股股票，每股面值 1.00 元。

3、本次发行股份的价格根据创智科技第七届董事会第二次会议决议公告日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

前 20 个交易日股票均价确定（鉴于创智科技股票已停牌，定价基准日前 20 个交易日股票交易均价即为其股票停牌前 20 个交易日的股票交易均价），即 3.72 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，若创智科技股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份的价格将按照深交所的有关规则进行相应调整。

4、本次发行的股份数量为 780,093,000 股，计算方式为：本次发行股份数量＝交易价格÷3.72 元/股。如按照前述公式计算后所能换取的创智科技股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照四舍五入的原则取整处理。最终发行的数量以创智科技股东大会审议通过并经中国证监会核准的为准。

5、交易对方项下各主体取得创智科技股份的数量根据各主体目前持有国地置业的股权比例确定。即大地集团取得 714,612,139 股，成都泰维取得 65,480,861 股。

6、在本次发行的定价基准日至发行日期间，若创智科技如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则对发行价格作相应除权除息处理，最终的发行数量也将根据发行价格的调整相应进行调整。

7、最终发行数量乘以最终发行价格低于交易标的交易价格的部分，由创智科技以现金形式补偿交易对方。

（三）交割及对价支付

1、交易标的交割

协议生效后 180 日内（或协议双方商定的任意日期前），大地集团、成都泰维应将其持有的交易标的向创智科技进行交割，创智科技应予以必要的配合。

2、发行股份的交割

协议生效且协议项下的交易标的已按协议约定完成过户手续，创智科技将根据《发行股份购买资产协议》向大地集团、成都泰维发行股份。交易对方项下各主体取得创智科技发行股份的数量将根据交易对方项下各主体目前持有交易标的的股权比例确定。

3、本次交易方案规定之应由重组方有条件受让股份的交割

协议生效且大地集团为解决创智科技原大股东占款将国地置业 4.694%的股权过户至创智科技名下（或创智科技股东大会通过的、由大地集团解决创智科技

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

原大股东占款的解决方案实施完毕）后，创智科技应协助大地集团办理符合本次交易方案规定的由大地集团有条件受让股份的交割手续。大地集团有条件受让的股份数为：由大地集团、财富证券有限责任公司、湖南华创实业有限公司以及湖南创智实业有限公司让渡的 26,380,570 股，扣减为偿付确定债权已划出的 7,589,277 股后，由大地集团有条件受让的股份数为 18,791,293 股。上述手续的办理大地集团需提供一切必要的协助。

（四）交易标的在损益归属期间的损益归属

除因本次交易而发生的成本支出或应承担的税费外，交易标的资产在损益归属期间产生的盈利由创智科技享有，所产生的亏损由大地集团、成都泰维承担，同时交易对方应以现金等合理方式补足亏损部分。各方约定，在损益归属期间对交易标的不实施分红。各方认可损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。

（五）交易标的在过渡期间的安排

在交割之前的过渡期间，除非取得创智科技就下述需由交易对方承诺和遵守事项出具书面豁免意见或有关事宜的书面同意意见，交易对方在过渡期内需就交易标的遵守如下约定：

1、以正常、惯例的方式经营管理交易标的，包括但不限于：尽其最大努力保证交易标的继续合法经营，获取其经营所需要的所有政府批文和其它准许及同意；在正常经营活动中，按时支付到期应付账款及其它债务；及时履行签订的合同、协议或其它与交易标的之业务和资产有关的文件。

2、不得进行减资、分红、送股以及转增股本等行为；也不会进行任何异常交易或产生异常债务；

3、不得进行分立，不得与第三方合并，不得收购第三方资产或业务；

4、不得召集任何提议停业或清算的会议；

5、财务状况和业务不发生不利于创智科技的重大变化；

6、不得向任何第三方提供任何抵押、质押等任何形式的担保；

7、应及时将有关对交易标的已造成或可能造成重大不利影响或产生实质性影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知创智科技；

8、应保证本协议项下由交易对方作出的各项陈述和保证条款真实、准确、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

不包含任何的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不得以作为或不作为的方式违反由其所作出的陈述和保证条款。

（六）人员安排

鉴于交易标的为权益性资产，交易标的资产作为独立法人的身份不变，交易标的资产的人员的现有劳动关系不因本次交易而发生变化，但根据法律、法规以及交易标的自身的相关规定进行的相应调整除外。

（七）锁定期

大地集团、成都泰维均承诺对于以资产认购而取得的创智科技股份按照发行结束之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至创智科技指定账户之日（孰长）进行锁定；依据《重整计划》有条件受让的股份自登记于其名下之日起三年内不转让。

大地集团依据本次交易方案有条件受让的让渡股份自登记于其名下之日起三年内不转让。

（八）本次交易的税费安排

因本次交易而产生的任何税费交易双方将根据中国法律、法规及规范性文件之规定，履行各自义务缴纳税款。

（九）违约责任

除协议其它条款另有规定外，协议任何一方若违反其在协议项下的义务或其在协议中作出的陈述、保证及承诺，而给守约方造成损失的，应当赔偿其给守约方所造成的全部损失。

大地集团若违反本节“一、（一）重组方需履行的主要义务”中的相关规定，应当按照《破产法》的相关规定处理并应当赔偿因此给上市公司所造成的全部损失；成都泰维作为大地集团的一致行动人，对损失（若有）承担连带责任。

（十）协议生效条件

协议经各方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章之日起成立，并在以下条件全部满足后生效：

1、创智科技董事会、股东大会批准本次交易及本协议；

2、中国证监会核准本次交易；

3、创智科技股东大会、中国证监会（若需）批准大地集团、成都泰维免除

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

全面要约收购义务。

二、盈利预测补偿协议

2012 年 8 月 12 日，创智科技与大地集团、成都泰维签署了《盈利预测补偿协议》。主要内容如下：

（一）利润预测情况

2012 年 4-12 月以及其后连续三个会计年度国地置业净利润预测数分别为：

期限	2012 年（4-12 月）	2013 年	2014 年	2015 年
预测净利润（万元）	52,488.04	75,888.01	98,947.67	127,674.31

（二）盈利预测差异的确定

1、补偿测算期间为本次发行股份购买资产事宜实施完毕后的连续三个会计年度，即如果本次发行股份购买资产事宜于 2012 年度实施完毕，则补偿测算期间为 2012 年度、2013 年度和 2014 年度；如果本次发行股份购买资产事宜未能如期在 2012 年度实施完毕，而在 2013 年实施完毕，则上述补偿测算期间将随之发生变动，补偿测算期间为 2013 年度、2014 年度和 2015 年度，依此类推。

2、本次发行股份购买资产事项经创智科技股东大会批准和中国证监会核准，办理完毕交易标的权属变更登记手续，且创智科技向交易对方发行股份办理完毕证券登记手续之日，为本次发行股份购买资产实施完毕日。

3、创智科技将测算本次发行股份购买资产事宜实施完毕后的连续三个会计年度国地置业的实际盈利数与公司净利润预测数的差异情况，并聘请经创智科技及交易对方确认的具有证券业从业资格的会计师事务所予以审核，并就此出具专项审核意见。

4、国地置业在本次发行股份购买资产事宜实施完毕后的连续三个会计年度内各年每一年度产生的实际盈利数的计算方法，以中国现行有效的会计准则为基础，实际盈利数应为经会计师事务所审核确认的交易标的当年实现的扣除非经常性损益后的利润数确定。

（三）补偿额及方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、以经会计师事务所审核确认的、扣除非经常性损益后实际盈利数与前述确认的交易标的净利润预测数的差额，作为交易对方依据《盈利预测补偿协议》向创智科技进行补偿的依据。

2、每年补偿的股份数量为：（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×认购股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量

此外，在补偿期限届满时，创智科技将对交易标的进行减值测试，如：期末减值额/交易标的的作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数的，则交易对方将另行补偿股份。另需补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。

前述减值额为交易标的作价减去期末交易标的的评估值并扣除补偿期限内交易标的股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。会计师对减值测试出具专项审核意见，创智科技董事会及独立董事对此发表意见。

创智科技将在每年年报披露后的 10 个交易日内，计算应回购的股份数量，并将交易对方持有的该等数量创智科技股票划转至创智科技董事会设立的专门帐户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据上述计算公式计算出来的结果为负数或零，则按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。补偿股份数量不超过本次向交易对方发行的股份总数。

3、创智科技将在每年补偿股份数量确定后按照其《公司章程》规定的程序，就该部分股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，创智科技将以总价人民币 1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则创智科技应在股东大会决议公告后 10 个交易日内书面通知交易对方，交易对方将在接到通知后的 30 日内将应回购的股份赠送给审议股份回购事宜的股东大会股权登记日在册的其他股东，其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除交易对方持有的股份数后创智科技的股本数量的比例享有获赠股份。因前述事宜产生的税费按照法律、法规的规定承担。

（四）违约责任

除不可抗力因素外，任何一方未能履行其在《盈利预测补偿协议》项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违反《盈利预

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

测补偿协议》。违约方应依协议约定和法律规定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因其违约行为而发生的所有损失(包括为避免损失而进行的合理费用支出)。

（五）生效条件

《盈利预测补偿协议》经各方签署即成立，并自下述先决条件均满足之日起生效：

1、协议所述差额补偿事宜，获得创智科技股东大会的合法批准；

2、协议所依附的发行股份购买资产事宜经中国证监会核准。

3、创智科技股东大会及中国证监会同意豁免大地集团、成都泰维因认购上市公司发行的新股而需要履行的要约收购义务。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第八节　本次交易合法、合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十条规定

（一）本次交易符合国家有关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

本次交易中拟购买资产为大地集团和成都泰维持有的国地置业95.306%股权。

国地置业目前的主营业务为：成都龙泉驿区天鹅湖片区约 4584 亩（包括青台山片区约 612 亩）以及十陵片区 6255 亩的土地一级开发及城市公共配套设施的建设及运营。

1、2001 年 4 月 30 日，国务院在《关于加强国有土地资产管理的通知》中指出“为增强政府对土地市场的调控能力，有条件的地方政府要对建设用地试行收购储备制度”，之后，土地储备开发制度得到快速发展，成为我国一项基本土地制度。

2005 年 6 月 29 日，经成都市政府第 41 次常务委员会审批通过，成都市人民政府下发了《成都市人民政府关于批准龙泉驿区分区规划的批复》（成府函[2005]105 号），同意修订后的《龙泉驿区分区规划（2003-2020 年）》。

2009 年 4 月 22 日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于龙泉驿区北片区控制性详细规划的批复》（龙府函【2009】70 号），原则同意区规划局报批的控制性详细规划。

2011 年 9 月 5 日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划的批复》（龙府函【2011】103 号），原则同意区规划局报批的控制性详细规划。此规划已经覆盖 2009 年区政府批复的龙泉驿区北片区控制性详细规划，国地置业已开发的区域依据 2009 年龙泉驿区北片区控制性详细规划，未开发区域将依据汽车产业综合功能区中部生产生活服务区控制性详细规划进行。

成都市规划局 2004 年委托成都市规划设计院对十陵赖家店片区做控制性详

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

细规划（用地布局规划、土地利用控制规划、道路工程规划），并经成都市规划局成规管（2004）264 号和 352 号文件，以及成规阅（2006）68 号文批复实施。

国地置业对龙泉驿区的土地一级开发符合龙泉驿区分区规划和龙泉驿区北片区及成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划的规定，合法有效。

2、2007 年 9 月 29 日，成都市人民政府签发了“成府发【2007】64 号文”《关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理意见的通知》（以下简称“成府发【2007】64 号文”），对积极引进和规范社会资金进行一级土地整理工作进行了规范。

基于前述规定，国地置业为取得一级土地开发资格履行了如下程序：

1） 2006 年 7 月 7 日，龙泉驿区人民政府与国地置业与签署了《土地整理合同书》，明确授予国地置业在天鹅湖片区 2.83 平方公里的一级土地整理整治主体资格。

2） 2006 年 8 月 17 日，龙泉驿区政府出具了《关于成都国地置业有限公司天鹅湖片区土地整理资格授权的批复》（龙府函（2006）87 号）明确了国地置业对天鹅湖片区的一级土地开发权，国地置业取得龙泉驿区人民政府关于天鹅湖片区土地整理资格授权。

3） 2009 年 9 月 4 日，龙泉驿区人大常委会“龙人函【2009】35 号”公文正式批准国地置业在龙泉驿区约定片区内实施一级土地整理项目。

4） 2010 年 12 月 31 日，龙泉驿区人民政府与国地置业签署《成都市龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司关于<成都市龙泉驿区土地整理项目合同书>的补充协议》，明确授予国地置业十陵片区一级土地整理项目投资的主体资格。

5） 2010 年 12 月 31 日，龙泉驿区人大常委会“龙人函【2010】18 号”公文正式批准国地置业在十陵片区实施一级土地整理。

3、2008 年 1 月 3 日，国务院下发 3 号令”，要求土地前期开发要引入市场机制，按照 3 号令的规定，国地置业通过公开招投标方式选择实施单位；2011

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年 3 月 30 日，国地置业通过招投标方式取得龙泉驿区大面片区青台山村约 612 亩的土地整理项目投资方主体资格。

4、2011 年 5 月 10 日，四川省国土资源厅、省财政厅、省监察厅、省审计厅联合发布《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），要求“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。”

2011 年 7 月 27 日，龙泉驿区人大常委会“龙人函【2011】10 号”公文批复同意区人民政府按照省市的有关文件要求，与国地置业完善合同，签订补充协议。

2011 年 7 月 28 日，国地置业与龙泉驿区人民政府签署了《<成都市龙泉驿区土地整理项目合同书>之补充协议》，对《土地整理合同书》土地整理范围和收益分配方式等约定的内容按照 36 号文的新规定进行了修正和补充。

国地置业和龙泉驿区人民政府之间签订的上述合同和补充协议符合当时的法律法规的要求，同时也符合政府及行业主管部门的相关规章及政策。

3 号令实施前，国地置业土地一级开发的主体资格由政府直接授权取得，3 号令实施后后，国地置业通过公开招标方式竞争取得，主体资格的取得程序符合现行与土地一级开发相关的法律、法规及规范性文件的规定，且前述规定对进行土地一级开发的项目主体需要获得的资质没有强制性要求。

独立财务顾问信达证券认为，国地置业从事土地一级开发业务的主体资格由属地区政府给予确认，取得程序和内容均符合上述成都市成府发【2007】64 号文、【2011】36 号文的规定，亦符合国家相关法律法规及规章、政策，其主体资格合法有效。

5、环境影响报告

2007 年 4 月 30 日，成都市环境保护局出具了《关于成都国地置业有限公司<成都市龙泉驿区天鹅湖片区配套基础设施建设项目环境影响报告书>审查批

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

复》，原则同意该项目建设。

2012 年 4 月 23 日，成都市龙泉驿区环境保护局已出具证明文件，证明国地置业成立至今不存在因违反有关环境保护法律法规而受到环境保护主管部门处罚的情况。

国地置业所从事一级开发项目的环境影响报告书以及相关批复文件符合《中华人民共和国环境影响评价法》及相关法律的有关规定。本次交易涉及的土地一级开发业务不属于重污染行业，符合国家有关环境保护的相关政策。

6、本次交易不违反《中华人民共和国反垄断法》的规定。

7、此外，国地置业已获得成都市龙泉驿区国土资源局、环境保护局、工商行政管理局、国家税务局和地方税务局出具的无违法违规证明。最近三年内不存在违反工商、税收、社保、建设管理相关法律、行政法规的情形，亦不存在被相关部门处罚的情形。

综上，国地置业从事的天鹅湖片区以及十陵片区的土地一级开发项目没有违反所在地区的土地利用总体规划和城市总体规划，符合《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《土地储备管理办法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国反垄断法》以及地方法规、政策等相关法律、法规的有关规定。

（二）本次发行后，上市公司仍具备股票上市条件。

《上市规则》（2012 年修订）第十八章释义 18.1 第（十）条规定如下：“股权分布发生变化不再具备上市条件：指社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25％；公司股本总额超过四亿元的，社会公众持有的股份低于公司股份总数的 10％。上述社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：1．持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2．上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

创智科技的现有总股本为378,614,200股。本次交易完成后，创智科技将向大地集团及其一致行动人新增发行780,093,000股股份，增发完成后创智科技的总股本为1,158,707,200股，通过此次增发股份，财富证券协议转让股份和受让部分破产重整出资人让渡股份后，大地集团将持有创智科技782,624,812股股份，大地集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

团及其一致行动人成都泰维合计持有创智科技848,105,673股股份，占创智科技增发后总股本的73.19%。其他中小股东所持创智科技数量占其增发后总股本的26.81%，高于增发后总股本的10%。

因此本次交易完成后，创智科技符合《上市规则》有关股票上市交易条件的规定，符合《重组办法》第十条的规定。

（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

1、本次交易定价公允

本次拟购买的资产已经聘请具有证券从业资格的中企华进行评估，在进行评估后由交易各方协商定价购买。评估师经综合分析资产基础法（成本法）和收益法两种评估方法结果的价值构成、评估计价的分析过程、影响结果主要评估参数的合理性后，认为收益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。故本次采用收益法结果作为报告的评估结论。

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。

根据《重组办法》第四十四条第三款的规定，上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定。《重组办法》第四十四条第一款规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。经相关各方协商，本次向特定对象发行股份购买资产的发行价格为人民币 3.72 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价。鉴于公司股票已停牌，定价基准日前20个交易日公司股票交易均价即为公司股票停牌前20个交易日的交易均价，即 3.72 元/股，以上定价公允、合理，没有损害公司非关联股东的利益。

2、本次交易程序合法合规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易已经公司董事会及审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具专业报告，并按程序报送有关监管机构审批。

交易中涉及到关联交易的处理，遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，关联董事已按照《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的规定，在董事会上回避表决。以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。整个交易过程不存在损害上市公司及全体股东利益的其他情形。

公司独立董事已经事前认可本次交易，并对于本次重组的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见，认为本次重组的资产评估机构具有证券业务资产评估资格，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及拟购买的资产均不存在关联关系，与对交易标的进行审计的审计机构不存在主要股东相同、主要经营管理人员双重任职、受同一实际控制人控制等情形；不存在由同时具备注册会计师及注册资产评估师的人员对同一标的资产既执行审计业务又执行评估业务的情形；评估机构具有独立性。

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。本次拟发行股份购买的资产以评估结果为基础确定交易价格，定价公允，不会损害公司及股东的利益。

评估机构在评估过程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，运用了合规且符合评估目的和目标资产实际情况的评估方法，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、影响结果主要评估参数的合理性后，认为收益法的结果更能相对合理地反映目前国地置业的股东权益价值，评估定价公允，评估结论合理，符合中国证监会的有关规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权、债务处理合法。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

本次重大资产重组中上市公司拟购买的资产是国地置业95.306%的股权，大地集团、成都泰维均承诺，对本次拟转给创智科技的股权享有完整的所有权，该等股权不存在信托、委托持股或者其他任何类似的安排，不存在质押等任何担保权益，不存在冻结、查封或者其他任何被采取强制保全措施的情形，不存在禁止转让、限制转让、其他任何权利限制的合同、承诺或安排，亦不存在任何可能导致上述股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。经核查，国地置业股权权属清晰，资产的过户或者转移不存在法律障碍，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

本次交易完成后，国地置业的债权债务仍由国地置业承继，不涉及债权债务的转移或变更。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次交易为上市公司购买完整的经营性资产，上市公司的主营业务将由从事研制、开发、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务转变为土地整理和城市综合运营业务，上市公司资产质量和盈利能力将得到较大幅度提升。

本次交易拟购买资产国地置业是成都市龙泉驿区土地一级开发商，对龙泉驿区天鹅湖片区（包括青台山片区）和十陵片区进行土地一级开发运营业务。

根据华信会计师事务所出具的川华信审字【2012】第178号《创智信息科技股份有限公司2012年度3月31日备考报表审计报告》，本次交易完成后上市公司货币资金占资产总额的比例为0.56%。

因此，本次交易完成后，有利于增强上市公司持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易完成后，大地集团将成为创智科技的控股股东。上市公司定位为土地整理和城市综合运营商，主要通过其全资子公司国地置业开展土地一级开发和城市公益配套设施建设及运营业务。

首先，上市公司将以市场为导向，以土地一级开发和城市公益配套设施建设为中心，大力推进和拓展公司业务，确保创智科技业务完整，经营独立，与控股股东、实际控制人及其他关联方不存在实质上的同业竞争。

2012 年 4 月 26 日，大地集团的全资子公司百悦投资与黑龙江省安达市人民政府签订了《安达市北湖新区土地整理及城市运营项目合作协议》，根据该协议，百悦投资将与安达市人民政府进行战略合作，共同推动北湖新区一级整理、项目综合开发及城市运营事宜，该协议已获得安达市人大常委会批准生效。目前，该项目处于前期调研论证阶段，且前期勘察、规划等准备工作仍需时较长，项目距离正式投入开工建设还需较长时间。

截至本报告签署日，除大地集团的全资子公司百悦投资集团有限公司于 2012 年 4 月 26 日与黑龙江省安达市人民政府签订了《安达市北湖新区土地整理及城市运营项目合作协议》外，大地集团及大地集团下属企业不存在从事与国地置业相同或相似业务的情形，大地集团及大地集团下属企业与国地置业之间均不存在实质性同业竞争。本次重大资产重组完成后，创智科技将成为大地集团下属唯一的一级土地整理开发业务平台。

在本次发行股份购买资产完成后，创智科技的主营业务将转变为土地一级开发，同时大地集团进一步承诺：

1、大地集团目前正在尽快与安达市人民政府积极协商，在本次重大资产重组取得中国证监会审核同意后，尽快通过合法合规形式将协议主体变更为国地置业或其控股子公司，由国地置业或其控股子公司实施协议约定的安达市北湖新区土地一级整理相关业务。

2、在大地集团作为持有创智科技 5%以上股份的股东期间，大地集团及大地集团所直接、间接控制的企业将不以任何方式直接或间接从事与创智科技构成竞争或可能构成竞争的业务。如果大地集团得到任何与创智科技主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知创智科技，并尽力促使

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给创智科技。

3、如出现因大地集团违反上述承诺与保证而导致创智科技或其股东的权益受到损害的情况，大地集团将依法承担相应的赔偿责任。

除上述情况外，大地集团和实际控制人贾鹏先生控制下的公司没有从事土地一级开发业务，本次交易完成后大地集团也将不会从事与国地置业类似的业务。本次重组交易完成后，创智科技及其全资子公司国地置业所负责的土地一级开发业务界限清晰，分工明确，不存在与大地集团及其下属其他子公司之间实质的同业竞争。

其次，本次交易完成后，上市公司的业务独立于控股股东及其控制的其他企业。本次交易拟置入的国地置业的业务目前和将来均独立于其控股股东大地集团及其控制的其他企业。为了保证未来上市公司的独立性，大地集团专门出具了关于上市公司独立性的承诺函。其中，对上市公司的业务独立性作出了专项承诺，明确说明：

1、人员独立性不受影响。保证创智科技的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于大地集团、实际控制人及关联方。保证创智科技的总经理、副总经理、财务负责人、董秘等高级管理人员的独立性，不在大地集团及其关联方担任除董事以外的其它行政职务。保证大地集团、实际控制人及关联方推荐出任创智科技董事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，大地集团、实际控制人及关联方不干预创智科技董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。

2、资产完整性不受影响。保证创智科技资产的独立完整；保证大地集团、实际控制人及关联方不违规占用创智科技资产、资金及其他资源。

3、财务独立性不受影响。保证创智科技设置独立的财务部门和拥有独立的财务核算体系。保证创智科技在财务决策方面保持独立，大地集团、实际控制人及关联方不干涉创智科技的资金使用。保证创智科技保持自己独立的银行账户，并依法独立纳税。

4、机构独立性不受影响。保证创智科技的机构设置独立于大地集团、实际控制人及关联方，并能独立自主地运作。大地集团、实际控制人及关联方行为规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

范，不超越股东大会直接或间接干预创智科技的决策和经营。

5、业务独立性不受影响。保证创智科技拥有独立的采购、生产和销售体系。保证尽可能减少创智科技与大地集团及关联方之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联方的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。

再次，国地置业是成都市龙泉驿区一级土地开发的实施主体，独立经营土地一级开发业务，不受其他方的干预与影响。

因此本次交易完成后，大地集团将成为公司控股股东，根据承诺，本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联企业之间仍保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易完成后，上市公司仍保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，创智科技已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。同时，创智科技具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次重大资产重组完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，根据实际情况对公司章程进行全面修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善公司治理结构。

结合公司主营业务变更，上市公司将进行相关人事调整，完善公司法人组织机构的设置。公司拟从股东与上市公司的关系、董事会、监事会、上市公司重大经营财务决策程序与规则、高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制、信息披露与透明度、上市公司内部控制机制等方面进一步完善公司治理结构。

二、本次交易符合《重组办法》第四十二条规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

1、上市公司创智科技目前并无实际经营业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

由于公司 2004 年至 2006 年连续三年亏损，根据《上市规则》的有关规定，本公司股票交易在 2007 年 5 月 24 日被暂停上市。

2010 年度、2011 年度、2012 年 1-3 月，公司主营业务收入为 0，营业利润分别为-128.84 万元，-427.67 万元和-319.10 万元。

2、本次重大资产重组，通过上市公司发行股份购买国地置业的 95.306%股权，交易完成后上市公司主营业务变为土地一级开发。

2009 年 12 月 5 日，中央经济工作会议明确指出要促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

国地置业的规划和发展思路正契合了中央这一城镇化发展目标。成都市龙泉驿区的天鹅湖片区及十陵片区的规划位置即位于传统的城乡结合部地区，能够有效的促进城镇发展。

本次拟购买资产国地置业具有较强的盈利能力。根据华信会计师事务所出具的华信审字（2012）173 号《审计报告》，国地置业 2010 年、2011 年、2012 年 1-3 月营业收入分别为 1.56 亿元、3.89 亿元和 4,125.29 万元；实现的净利润分别为 1.72 亿元、2.54 亿元和 2,563.82 万元。

由此可见，本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司持续盈利能力。

（二）有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

为彻底避免同业竞争，大地集团承诺在本次发行股份购买资产完成后，与安达市人民政府积极协商，通过合法合规形式，将《安达市北湖新区土地整理及城市运营项目合作协议》主体尽快变更为国地置业，由国地置业或其控股的公司实施协议约定的安达市北湖新区土地一级整理相关业务。

上述工作完成后，大地集团及其控制的其他企业、大地集团的实际控制人贾鹏先生控制的其他企业均不从事土地一级开发业务。上市公司在人员、资产、财

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

务、机构、业务等方面均保持独立。大地集团及其实际控制人贾鹏先生出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》、《关于规范关联交易的承诺函》、《关于避免同业竞争的承诺函》。

因此，本次交易有利于上市公司减少关联交易，避免同业竞争，增强独立性。

（三）注册会计师已出具关于“创智信息科技股份有限公司2011年度及2012年中期审计报告中非标准无保留意见涉及事项是否消除”的专项说明。

上市公司2011年度、2012年1季度财务会计报告由华信会计师事务所出具了川华信审（2012）027、（2012）158号带强调事项段的无保留意见审计报告。原因是：

（1）持续经营

创智科技因连续三年亏损，累计未弥补亏损金额巨大，公司股票在2007年5月被暂停上市，公司生产经营已处于停滞状态，连续几年的主营业务收入为零，由此可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项存在不确定性。

广东省深圳市中级人民法院于2011年5月27日批准的《创智信息科技股份有限公司重整计划》，截止2011年12月31日，普通债权已得到清偿，预计债权已预留了相应的现金，创智科技的重整计划已基本执行完毕。创智科技拟引入重组方，由重组方注入盈利能力较强的优质资产，从而彻底恢复公司的持续经营能力。2011年11月22日，公司第六届董事会第十四次会议审议通过了《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的议案》、《关于本次发行股份购买资产涉及关联交易的议案》、《关于本次发行股份购买资产具体方案的议案》等重大资产重组相关议案。2012年1月16日，公司2012年第1次临时股东大会否决了上述议案。

虽然股东大会否决了重大资产重组方案，但公司仍积极地与股东进行沟通并进一步优化重组方案，由于调整后的重组方案尚需经过股东大会审议，能否获得批准存在不确定性，从而导致公司的持续经营能力仍存在一定的不确定性。

(2) 大股东欠款

创智科技原大股东创智集团欠公司款项14,068.23万元（创智科技已对该款项计提坏账准备7,737.53万元），报告期内未发生变化。2008 年3月31日，创智科技、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

创智集团和大地集团就创智集团对创智科技欠款达成协议，大地集团为创智集团的该项欠款承担连带保证责任，并在创智科技重组过程中一并解决。广东省深圳市中级人民法院于2011年5月27日批准的《创智信息科技股份有限公司重整计划》中也规定，重组方在重组过程中应向创智科技注入等值资产或现金，以解决原大股东创智集团拖欠创智科技的债务。目前创智科技的重组工作尚在进行中。

截至本报告签署日，非标准无保留意见审计报告中所涉及的上述事项已经得到消除：

1、审计报告中“重组方案能否获得批准尚不确定，创智科技公司持续经营能力存在不确定性”所述事项是否消除的说明

创智科技因连续三年亏损，累计未弥补亏损金额巨大，公司股票在2007年5月被暂停上市，公司生产经营已处于停滞状态，连续几年的主营业务收入为零，由此可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项存在不确定性。

广东省深圳市中级人民法院于2011年5月27日批准《创智信息科技股份有限公司重整计划》，创智科技明确了拟引入重组方，由重组方注入盈利能力较强的优质资产，从而彻底恢复公司的持续经营能力。2011年11月22日，公司第六届董事会第十四次会议审议通过了《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的议案》、《关于本次发行股份购买资产涉及关联交易的议案》、《关于本次发行股份购买资产具体方案的议案》等重大资产重组相关议案。2012年1月16日，公司2012年第1次临时股东大会否决了上述议案。

在股东大会否决了重大资产重组方案后，创智科技积极地与股东进行沟通并进一步优化重组方案，但调整后的重组方案尚需经过股东大会审议，能否获得批准仍存在不确定性，因此创智科技的持续经营能力仍存在一定的不确定性。

为了提醒财务报表使用者注意财务报表附注中对有关事项的披露，会计师在审计报告意见段之后增加强调事项段进行了强调。

2012年8月12日，创智科技第七届董事会第二次会议审议通过了《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》以及创智科技与大地集团和大地集团之全资子公司成都泰维签订的《发行股份购买资产协议》。

若本次交易方案获得成功，非标准无保留意见审计报告中涉及的上述事项将得到消除。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、审计报告 “原大股东湖南创智集团有限公司欠创智科技公司款项14,068.23万元对审计报告意见影响”所述事项是否消除的说明

创智科技原大股东创智集团欠创智科技14,068.23万元。创智科技、创智集团和现大股东大地集团曾于2008 年3 月31 日就上述欠款达成协议，大地集团为创智集团的欠款承担连带保证责任，并在创智科技重组过程中一并解决。创智科技已对上述款项累计计提55%的坏账准备。

虽然创智科技的重整计划已获法院批准，但重组工作尚在进行中，上述款项的可收回性仍然存在重大不确定性。为了提醒财务报表使用者注意关注其中的风险，会计师在审计报告意见段之后增加强调事项段进行了强调。

2012年8月12日，创智科技第七届董事会第二次会议审议通过了《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的方案》以及创智科技与大地集团签订的偿债《协议书》，方案及协议规定重组方大地集团将其持有的国地置业4.694%的股权转让给创智科技，用以解决创智科技原大股东创智集团对创智科技欠款14,291.41万元，同时，创智科技将其拥有的对创智集团14,291.41万元债权转让给大地集团，由此彻底解决创智科技原大股东资金占用问题。

若本次交易方案获得成功，非标准无保留意见审计报告中涉及的上述事项将得到消除。

（四）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

上市公司本次发行股份购买的资产为大地集团和成都泰维合计持有国地置业95.306%的股权，大地集团和成都泰维合法拥有标的资产，且标的资产为权属清晰的经营性资产。资产过户或者转移不存在法律障碍。如果本次交易相关审议、核准事宜获得批准，将按照原定协议履行义务，在约定期限内办理完毕权属转移手续。

三、本次重组符合《收购办法》的有关规定

本次交易前，大地集团已持有本公司股份。本次交易完成后，大地集团及成都泰维将合计持有本公司73.19%的股份。大地集团、成都泰维承诺对创智科技拥有的权益自股份登记之日起三十六个月和重组实施完毕后第三年因实际盈利数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

不足利润预测数而需补偿的股份（若有）划转至创智科技指定账户之日（孰长）进行锁定。

根据《收购办法》及《重组办法》的相关规定，大地集团及其一致行动人成都泰维因认购创智科技发行的股份触发了要约收购的义务，该要约收购义务的豁免在董事会已审议通过的前提下，尚需公司股东大会非关联股东的批准以及中国证监会的批准（若需）。

综上所述，本次重大资产重组交易符合证监会《重组办法》和相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第九节　董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析

本次非公开发行股份购买资产综合考虑了交易标的的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护资产购买方及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次非公开发行股份购买资产的价值是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为依据，评估价值公允、合理；本次非公开发行股票的价格为定价基准日前20个交易日的股票交易均价，切实有效地保障了上市公司和全体股东的合法权益。

一、本次交易定价的依据

（一）交易标的资产的定价依据

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，国地置业 100%股权评估值为 309,187.82 万元。经协商，交易双方同意国地置业 100%股权的定价为 3,044,860,045.69 元。据此，上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）确定的交易价格一致。

（二）发行股份的定价依据

本次发行的发行价格为定价基准日前 20 个交易日本公司股票交易均价即 3.72 元/股，合计发行股份数量为 780,093,000 股。最终的股份发行价格与数量以中国证监会核准为准。上述定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的计算方式为：

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

在定价基准日至本次发行股份的股票发行日期间，因公司分红、配股、转增股本等原因导致股票除权、除息的，创智科技发行股票的发行价格和发行数量按规定做相应调整，本次发行数量也将根据发行价格的情况进行相应调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、本次交易价格的合理性分析

（一）评估机构的独立性分析

中企华资产评估公司担任本次交易中的拟购买资产的资产评估机构。上述评估机构及其签字评估师与本次交易各方均不存在影响其独立性的利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

（二）评估假设前提的合理性

根据《拟购买资产评估报告》，中企华在对国地置业100%的股权进行评估时除了以企业持续经营为假设前提外，适用的一般假设和特殊假设如下：

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无重大变化。

（3）评估范围涉及的土地整理项目，在没有取得最新规划的情况下，本次评估是以原批准的“控规”、“详规”为依据，没有考虑未来实施过程中规划调整对其项目投资强度的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（4）评估范围涉及的土地整理项目，假定企业在实施过程中能够根据具体工程实施的先后顺序，及时协助龙泉驿区政府完成有关报批材料、取得各项工程开工所具备的有关法定手续，不会因此影响项目投资计划的如期进行。

（5）评估范围涉及的土地整理项目，假定企业能够从银行金融机构或其他渠道筹措所需要的项目资金，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，假定负责实施征地拆迁安置工程的有关政府，有能力依法有序地开展此项工作，不会因此导致土地整理项目工期的延误。

（7）评估范围涉及的土地整理项目，企业提供的项目投资预算中的有关计量真实、且预算价格标准切合当前实际，而且在完工结算时不会出现与目前的投资预算金额存在较大差异。

（8）评估范围涉及的土地整理项目，企业与龙泉驿区政府能够按其签订的“合同”及“补充协议”约定的条件，完全履行各自的权利和义务，且不会发生合同条款的重大修改。

（9）企业为本次评估提供的有关基础资料和财务资料，真实、准确和完整。

（三）本次评估采用的方法

根据中企华评报字【2012】第3311号评估报告，本次交易对国地置业资产评估采用的方法为成本法与收益法，两种方法结果相差3, 285. 45万元、成本法结果高于收益法结果1. 06%。综合考虑有关因素后，本次采用收益法结果作为评估报告的评估结论。评估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。本次评估方法详见本报告书“第四节 二、交易标的的资产评估情况”。

（四）拟购买资产盈利预测情况

根据华信出具的川华信专【2012】第 190 号《国地置业盈利预测审核报告》，国地置业 2012 年 4-12 月合并报表预测数营业收入为 75, 213. 69 万元，净利润为 52, 251. 19 万元；2013 年合并报表预测数营业收入为 111, 438. 83 万元，净利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

为 75, 500. 40 万元

根据国地置业投资计划，预计能够完成预测年度的营业收入和盈利指标，同时根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》中提到，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还成都国地置业有限公司不低于 50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的提前收回，加快了资金的周转。其经营活动产生的现金流入保证了盈利预测的可实现性和评估作价的可靠性。

（五）可比公司估值比较

本次交易拟注入上市公司资产的主要业务为土地一级开发业务。截至本报告书签署日，国地置业收入、利润来源以土地一级开发为主。为了更好的分析本次交易标的资产的估值合理性，本报告书选取以下在主营业务中含有土地一级开发业务、与交易完成后公司在行业相似的上市公司，通过市盈率、市净率等估值指标的对比，说明本次交易标的资产的估值水平。

同行业公司估值比较：土地一级开发行业对比

序号	股票代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
1	000961	中南建设	13.60	2.28
2	600239	云南城投	26.96	1.57
3	000540	中天城投	16.07	3.67
4	600067	冠城大通	4.79	1.09
5	600322	天房发展	14.08	0.87
6	000609	绵世股份	10.93	1.82
7	000809	铁岭新城	3.90	1.59
8	600340	华夏幸福	5.29	3.84
算术平均			**11.9526**	**2.0920**
创智科技			**8.2555**	**4.6740**

上市公司市盈率 =股票在2012年7月31日的收盘价/ 2011年度每股收益；

上市公司市净率 =股票在2012年7月31日的收盘价/2012年3月31日每股净资产；

创智科技拟购买资产对应的市盈率 = 拟进入上市公司资产的每股交易定价 / 交易完成后2012年的预测每股收益；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

创智科技购买资产对应的市净率 = 拟进入上市公司资产的每股交易定价 / 交易完成后公司截至2012年3月31日备考财务报表的每股净资产

公司董事会认为，根据上述统计数据可以看出，本次创智科技发行股份购买资产对应的市盈率仅为8.26倍，远低于同行业已上市公司的平均水平；市净率高于同业公司，是由于创智科技在2004-2006年连续亏损，亏损金额巨大，至今主营业务处于停滞，净资产规模处于不断减少的状态，所以市净率不具有可比性。总体来说，本次购买资产市盈率较市场平均水平明显偏低。

通过以上分析可以看出，本次创智科技购买的资产定价公允合理，充分保护了公司股东、尤其是中小股东的利益。

三、本次发行股份定价的合理性分析

本次发行新股遵循了市场化定价原则，定价公平合理，不存在损害上市公司和全体股东的合法权益的情形。本次非公开发行股份交易的发行价格符合相关法律法规要求。

根据《重组办法》第四十四条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。创智科技本次发行股份购买资产以创智科技第七届董事会第二次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价作为发行价格，鉴于公司股票已停牌，定价基准日前20个交易日公司股票交易均价即为公司股票停牌前20个交易日的交易均价，即 3.72 元/股，符合中国证监会的有关规定。

本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对上述发行底价进行除权除息处理。

上述定价方式符合《上市公司证券发行管理办法》、《重组管理办法》关于向特定对象非公开发行股票的定价要求，定价合理，充分保护了公司原有股东特别是中小股东的利益。

四、独立董事对本次评估的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《重组管理办法》、《上市规则》等规章、规范性文件及本公司《独立董事工作制度》的有关规定，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本公司独立董事就本次重组的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见，认为：

1、本次发行股份购买资产项目的评估机构中企华具有证券从业资格。中企华及经办评估师与公司、交易对方及拟购买的资产均不存在关联关系，与对交易标的进行审计的审计机构不存在主要股东相同、主要经营管理人员双重任职、受同一实际控制人控制等情形；不存在由同时具备注册会计师及注册资产评估师的人员对同一标的资产既执行审计业务又执行评估业务的情形；估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次拟发行股份购买的资产以评估结果为基础确定交易价格，定价公允，不会损害公司及股东的利益。

五、董事会对本次评估的意见

公司董事会认为：

本次发行股份购买资产项目的评估机构中企华具有证券从业资格。中企华及经办评估师与公司、交易对方及拟购买的资产均不存在关联关系，与对国地置业进行审计的审计机构不存在主要股东相同、主要经营管理人员双重任职、受同一实际控制人控制等情形；不存在由同时具备注册会计师及注册资产评估师的人员对同一标的资产既执行审计业务又执行评估业务的情形；评估机构具有独立性。

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

本次评估的目的是确定拟购买资产国地置业于评估基准日的市场价值，为本次发行股份购买资产提供价值参考依据。中企华采用了两种评估方法分别对国地置业100%股权价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对国地置业100%股权在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的相关性一致。

本次拟发行股份购买的资产以评估结果为基础确定交易价格，定价公允，不存在损害中小股东利益的情形。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第十节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析

公司董事会围绕公司业务发展情况和盈利前景，结合最近三年及一期的财务会计资料，对公司财务状况、经营成果以及本次交易对上市公司的影响进行讨论和分析。

由于公司历史负债较重，主业经营不善，2004年、2005年、2006年连续三年亏损，本公司股票于2007年5月24日暂停上市。债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科技进行重整。2010年8月12日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第6号民事裁定书，裁定受理创智信息系统公司对创智科技提出的重整申请。

根据《企业破产法》之规定，管理人于 2011 年 5 月 25 日向深圳中院申请批准《重整计划》。深圳中院于 2011 年 5 月 27 日作出了([2010]深中法民七重整字第 6-4 号)《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》并终止重整程序。2012 年 5 月 29 日深圳中院作出了([2010]深中法民七重整字第 6-11 号)《民事裁定书》，裁定确认创智科技重整计划执行完毕；且终结创智科技破产程序。

《重整计划》制定了后续经营方案，在对创智科技进行债务重组，减轻债务负担基础上，必须引进重组方并通过重组方向创智科技注入具有盈利能力的优质资产，使创智科技能够正常运营。

创智科技拟采用向特定对象发行股份的方式，购买大地集团以及成都泰维持有的国地置业 95.306%股权。四川华信对公司编制的 2012 年度和 2013 年度的备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具了川华信专（2012）198 号《备考合并盈利预测审核报告》，根据经审核的备考合并盈利预测报告，公司重组完成后 2012 年可实现净利润 52,211.30 万元，从而消除本公司持续经营能力存在的不确定性。

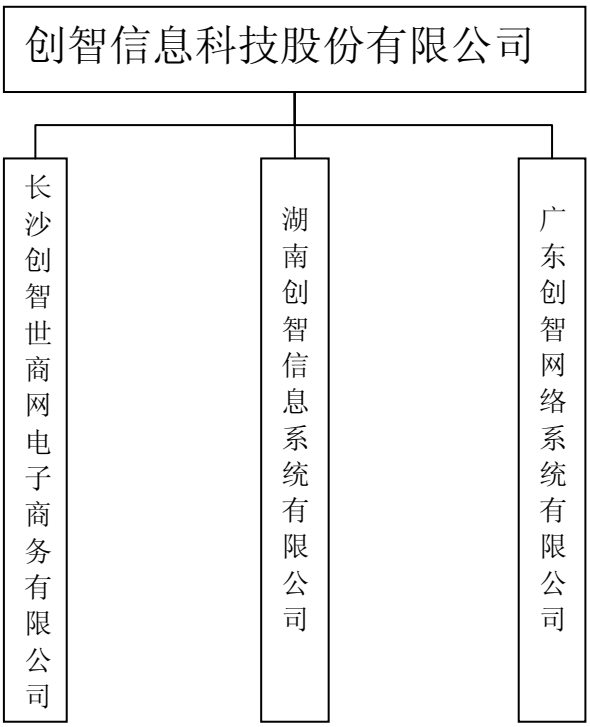
一、本次交易前上市公司财务状况与经营成果的讨论与分析

本次交易前，公司主要从事研制、开发、生产、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务，由于公司经营不善，2004 年、2005 年、2006 年连续三年亏损，本公司股票于 2007 年 5 月 24 日暂停上市。2008 年公司实施债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

务重组，从而使企业扭亏为盈。

公司的下属子公司图



公司所处行业竞争激烈，公司下属子公司在该行业主要以视频服务为主营业务，但子公司都已经停止经营，长沙创智世商电子商务有限公司在 2006 年 10 月停止经营；广东创智网络系统有限公司 2006 年 11 月被广东省工商行政管理局吊销营业执照，已停止经营；湖南创智信息系统有限公司 2007 年 12 月停止经营；唯一仍处于经营状态的子公司湖南创智数码科技股份有限公司已于 2009 年 7 月转让给湖南金果实业股份有限公司。

公司主营业务已经停滞，近三年公司的利润来源主要来自于债务重组获得的利得、投资收益、处置固定资产以及转让子公司股权等非主营业务，基本丧失了盈利能力，仅靠公司自身力量无法使公司恢复持续经营能力，公司拟通过重组彻底改善公司的经营困境。

根据华信对公司 2010 年、2011 年及 2012 年 1-3 月财务报表出具的川华信审

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2011（045）号、2012（027）号、2012（158）号《创智科技审计报告》，对本次交易前上市公司财务状况分析如下：

（一）财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产	71,171,397.11	73,535,034.14	73,539,023.13	76,296,367.61
非流动资产	12,547,360.79	13,389,896.24	13,684,970.46	13,220,258.75
资产总额	**83,718,757.90**	**86,924,930.38**	**87,223,993.59**	**89,516,626.36**
流动负债	8,527,375.16	8,542,572.34	16,404,788.05	16,970,448.56
非流动负债	0	0	48,634,887.47	48,634,887.47
负债总额	**8,527,375.16**	**8,542,572.34**	**65,039,675.52**	**65,605,336.03**
股东权益合计	75,191,382.74	78,382,358.04	22,184,318.07	23,911,290.33
归属于母公司股东的权益	84,107,527.83	87,287,349.25	31,169,649.39	32,889,058.94

从绝对值来看，公司的资产总额总体来说呈递减的趋势，从 2009 年的总资产约为 8952 万元下降至 2011 年约为 8700 万元，截至 2012 年 3 月 31 日，资产规模与 2010 年基本持平。公司最近几年处于不断剥离资产的状态。由于公司的主营业务已经停滞，同时由于原大股东违规担保及占用公司资金，导致公司承担巨额债务，最近三年，公司通过债务重组、处置部分非流动资产的方式，清理历史遗留债务。

从结构来看，最近三年，公司的总体资产结构比较稳定，资产主要是由流动资产构成，流动资产的占比都约为 85%左右，非流动资产占比为 15%左右

最近三年，公司的总体资本结构发生了较大变化，公司资产负债率由 2009 年 73.29%下降为 2012 年 3 月 31 日的 10.19%，这主要因为公司执行了破产重整计划，清偿了重整计划确定的债务金额，另一方面确认了债务重组利得，从而使公司的资本结构发生了重大变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产/总资产	85.01%	84.60%	84.31%	85.23%
非流动资产/总资产	14.99%	15.40%	15.69%	14.77%
资产负债率	10.19%	9.83%	74.57%	73.29%

从资产增速上看，近两年的总资产呈现少量的下降趋势，其中 2010 年较 2009 年下降了 2.56%，2012 年 3 月 31 日较 2011 年下降了 3.69%。流动资产与非流动资产都有了小幅的下降。

2011 年较 2010 股东权益增加较多，主要是因为资本公积增加了约 5,400 万，资本公积增加原因系公司在执行重整计划过程中，将股东让渡股票支付的债务金额、现任大股东暂垫付最终将由确定的重组方承担的无偿提供现金支付的债务金额以及管理人费用金额计入资金公积所致。

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产增速	-3.21%	-0.01%	-3.61%
非流动资产增速	-6.29%	-2.16%	3.52%
资产总额增速	-3.69%	-0.34%	-2.56%
股东权益合计增速	-4.07%	253.32%	-7.22%

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	2,992.89
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,071,403.96	5,106,748.84	2,211,991.31	1,970,524.90
财务费用	-3,956.51	9,227.46	5,364.81	1,471.59
资产减值损失	1,261,517.70	73,553.53	781,048.03	335,727.01
营业利润	-3,190,975.30	-4,276,652.25	-1,288,381.04	1,261,021.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
利润总额	-3,190,975.30	1,865,092.26	-1,726,972.26	221,962.14
净利润	-3,190,975.30	1,865,092.26	-1,726,972.26	221,962.14
归属于母公司股东的净利润	-3,179,821.42	1,784,752.15	-1,719,409.55	405,700.01
基本每股收益	-0.0084	0.0047	-0.0045	0.0011
稀释每股收益	-0.0084	0.0047	-0.0045	0.0011

最近三年，公司主营业务已经全面停滞，2009年利润主要来自于对联营企业成都飞机工业集团电子科技有限公司的投资收益， 2011年度净利润为正值，主要源于债务重组利得。

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的净现金流量	-1,694,952.83	5,491,506.41	14,424.28	-14,941,233.46
投资活动产生的净现金流量	-20,800.00	0.00	0.00	14,882,738.00
筹资活动产生的净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,715,752.83	5,491,506.41	14,424.28	-58,495.46
期末现金及现金等价物余额	3,859,140.30	5,574,893.13	83,386.72	68,962.44

公司的经营业务处于停止经营状态，所以公司最近三年的现金流量基本处于负增长的状态。2009年现金流量主要来自出售子公司的股权收到的现金，2010、2011年的现金主要是来自关联资金往来款项，三年的筹资活动现金流量都表现为0，说明公司的持续经营能力已经无法得到银行等信贷部门的信任，无法从市场上融到资金。2012年1-3月，公司经营活动产生的净现金流量大约为-169万元，实质主要为收到的债务重组款项，而不是企业开展经营活动产生的现金，公司的经营活动已经停滞。

（二）经营成果情况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司三年一期的合并营业收入及成本情况如下表：

单位：元

业务性质	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
	营业收入	营业收入	营业收入	营业收入
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:软件及硬件	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00
业务性质	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
	营业成本	营业成本	营业成本	营业成本
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:软件及硬件	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	0.00	**0.00**	**0.00**
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

从近三年的营业收入、营业成本的构成表可以看出，公司的主营业务在2009年后全面停滞，截至目前尚没有其实质性经营活动。

二、拟购买资产所在行业特点与经营情况的讨论与分析

本次交易完成后，公司主营业务变更为土地一级开发。从行业角度看，公司业务范围将为土地一级开发。

（一） 行业发展概况

1、我国土地一级开发行业发展概况

（1）土地一级开发模式简介

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征收、拆迁、安置、补偿，并进行适度的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可供出让条件，再由土地储备中心进行有偿出让或划拨的过程。

土地一级开发是房地产行业的上游行业，向房地产行业提供土地资源。由于土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，使土地在很长一段时期将处于稀缺状态，也使得土地一级开发行业成为一个门槛较高的朝阳性行业。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地一级开发主要有政府主导和企业主导两种模式。政府主导模式，即完全由政府设立的土地储备机构进行土地一级开发；企业主导模式，即政府择优选择企业进行土地一级开发。相较于政府主导模式，企业主导模式更加市场化，经济效益也因此相对较高。本次重组交易中国地置业公司的模式即属于企业主导模式。

目前在我国，大多数城市主要是由政府来操作，也有政府委托企业来运作、政府负责管理和监督，或者由国有企业或事业单位性质的土地储备机构来运作。未来从事土地一级开发的企业有较大的发展空间。

3、我国城市土地一级开发的发展历程

从全国范围来看，土地一级开发大约经历了三个阶段：

4、萌芽期(1996 年至 1999 年)

这一阶段，相关文献或文件尚未明确提出“土地一级开发”的概念，土地一级开发的概念还不是很明确。1996 年上海、杭州等地率先开展的土地整理活动，可以说是土地一级开发的雏形。

1999 年以前，土地储备工作主要还停留在由开发商和用地单位自由组合阶段。土地一级开发的相关法律法规也尚未出台。按照当时的供地程序，开发商以协议出让或先划拨后补办协议出让手续的方式取得现状土地，自行进行征地、拆迁和大市政建设后，再开发建设房屋。

这一时期，土地储备开发工作还比较混乱，土地一级开发和房地产开发均由获得土地使用权的房地产开发商来完成。

②发展期(1999 年至 2002 年)

这一阶段是土地一级开发走向规范发展的过渡阶段。由于经营性用地“招拍挂”制度的实施，协议出让土地逐渐减少，开发商拿地的门槛和难度越来越高，一些开发商迫于市场化的竞争压力，开始转向专门从事土地一级开发，这些公司的主要任务就是在完成具体地块的土地一级开发(包括征地、拆迁和基础设施建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

设等)之后将土地交还给政府，再由政府统一向社会出让熟地。

但在这个时期，土地一级开发公司主要是通过政府划拨等形式来确定取得土地，虽然针对性和专业性比较强，但由于缺少市场竞争，使得土地一级开发工作未能达到理想的效果。

从全国范围来看，这一阶段的另一个明显特点是：由于土地储备开发工作逐渐升温，有条件的城市建立了土地储备制度，成立了土地储备机构，并由土地储备机构专门承担土地一级开发工作。

③规范期(2002 年至今)

为规范土地一级开发行为，合理开发利用土地资源，满足经济发展和城市建设用地需求，各地结合自身实际情况，陆续出台了一些地方文件，对土地一级开发的组织实施、合同监管、项目验收、资金管理等方面进行了规定。

这一阶段比较有代表性的规章制度，全国范围内的有 2001 年发布的《关于加强国有土地资产管理的通知》、2002 年发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、《关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知》、2003 年发布的《关于开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作方案》、2004 年发布的《土地管理法》、2007 发布的《土地储备管理办法》。

此外，地方较有代表性的是北京市 2002 年出台的《北京市土地一级开发管理暂行办法》，规定土地储备机构和政府以招标方式选择土地一级开发公司，并委托其实施土地一级开发，在将土地开发为熟地之后以公开方式向社会供应。

这一阶段，全国范围内的土地一级开发工作也逐渐步入正轨，其中土地开发方式的改革成为各地工作重点，目标就是要建立体现政府土地所有权以及符合市场经济运行机制的“效率优先、兼顾公平”的土地一级开发新模式。

随着更为细化的文件的出台，土地一级开发工作将会朝着开发模式的合理化、市场化，开发过程的规范化、透明化方向发展。

5、我国城市化进程发展

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2009 年 12 月 5 日，中央经济工作会议明确指出要促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。1991 年底该比例是 26.37%，2008 年底我国城镇人口达到 60,667 万人，城镇化率为 45.68%。2010 年 11 月 1 日（第六次全国人口普查标准时点）我国城镇人口为 6.66 亿，城镇化率为 49.68%，预计“十二五”期间，城镇人口将突破 7 亿，人口城镇化率超过 50%，城镇化率不断提高，将带来大量的商住需求。

我国正处于城市化进程迅猛发展阶段，城市发展半径扩大，房地产开发主战场由集中于传统市区开始向近郊远郊转移，对住宅和商业、办公等的需求将会持续释放。龙泉驿区位于成都市的城乡结合地区，为成都推进城市化进程最为重要的地区之一。

土地一级开发可以加快区域城市化进程，一个区域是否真正的在进行城市化发展，首先是要看该区域内的城市环境及城市配套建设，这些正是一级土地开发的内容，说明我国“十二五”规划中推行的城市化进程必须是以一级土地开发为基础。城市化进程的发展也给一级土地开发业务带来机遇。

6、投资增速和货币增速稳定中显增长趋势

2011 年以来，我国总体的发展政策是以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，切实实施好稳健的货币政策，注意把握调控的节奏和力度，保持政策的连续性和稳定性，提高针对性、灵活性和有效性，处理好控制货币总量和改善结构的关系，处理好促进经济增长和抑制通货膨胀的关系。

在建基础设施项目、保障房建设以及依然活跃的内需，也是中国固定资产投资继续增长的驱动因素。10 多万项在建基础设施项目将为中国固定资产投资增速放缓提供缓冲，保障房建设是又一重要动力。同时由于收入快速增长，消费相关领域投资得到提振，此类投资占全部投资的约 40%，将在未来几个季度继续推

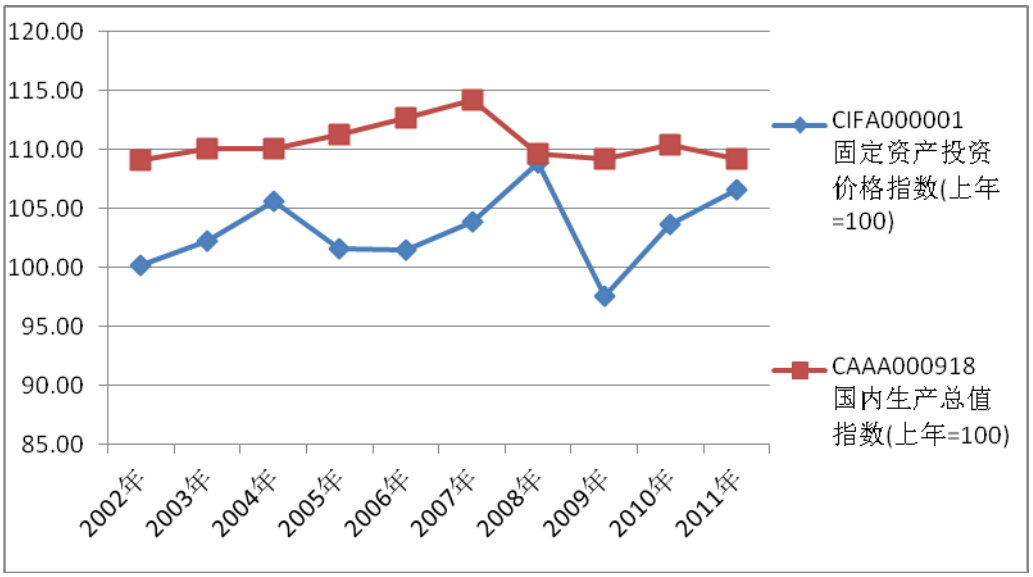
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

动固定资产投资的较快增长。

在政府大力度刺激政策逐渐退出、收紧信贷的背景下，经济适度回调不可避免。但经济增速的回调包含着发展方式的转变，带来了企业、产业的转型升级。在这个过程中，有企业会被淘汰，但更多的新企业、新产业脱颖而出，将会成为中国经济增长的新基础。

国家对房地产市场的调控将促使传统的商品房市场投资理性回落，但 1000 万套保障性住房计划依旧保证了房地产投资的力度。

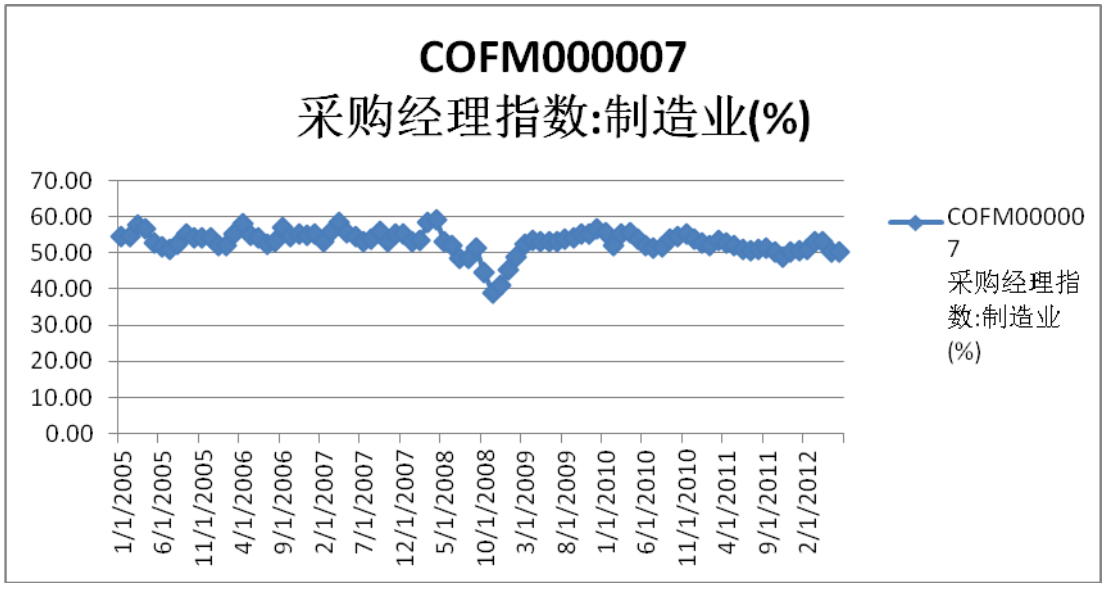
投资结构的优化调整将加强国民经济相关薄弱环节，有利于改善民生，拉动内需，增强经济发展的内生动力，进而有利于中国经济的长期可持续发展。



资料来源： 国家统计局，港澳资讯

目前制造业采购经理指数（PMI）从 2009 年至今都收于 50%以上，显示制造业处于扩张期。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



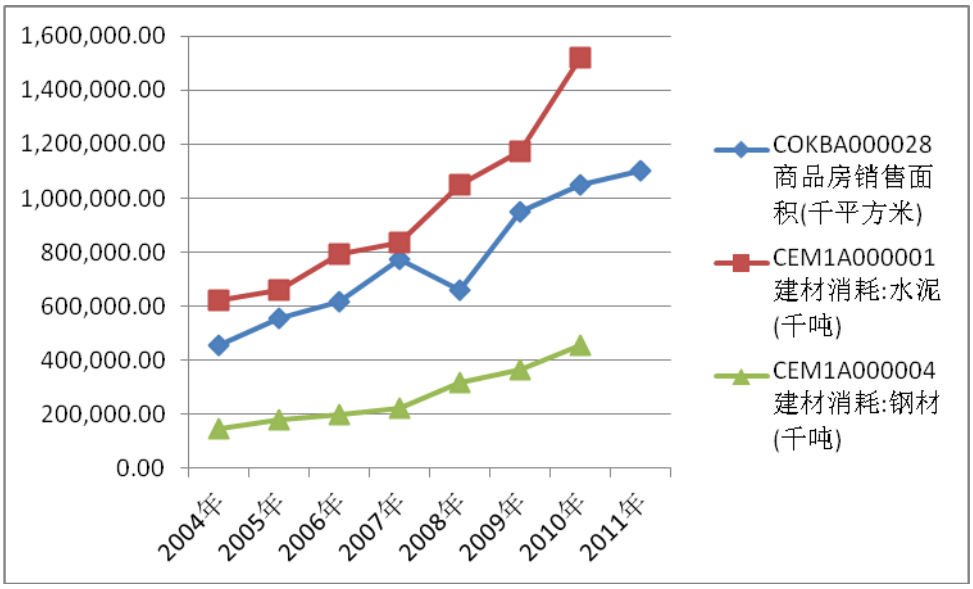
资料来源：国家统计局，港澳资讯

世界银行表示世界经济复苏正在从危机后的回弹，2011 年和 2012 年两年速度放缓但仍稳固的增长，发展中国家对全球增长贡献近一半。世行预测，发展中国家的经济 2010 年预计增长 7%、2011 年 6%、2012 年 6.1%，增速继续超过高收入国家。后者的经济增速预计值分别为 2010 年 2.8%、2011 年 2.4%、2012 年 2.7%。中国作为发展中国家的大国，经济会继续良好稳定发展。

7、房地产行业

从历史来看，房地产行业向来属于强周期性行业。同时，房地产行业在发展中，也带动其他多个重要产业增长。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



资料来源：国家统计局，港澳资讯

2010 年 4 月 7 日，国务院针对近期房价上涨过快的现象，出台了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10 号，以下简称“国十条”），就遏制房价过快上涨提出通知要求，国十条出台后，对房屋销售起到一定的抑制作用。

从 2011 年和 2012 年上半年的情况看，多数城市房价涨幅回落，部分城市房价出现下降，投资投机性需求得到遏制，居民购房心态趋于理性，市场预期正在发生转变，一些房价过高的城市出现了降温迹象，调控效果初步显现。

为稳定房地产市场和确保房地产市场调控效果，政府出台了 1000 万套保障性住房开工建设计划，中央大幅增加了对地方的补助资金，在原定安排 1030 亿元的基础上，又追加了 280 亿元。中央将根据财政收入增长情况，进一步加大补助的力度，重点增加对中西部地区的补助。以保证保障性住房建设用地，落实好行政审批、税费减免方面的优惠政策，加强对保障房建设的金融支持。

此外，国家财政部和国家发展和改革委员会将通过代发地方政府债券，允许地方融资平台发行企业债方式为保障房建设提供资金。这意味着未来政府主导下的房地产投资市场增速将继续加快。此举措将大力推动土地一级开发的发展。

综上，抑制房价过快上涨的相关政策，一方面体现了中央政府在保障居民实现住房需求和改善居住条件的同时抑制商品房房价过快上涨的决心，另一方面体

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现了对房地产市场健康、持续发展的长远规划。对于传统的二级房地产企业而言，短期内其经营业务可能受到房屋销售速度放缓、信贷资金减少及成本上升的影响，但从长期来看，通过政府对房地产行业整体发展局面的调整和稳定，将淘汰一批规模小、运作不规范的房地产企业，从而有利于房地产行业的长远、健康的发展。这这一系列的政策和导向也对土地一级开发的健康、稳定发展有着较强的推动作用。

8、土地一级开发行业

土地一级开发行业作为房地产行业的上游行业，和房地产行业的需求量紧密相关。

城市化进程也为土地一级开发业务带来发展机遇。中国已进入“十二五”规划的实施阶段，“十二五”规划中强调了加快国家各地区城市化进程的重要性。一级土地开发有利于加快城市化进程，城市化中的城市环境及城市配套建设等项目，属于一级土地开发的业务范畴，可见“十二五”规划的推行会推动一级土地开发业务发展。

近年来国家已经在全国推行保障房项目。国家的一系列对房地产市场的调控将促使传统的商品房市场投资理性回落，但保障性住房计划依旧保证了房地产稳定的投资力度，使房地产市场稳定发展。从而也保证了一级土地开发业务的成长。

9、成都市土地一级开发行业发展概况

近几年，成都市经济保持了较快的增长势头，经济发展的潜力和重点项目的后发优势正在显现。

成都市 2000-20112011 年全市及龙泉驿区 GDP 及涨幅

单位：亿元

	成都市		龙泉驿区	
	GDP	比上年±%	GDP	比上年±%
2000 年	1310.00	10.8	51.00	-
2001 年	1492.04	13.1	58.49	14.4
2002 年	1663.22	13.1	66.85	14.7

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	成都市		龙泉驿区	
	GDP	比上年±%	GDP	比上年±%
2003 年	1870.89	13.0	77.19	14.1
2004 年	2185.73	13.6	89.95	13.9
2005 年	2370.76	13.5	98.22	14.2
2006 年	2750.48	15.0	114.13	14.3
2007 年	3324.35	15.3	-	-
2008 年	3900.98	12.1	228.6	18.5
2009 年	4502.60	14.7	268.92	18.0
2010 年	5551.30	15.0	338	21.5
2011 年	6854.58	23.5	460.32	24.9

数据来源： 成都统计信息网

2011 年我国经济总量已达到了 7.46 万亿美元，已位居世界第二。近十年以来，成都市的 GDP 增长率均高于全国水平，初步核算，2011 全市生产总值（GDP）实现 6854.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 23.5%。从 2000 年至 2010 年成都市的 GDP 始终保持稳步的增长，2001 年以后全市 GDP 均保持在 15%左右的高增长速度，成都市的经济发展已经进入了快跑期。

通过表格可以看出，龙泉驿区的生产总值（GDP）也达到了 460.32 亿元，比上年增长 24.90%超过全市的增长率，可见龙泉驿区的发展是高于成都市平均水平的。

成都市及龙泉驿区固定资产投资情况

单位：亿元

年度	成都市	龙泉驿区
2000 年	475.90	21.80
2001 年	582.21	27.81
2002 年	506.46	33.08
2003 年	862.97	42.65
2004 年	1085.20	55.34
2005 年	1451.55	68.46
2006 年	1899.58	89.25
2007 年	2394.7	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年度	成都市	龙泉驿区
2008 年	2993.88	151.38
2009 年	4012.45	215.28
2010 年	4255.40	260.97
2011 年	5006.02	328.23

数据来源：成都统计信息网

2000 年至 2002 年，成都市的全市固定资产投资增长率较为平缓，2003 年至 2010 年，全市固定资产投资呈现出强劲的增长势头。2011 年成都市投资发展成效显著，全市固定资产投资继续保持高速增长态势。全年完成固定资产投资 5006.02 亿元，比上年增长 17.64%。龙泉驿区固定资产投资业呈现增长的态势，近几年增速明显。

2009 年中央 1 号文件有关“大力推进土地整治，搞好规划，统筹安排土地整理复垦开发、农业综合开发等各类建设资金，集中连片推进农村土地整治，实行田、水、路、林综合治理，大规模开展中低产田改造，提高高标准农田比重”的论述，赋予了土地整理新的内涵。对成都近年涉及建设用地的土地整理市场情况来看，随着土地交易市场化实施的深入，开发商越来越重视土地一级开发。不仅越来越多的开发商涉足到这一行列，而且他们亦开始大投入聘请国内外知名机构进行规划和营销。

当前，进入成都一级土地开发的开发商阵容已经相当庞大，包括招商地产、中信地产、中铁二局、保利地产、攀成钢公司、中新集团、保龙集团、阳光 100、世茂地产、中达置业、朗钜集团、中粮地产、建龙集团、置信地产、成都金堂发展投资有限公司、成都江安城市投资发展有限公司、成都传媒集团、蓝光集团、新加坡万邦集团等企业。仅就上述公司所涉及土地整理项目的不完全统计，已高达 61. 10 万亩，土地整理项目规模也经较大。此外，当前土地整理项目展现出如下特点：城市化进程加快了房产开发战场外移，无论是单纯一级土地整理还是一二级联动开发。目前此类项目层出不穷的背景是城市化进程快速发展下，城市发展半径扩大，房地产开发主战场由集中于传统市区开始向近郊远郊转移。因此，除去少数旧城改造为主的主城区项目之外，绝大多数项目都集中于成都的一二圈层。因此，市政配套设施先行的土地整理，将生地转为熟地之后再行出让就显得尤为必要。从成都市的实践来看，除去中海国际社区（1811 亩）、和黄南地王（1036

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

亩）、华侨城（3000 亩）等项目之外，都采取了土地整理先行，地块划小出让的方式，土地整理项目的市场空间由此凸显。土地项目主要是由政府来操作，也有政府委托企业做，政府负责管理和监督，或者由国有企业或事业单位的土地储备机构来做。由于基础设施建设的所需的巨大资金，仅仅依靠政府自身财力，已无法满足土地一级开发的需要。另一方面，因土地一级开发带来的可观收益，吸引了诸多实力企业参与。因此在财政资金缺口和企业参与性高涨的形势下，将土地整理进行市场化，引入现代企业参与，成为目前的主流操作方式。

（二）行业特点

（1）行业年轻，未来发展前景广阔

我国土地一级开发行业较为年轻，行业相对不成熟，且没有全国或者跨区域性的大企业出现。随着我国城市化进程逐渐深化、土地一级开发市场不断规范，该行业未来发展前景将更为广阔。

（2）政策依赖性强

由于土地资源的公共品与商品的双重属性，土地一级开发也同时牵涉到政府和市场两方面。目前，土地一级开发总体原则为“政府主导，统一规划，市场化运作”已形成共识。

由于政府是土地所有者的代表，而企业是一级开发的实施者，因此土地一级开发市场和政府政策、规划密切相关。

（3）土地增值空间大，需求稳定

在我国，由于土地属于稀缺资源，随着城市化进程的不断加速、居民居住标准的不断提高，土地增长在长期来看是必然趋势。

此外，土地是资源类商品，也是房地产业链最前端的环节，而土地的稀缺性与社会需求增长的矛盾日益突出，使土地长时间处于增值过程，以土地加工和交易为对象的土地一级开发基本不存在价值风险，流动性风险也比较小。

（4）资金密集且资金管理要求高

土地一级开发是资金需求量大、技术含量高的土地再生产过程。土地一级开发业务是属于资金密集型业务，对企业的资金实力要求较高，开发资金需求往往

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

达到几亿元或者几十亿元。同时该行业投入期长，资金占用周期较长，对企业的资金控制、管理要求都较高。

（5）受宏观经济影响明显

由于土地一级开发行业是房地产行业的上游行业，因此其波动相较房地产行业更大。而房地产行业本身即是强周期性行业，因此导致土地一级开发行业受宏观经济影响十分明显。

（6）融资较困难

从事一级开发的土地不能抵押，加上受宏观调控政策的影响，银行对包括土地一级开发在内的房地产行业贷款处于紧缩状态，同时也缺少债权、股票上市等直接融资渠道。

（三）影响行业发展的有利因素和不利因素

1、影响土地一级开发行业发展的有利因素

（1）资源稀性缺导致土地价格前景广阔

土地是弹性很小的资源，同时也是房地产市场的主要生产要素。随着土地出让市场制度的不断完善，土地资源的价值将会有一个不断被发现和估值的过程。

（2）土地需求长期向好

从长期的供求关系来看，我国人口众多，同时城市化水平仍然低于世界平均水平。随着人口涌入城市，原来城市中心地区的土地稀缺性将不断提高。

同时，随着人民收入水平、生活水平的提高，人均居住面积、居住质量的改善也将带来大量的改善性需求。

（3）行业进入壁垒较强

土地一级开发行业具有一定的地域性和垄断性，行业进入壁垒较大。出于土地整体规划方面的考虑，政府通常会与土地一级开发商签订土地一级开发的长期合作协议，使得开发企业在其开发的区域内处于优势地位。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（4）行业逐步规范

目前，土地一级开发行业正在逐步规范中，各项法律法规逐渐完善，融资渠道逐渐敞开，经营主体也逐渐专业化。未来土地一级开发行业的市场范围将更广阔、融资渠道将更丰富，有利于行业内的领先者进一步做大做强。

（5）促进城市化进程，前景良好

土地开发整理是增加有效耕地面积，提高土地质量，促进集约用地的重要手段，积极开展土地开发整理，对于缓解人地矛盾，实现耕地占补平衡，改善农业生产条件和生态环境，实现农业、农村现代化具有极其重要的意义。随着国家城市化进程的加快，土地一级开发前景良好。

2、影响土地一级开发行业发展的不利因素

（1）开发周期长，投资大

土地一级开发过程中，牵涉面广，投入较大，开发周期长。因此受开发期内市场环境变化影响的风险较大。

（2）下游行业及客户单一

土地一级开发行业的下游行业较为单一，主要是房地产行业。因此，土地一级开发行业受房地产行业的影响相当大。在房地产行业需求产生波动时，土地一级开发行业难以寻找有效的替代性需求行业，因此可能导致全行业景气程度波动较大。

同时，土地一级开发行业的客户也较为单一，一般为开发当地的土地储备中心等土地管理部门。不过，这类机构作为政府部门，公信力高，较少出现商业纠纷。

（3）易受宏观调控、国内外经济形势影响

土地一级开发行业的下游行业房地产行业属于典型周期性行业。一方面，在经济复苏阶段房地产行业会率先领跑，另一方面，在经济增长受挫时房地产行业也会作出提前反应。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

作为房地产行业的主要投资标的，土地的需求也因此较易受到宏观经济影响。历史证明，开发商倾向于在行业上升周期中囤积一定量的土地，在享受土地增值的同时保证开发所需的用地，同时也容易在行业下降周期中率先削减土地购置面积，保证自身财务稳健。

（4）存在一定政策风险

目前，我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范，政策框架方面存在一定的不确定性，因此本行业存在着一定的政策风险。

此外，由于土地一级开发和地方政府联系紧密，而且单一地区的市场往往仅和一个地方政府进行合作，因此对政府的支持力度依赖较大，存在一定的风险。

（5）存在一定合同风险

由于国地置业的收入来源于政府的结算款，政府的不履约也是一项重要风险。

合同执行的前提条件包括：根据投资计划取得符合土地利用总体规划和控制性详细规划的土地指标；相关项目报建报批手续能够根据项目的进展阶段获得审批；能够按照合同约定的期限和方式收回土地整理成本以及土地整理收益。

根据成都市龙泉驿区政府于 2011 年 12 月 2 日出具的《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目的声明与承诺》，将按计划统筹安排天鹅湖片区（含青台山片区 612 亩）和十陵片区项目的土地出让计划（原则上每年安排 800 亩左右）。如果龙泉驿区不能及时落实上述计划，导致国地置业土地整理工作迟延或停滞的，国地置业的投资计划可以相应延期实施。同时，政府与国地置业应尽快协商解决方案，如果因政府导致国地置业土地整理工作迟延或停滞的，国地置业的投资计划可以相应延期实施。超过 1 年未达成解决方案的，则区政府将根据 2006 年 7 月 7 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 3 款约定（按照投资方已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给投资方同时，区政府与国地置业应尽快协商解决方案，如超过 1 年未达成解决方案的，则区政府将根据 2006 年 7 月 7 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 3 款约定（按照投资方已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

此给国地置业造成的实际经济损失。

龙泉驿天鹅湖片区、十陵片区计划分期完成土地整理工作：包括项目规划设计、对政府依法征收后的土地进行征地补偿、拆迁安置、基础设施建设、公用公益项目建设、土地招商等工作涉及到规划、国土、建设、发改、财政、商务、环保等相关部门，相关项目报建报批手续将根据项目的进展阶段分期报批和审核。区政府承诺督促相关政府部门依法依规支持国地置业公司办理项目相关报建手续，以顺利实施土地整理工作。如果由于政府原因导致土地整理项目实施工作延误或者停滞，天鹅湖片区（含青台山片区 612 亩）和十陵片区项目的投资计划可以相应延期实施。同时，区政府与国地置业应尽快协商解决方案，如超过 1 年未达成解决方案的，则龙泉驿区政府将根据 2006 年 7 月 7 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 3 款约定（按照国地公司已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给国地置业造成的实际经济损失。

龙泉驿区人民政府将严格履行与国地置业所签订的土地整理合同等相关协议文件，依法依规按照合同约定的期限和方式返还土地整理成本并支付土地整理投资回报。如果政府迟延履行支付义务（超过 2 年的），龙泉驿区政府承诺国地置业可以要求解除土地整理合同。此种情形下，龙泉驿区政府将配合国地置业，根据项目届时实际整理的情况对项目进行结算。对于已经实施完毕的项目，按照双方约定的条件支付土地整理成本和收益；对于届时尚未完成的土地整理项目，将返还国地置业有限公司支付的土地整理成本，按照土地整理资金投入的实际情况支付投资回报，并根据《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 5 款约定（每日按照投资方报送审计金额的千分之一）支付违约金。

（6）存在一定资金风险

土地一级开发是由政府按成本加收益（回报）的方式向开发商支付费用，正常情况下，开发商中标后，利润率虽受政策限定较为固定，但公司收益的取得也较为稳定，但如果房地产市场持续低迷，所开发的地块不能成功通过二级市场的“招拍挂”销售出去，政府不能获得销售回款，将无力支付公司已经支付的开发成本，这将使得公司面临一级土地开发收入不能及时实现的风险。

（四）交易标的行业竞争地位及核心竞争力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、国地置业土地一级开发业务盈利模式分析

国地置业受成都市龙泉驿区政府的委托对天鹅湖片区等区域约 7 平方公里进行土地整理，双方于 2006 年 7 月 7 日签署了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》，约定土地整理的收益分配按照比例分成，64 号文出台后，将市政基础设施和城市公共公益配套设施均纳入一级土地整理投资方投资整理范围；36 号文出台后，企业不得以任何方式参与土地出让收益分成；龙泉驿区政府与国地在 2011 年 7 月 28 日签署了补充协议，即《协议三》，约定以 2010 年 12 月 31 日为基准日，基准日前《土地整理合同书》已经履行的部分，按照原来的分成模式结算，基准日后的土地整理以及城市公共配套设施建设业务的收益模式变更为按照 39%的固定收益率计算回报，企业未来的盈利模式都是固定收益模式。

国地置业是在龙泉驿区内依据合同实施的天鹅湖片区（包括青台山片区）和十陵片区土地整理项目的开发商。龙泉驿区政府在天鹅湖片区（包括青台山片区）和十陵片区 7 平方公里的土地整理范围内不会再指定其他开发商。

根据区政府与国地置业签署的《协议一》及,《协议三》，合同中对开发周期、双方权利义务以及收益安排的约定概括如下：

开发周期：鉴于天鹅湖片区的整理规模并为促进该片区高标准实现土地整理，天鹅湖片区项目整理期限为 5 年。如果因政府土地报征、征地拆迁工作延迟，则项目期限顺延。

权利义务：龙泉驿区人民政府主要负责内容为：①征地补偿及人员安置工作；②及时审批土地整理范围内的各种批文，并原则上保证每年在整理范围内公开出让的土地约 800 亩左右。

国地置业主要负责内容为：①在龙泉驿区人民政府提供分区规划、概念性规划的基础上，负责经授权进行的土地整理区域的控制性及修建性规划设计；结合合作项目所在区域的土地利用总体规划和城市总体规划，由国地置业协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划；编制土地整理的工程预算表、实施计划及进度表，并确保土地整理资金的按时投入；②按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上和地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准；③按国家有关规定实施土地整理涉及的各项工程建设，土地整理工作需符

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合合同约定的标准。另外，双方还特别约定龙泉驿区人民政府应及时完善城市建设规划和土地利用规划，在审批国地置业整理的土地一级开发项目周边开发建设的其他项目时，应与国地置业项目的总体规划相协调。

收益安排：以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，按照每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理投资（总投资额的 55%）后的剩余部分，提取 55%分给国地置业的方式分配；双方自行承担收益部分应缴税费。（全部土地按照招拍挂等方式公开出让；土地出让金按宗地出让成交款的 25%计缴土地出让金。）

根据土地整理项目《协议三》，由原合同的土地出让收益分利模式，调整为以土地整理项目所发生的投资成本为基础，按固定回报率 39%，核算其投资回报。每年投资回报的计算公式为：

当年投资回报=（未支付的年初整理成本余额+当年实际投入的整理成本）×39%

上式中的土地整理成本包括：“征地拆迁安置”成本（含征地的有关税费）、“六通一平”工程费用、配套公益设施建设成本和有关前期费用（如项目的可研、勘察设计、工程招标、工程监理、工程审计等专业费用）；

《协议三》约定：政府对土地整理企业发生的“征地拆迁安置”成本、“六通一平”工程费用和有关前期费用的投入，原则上根据当年各季度的实际投资额（以专项审计数据为准），按季度结算有关整理成本及对应的投资回报；对土地整理企业发生的配套公益设施建设成本，在各单项工程竣工验收并经专业机构审计后支付，对配套公益设施建设成本应计的投资回报，原则上根据当年各季度审计确认的实际投资额结算投资回报；对国地置业根据原合同发生于 2010 年 12 月 31 日以前的土地整理成本，凡已经按原合同办理结算的部分，龙泉驿区政府继续按原合同履行；未办理结算的部分、以及按原合同发生于 2010 年 12 月 31 日以后的土地整理成本，按《协议三》的有关条款，结算其土地整理成本和相应的投资回报。

根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》中提到，为科学合理安排年度财政预算，提高资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还成都国地置业有限公司不低于 50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的提前收回，加快了资金的周转。

根据《协议三》，双方在这一协议书中详细约定了国地置业的权利和义务以及收入和成本的核算标准：

（1）政府方确认国地置业是受成都市龙泉驿区政府委托的对天鹅湖片区和十陵片区等区域约 7 平方公里从事土地一级开发的单位。

（2）政府方负责及时审批土地整理、基础设施建设的各种批文，在区政府各部门公开承诺的办理时限内尽快办理；国地置业协作区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

（3）双方进一步明确合作项目市政基础设施主要包括：市政规划道路、桥梁（隧道）、电力设施、绿化、路灯、交安等各种配套设施及公交场所、高压线电力通道等；城市公共公益配套设施主要包括：幼儿园、小学、中学、医疗卫生设施、社区卫生服务中心、体育及文化设施、派出所、菜市场、街道办事处和社区用房、公共停车场、公共绿地、五星级酒店、总部办公大楼等。

（4）有关一级土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个会计年度内（公历 1 月 1 日至 12 月 31 日）实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除区政府已支付的上年度整理成本），按照 39%的固定回报率作为国地置业的合理投资回报。如果因为国地置业的原因未按协议约定的建设内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。双方确认前述投资回报已经综合考虑了融资成本、运营成本及行业经营收益的实际情况，区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。

（5）协议中约定投资额的确认包括：

①前期费用，按照发生的可行性研究、环境评估、勘察规划设计费用等计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

②农民及集体拆迁补偿安置费，即按照国家、省、市、区相关政策执行，拆迁征地中支付给对方的所有支出和由于征地拆迁所引起的一切补偿。主要包括青苗及地上附着物补偿费、房屋拆迁安置费、住房安置费、土地补偿费和安置补助费、水系恢复费、道路恢复费、杆管线拆迁补偿及恢复费、拆迁工作经费等。在项目成本结算中，规费按中标施工单位的有效规费取费证标准计算。

③项目建安成本：国地置业应该按照《中华人民共和国招标投标法》等法律法规规定发包项目。按项目施工期现行四川省计价定额及配套文件计算。其中：材料价格按施工期成都市《工程造价信息》计算，《工程造价信息》上没有的材料、设备及绿化、装饰、安装工程材料价格由双方共同核定。

2、国地置业土地一级开发业务盈利模式的合法性和稳定性

2006年7月7日，龙泉驿区政府与国地置业签署《土地整理项目合同书》，即《协议一》，双方就土地整理范围以及分利模式等事项进行了约定。经2009年9月4日龙泉驿区第十六届人民代表大会常务委员会第十七次会议审议，同意龙泉驿区人民政府与国地置业进行合作，在龙泉驿区约定片区实施一级土地整理项目。

2010年12月31日，龙泉驿区政府与国地置业签署《土地整理项目合同书》的补充协议，即《协议二》，双方整理范围部分调整进行了补充约定，将原来的皇冠湖片区、洛带古镇等区域调整到十陵街道；同日，经区十六届人大常委会第25次会议审议，同意国地置业有限公司依据一级土地整理相关规定，依法依规在十陵片区实施一级土地整理。

36号文出台后，提出企业不得参与土地出让收益分成，经2011年7月27日区第十六次人大常委会第二十九次会议审议，同意区人民政府按照省市的有关文件要求，与国地置业完善合同，签订补充协议；2011年7月28日，龙泉驿区政府与国地置业签署《土地整理项目合同书》之补充协议，即《协议三》，双方就土地整理范围以及盈利模式进行了重新约定，盈利模式改为按照固定收益率计算回报，不参与土地收益分成。

2011年9月26日，龙泉驿区政府出具《关于支持成都国地置业有限公司上市重组工作的函》，国地置业在其控股股东大地实业集团公司的领导下，深入贯彻

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

科学发展观和成都市城乡统筹、“四位一体”科学发展总体战略，按照国家、省、市相关政策规定，依据《土地整理合同》等相关文件，科学规划、规范运营，积极组织实施土地一级整理区域内的市政基础设施和公共服务设施的投资建设、运营业务，配合政府职能部门开展拆迁、安置、产业导入等工作。通过土地整理和周边环境整治改造，提升了天鹅湖片区城市形象，带动了成都汽车产业综合功能配套的进一步优化和提升，带动了地方财政税收增长，并对化解“三农”解决农村劳动力就业起到了积极作用。龙泉驿区将根据国家、省、市相关政策规定，积极支持成都国地置业有限公司依法推进天鹅湖片区、十陵片区城市开发建设，打造与国际化世界级成都国际汽车城相适应的产城一体、功能完善、具备国际水准的城市社区。

《协议一》、《协议二》及《协议三》已分别经成都市龙泉驿区人大常委会审议通过，符合法律法规的要求。同时，国地置业所整理的土地范围的土地出让收支管理严格按照《土地出让收支管理办法》及《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，实行了彻底的“收支两条线”管理。土地出让收入全部缴入地方国库，其使用范围严格限定在征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出等五个方面。

新旧模式下，最大区别在于旧模式下投资回报的大小与土地出让价款直接相关，新模式下投资回报只与投资成本相关，不受土地价款的直接影响。在新模式下，有利于避免了企业为了获取更多的分成收益，从而压低整理成本，对于施工质量难以保证；另一方面，在新模式下，企业不再参与政府的土地分成，有利于扩大政府的财政收入；

新模式下，企业的收益大小取决于每年的投资情况，根据中企华出具的“中企华评报字[2012]第3311号”评估报告，企业未来的投资计划计算的收益如下：

单位：万元

	合计	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
直接成本合计	**1,408,286.86**	161,982.98	200,214.27	253,566.44	325,890.33	249,660.69	194,555.05	22,417.10
专业服务费用(前期费用)	**17,135.76**	2,516.97	2,407.18	3,122.17	3,150.00	2,493.53	2,437.45	1,008.46
投资合计	**1,425,422.62**	164,499.95	202,621.45	256,688.61	329,040.33	252,154.22	196,992.50	23,425.56
可实现投资收益(不含成本回收)	**715,824.38**	75,213.69	111,438.82	142,219.63	181,593.38	98,984.93	84,388.43	21,985.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

从上表可以看出，企业未来的收益与其投资强度直接相关，随着2015年达到投资最高峰，可实现的土地整理收益也实现最大化，土地整理收益的大小不再依赖土地市场价格的高低，而是根据投资额度，根据固定收益率来确定，从而确保企业的盈利能力的稳定性。

根据成都市龙泉驿区政府于 2011 年 12 月 2 日出具的《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目的声明与承诺》，国地置业按照国家和成都市相关政策，依据与区政府签署的《协议一》、《协议二》以及《协议三》，依法依规成为天鹅湖片区（含青台山片区 612 亩）和十陵片区项目的土地整理实施主体。

如果区政府不能及时落实天鹅湖片区（含青台山片区 612 亩）和十陵片区项目的土地出让计划，或出现其他诸如报建手续延期等由于政府原因导致土地整理项目实施工作延误或者停滞超过 1 年的，则区政府将根据 2006 年 7 月 7 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 3 款约定（按照国地置业已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给国地置业造成的实际经济损失。

如果政府严重迟延履行结算支付义务（超过 2 年及以上），国地置业可以依法依规要求解除土地整理合同。此种情形下，区政府将配合投资方，根据项目届时实际整理的情况对项目进行结算。对于已经实施完毕的项目，按照双方约定的条件支付土地整理成本和投资回报；对于届时尚未完成的土地整理项目，将返还国地置业支付的土地整理成本，按照土地整理资金投入的实际情况支付投资回报，并根据《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 5 款约定（每日按照投资方报送审计金额的千分之一）支付违约金。

交易对方大地集团和成都泰维拟与上市公司签署《非公开发行股份购买资产盈利预测补偿协议》，大地集团、成都泰维保证国地置业重组完成后三年的盈利预测数的实现，并承诺在创智科技发行股份购买资产完成后对国地置业实际净利润数不足预测净利润数时承担补偿责任。

3、同行业上市公司对比分析

为对比说明国地置业盈利模式，以下特列出了国地置业和目前A股具有代表性的包含有土地一级开发业务上市公司的盈利模式对比，具体分析见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司名称	盈利模式分类	盈利模式	整理标准	地理位置及开发规模
云南城投	分利模式	土地出让总价款扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益云南城投按 50%的比例获得收益，收益不足总成本的 5%时，昆明市人民政府将保证向云南城投另行支付差价款	“三通一平”；	昆明市六甲乡，北靠主城建设区，约 27.87 平方公里，其中项目一期约 3 平方公里。
中天城投	分利模式	中天城投通过收购土地一级开发项目公司（华润贵阳公司）股权的方式介入土地一级开发行业。根据相关开发合作协议，贵阳市云岩区政府以土地出让收益以及片区城市建设配套费支付华润贵阳的投资成本。投资成本支付完成后的剩余部分，由云岩区政府与投资人按照 3：7 的比例进行分成	“七通一平”；	贵阳市云岩区渔安安井片区，系贵阳市中心城区云岩区的组成部分，约 9.53 平方公里
绵世股份	分利模式	通过全资控股子公司天府新城公司参与成都市成华区保和乡的土地一级开发、通过参股公司中新绵世公司（38.89%）参与旧城改造项目。土地出让收入扣除土地出让金、相关税费及建设开发成本后的收益，按照成都市征地事务中心、成都市成华区国土资源局与天府新城公司将按 2：2：6 比例进行收益分配	标准不详；	成都市成华区保和乡、成都市郫县犀浦镇龙梓万片区，约 2100 亩，合约 1.4 平方公里
长春经开	分利模式	长春经开出资开发目标土地并向管委会支付土地出让净收益（111,607.83 万元），管委会出让目标土地所获得的土地出让收益全部归长春经开。	“七通一平”；	长春市玉米工业园；2,232,100 ㎡，合约 2.23 平方公里
铁岭新城	分利模式	政府方在从土地使用权出让金中扣除土地出让金、农业发展基金、国有土地收益基金以及基础设施配套费以外的相关规费之后，将剩余收益全额返还中汇医药。 其中，土地出让金按照 5000 元/亩计算，当铁岭新城的土地使用权出让金历年累计平均超出 45 万元/亩，从超出 45 万元/亩后的下一年度，对土地使用权出让金超出 45 万元/亩的，另需按超出 45 万元/亩部分的百分之三十五加收土地出让金。 中汇医药完成土地一级开发使该土地达到可供出让标准后应及时通知政府方，政府方在接到通知后 60 日内公开出让并在受让方向政府方缴纳土地使用权出让金后 30 日内向中汇医药支付相关规费和收益。	九通一平；	铁岭市凡河新区，约 22 平方公里

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

冠城大通	固定收益率模式	下属控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司与北京市土地整理储备中心朝阳分中心签署相关土地一级开发项目委托协议。协议约定土地一级开发利润率为 8%。	标准不详；	北京市朝阳区太阳宫新区 D 区，约 1000 亩，合约 0.67 平方公里
华夏幸福	固定收益率模式	土地整理费：三个园区按照当年审计的上一年度土地整理费（含税，以审计结算为准），加成10%作为委托结算费用。 基础设施建设和公共设施建设：固安工业园区及大厂潮白河工业区就单个项目经审计的基础设施建设费（含税，以审计结算为准）加成 10%作为委托结算费用；怀来生态城建设利润按照建设项目总投资额的 15%计算；	九通一平	河北固安工业园区，60 平方公里；大厂县祁各庄镇、邵府乡行政区范围，大厂潮白河工业区 70 平方公里；怀来县东花园镇为主的周边乡镇行政区范围，怀来生态新城约 121.72 平方公里
ST 创智	固定收益率模式	有关一级土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个会计年度内（公历1月1日至12月31日）实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除区政府已支付的上年度整理成本），按照39%的固定回报率（39%中包括融资成本以及管理费用）作为国地置业的合理投资回报。	六通一平	成都市龙泉驿区天鹅湖片区约 2.83 平方公里，十陵片区约 4.17 平方公里

注：资料来源于上市公司公开信息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

通过上述分析可以看出，目前从事土地一级开发的上市公司的盈利模式以分利模式为主，分利模式以及固定收益率模式的选择与各地方政府的政策相关。36号文出台后，成都市要求国有土地出让支出一律通过地方政府基金预算予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理，企业不再参与土地出让收益分成，企业每年土地整理成本支出以及固定收益纳入政府的预算安排，没有坏账的风险。

国地置业的盈利模式与冠城大通、华夏幸福的模式比较类似，但是投资回报方面较之更灵活。北京市2005年《北京市土地储备和一级开发暂行办法》明确规定以土地整理成本的8%作为自带资金整理土地企业的利润（开发企业的财务费用计入土地整理成本）。前述土地整理利润比行业平均收益低，对开发企业缺少吸引力。从盈利模式看，成都地区则是根据土地整理项目区位、难度、市场等实际情况，按照市场化方式选择土地整理单位并确定回报比例，显然更加符合市场化运作方式。另外，国地置业以企业实际投入的资金作为计算投资回报的基础，企业自付资金成本，其投入和收益模式清晰，也避免了广为诟病的“土地财政”分成问题。因此，其在合规性、合理性、市场化运作方面走在行业前沿，具有很好的创新参考价值。

4、国地置业的核心竞争力

国地置业凭着决策层对土地市场的敏锐观察力和极具战略眼光进入一级土地整理行业，先于其他企业率先进入成都龙泉驿区市场，开始了天鹅湖片区土地整理项目。坚持“用心铸造，品质永恒”的理念，秉承“让生活更加美好”的企业精神，将城市运营建设的眼光投入到高端地产项目建设上，凭借坚实雄厚的实力，经过几年的高速发展，公司现已成长为以土地一级开发为核心的品牌企业。

（1）战略定位明确

国地置业专注于城市土地一级整理、市政基础设施投资、建设、运营业务，携手政府对整体区域进行整体规划、实施征地拆迁、安置补偿、设施建设、产业导入、土地上市交易。

国地置业致力于发展成为城市综合运营商，以城市运营的整合高度出发，在全面提升城市品质和形象的基础上，在打造“城市名片”的高起点上，注重配置完善城市功能，加速产业转型，优化城市发展环境，并整合国际国内资源，形成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

高层次、充满活力、特点鲜明的城市功能区。除了完成专业的土地一级整理业务，还大力发展招商引资，引进国际国内著名企业，不仅提升整理地块的价值，也为政府增加财政税源收入；建设城市功能配套项目，并受托运营城市功能配套项目；协助政府完成生态移民工程，建设农民的安居房，协助政府加快城市化进程，国地置业业务的拓展，也增加了公司的利润来源，从而有利于提升国地置业的盈利能力。

国地置业致力于把天鹅湖片区打造为布局合理，功能齐备，交通便捷，生态和谐，集世界级的休闲、旅游、度假、购物、居家的现代社区基地，现代国际社区，完善现代都市功能，全面推进龙泉驿区融入大成都、局部高于大都市的发展战略，加快使龙泉成为成渝经济带的桥头堡。

国地置业的项目运营有利于解决当地就业问题，改善城市人居环境，极大的加速了当地的发展进程，通过产业的长效运营实现开放、低碳的可持续发展战略，已经建设完毕安居工程约 37 万平方米。

（2）区位优势、资源优势明显

国地置业以龙泉驿区中的经济技术开发区、川师大、三圣乡等为产业和资源背景，以国际休闲与会展产业为穿引轴线，营造满足都市人所有需求的生活链和产业链。天鹅湖片区西面和西北面紧邻有“五朵金花”之称的成都市大型生态湿地公园项目群“荷塘月色”、“幸福梅林”、“东篱菊园”、“江家菜地”、“红砂村”，东面为文化教育科研区，东南面为国家级成都经济技术开发区，拥有得天独厚的资源优势。

龙泉驿区位优势得天独厚。区政府所在地距市中心 12.5 公里，距成都双流国际机场 28 公里，成渝铁路穿境而过，成昆铁路绕境而行，以老成渝路、成龙路、成洛路为骨干的交通网络覆盖全境，现已开通 8 条对接成都市区的城市公交线路，已经建成通车的成都地铁 2 号线将龙泉城区与成都市区紧紧相连。

项目位于“成渝经济区”双核之一的成都核心地区，高标准建设和发展该区域任重道远。

2011 年 5 月 5 日，国务院正式批复了《成渝经济区区域规划》。按照规划，成渝经济区的发展目标是力争到 2015 年，使成渝经济区经济实力显著增强，建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成西部地区重要的经济中心和全国重要的现代产业基地；基本公共服务水平显著提升，人民群众生活水平明显提高。并将成渝经济区建成继长三角、京津冀、珠三角之后的中国第四个经济区域。

成渝经济区自然禀赋优良，产业基础较好，城镇分布密集，交通体系完整，人力资源丰富，是我国重要的人口、城镇、产业集聚区，是引领西部地区加快发展、提升内陆开放水平、增强国家综合实力的重要支撑，在我国经济社会发展中具有重要的战略地位。成渝经济区将建设成为西部地区重要的经济中心、全国重要的现代产业基地、深化内陆开放的试验区、统筹城乡发展的示范区和长江上游生态安全的保障区，在带动西部地区发展和促进全国区域协调发展中发挥更重要的作用。

成渝经济区面积约 20.6 万平方公里，辖区内的自然资源丰富，水资源、矿产资源、天然气、森林覆盖面积均居全国前列；成渝经济区常住人口接近 1 亿人，占全国总人口的 6.8%，并有庞大的熟练产业工人，劳动力资源丰富；同时，区域内 GDP 达 1.24 万亿元，约占全国 GDP 的 5%，农业条件较好，是我国粮食、生猪、柑橘、蔬菜、蚕丝、中药材等的重要生产基地，工业和交通也有了相当基础。成渝经济区是西部唯一具备突破省市界限，在更大范围内优化配置资源的地区。

成都作为成渝经济区“双核五带”的“一核”，包括成都五城区和青白江等 14 个县发展目标是建设城乡一体化、全面现代化、充分国际化的大都市。按照规划，成都将合理划分中心城区和周边区县功能，拓展发展空间。提升中心城区综合服务功能，增强文化影响力，提高城市品质，加快发展现代服务业和高技术产业，建设高端产业集中、高端服务业集聚、宜业宜商宜居的国家创新型城市和国际旅游城市。

成都天府新区规划已获得国务院批准。天府新区规划重点发展总部经济和循环经济，加快发展新能源、新材料、节能环保、生物、下一代信息技术、高端装备制造等战略性新兴产业。完善周边区县配套服务功能，以开发区为依托，积极培育战略性新兴产业，集中集聚发展先进制造业、高技术产业和现代农业，加快成都第二绕城高速公路沿线城市建设。

天府新区规划建设的启动将带来四大机遇：一是区位提升的机遇，即未来的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

区位优势必将进一步凸显。二是要素配置的机遇。天府新区的建设，省市在资金支持、能源保障、人才支撑等方面必将给予倾斜，有利于解决目前发展面临的要素制约。三是产业发展的机遇，天府新区发展总部经济和循环经济，加快发展新能源、新材料、节能环保、生物、下一代信息技术、高端装备制造等战略性新兴产业，必将为产业升级和新兴产业发展带来新机遇。四是扩大开放的机遇。成渝经济区已上升为国家战略，天府新区不仅享有国家对其他新区的优惠政策，还享有西部大开发政策，这必将吸引国内外投资者广泛关注，增强对项目、资金的吸引力，有利于招大引强、招资引智。

（3）政府支持

目前成都市正在实施向东发展战略，项目实施通过完善基础设施建设，加快形成成都东部“新城核心平台、总部经济高地、持续财源基地”，构建龙泉驿区“整体融入大成都、局部高于大都市”的可持续发展格局。

成都市龙泉驿区人民政府以推进成都市城市化进程为出发点，以提高人民生活水平和质量为宗旨，提出多层次、宽领域、全方位地建设和运营现代化龙泉驿区的发展目标。为圆满完成这一发展目标，成都市龙泉驿区人民政府对所属区域进行了总体规划。区政府及各主管机关与国地置业签订了一系列协议，确定国地置业是受政府委托、具体负责龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区约 7 平方公里区域的规划、设计、土地运营及一系列市政基础设施建设运营业务的单位。

根据区政府在 2011 年 9 月 26 日出具关于支持成都国地置业有限公司上市重组工作的函，强调龙泉驿区将积极支持成都国地置业推进天鹅湖片区、十陵片区城市开发建设。

（4）资源整合力

国地置业与政府保持紧密的战略合作关系。由社会企业参与土地整理业务是在国家宏观土地管理政策调整背景下，由政府组织、社会企业参与，通过公司合作方式对城市基础设施、配套设施进行改善发展的一种新模式，体现了政府在公共投资领域方面对社会资本的重视，也有效缓解了政府面临财政紧张和追求持续发展的困难。通过与政府合作实施土地整理业务，增加了土地供应、改善了土地市场供需紧张的矛盾，增强了政府对土地市场的调控能力。另一方面，社会企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

也借此获得持续发展。国地置业多年来坚持与政府进行战略合作，切实帮助政府解决土地、财政、民生和优化投资环境方面的责任，获得政府的高度认可和赞扬。

国地置业在土地整理范围注重城市功能配套设施的全面建设，配套项目有企业总部基地、三甲综合医院、北大实验中小学、五星级酒店、高端商业区。充分整合各项商业服务业高端资源，为城市和产业的发展做出贡献，帮助政府引进著名的二级房地产开发企业（比如世茂、新加坡盛邦等）、引进国际酒店管理公司（希尔顿），引进北京大学附属学校，以及上市公司入驻天鹅湖片区，为该区域产业转型、提供就业机会做出贡献。

三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势

公司根据本次交易完成后的架构编制了2011年度、2012年1-3月备考财务报表，华信对上述备考财务报表出具了川华信审（2012）178号备考财务报表审计报告，本次交易完成后公司的财务状况分析如下：

（一） 财务状况分析

1、资产构成分析

根据华信出具的川华信审（2012）027号《创智科技2011年度审计报告》和川华信审（2012）178号《创智科技备考财务报表审计报告》，以2011年12月31日为比较基准日，本次交易前后本公司的资产构成对比情况如下：

（1） 总资产构成

单位：元

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
流动资产	73,535,034.14	84.60%	1,551,592,932.14	96.08%	2010.01%
非流动资产	13,389,896.24	15.40%	63,283,917.78	3.92%	372.62%
资产总计	86,924,930.38	100.00%	**1,614,876,849.92**	100.00%	1757.78%

本次交易完成后创智科技资产规模大幅度提高，从交易前的8692.49万元增

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

至161,487.68万元，增幅达1757.78%。其中，非流动资产比例大大降低，流动资产占资产总额的比例超过九成以上，表明本公司的流动性和资产营运效率显著提高；流动资产占比较高的原因主要是流动资产中存货——土地一级开发成本金额较大，这也符合城市综合运营商的资产构成特点。

（2） 流动资产构成

单位：元

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
货币资金	5,574,893.13	7.58%	93,585,385.86	6.03%	1578.69%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
应收账款	0.00	0.00%	347,090,027.17	22.37%	-
预付款项	0.00	0.00%	280,620.58	0.02%	-
应收股利	3,345,260.00	4.55%	3,345,260.00	0.22%	0.00%
其他应收款	64,614,881.01	87.87%	109,451,952.70	7.05%	69.39%
存货	0.00	0.00%	987,142,697.10	63.62%	-
流动资产合计	**73,535,034.14**	100.00%	1,551,592,932.14	100.00%	2010.01%

本次交易完成后，创智科技的流动资产增长超过20倍，其中升幅最大的是存货项目，全部系国地置业的土地一级开发成本，升幅最小的是应收票据及应收股利项目，没有变化。

（3） 非流动资产构成

单位：元

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
长期股权投资	13,237,091.62	98.86%	56,466,906.37	89.23%	326.58%
固定资产	152,804.62	1.14%	2,430,893.61	3.84%	1490.85%
在建工程	0	0.00%	0	0.00%	-
无形资产	0	0.00%	17216.7	0.03%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
开发支出	0	0.00%	0	0.00%	-
长期待摊费用	0	0.00%	886,376.67	1.40%	-
递延所得税资产	0	0.00%	3,482,524.43	5.50%	-
其他非流动资产	0	0.00%	0	0.00%	-
非流动资产合计	**13,389,896.24**	100.00%	**63,283,917.78**	100.00%	372.62%

创智科技转型为一级土地开发商后，存货和银行贷款、应收账款将增多，而所持有的机器设备、无形资产等非流动性资产较少，故在本次交易完成后，创智科技的非流动资产占比明显减少，其主要包括长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

2、负债构成分析

根据华信出具的川华信审（2012）027号《创智科技2011年度审计报告》和华信出具的川华信审（2012）178号《创智科技2011度备考财务报表审计报告》，以2011年12月31日为比较基准日，本次交易前后本公司的负债构成对比情况如下：

（1）负债总体构成

单位：元

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	
流动负债	8,542,572.34	100%	660,734,379.18	100%	7634.61%
非流动负债	0.00	-	0.00	-	-
负债总计	**8,542,572.34**	**100%**	660,734,379.18	**100%**	7634.61%

本次交易完成后，创智科技总资产规模成倍扩大，其中负债规模增长17倍，主要是由流动负债增长所致，非流动负债不变。

（2）流动负债构成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
短期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
应付账款	1,184,143.79	13.86%	4,513,753.90	0.68%	281.18%
预收款项	1,164,701.92	13.63%	1,164,701.92	0.18%	0.00%
应付职工薪酬	1,584,867.40	18.55%	1,776,380.06	0.27%	12.08%
应交税费	1,930,035.30	22.59%	69,271,372.99	10.48%	3489.12%
应付利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
应付股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
其他应付款	2,678,823.93	31.36%	584,008,170.31	88.39%	21700.92%
流动负债合计	**8,542,572.34**	**1.00**	**660,734,379.18**	**100.00%**	**7634.61%**

本次交易完成前，创智科技流动负债中主要是其他应付款，占流动负债的50.49%比例；本次交易完成后，创智科技流动负债增长了76倍，短期借款、预收账款、应付利息、应付股利没有变化，应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款在绝对值上都有较大规模的增长，其中其他应付款增长幅度最大，主要是国地置业应付关联单位的欠款。

（3）非流动负债构成

项目	本次交易前		本次交易后		变化率
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	-
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	-
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-
非流动负债合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	-

本次交易完成前后，创智科技的非流动负债都为为0，主要是通过执行破产重整计划，以前年度预计负债余额已经结清。

（二）偿债能力分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易完成后，创智科技的偿债能力主要指标如下：

1、公司总体偿债能力分析

财务指标	2011年12月31日（备考合并）
流动比率	2.35
速动比率	0.85
资产负债率	40.92%
产权比率	0.69

注：1 流动比率= 流动资产/流动负债
2 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
4 产权比率= 负债总额/所有者权益总额

2、同行业上市公司偿债能力主要指标对比分析

截至2011年12月31日，业务范围涉及土地一级开发行业的可比上市公司偿债指标如下：

序号	证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率（%）
1	000540	中天城投	1.07	0.2	86.36
2	600340	华夏幸福	1.25	0.28	85.46
3	000961	中南建设	1.36	0.52	79.47
4	600239	云南城投	2.26	1.28	71.56
5	600322	天房发展	1.65	0.12	60.95
6	600067	冠城大通	1.64	0.47	62.25
7	600215	长春经开	1.58	0.38	38.63
8	000809	铁岭新城	3.58	0.72	39.94
平均值			1.80	0.50	65.58
创智科技（2011年度合并备考）			**2.35**	**0.85**	**40.92**

注：以上数据来源于WIND软件数据及创智科技2011年12月31日经审计的合并备考报表

通过将创智科技的合并备考报表反映的偿债指标与所选指标公司对比分析可知，本次交易完成后，创智科技流动比率、速动比率指标要高于于同业上市公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司，资产负债率要低于同行业上市公司，其主要原因如下：

截至2011年12月31日，国地置业的资产负债率为42.68%，资本结构全部由流动负债构成，截至2012年3月31日，流动比率为2.97、速动比率为0.68、资产负债率已经降为32.45%。

总体来看，本次交易完成后，创智科技的负债水平符合一级土地开发商的商业模式特点，不会面临重大偿债风险。

3、财务安全性分析

截至2012年3月31日，国地置业资产负债率为32.45%，其中银行借款余额为0元，财务安全性较好。由于土地一级开发业务具有初期资金投入大，回收周期较长的特点。国地置业在项目开展初期受制于银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续冗长的不利因素，为了保证履行与龙泉驿区人民政府自筹资金、滚动开发的承诺，截至目前项目建设的资金来源于股东投入、股东及关联单位提供的资金支持。截至审计报告出具日，国地置业由天津中永兴提供的无息借款为2.33亿元，该借款的最后到期日为2012年9月27日；国地置业与大地集团的资金往来通过债权债务重组的方式进行抵消后剩余金额为1.40亿元，其中有1.02亿元为大地集团提供的无息借款，剩余的为一般资金往来。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回，资金缺口将由银行借款提供。根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还成都国地置业有限公司不低于 50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付。据此计算出的项目的投资成本及现金回收情况如下表：

直接成本需求与现金回收对比表　　单位：万元

	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	合计
项目投资资金需求量	164,499.95	202,621.45	256,688.61	329,040.33	252,154.22	196,992.50	23,425.56	0.00	**1,425,422.62**
现金回收	93,873.63	232,961.71	320,407.41	426,288.71	548,675.97	295,629.74	156,548.23	66,861.60	**2,141,247.00**

从上表可以看出，从 2013 年开始，当年收回的现金可以覆盖当年需要支出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的项目直接成本， 2014 年现金回收总额可以覆盖所有的直接成本资金需求。同时国地置业已取得农行、民生银行、成都农商行等金融机构的授信意向 25 亿元，可以支持前期的开发支出。

综合上述因素，交易完成后，创智科技的财务状况总体而言处于相对安全的水平。

（三） 资产营运能力

1、 交易完成后创智科技的营运能力

营运能力指标	2011年12月31日	
	交易完成前（合并报表）	交易完成后（备考合并报表）
总资产周转率 （次）	0	0.24
净资产周转率（次）	0	0.41
存货周转率（次）	0	0.39
应收账款周转率（次）	0	1.12

注 1：总资产周转率=营业收入/总资产期初、期末平均值
注 2：净资产周转率=营业收入/净资产期初、期末平均值
注 3：存货周转率=营业收入/存货期初、期末平均值
注 4：应收账款周转率=营业收入/应收帐款期初、期末平均值
注 5：备考合并报表的周转率均以期末值为分母计算

从上表可以看出，应收账款周转率为1.12次，结合一级土地运营商的特点来看，尚属比较合理；存货周转率不高，为0.39 次，主要原因是土地一级开发成本占存货比例较大。总资产周转率和净资产周转率受存货周转率影响较大，分别为0.24次和0.41次。

2. 与可比上市公司的营运能力对比

序号	证券代码	证券简称	应收账款周转率（次）	存货周转次数（次）	总资产周转率（次）
1	000540	中天城投	15.92	0.22	0.22
2	600340	华夏幸福	46.7	0.44	0.56
3	000961	中南建设	3.41	0.59	0.43
4	600239	云南城投	1.08	1.08	0.01
5	600322	天房发展	214	0.22	0.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6	600067	冠城大通	17.98	1.22	0.98
7	600215	长春经开	2.71	0.1	0.07
8	000809	铁岭新城	6.07	0.36	0.75
平均值(剔除异常值)			13.4	0.53	0.41
创智科技（2011年度合并备考）			1.12	0.39	0.24

注：以上数据来源于WIND软件数据及创智科技2011年12月31日经审计的合并备考报表。

同行业可比公司的平均应收帐款周转率（剔除异常值后）为13.4，高于创智科技，主要原因是由于国地置业土地一级开发业务的商业模式致使，根据《协议三》，约定以2010年12月31日为基准日，基准日前《土地整理合同书》已经履行的部分，按照原来的分利模式结算，基准日后的土地整理以及城市公共配套设施建设业务的收益模式变更为固定收益率的回报模式。国地置业所开发的土地通过市土地储备中心对外销售后，区财政局与国地置业进行结算，从而使公司形成对区财政局的应收账款较大。按照国家有关规定和土地挂牌公告及土地成交确认书的要求，允许分期缴纳土地出让金。

根据《协议三》，2010 年 12 月 31 日后按照新模式与国地置业进行结算，为保障合作双方的权益按期实现，龙泉驿区政府同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排，从而保障了国地置业投资成本及投资回报的收回。

同时，根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还成都国地置业有限公司不低于 50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的提前收回，加快了资金的周转。

（四）盈利能力分析

1、交易前后盈利状况对比分析

本次交易完成后，创智科技的主营业务将由从事研制、开发、生产、销售计算机软件及配套系统、提供软件制作及软件售后服务变更为土地一级开发业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据经华信出具的川华信审（2012）027号《创智信息科技2011年度审计报告》和川华信审（2012）178号《创智信息科技2011年度备考财务报表审计报告》，以2011年12月31日为比较基准日，本次交易前后本公司的盈利状况对比分析如下：

单位：元

项目	2011年度		增长率
	本次交易前	本次交易后	
营业收入	0	388,578,482.57	-
营业利润	-4,276,652.25	334,637,281.90	7924.75%
利润总额	1,865,092.26	340,662,024.34	18165.16%
净利润	1,865,092.26	255,626,614.29	13605.84%
归属于母公司的净利润	1,784,752.15	255,546,274.18	14218.31%
每股收益	0.0047	0.22	4580.85%

注1：以上数据来源于上市公司审计报告及创智科技2011年12月31日经审计的合并备考报表

注2：每股收益=归属于母公司所有者的净利润/本公司重组后总股数

本次交易后，公司的营业收入和盈利规模将有大幅度增长，根据备考合并报表，2011年年度的营业收入由交易前的0万元增至38,857.85万元，归属于母公司的净利润由交易前的178.48万元增至25,554.63万元,增长超过100倍，每股收益也由0.0047元增长至0.22元,增长超过45倍。因此，本次交易完成后，创智科技的整体盈利能力将会实现质的飞跃。

2、同行业上市公司盈利能力主要指标

以2011年12月31日为比较日，业务范围涉及土地一级开发行业的上市公司相关盈利能力指标与交易完成后创智科技备考报表相关盈利能力指标比较分析如下：

序号	证券代码	证券简称	净资产收益率(摊	毛利率(%)	净利率(%)
1	000540	中天城投	24.37	37.36	15.9
2	600340	华夏幸福	48.74	41.93	16.42
3	000961	中南建设	17.16	26.7	8.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	证券代码	证券简称	净资产收益率(摊	毛利率(%)	净利率(%)
4	600239	云南城投	5.76	59.32	113.47
5	600322	天房发展	6.35	30.2	12.47
6	600067	冠城大通	25.01	23.66	8.85
7	600215	长春经开	0.12	23.02	1.05
8	000809	铁岭新城	28.8	66.44	43.28
平均值			**19.54**	**38.58**	**27.44**
创智科技（2011年度合并备考）			**26.79**	**95.84**	**65.79**

注：以上数据来源于WIND软件数据及创智科技2011年12月31日经审计的合并备考报表，其中：

① 净资产收益率=净利润/净资产
② 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
③ 净利率=净利润/营业收入

国地置业在2010年12月31日之前的盈利模式为分利模式。即根据《协议一》的约定，合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金及土地整理成本后的纯收益，国地置业按55%的比例分得利润。

国地置业在2011年1月1日之后的盈利模式为固定投资回报模式。即根据《协议三》的约定，土地整理项目的前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施、公益配套设施的投资额计入土地整理成本，以每个会计年度内实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照39%的固定回报率作为国地置业的投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果国地置业未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至25%。

在分利模式下，国地置业用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设所发生的成本，当土地整理完成交由政府拍卖并成交后，国地置业根据“土地整理价款结算书”确定的土地整理成本按国地置业自身应承担部分加上应分利的金额确认为当期主营业务收入，并在确认收入的同时，将由国地置业自身承担的土地整理成本由“存货”结转至“主营业务成本”。

在固定投资回报的模式下，国地置业同样用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设等所发生的成本。由于《协议三》约定以投资额作为基数计算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

支付国地置业39%的固定回报，国地置业在每个会计期间内对投资额的回报部分确认主营业务收入和应收账款，对发生的投资成本仍保留在“存货”科目中而不结转至“主营业务成本”，待根据协议按时收到政府返还的投资价款和固定投资回报时，分别冲减“存货”和“应收账款”科目。由于该种核算方式下仅对投资回报部分确认主营业务收入，所以报表上所反映的主营业务成本为零。

本次交易完成后，创智科技的净资产收益率和净利率分别达到 26.79%和65.79%，均优于行业平均水平，表明本次重大资产重组完成后创智科技的盈利能力大为增强。

3、盈利预测情况

（1）创智科技盈利预测情况

根据华信出具的川华信专审（2012）198号《创智科技2012年度和2013年度备考盈利预测审核报告》，假设本次交易在2012年完成，2012年预计实现归属于母公司所有者的净利润为52,212.42万元。相关盈利指标数据如下：

单位：万元

项目	2011 年已审实际数	2012 年度预测数	增长率
营业收入	38,857.85	79,338.98	104.18%
营业利润	33,463.73	70,517.12	110.73%
利润总额	34,066.20	70,518.45	107.00%
净利润	25,562.66	52,211.30	104.25%
归属于母公司所有者的净利润	25,554.63	52,212.42	104.32%

根据上述《创智科技2012年度备考盈利预测审核报告》，本次交易完成后，创智科技预计2012年将实现营业收入79,338.98万元，实现净利润52,211.30万元。

（2）创智科技盈利能力指标预测

项 目	2011 年已审实际数	2012 年度预测数
净资产收益率	2.38%	35.37%
净利率	-	65.81%

注：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

① 设创智科技2012年度预测净利润数=A，创智科技2011年12月31日备考合并报表净资产额=B；
② 创智科技2012年预测净资产收益率=A/（A+B）

根据华信出具的《创智科技 2012 年度、2013 年度备考盈利预测审核报告》，本次交易完成后，创智科技的盈利能力得到很大的提升，2012 年公司净资产收益率和净利率为 35.37%和 65.81%。

（五）上市公司未来经营趋势分析

本次重大资产重组完成后，上市公司的主营业务将成为土地一级开发。国地置业的资产质量、盈利能力和长远规划将支撑上市公司的未来发展。

国地置业将致力于土地整理、市政基础设施及城市公益配套设施投资、建设。根据《协议一》、《协议二》及《协议三》，国地置业受龙泉驿区政府委托对天鹅湖片区（包括青台山片区）、十陵片区等区域约 10,839 亩进行土地整理，同时配套建设公益配套设施，目前天鹅湖片区首期整理的约 1600 亩土地已具备土地出让条件，十陵片区也处于前期准备阶段，并正着手在政府规划范围，进行拆迁安置房的建设准备。36 号文出台后，区政府于 2011 年 7 月 28 日与国地置业签署《协议三》，对土地一级开发业务的投资收益重新进行了约定，国地置业盈利模式将由原来的分利模式变更为固定收益率的模式，国地置业的未来的收入情况与各年的投资情况直接相关，而不再与地价直接挂钩；

根据《协议三》的约定：以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，双方办理财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照《补充协议》履行。2011 年 1-7 月系投资回报模式下确认的土地整理收入，2010 年度和 2009 年度系分利模式下确认的土地整理收入。

1、《协议一》约定的分利模式

合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，国地置业按 55%的比例分利。

截止本报告书签署日，国地置业已与龙泉驿区政府办理分利模式下土地整理相关结算手续。

2、《协议三》约定的投资回报模式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个会计年度内（公历 1 月 1 日至 12 月 31 日）实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照 39%的固定回报率作为国地置业的合理投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果由于国地置业原因未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

每个会计年度，双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向国地置业支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

3、收入确认模式变化对公司未来业绩的影响

（1）两种模式收益在收入确认时点上有差异

分利模式：国地置业确认土地整理收益与土地转让直接相关。国地置业需将土地整理完成并交由区政府拍卖并成交后，并且在满足国地置业制定的收入确认原则和确认方法时方能确认土地整理收益。

固定收益模式：国地置业确认土地整理收益与土地转让不直接相关。国地置业只负责土地整理，并在土地整理成本发生后，按计算投资回报的土地整理成本金额乘以固定投资回报率确认土地整理收益。

（2）两种模式在收益测算方式上有差异

分利模式：按每宗土地拍卖成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，国地置业按 55%的比例分利。

固定收益：以计算收益的土地整理成本乘以固定资产投资回报率确认收益。

两者的最大区别：分利模式下国地置业的业绩与土地拍卖价款直接相关；固定收益模式下国地置业的业绩只与土地整理成本直接相关，而不受土地价款的直接影响。

（3）两种模式的成本差异

分利模式：土地整理成本可能随着劳动力市场、原材料市场的波动产生变动，相应的土地整理成本将发生变化，进而影响土地分成收益最终对国地置业的业绩造成负面影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

固定收益模式：虽然土地整理成本存在上涨的可能，但相应的投资回报基数也增大，因此土地整理成本上涨不会对公司业绩造成负面影响。

综上所述，两种模式的收益由于上述几方面原因，存在较大的差异，分利模式由于土地出让价、土地整理成本、土地出让金缴付时间的变化，其收益将出现较大波动。固定收益模式仅与土地整理投入相关，收益额及收益时点较为确定，故两种模式不便进行简单的收益额对比。

4、未来经营趋势分析

《协议三》签订前后，项目所在地的龙泉驿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。据此，国地置业未来的盈利情况能够较准确的预测。

根据中企华出具的《资产评估报告》，上市公司未来 7 年的盈利情况如下表：

单位：万元

项目	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
投资合计	164,499.95	202,621.45	256,688.61	329,040.33	252,154.22	196,992.50	23,425.56
土地整理及公益配套设施建设可实现收益	75,213.69	111,438.82	142,219.63	181,593.38	98,984.93	84,388.43	21,985.50
净利润	52,488.04	75,888.02	98,947.67	127,674.31	70,822.65	59,777.78	12,955.73

随着项目建设的推进，在 2015 年进入投资强度的最高峰，相应获得最高的项目投资收益，同时实现最大的净利润，随着项目开发的收尾期，项目投资也相应的减少，从而获得的项目收益相应下降，但就未来 7 年的盈利情况来看，上市公司能够保持较稳定的盈利。

随着土地整理区域的逐步完成，国地置业也可以将其在龙泉驿区土地整理项目中积累的宝贵经验应用到其他地区和城市，进行新的土地一级开发项目。

在未来 3-5 年，公司将聚焦于以京津、川渝、海南的城市群深耕发展，力争进入所在城市土地一级整理商第一梯队，并择机进入其他目标城市；在此基础上，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司将逐步成为布局于环渤海、川渝城市圈、中西部发展带及多个新兴城市的上市公司。

四、本次交易完成后上市公司未来持续经营能力分析

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，公司处于无经营状态。本次交易完成后，上市公司将通过 100%控股国地置业从计算机软件服务业领域进入土地一级开发。规模化的土地一级开发目前尚属于发展阶段，部分上市公司也涉足该行业，但是所经营的土地一级开发项目从规模上小于国地置业。因此，通过本次交易公司的资产质量得以优化，可持续发展能力得以加强。同时上市公司的盈利能力大幅度提高，抗风险能力增强，该交易有利于上市公司及全体股东的利益。

（二）国地置业现有土地一级开发项目情况

土地一级开发是房地产行业的上游行业，向房地产行业提供土地资源。由于土地的稀缺性和城镇化进程加快所导致的社会需求增长的矛盾日益突出，使土地在很长一段时期将处于稀缺状态，也使得土地一级开发行业成为一个门槛较高、收益稳定的朝阳性行业。土地一级开发行业具有资金投入量大、投入周期短，回报周期长且投资回报率较高的特点。同时，土地一级开发业务需要当地国土资源局、土地储备中心、财政局以及其他相关政府机构的支持和配合。

国地置业是由成都市龙泉驿区政府授权对龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区从事土地整理的一级土地开发商，具体进行一级土地整理业务。委托的开发区域面积合计约为 10839 亩，其中天鹅湖片区（包括青台山片区）约为 4584 亩、十陵片区约为 6255 亩。

龙泉驿区天鹅湖项目在满足龙泉驿区政府土地利用年度计划指标的前提下，整个片区分为三期建设，计划 5 年建设实施完成。2012 年 2 月底已完成南片区市政道路及配套建设；2012 年 10 月完成青台山片区基础设施建设工程和拆迁补偿；2013 年 6 月开始项目的拆迁安置工作，至 2015 年 12 月全面完成北片区拆迁安置、配套基础设施及公建设施和公共绿化建设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4. 17 项目分三个区域开发：起步区开发面积约为 278 亩，2011 年下半年开始启动，至 2012 年 8 月完成;；拓展区开发面积约为 1112 亩，开发期从 2011 年 9 月至 2015 年 10 月;发展区开发面积约为 4865 亩,开发期从 2013 年 2 月至 2018 年 12 月。

（三）国地置业未来持续经营和盈利能力对公司业务发展的影响

2009 年 12 月 5 日，中央经济工作会议明确指出要促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

成都市龙泉驿区整体规划和发展思路正契合了中央经济工作会议这一最新的城镇化发展目标。

国地置业将依据投资计划及时按量完成天鹅湖、十陵片区的土地整理以及城市配套公益设施的建设工作，从而保障了未来上市公司的稳定、持续盈利能力；随着土地整理区域的逐步完成,国地置业也可以将其在龙泉驿区土地整理项目中积累的宝贵经验应用到其他地区和城市，进行新的土地一级开发项目。

在未来 3-5 年，公司将聚焦于以京津、川渝、海南的城市群深耕发展，力争进入所在城市土地一级整理商第一梯队,并择机进入其他目标城市;在此基础上，公司将逐步成为布局于环渤海、川渝城市圈、中西部发展带及多个新兴城市的上市公司。

同时,随着开发项目的逐渐完成,国地置业将拓展现有的土地一级开发业务，通过与政府签署协议的方式，实现对城市配套公益配套设施的后续运营业务，从而扩大经营范围，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。

1、土地整理业务

根据中企华出具的《评估说明》，项目预算总投资 168.86 亿元，截至到 2012 年 3 月 31 日，项目已完成投资约 14.68 亿元。根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号《资产评估说明》中所列示的投资计划，国地置业的未来收入水平和盈利能力将会稳步上升，保证其在近 7 年内经营的稳定性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据投资计划，各年度投资回报具体如下表所示：

国地置业土地整理业务开发投资计划表

单位：万元

项目	2012.4-12	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
征地拆迁安置补偿	91,076.93	132,106.68	165,312.36	248,326.57	207,535.49	149,425.55	-	993,783.58
六通一平工程	18,939.67	18,668.46	27,606.04	30,663.95	12,075.74	9,289.04	-	117,242.90
专业服务费用(前期费用)	2,516.97	2,407.18	3,122.17	3,150.00	2,493.53	2,437.45	1,008.46	17,135.76
可实现的投资收益	43,888.09	59,741.10	76,455.82	110,034.82	86,620.86	62,849.30	393.30	439,983.29

2、城市公益配套建设业务

根据《协议三》，城市公益配套建设业务将按照单项工程累计投资成本计算投资回报，待项目结束后，产权无偿归政府所有，政府对其返还成本。

根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号《资产评估说明》中所列示的投资计划，国地置业的未来关于公益配套设施建设的投资计划，未来 7 年的收入水平和盈利能力将会稳步上升，保证其在近 7 年内经营的稳定性。

国地置业城市公益配套建设业务开发投资计划表

单位：万元

项目	2012.4-12	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
公益设施建设	51,966.38	49,439.13	60,648.04	46,899.81	30,049.46	35,840.46	22,417.10	297,260.38
可实现的投资收益	31,325.60	51,697.72	65,763.81	71,558.56	12,364.07	21,539.13	21,592.20	275,841.09

（四）有利于国地置业稳定经营的措施及安排

1、政府方的支持

2011 年 9 月 26 日，龙泉驿区政府出具《关于支持成都国地置业有限公司上市重组工作的函》，国地置业在其控股股东大地实业集团公司的领导下，深入贯彻科学发展观和成都市城乡统筹、“四位一体”科学发展总体战略，按照国家、省、市相关政策规定，依据《土地整理合同》等相关文件，科学规划、规范运营，积极组织实施土地一级整理区域内的市政基础设施和公共服务设施的投资建设、运营业务，配合政府职能部门开展拆迁、安置、产业导入等工作。通过土地整理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

和周边环境整治改造，提升了天鹅湖片区城市形象，带动了成都汽车产业综合功能配套的进一步优化和提升，带动了地方财政税收增长，并对化解“三农”解决农村劳动力就业起到了积极作用。龙泉驿区将根据国家、省、市相关政策规定，积极支持成都国地置业有限公司依法推进天鹅湖片区、十陵片区城市开发建设，打造与国际化世界级成都国际汽车城相适应的产城一体、功能完善、具备国际水准的城市社区。

2、协议约定的法律效力

国地置业分别于 2006 年 7 月 7 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 7 月 31 日与龙泉驿区政府签订《协议一》、《协议二》及《协议三》，区政府授权国地置业对龙泉驿区天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区约 10839 亩的区域进行一级土地开发，同时，龙泉驿区人大常委会分别出具批复，同意上述协议，从而保障了协议的有效性。

3、采取积极有效的营销策略

国地置业将以成都市龙泉驿区的周边产业园区作为重点客户群，通过产业发展和生活消费的有机结合形成均衡发展的结构。国地置业将借助多种传播手段和传播媒介，对成都市龙泉驿区的开发模式、目前进度和未来规划进行有效的宣传，重点发掘邻近区域的资源，有针对性地开展推介会，以吸引终端客户与投资开发企业；吸引大型地产企业进入开发区域，以具有影响力的成功案例带动新城区的投资，打造国地置业的品牌效应；借助多种传播手段和传播媒介，对成都市龙泉驿区的开发模式、目前进度和未来规划进行有效的宣传，进一步扩大成都市龙泉驿区的知名度。

4、完善公司治理结构

公司将进一步规范法人治理结构，提高公司治理水平，根据业务发展需要调整组织结构，加强公司内部管理，完善公司的内部规章制度。通过建立全面的内部审计系统，为公司内部监督机制的落实提供保障，统一部署公司发展规划，明确各部门职责。公司将进一步打造具有创造力、执行力、凝聚力和实干精神的团队，积极探索和实施有效的激励机制，推进公司长远发展。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

五、本次交易相关各方的主要承诺及履约保证

（一）避免同业竞争和规范关联交易的承诺

大地集团及实际控制人贾鹏先生出具了关于避免与创智科技同业竞争的承诺函，该承诺内容符合法律、法规和规范性文件的规定，并已经相关当事人签署，对当事人具有法律约束力，且承诺履行具有可行性。

大地集团及实际控制人贾鹏先生出具了关于规范与创智科技关联交易的承诺函，该承诺内容符合法律、法规和规范性文件的规定，并已经相关当事人签署，对当事人具有法律约束力，且承诺履行具有可行性。

（二）关于放弃受让让渡股份的承诺

根据经深圳市中级人民法院批准的创智科技《重整计划》，在本次重大资产重组事宜获得中国证监会批准后，大地集团将有权受让创智科技股东让渡的股份共计 71,734,113 股。

为充分尊重和保护中小股东的利益，大地集团不可撤销地承诺，在本次重大资产重组事宜获得中国证监会批准后，放弃受让破产重整专用账户中除大地集团、财富证券、华创实业、创智实业四名股东以外其他股东让渡的股份。大地集团放弃的受让股份将退还给原作出让渡的股东。

在中国证监会批准本次重大资产重组之后，大地集团将根据相关法律法规的规定协助破产管理人积极做好股份退还工作；如法律、法规及规范性文件对操作细节没有明确规定，大地集团将积极与破产管理人及相关监管部门沟通，确保股份返还工作的顺利进行；在让渡股份返还投资者过程中发生的税费均由大地集团承担。

（三）关于增持创智科技股票的承诺

大地集团承诺，创智科技股票恢复上市交易后，若前 20 个交易日内创智科技股票交易均价低于 12 元/股，则大地集团将在创智科技恢复上市交易后的第 21 个交易日起的 60 个交易日内，按照相关法律、法规、规范性文件的规定及监管部门的要求，在不影响创智科技上市地位的前提下，动用不少于人民币 2 亿元的现金，通过二级市场增持创智科技股票。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

创智科技重大资产重组完成后，大地集团及其一致行动人成都泰维将合计持有创智科技 73.19%股份。根据《上市公司收购管理办法》第 63 条，在一个上市公司中拥有权益的股份达到或者超过该公司已发行股份的 50%的，继续增加其在该公司拥有的权益不影响该公司的上市地位，相关投资者可以免于提出豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续，并履行相关的信息披露义务。

大地集团承诺，股份增持将在按照相关法律、法规、规范性文件的规定及监管部门的要求，在不影响创智科技上市地位的前提下进行，因此大地集团的股份增持承诺不存在法律障碍。

关于在二级市场增持股份所需资金，大地集团已出具承诺，在创智科技重大资产重组材料报送中国证监会之前，大地集团将提供不低于人民币 2 亿元的银行存款资信证明。在创智科技重大资产重组通过中国证监会核准后，大地集团将不低于人民币 2 亿元现金打入指定账户，并保证截至创智科技恢复上市交易后的第 20 个交易日，该账户内资金不低于人民币 2 亿元。

（四）大地集团、成都泰维的其他承诺

1、大地集团及其一致行动人成都泰维出具了《关于收购资金来源的承诺函》，承诺：

（1）认购非公开发行股份的资金来源

大地集团与成都泰维取得上市公司向其非公开发行的股份不涉及收购资金事宜，不存在用于本次收购的资金直接或间接来源于创智科技或其关联方的情况。

（2）有条件受让创智科技股份的资金来源

根据重整计划，大地集团与成都泰维取得创智科技全体出资人让渡的股份需满足的条件之一为向创智科技无偿提供不少于 5,000 万元的资金支持，用于维持创智科技自重整计划获得法院批准之日至资产注入完成前所必要的运营、管理费用，支付重整费用，以及偿还债权所需的资金。截至本承诺函出具日，大地集团已向破产重整管理人账户支付完毕现金 5,000 万元。

对于此部分 5,000 万元资金的来源，收购人承诺说明如下：

A、不存在直接或间接来源于借贷的情形；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

B、不存在直接或者间接来源于创智科技及其关联方的情形。

（3）受让财富证券有限责任公司转让股份的资金来源

根据 2007 年 12 月 11 日大地集团与财富证券签署的附条件生效《股份转让协议》，财富证券同意将其持有的创智科技境内国有法人股 25,260,000 股股份转让给大地集团，双方同意以创智科技 2007 年 4 月 27 日停牌前 30 个交易日每日加权平均价格的算术平均值作为标的股份转让价格，转让总价为 8,841 万元，分两期支付。

对于前述股份转让价款资金来源，大地集团承诺如下：

A、大地集团已经向财富证券支付首期股份转让价款；

B、大地集团已经支付的首期股份转让价款以及后续拟支付的剩余股份转让价款均不存在直接或间接来源于借贷的情形。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第十一节 财务会计信息

一、本次拟购买资产财务会计信息

华信会计师事务所对国地置业 2010 年、2011 年以及 2012 年 1-3 月财务报表出具了川华信审（2012）173 号审计报告。国地置业两年一期的财务报表如下：

（一）国地置业简要合并资产负债表

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,790,883.55	88,010,492.73	480,799,494.07
应收账款	239,732,537.32	347,090,027.17	132,925,987.34
预付款项	4,078,275.42	280,620.58	10,742,638.20
其他应收款	38,447,172.47	44,837,071.69	90,785,650.13
存货	991,129,393.35	987,142,697.10	689,045,944.99
流动资产合计	**1,284,215,115.44**	**1,478,057,898.00**	**1,470,365,705.81**
非流动资产：			
固定资产	2,103,465.02	2,278,088.99	3,143,023.37
在建工程			
无形资产	14,241.72	17,216.70	
长期待摊费用	841898.33	886376.67	
递延所得税资产	4,016,097.19	3,482,524.43	1,904,065.45
其他非流动资产			
非流动资产合计	**50,205,517.01**	**49,894,021.54**	**63,373,542.92**
资产总计	**1,334,420,632.45**	**1,527,951,919.54**	**1,533,739,248.73**
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	2,202,551.55	3,329,610.11	445,554.64
预收款项			
应付职工薪酬	166,265.28	191,512.66	360,786.58
应交税费	44,276,046.61	67,341,337.69	76,704,812.66
其他应付款	386,377,456.54	581,329,346.38	1,034,079,967.03
流动负债合计	**433,022,319.98**	**652,191,806.84**	**1,111,591,120.91**
长期借款			
长期应付款			
专项应付款			
非流动负债合计			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
负债合计	**433,022,319.98**	**652,191,806.84**	**1,111,591,120.91**
所有者权益：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00	100,000,000.00
盈余公积	60,287,384.63	57,682,476.72	32,190,417.32
未分配利润	540,310,869.59	517,277,577.73	289,008,115.10
归属于母公司所有者权益	**901,398,312.47**	**875,760,112.70**	**422,148,127.82**
少数股东权益			
所有者权益合计	**901,398,312.47**	**875,760,112.70**	**422,148,127.82**
负债和所有者总计	**1,334,420,632.45**	**1,527,951,919.54**	**1,533,739,248.73**

（二）国地置业简要合并利润表

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入	**41,252,917.53**	**388,578,482.57**	**155,564,252.53**
其中：营业收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
二、营业总成本	**6,764,124.61**	**38,094,074.97**	**76,115,341.78**
其中：营业成本		16,152,923.48	57,414,510.26
营业税金及附加	3,601.40	813,294.64	183,092.82
销售费用		429,749.01	330,219.68
管理费用	5,146,860.50	15,092,892.61	13,272,188.77
财务费用	-520,628.29	-740,997.43	-1,643,757.44
资产减值损失	2,134,291.00	6,346,212.66	6,559,087.69
加：公允价值变动收益			
投资收益		-11,570,473.45	150,701,362.62
三、营业利润	**34,488,792.92**	**338,913,934.15**	**230,150,273.37**
加：营业外收入	23,275.08	12,770.84	25,940.00
减：营业外支出	10,000.00	129,772.91	20,000.00
四、利润总额	**34,502,068.00**	**338,796,932.08**	**230,156,213.37**
减：所得税费用	8,863,868.23	85,035,410.05	58,059,568.48
五、净利润	**25,638,199.77**	**253,761,522.03**	**172,096,644.89**
归属于母公司所有者的净利润	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89

国地置业在2010年12月31日之前的盈利模式为分利模式。即根据《协议一》的约定，合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地整理成本后的纯收益，国地置业按55%的比例分得利润。

国地置业在2011年1月1日之后的盈利模式为固定投资回报模式。即根据《协议三》的约定，土地整理项目的前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施、公益配套设施的投资额计入土地整理成本，以每个会计年度内实际发生并经政府确认的土地整理累计投资额为基数（扣除国地置业已收到的上年度土地整理成本），按照39%的固定回报率作为国地置业的投资回报，龙泉驿区政府不再向国地置业另行支付融资成本和管理费用。如果国地置业未按《协议三》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至25%。

在分利模式下，国地置业用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设所发生的成本，当土地整理完成交由政府拍卖并成交后，国地置业根据“土地整理价款结算书”确定的土地整理成本按国地置业自身应承担部分加上应分利的金额确认为当期主营业务收入，并在确认收入的同时，将由国地置业自身承担的土地整理成本由“存货”结转至“主营业务成本”。

在固定投资回报的模式下，国地置业同样用“存货”科目来归集土地整理和公益配套设施建设等所发生的成本。由于《协议三》约定以投资额作为基数计算支付国地置业39%的固定回报，国地置业在每个会计期间内对投资额的回报部分确认主营业务收入和应收账款，对发生的投资成本仍保留在“存货”科目中而不结转至“主营业务成本”，待根据协议按时收到政府返还的投资价款和固定投资回报时，分别冲减“存货”和“应收账款”科目。由于该种核算方式下仅对投资回报部分确认主营业务收入，所以报表上所反映的主营业务成本为零。

根据四川华信（集团）会计师事务所出具的川华信审（2012）173 号《审计报告》，国地置业 2010 年、2011 年以及 2012 年 1-3 月实现的营业收入分别为 15,556.43 万元、38,857.85 万元以及 4,125.29 万元，实行的投资收益分别为 15,070.14 万元、-1,157.05 万元以及 0 万元，实现的净利润分别为 17,209.66 万元、25,376.15 万元以及 2,563.82 万元，可以看出，2010 年实现的净利润大于当年实现的营业收入，原因在于近年来，随着国地置业发展战略定位为专注于土地一级开发，国地置业于 2010 年将其从事二级开发的子公司进行了转让，股权转让产生的溢价从而实现了较高的投资收益，因此，2010 年的投资收益值较大，成为当年除土地整理收入之外的利润来源，并导致当年实现的净利润大于当年实

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现的营业收入。

国地置业转让子公司的股权实现的投资收益情况如下表：

转让项目	**2012 年 1-3 月**	**2011 年度**	**2010 年度**
世茂置业		-13,334,357.57	24,399,548.73
世茂投资			125,616,397.98
百城投资		1,763,884.12	
世茂新城			610,016.26
合　　计		**-11,570,473.45**	**150,625,962.97**

2009 年 12 月，经公司股东决定，同意公司向上海世茂建设有限公司转让其持有世茂置业 100%股权，根据国地置业与上海世茂签订《股权转让协议》约定，国地置业公司将其持有世茂置业 100%股权作价 46, 158. 98 万元分期转让给上海世茂，第一期转让 80%股权，第二期转让 15%股权，第三期转让 5%股权。世茂置业已于 2009 年 12 月完成第一期 80%股权变更工商登记手续，于 2010 年 3 月完成第二期 15%股权变更工商登记手续。截至 2009 年 11 月 30 日，世茂置业的账面净资产为 30, 193. 27 万元，同时将原计入资本公积的被投资单位权益变动金额的相应比例从资本公积转入当期投资收益，从而在 2009 年、2010 年分别实现的投资收益为 13, 013. 20 万元、2, 439. 95 万元。2011 年 10 月，由于政府规划的局部调整，因沟渠改道从世茂置业项目中穿过，致使世茂置业项目的土地资产减少。经公司与上海世茂协商并达成一致意见，参照股权转让签字时的土地市场价格，双方同意在世茂置业最后一次 5%股权转让款中扣减 2, 149. 56 万元。世茂置业已于 2011 年 12 月完成第三期 5%股权变更工商登记手续，公司于 2011 年度按第三期股权转让取得价款与剩余股权账面价值的差额确认当期投资收益 -13,334,357.57 元。

2010 年 4 月，经公司股东决定，同意公司向上海世茂转让其持有世茂投资 100%股权，公司将其持有世茂投资 100%股权作价 36, 916. 80 万元转让给上海世茂，第一期转让 80%股权，第二期转让 15%股权，第三期转让 5%股权。世茂投资已于 2010 年 5 月完成第一期 80%股权变更工商登记手续。截至 2010 年 4 月 30 日，世茂投资的账面净资产为 21, 614. 80 万元，同时将原计入资本公积的被投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位权益变动金额的相应比例从资本公积转入当期投资收益，从而在 2010 年实现的投资收益为 12, 561. 64 万元。截至本报告书签署日，公司已于 2012 年 6 月收到剩余 20%股权转让款 6, 783. 35 万元，并确认投资 2, 460. 37 万元。

2011 年 3 月，经公司股东决定，公司将其持有百城投资 100%股权作价 53, 868. 49 万元转让给大地房地产，截至 2011 年 2 月 28 日，百城投资的账面净资产为 53, 692. 10 万元，从而实现的投资收益为 176. 39 万元。

2010 年 7 月，经公司股东决定，公司将其持有世茂新城 100%股权作价 111, 279. 90 万元转让给天津中永兴，截至 2010 年 7 月 31 日，公司对世茂新城的投资成本为 111, 218. 90 万元，从而实现的投资收益为 61 万元。

（三）国地置业简要合并现金流量表

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	150,000,000.00	149,317,005.65	87,620,357.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	15,732,113.17	61,126,936.99	36,867,837.29
经营活动现金流入小计	**165,732,113.17**	**210,443,942.64**	**124,488,194.75**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,257,793.93	629,217,728.93	1,574,810,806.35
支付给职工以及为职工支付的现金	2,062,186.39	5,853,177.19	4,721,402.19
支付的各项税费	32,561,183.64	96,736,803.39	37,138,994.85
支付其他与经营活动有关的现金	11,726,743.79	22,347,172.70	35,566,695.35
经营活动现金流出小计	**57,607,907.75**	**754,154,882.21**	**1,652,237,898.74**
经营活动产生的现金流量净额	**108,124,205.42**	**-543,710,939.57**	**-1,527,749,703.99**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			855,557,350.39
取得投资收益收到的现金			150,029,609.24
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			**1,005,586,959.63**
投资支付的现金	3,950.00	2,934,123.00	2,395,390.00
支付的其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计		144,613,919.12	13,809,731.16
投资活动产生的现金流量净额	**3,950.00**	**347,548,042.12**	**116,205,121.16**
三、筹资活动产生的现金流量	**-3,950.00**	**-347,548,042.12**	**889,381,838.47**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		400,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	3,660,135.40	424,469,980.35	580,000,000.00
偿还债务支付的现金	**3,660,135.40**	**824,469,980.35**	**580,000,000.00**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	196,000,000.00	326,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	**-192,339,864.60**	**498,469,980.35**	**580,000,000.00**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-192,339,864.60**	**498,469,980.35**	**580,000,000.00**
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	**-84,219,609.18**	**-392,789,001.34**	**-58,367,865.52**
六、期末现金及现金等价物余额	88,010,492.73	480,799,494.07	539,167,359.59

二、本次交易完成后上市公司备考财务会计信息

华信会计师事务所对本次交易完成后上市公司 2011 年度备考财务报表出具了川华信审（2012）178 号备考财务报表审计报告。

（一）备考财务报表的编制基础和假设

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制备考财务报表。

本备考财务报表是假设《公司发行股份购买资产暨重大资产重组的议案》以及《非公开发行股份购买资产协议》所述交易全部于2012年3月31日实施完成，公司自2012年3月31日起即以控股合并国地置业后的架构和业务持续经营。

（二）遵循企业会计准则的声明

本备考财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的备考财务状况、备考经营成果和备考现金流量等有关信息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（三）上市公司一年一期简要备考合并财务报表如下：

1、最近一年一期简要备考合并资产负债表

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,650,023.85	93,585,385.86
应收账款	239,732,537.32	347,090,027.17
预付款项	4,078,275.42	280,620.58
应收股利	3,345,260.00	3,345,260.00
其他应收款	39,107,124.04	109,451,952.70
存货	991,129,393.35	987,142,697.10
其他流动资产	7,036,853.33	10,696,988.73
流动资产合计	**1,292,079,467.31**	**1,551,592,932.14**
非流动资产：		
长期股权投资	55,604,896.22	56,466,906.37
固定资产	2,275,744.34	2,430,893.61
在建工程		
无形资产	14,241.72	17,216.70
递延所得税资产	4,016,097.19	3,482,524.43
非流动资产合计	**62,752,877.80**	**63,283,917.78**
资产总计	**1,354,832,345.11**	**1,614,876,849.92**
流动负债：		
应付账款	3,386,695.34	4,513,753.90
预收款项	1,164,701.92	1,164,701.92
应付职工薪酬	1,733,985.04	1,776,380.06
应交税费	46,208,032.37	69,271,372.99
其他应付款	389,056,280.47	584,008,170.31
流动负债合计	**441,549,695.14**	**660,734,379.18**
非流动负债：		
预计负债		
非流动负债合计		
负债合计	**441,549,695.14**	**660,734,379.18**
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本	1,158,707,243.71	378,614,243.71
资本公积	58,294,149.54	724,696,394.30
盈余公积	35,202,469.47	35,202,469.47
未分配利润	-330,005,067.66	-175,465,645.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	922,198,795.06	963,047,461.95
少数股东权益	-8,916,145.09	-8,904,991.21
所有者权益合计	**913,282,649.97**	**954,142,470.74**
负债和所有者权益总计	**1,354,832,345.11**	**1,614,876,849.92**

2、最近一年一期简要合并利润表

单位：元

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度
一、营业总收入	**111,357,256.84**	**155,564,252.53**
其中：营业收入	111,357,256.84	155,564,252.53
二、营业总成本	**28,793,851.01**	**79,113,745.93**
其中：营业成本	14,676,232.50	57,414,510.26
营业税金及附加	249,222.55	183,092.82
销售费用	429,749.01	330,219.68
管理费用	10,505,993.47	15,484,180.08
财务费用	-336,637.68	-1,638,392.63
资产减值损失	3,269,291.16	7,340,135.72
加：公允价值变动收益		
投资收益	1,866,281.51	152,411,385.73
三、营业利润	**84,429,687.34**	**228,861,892.33**
加：营业外收入	7,402,316.35	25,940.00
减：营业外支出	42,411.46	458,591.22
四、利润总额	**91,789,592.23**	**228,429,241.11**
减：所得税费用		
五、净利润	21,676,982.89	58,059,568.48
归属于母公司所有者的净利润	**70,112,609.34**	**170,369,672.63**
少数股东损益	70,032,239.23	170,377,235.34
六、每股收益：	80,370.11	-7,562.71
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益	0.0604	0.147
七、其他综合收益	0.0604	0.147
八、综合收益总额		
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	**70,112,609.34**	**170,369,672.63**
归属于少数股东的综合收益总额	70,032,239.23	170,377,235.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、拟购买资产盈利预测主要数据

华信会计师事务所对上市公司拟购买资产国地置业的 2012 年度、2013 年度的盈利预测情况出具了川华信专（2012）190 号盈利预测审核报告。

（一）国地置业 2011 年经审计的盈利预测情况如下：

单位：万元

项目	2012 年 1-3 月已审实际数	2012 年 4 月至 12 月预测数	2012 年度预测数	2013 年预测数
一、营业总收入	4,125.29	75,213.69	79,338.99	111,438.83
其中：营业收入	4,125.29	75,213.69	79,338.99	111,438.83
二、营业总成本	676.42	5,541.73	6,218.15	10,736.31
其中：营业成本				
营业税金及附加	0.36		0.36	
销售费用				
管理费用	514.69	1661.08	2175.77	4179.19
财务费用	-52.06	3568.55	3516.49	6075.62
资产减值损失	213.43	312.1	525.53	481.5
加：投资收益				
三、营业利润	3,448.88	69,671.95	73,120.83	100,702.52
加：营业外收入	2.33		2.33	
减：营业外支出	1.00	-	1.00	
四、利润总额	3,450.21	69,671.95	73,122.16	100,702.52
减：所得税费用	886.39	17,420.76	18,307.14	25,202.12
五、净利润	2,563.82	52,251.19	54,815.01	75,500.40
归属于母公司所有者的净利润	2,563.82	52,251.19	54,815.01	75,500.40

（二）盈利预测编制基础

国地置业盈利预测报告以国地置业 2010 年度、2011 年度和 2012 年 1-3 月经会计师事务所审计的经营业绩为基础，结合公司 2012 年度、2013 年度的土地整理项目投资计划和营销计划及其他相关资料，本着求实稳健的原则而编制。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计在各重要方面均与本公司上述已审计财务报告的相关会计政策和会计估计一致。

（三）盈利预测基本假设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、本公司所遵循的我国有关法律、法规、政策和本公司经营业务所在地区的社会经济环境无重大变化；

2、本公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

3、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；

4、本公司所属行业的市场状况无重大变化；

5、国家及本公司所在地区针对土地整理政策无重大变化。

6、本公司以及四川省成都市龙泉驿区人民政府能够严格履行双方签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》及其《补充协议》约定的内容。

7、本公司编制的《天鹅湖片区土地整理投资计划》和《十陵片区土地整理投资计划》，在预测期内，本公司能按上述投资计划执行。

8、本公司土地整理项目的投资成本和投资回报，能按照《土地整理合同书》和《补充协议》的约定按期收回。

9、本公司土地整理项目所需资金能按筹资计划到位。

10、本公司预测期内的经营运作，不会受到人力、能源、原材料等严重短缺的不利影响；

11、本公司遵循的税收政策，执行的税负、税率政策无重大变化；

12、本公司不存在重大或有事项对本公司造成重大不利影响。

13、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

四、盈利预测主要数据

华信会计师事务所对创智科技 2012 年、2013 年度盈利预测情况出具了川华信专审（2012）198 号创智科技 2012 年度、2013 年度备考盈利预测审核报告，具体数据如下：

单位：万元

项目	2012 年 1-3 月已审实际数	2012 年 4 月至 12 月预测数	2012 年度预测数	2013 年预测数
一、营业总收入	4,125.29	75,213.69	79,338.98	111,438.83
其中：营业收入	4,125.29	75,213.69	79,338.98	111,438.83
二、营业总成本	909.31	7,972.18	8,881.49	11,599.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其中：营业成本				
营业税金及附加	0.36		0.36	
销售费用				
管理费用	621.83	4,091.35	4,713.18	5,042.35
财务费用	-52.46	3568.73	3516.27	6075.82
资产减值损失	339.58	312.1	651.68	481.5
加：投资收益	-86.2	145.83	59.63	71.56
三、营业利润	3,129.78	67,387.34	70,517.12	99,910.72
加：营业外收入	2.33		2.33	
减：营业外支出	1.00		1.00	
四、利润总额	3,131.11	67,387.34	70,518.45	99,910.72
减：所得税费用	886.39	17,420.76	18,307.15	25,202.12
五、净利润	2,244.72	49,966.58	52,211.30	74,708.60
归属于母公司所有者的净利润	2,245.84	49,966.58	52,212.42	74,708.60

五、交易标的重大会计政策或会计估计与上市公司是否存在较大差异的说明

国地置业执行财政部 2006 年发布的《企业会计准则》，重大会计政策与会计估计与上市公司不存在较大差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十二节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易后创智科技的发展定位

本次交易完成后，创智科技的发展定位为以土地一级开发和城市公益配套设施建设为主的土地一级开发商，通过本次重大资产重组交易国地置业将成为本公司的全资子公司，成为本公司的业务运作平台。本次交易完成后，本公司将以市场为导向，以土地一级开发和城市公益配套设施建设为中心，大力推进和拓展公司业务，确保创智科技业务完整、经营独立、与控股股东、实际控制人及其他关联方不存在实质上的同业竞争。

（二）本次交易后上市公司与大股东大地集团及其关联企业的同业竞争状况

2012 年 4 月 26 日，大地集团的全资子公司百悦投资与黑龙江省安达市人民政府签订了《安达市北湖新区土地整理及城市运营项目合作协议》，根据该协议，百悦投资将与安达市人民政府进行战略合作，共同推动北湖新区一级整理、项目综合开发及城市运营事宜，该协议已获得安达市人大常委会批准生效。目前，该项目处于前期调研论证阶段，且前期勘察、规划等准备工作仍需时较长，项目距离正式投入开工建设还需较长时间。

截至本报告签署日，除大地集团的全资子公司百悦投资于 2012 年 4 月 26 日与黑龙江省安达市人民政府签订的《安达市北湖新区土地整理及城市运营项目合作协议》外，大地集团及大地集团下属企业不存在从事与国地置业相同或相似业务的情形，大地集团及大地集团下属企业与国地置业之间均不存在实质性同业竞争。

本次重组交易完成后，创智科技及其全资子公司国地置业所负责的土地一级开发业务界限清晰，分工明确，不存在与大地集团及其下属其他子公司之间实质的同业竞争。

（三）国地置业控股股东及实际控制人出具的避免同业竞争的承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

除符合上述约定的、拟转由国地置业实施的业务外，大地集团及实际控制人贾鹏先生已经就同业竞争问题出具《关于避免同业竞争的承诺函》：

1、大地集团将尽快与安达市人民政府积极协商，在本次重大资产重组取得中国证监会审核同意后，通过合法合规形式将协议主体尽快变更为国地置业或其控股子公司，由国地置业或其控股子公司实施协议约定的安达市北湖新区土地一级整理相关业务。

2、在大地集团作为持有创智科技 5%以上股份的股东期间，大地集团及大地集团所直接、间接控制的企业将不以任何方式直接或间接从事与创智科技构成竞争或可能构成竞争的业务。如果大地集团得到任何与创智科技主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知创智科技，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给创智科技。

3、如出现因大地集团违反上述承诺与保证而导致创智科技或其股东的权益受到损害的情况，大地集团将依法承担相应的赔偿责任。除符合上述约定的、拟转由国地置业实施的业务外，本次交易完成后大地集团和实际控制人贾鹏先生控制下的子公司没有从事土地一级开发业务，大地集团及其子公司也将不会从事与国地置业类似的业务。

贾鹏作为大地集团的实际控制人，无条件同意接受上述承诺的约束，并就大地集团违反承诺与保证约定的行为承担连带责任。

（四）独立财务顾问关于同业竞争的意见

本次交易完成后，创智科技的主要业务转变为土地一级开发，大地集团主要控股子公司与上市公司不存在实质性同业竞争的情形，并且大地集团及实际控制人贾鹏先生出具了承诺，保持和增强上市公司经营业务的独立性，避免同业竞争的发生。

（五）法律顾问关于同业竞争的意见

本次交易完成后，国地置业将成为创智科技的全资子公司，大地集团、实际控制人贾鹏先生及其控制的其他企业与创智科技不存在形成实质性同业竞争的情况，且相关关联方已承诺采取有效措施避免将来同业竞争的发生。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、关联交易

（一）本次交易完成后与上市公司存在控制关系的关联方

本次交易完成后，与上市公司存在控制关系的关联方为大地集团，其详细情况请参见第三节本次交易的交易对方情况“一、本次拟非公开发行股份的交易对方”部分。

（二）本次交易完成后公司的关联交易情况

1、业务往来

（1）国地置业的土地一级整理业务采用承包方式，其作为土地整理的组织者不参与建筑施工，而是通过公开招标将工程承包给具有基础设施建设资格的工程公司。2010 年大地集团子公司龙腾市政承接国地置业怡和新城外墙清洗工程约 170.85 万元，目前工程施工合作已经实施完毕，且交易金额较小，不构成对国地置业业务独立性的影响。

（2）2011 年 1 月，国地置业将成都市龙泉驿区 199.124 亩土地（由 A、B 地块组成）作价入股投入百城投资，根据国地置业与龙泉驿区政府签订的土地整理协议，国地置业仍须对 B 地块（72.137 亩）上的五星级酒店、企业总部办公及附属设施项目承担建设责任。因此，国地置业与百城投资于 2011 年 7 月 29 日签订《五星级酒店、企业总部基地及配套设施建设相关事项的协议》，约定由国地置业负责实际投资、管理 B 地块一级开发项目建设，由百城投资代建并以自身名义办理报建等相关手续，同时完成酒店项目建设的所有工作，待项目建成后移交给国地置业。除项目建设所需资金外，国地置业无需向百城投资额外支付管理费或任何其他费用。

2、资金往来

根据华信会计师事务所出具的《国地置业审计报告》，截至 2012 年 3 月 31 日，国地置业与其关联方之间的往来款项情况如下：

单位：元

项目名称	关联方	2012 年 3 月 31 日
其他应付款	大地集团	139,836,384.48
其他应付款	贾毅	302,564.63
其他应付款	天津中永兴	233,100,978.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

因国地置业在从事土地一级整理业务的初期对资金需求迫切，但银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续较为烦杂，因此，为支持国地置业业务发展，大地集团及其关联方天津中永兴向国地置业提供了无偿借款。目前国地置业的一级土地整理业务已步入运作阶段，部分项目已实现收益回报，同时已取得农业银行、成都农商行及民生银行 25 亿元的授信，将逐步解决前述关联资金往来。

信达证券和信达律师认为，国地置业本次与百城投资的代建合作系基于一级开发项目用地位于百城投资名下的实际情况而发生，相关交易协议已明确了双方的权利义务，国地置业就百城投资的代建除列入国地置业监管中的项目建设资金外，无需向百城投资支付额外的费用，因此，该项交易不会损害国地置业的利益。同时，国地置业亦已出具了书面承诺，对后续一级开发过程中的建设项目将严格遵守公平、公开的市场原则、通过招、拍、挂或其他公允的市场方式选择承建主体，坚决杜绝通过关联交易损害公司及公司股东的利益。

（三）规范关联交易的措施

本公司的《公司章程》等文件已对关联交易的决策、回避表决程序做出了相关规定，该等规定符合有关法律、法规和中国证监会、深交所发布的规范性文件的要求。

（四）国地置业控股股东出具的规范和减少关联交易的承诺

为避免在本次交易完成后大地集团、成都泰维与上市公司间发生不合理的关联交易，大地集团、成都泰维出具承诺函：

1、承诺其将尽量避免或减少和创智科技及其子公司之间的关联交易；

2、对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与创智科技依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照和无关联关系的独立第三方进行相同或类似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。

3、保证不利用关联交易非法转移创智科技的资金、利润，不利用关联关系损害创智科技及非关联股东的利益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十三节 资金、资产占用及关联担保

一、资金、资产占用情况

截至本报告书签署日，国地置业不存在资金、资产被其控股股东及其关联人占用情形。

截至本报告书签署日，创智科技不存在资金、资产被其控股股东及其关联人占用情形。

二、关联方担保情况

截至本报告书签署日，国地置业不存在为其控股股东及其关联人提供担保的情形。

截至本报告书签署日，创智科技不存在为其控股股东及其关联人提供担保的情形。

创智科技原大股东创智集团欠创智科技14,068.23万元，2008年3月31日，创智科技、创智集团和大地集团就创智集团对创智科技欠款达成协议，大地集团为创智科技集团有限公司的欠款承担连带保证责任，并在上市公司重组过程中一并解决。

创智科技已对上述款项累计计提55%的坏账准备。

2012年8月12日，创智科技第七届董事会第二次会议审议通过了《关于解决公司原大股东占用公司资金的历史遗留问题的方案》，大地集团用其持有的国地置业4.694%的股权抵偿给上市公司，以解决公司原大股东创智集团（系重组方的非关联方）历史遗留的对公司142,914,082.76元的欠款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十四节 本次交易对上市公司债务影响

一、本次交易后公司的负债结构

根据华信会计师事务所出具的川华信审（2012）178号创智科技2012年3月31日度备考财务报表审计报告以及川华信审（2012）158号创智科技2012年3月31日审计报告，本次交易对公司债务影响分析如下：

单位：元

项目	2012 年 3 月 31 日			
	备考合并报表	比例	实际合并报表	比例
短期借款				
应付账款	3,386,695.34	0.77%	1,184,143.79	13.89%
预收款项	1,164,701.92	0.26%	1,164,701.92	13.66%
应付职工薪酬	1,733,985.04	0.39%	1,567,719.76	18.38%
应交税费	46,208,032.37	10.46%	1,931,985.76	22.66%
应付利息				
其他应付款	389,056,280.47	88.11%	2,678,823.93	31.41%
流动负债合计	441,549,695.14	**100%**	8,527,375.16	**100.00%**
长期借款				
长期应付款				
专项应付款				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	441,549,695.14	**100%**	8,527,375.16	**100%**
资产负债率	**32.59%**		**10.19%**	

本次交易前，上市公司通过执行破产重整计划，偿还了绝大部分债务，解决了历史遗留问题，使企业的债务负担大大降低，本次交易完成后，随着资产规模的大幅度提高，债务规模也相应有所增加，由于注入资产在从事土地一级整理业务的初期对资金需求迫切，但银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

较为繁杂，因此，为支持国地置业业务发展，大地集团及其关联方天津中永兴向国地置业提供了无偿借款。所以在债务结构上主要体现为其他应付款占债务的比例较大，目前国地置业的一级土地整理业务已步入运作阶段，部分项目已实现收益回报；同时根据龙泉驿区政府在 2011 年 9 月 28 日出具的《成都市龙泉驿区政府关于投资成本及投资回报返还的说明》中提到，为科学合理安排年度财政预算，提高资金使用效率、促进城市建设项目又好又快发展，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还成都国地置业有限公司不低于 50%的、经双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照协议约定的方式支付，从而实现整理成本和投资回报的提前收回，加快了资金的周转。

二、本次交易有利于改善公司未来负债结构

交易完成后，公司将拥有优质资产，盈利能力得到改善。另外，上市公司的融资渠道得以拓宽，融资能力得到提升，公司可以通过多种方式在资本市场上筹集发展所需的资金，偿还相关债务，缓解公司的资金压力，优化公司负债结构。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第十五节 上市公司最近十二个月重大资产交易

债权人创智信息系统公司以创智科技不能清偿到期债务为由，申请对创智科技进行重整。2010年8月12日，法院作出（2010）深中法民七重整字第6号民事裁定书，裁定受理创智信息系统公司对创智科技提出的重整申请。2010年8月23日，法院作出（2010）深中法民七重整字6－1号民事裁定书，裁定对创智科技进行重整，并指定管理人开展破产重整工作。

2011 年 5 月 27 日，深圳中院作出的（2010）深中法民七重整字第 6-4 号《民事裁定书》，裁定批准本公司《重整计划》并终止重整程序。按重整计划，创智科技全体股东应让渡股票至重整专用账户，因部分股东股票被冻结或账户受到限制等原因暂无法过户，公司向深圳中院提交了延长重整计划执行期限的申请，并于 2011 年 11 月 25 日收到深圳中院作出的（2010）深重法民七重整字第 6-7 号《民事裁定书》，准许创智科技提交的延长重整计划执行期限的申请，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 2 月 29 日。延长期内，华创实业及创智实业所持本公司的股票仍处于司法冻结及质押冻结当中，鉴于上述原因，公司向深圳中院提交了再次延长重整计划执行期限的申请。公司于 2012 年 2 月 28 日收到深圳中院于 2 月 24 日作出的（2010）深中法民七重整字第 6-9 号《民事裁定书》，延长《重整计划》执行期限至 2012 年 5 月 31 日。

2012 年 5 月 29 日，深圳中院作出（2010）深中法民七重整字第 6-11 号《民事裁定书》，确认创智科技重整计划执行完毕并终结破产程序。

截至本报告书签署日，最近十二个月内创智科技未发生重大资产交易行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十六节 本次交易对上市公司治理结构的影响

一、本次交易对公司治理结构的影响

本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易完成后，公司董事会、监事会、高级管理人员结构将作相应调整，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

（一）股东和股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法、经表决通过的议案得到有效执行。《公司章程》和《股东大会议事规则》中已经明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。《公司章程》中规定了股东大会对董事会的授权原则。

在合法、有效的前提下，公司将通过各种方式和途径，充分利用现代信息技术等手段，通过网络投票、征集代理权等各种方式和途径，合理安排股东大会时间、地点，扩大股东参与股东大会的比例，充分保障股东的知情权和参与权。公司将进一步完善关联交易、担保、募集资金使用等制度，严格规范公司行为，切实维护中小股东利益。

（二）控股股东、实际控制人与上市公司

本次交易完成后，公司将保持和控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立，公司独立经营、自主决策并承担经营责任和风险。公司董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够按照法定程序和规则要求形成。公司将积极督促控股股东、实际控制人依法行使出资人的权利，切实履行对公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（三）董事和董事会

本次交易完成后，公司董事会成员及人数将按照法律、法规和公司章程的规定及公司实际情况进行调整，董事会人员构成符合法律、法规的要求，独立董事人数符合法律、法规要求。公司严格遵守国家有关法律、法规、规章及公司《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。

本次重组完成后，大地集团将成为上市公司的控股股东。结合上市公司主营业务变更，未来上市公司的董事、监事、高级管理人员将主要来自大地集团和本次交易标的国地置业。目前，大地集团和国地置业经营状况良好，大地集团和国地置业的董事、监事、高级管理人员具备管理主营业务为土地整理和城市综合运营的成熟企业所需的知识和经验。本次交易上市公司的独立财务顾问信达证券和重组方财务顾问中信证券对上市公司、大地集团和国地置业现任董事、监事、高级管理人员进行了证券市场规范化运作知识辅导和培训，确保上市公司、大地集团和国地置业现任董事、监事、高级管理人员充分了解重大资产重组应遵守的法律、法规、中国证监会的有关规定及其应承担的相关义务、责任，督促上市公司董事会依法履行报告、公告和其他法定义务；确保重组方大地集团的董事、监事、高级管理人员意识到要保证上市公司在业务、资产、财务、机构、人员等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，避免同业竞争，尽量减少关联交易等。

辅导采取了组织自学、个别答疑和集体研讨等多种方式进行。

（1）组织自学

辅导人员向上述人员提供相关法律法规，协助辅导对象积极开展自学。

（2）个别答疑

在实际工作中，辅导人员与上述人员不断进行沟通，对其学习及公司日常运作中出现的具体问题，及时通过个别答疑等形式协助解决。

（3）集体研讨

辅导人员定期或不定期与上述人员召开研讨会，对公司财务规范运作、完善治理结构、健全规章制度等内容进行专题讨论。

交易过程中，上市公司积极着手安排和落实了具体工作，为辅导人员和各中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

介机构提供了必要的人、财、物等方面的条件和组织保证，上述人员均认真学习了相关内容，辅导达到了预期效果。

公司将进一步完善董事和董事会制度要求，确保董事会公正、科学、高效地进行决策，确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，积极了解公司的各项运作情况，自觉履行职责，对董事会的科学决策和公司的发展起到积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

二、重组完成后上市公司业务的独立性

本次交易完成后，上市公司的定位为一级土地开发，主要通过其全资子公司国地置业开展土地一级开发。

本次交易完成后，上市公司的业务将独立于控股股东及其控制的其他企业。作为本次交易拟注入资产，国地置业目前的业务独立于其控股股东大地集团及其控制的其他企业。为了保证未来上市公司的独立性，大地集团及实际控制人贾鹏先生专门出具了关于保持上市公司独立性的承诺函。其中，大地集团及其控股股东、实际控制人贾鹏承诺如下：

（一）人员独立性不受影响

1、保证创智科技的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司/本人及关联方。

2、保证创智科技的总经理、副总经理、财务负责人、董秘等高级管理人员的独立性，不在本公司及其关联方担任除董事以外的其它行政职务。

3、保证本公司/本人及关联方推荐出任创智科技董事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司/本人及关联方不干预创智科技董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。

（二）资产完整性不受影响

1、保证创智科技资产的独立完整。

2、保证本公司/本人及关联方不违规占用创智科技资产、资金及其他资源。

（三）财务独立性不受影响

1、保证创智科技设置独立的财务部门和拥有独立的财务核算体系。

2、保证创智科技在财务决策方面保持独立，本公司/本人及关联方不干涉创智科技的资金使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、保证创智科技保持自己独立的银行账户，并依法独立纳税。

（四）机构独立性不受影响

保证创智科技的机构设置独立于本公司/本人及其关联方，并能独立自主地运作。本公司/本人及其关联方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预创智科技的决策和经营。

（五）业务独立性不受影响

1、保证创智科技拥有独立的采购、生产和销售体系。

2、保证尽可能减少创智科技与本公司/本人及关联方之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联方的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第十七节 风险因素及相关对策

一、审批风险

本次重大资产重组交易已获得国地置业、大地集团实际控制人贾鹏先生的同意，并通过了大地集团、成都泰维董事会和股东会的审核批准。上市公司通过了本公司董事会的审核批准。

根据相关法律、法规规定本次重大资产重组交易应当提请公司股东大会审议、中国证监会核准，且需中国证监会豁免大地集团及其一致行动人成都泰维因本次交易所触发的要约收购义务（若需）。上述审批事项存在不确定性。为应对此风险，本公司将严格按照中国证监会的有关规定以及《发行股份购买资产协议》的有关条款，积极履行本次交易的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、及时地披露有关信息。

本次交易方案有利于改善上市公司资产质量，提高公司盈利能力，公司将在相关中介机构的协助下，向全体股东充分解释和阐述本次交易方案以及本次交易后创智科技的发展前景，力争本次交易方案获得本公司股东的认同。

二、政策风险

本次拟购买的资产为国地置业95.306%的股权，国地置业主营业务之一是土地一级开发业务。目前，我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范，而且各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险，特别是对土地收益分成模式和征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件，则有可能会给本公司的业务和相关收益产生影响。

为应对此风险，国地置业已经与成都市龙泉驿区政府签订《协议一》、《协议二》及《协议三》，区人大常委分别对三个合同予以批复，协议对政府方和国地置业的合法权益均进行合理界定并提供有力保障，以确保该合作协议的合法性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、主营业务变更风险

本次交易完成后国地置业将成为本公司的全资子公司，公司主营业务将从计算机软件服务业变更为土地一级开发，公司主营业务将发生重大变更，公司能否迅速适应新变化并立足于该行业存在一定的不确定性。国地置业各股东方及管理层将在合法合规的基础上，积极稳妥的运营上市公司，以避免其在主营业务变更阶段的波动。

四、大股东控制风险

本次发行后大地集团将直接和间接持有创智科技73.19%的股份，成为其控股股东。如果大地集团利用其控股股东地位，通过董事会、股东大会对公司的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加影响，则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。

为应对此风险，公司已建立股东大会、董事会、监事会和经营管理层各司其职各负其责、有效运转的公司法人治理结构。同时，大地集团以及其实际控制人贾鹏先生已向公司作出有关同业竞争、关联交易的承诺，有利于维护公司和中小股东的利益。

五、征地和农转用批准文件以及工程施工手续不能及时获批的风险

此风险是属于企业不可直接控制的风险。截至 2012 年 3 月 31 日，拟购买资产国地置业有关土地整理项目仅取得 “天鹅湖项目”青台山片区 612 亩、“4.17 项目（指十陵片区项目）”1,390 亩土地的征地和农转用批准文件。“2.83 项目”未开发整理的北片区、“4.17 项目”除 1,390 亩以外其他区域的征地指标尚未取得。征地，特别是农用地的征用涉及到政府的审批，而且需要相关各方的同意和配合。因此，征地、拆迁安置最终能否等到政府的审批，将是土地整理合同顺利履行的一大风险。在项目实施期间，如企业不能及时取得土地整理项目中剩余土地的征地和农转用批准手续而导致项目投资计划不能按期实施时，将会对拟购买资产的评估价值、未来盈利预测等产生影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有关土地整理项目取得“天鹅湖项目”项目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》。有关土地整理项目中的 “4.17项目（指十陵片区项目）”控制区范围内的基础设施建设工程，尚未取得《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不能按期实施时，将对评估价值和未来盈利能力产生影响；

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，仅“2.83 项目”的部分单位工程完成了初步设计方案。其他建设工程在 2012 年 3 月 31 日尚未全部作出具体设计方案和施工图设计。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、取得各建设工程实施的有关法定手续而导致项目投资计划不能按期实施时，则将对评估报告的评估结论产生影响；

国地置业已承诺：由于土地一级开发整理项目的实施涉及的法定程序多、准备有关报批文件、资料的工作量较大，因此，在 2012 年 3 月 31 日以前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述因素，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。

2011 年 10 月，成都市龙泉驿区人民政府出具《关于龙泉驿十陵片区工业企业拆迁相关事宜的说明》，约定土地整理项目范围内因城市规划调整工业向园区集中需调迁的 9 家工业企业，占地面积约 1400 亩，土地性质为国有建设用地。经龙泉驿区与 9 家企业多次协商，达成了搬迁补偿意向。区政府将积极支持国都置业和 9 家工业企业实施搬迁安置工作。

根据成都市龙泉驿区政府于 2011 年 12 月 2 日出具的《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目的声明与承诺》，龙泉驿天鹅湖片区、十陵片区计划分期完成土地整理工作：包括项目规划设计、对政府依法征收后的土地进行征地补偿、拆迁安置、基础设施建设、公用公益项目建设、土地招商等工作涉及到规划、国土、建设、发改、财政、商务、环保等相关部门，相关项目报建报批手

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续将根据项目的进展阶段分期报批和审核。区政府承诺督促相关政府部门依法依规支持国地置业公司办理项目相关报建手续，以顺利实施土地整理工作。如果由于政府原因导致土地整理项目实施工作延误或者停滞，天鹅湖片区（含青台山片区 612 亩）和十陵片区项目的投资计划可以相应延期实施。同时，区政府与国地置业应尽快协商解决方案，如超过 1 年未达成解决方案的，则龙泉驿区政府将根据 2006 年 7 月 7 日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第 3 款约定（按照国地公司已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给守约方造成的实际经济损失。

六、土地指标不能够按计划获批的风险

此风险是属于不可直接控制的风险。土地指标取决于四川省国土资源厅对四川省土地指标的整体规划，再由四川省把土地指标分派给成都市国土局，最终龙泉驿区的土地指标需从成都市整体征地指标中分配。此风险在国地置业与龙泉驿区的合作协议及补充协议中，已有相关说明，如国地置业进行土地一级开发片区内的土地指标区政府未能按时按量报征、征地拆迁，则合同时间会顺延。区政府将优先考虑把将获批的土地指标与国地置业应获得的片区土地进行置换，优先保证国地置业土地一级开发业务的发展。

根据成都市龙泉驿区政府于2011年12月2日出具的《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目的声明与承诺》，将按计划统筹安排天鹅湖片区（含青台山片区612亩）和十陵片区项目的土地出让计划（原则上每年安排800亩左右）。如果龙泉驿区不能及时落实上述计划，导致国地置业土地整理工作迟延或停滞的，国地置业的投资计划可以相应延期实施。同时，区政府与国地置业应尽快协商解决方案，如超过1年未达成解决方案的，则区政府将根据2006年7月7日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第3款约定（按照投资方已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给国地置业造成的实际经济损失。

七、公司不能获得融资的风险

根据国地置业提供的资料反映，土地整理项目控制区范围内，涉及16家乡镇企业和514军工厂的动迁、约350万平方米的地面建筑物拆除、约2万农民的安置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。根据中企华出具的中企华评报字【2012】第3311号《国地置业资产评估说明》，合同项目达到完工条件，2012年3月31日之后土地整理所需直接成本投入总量约为140.83亿元，且2014-2016年为资金投入的高峰期。如此项工程所需资金保障不力，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对交易标的的评估结论产生影响；

根据国地置业与成都市龙泉驿区政府签订的《协议三》，明确约定了每年3月31日之前成都市龙泉驿区政府会支付前个会计年度内（公历1月1日至12月31日）投资额及投资额的39%作为固定投资回报，项目主要通过开发开支撑项目的资金需求。

为应对此风险，2011年9月28日，成都市龙泉驿区政府出具《关于投资成本及投资回报返还的说明》，龙泉驿区财政局将在编制和执行年度财政预算时，安排当年返还国地置业不低于50%的、将双方确认的土地整理成本和投资回报，其余的土地整理成本和投资回报按照前述《补充协议》约定的方式支付。

八、经营风险

在土地一级开发业务方面，虽然成都国地置业所从事的土地一级开发与房地产业分属于两个不同的行业，但是房地产行业繁荣与否会对龙泉驿区政府的财政收入产生一定的影响。

成都市龙泉驿区的土地开发后若遭遇房地产行业调控或者招商引资不能及时到位，会影响龙泉驿区政府征地的速度和投资额。

此外，成都国地置业对龙泉驿区的天鹅湖片区（包括青台山片区）和十陵片区等区域的整体开发预计于 7 年内完结，成都国地置业在 7 年之后的业务发展情况和收入来源存在不确定性。

为应对此风险，国地置业在积极开发现有项目的同时，与龙泉驿区区政府开展进一步的合作，将会不断开拓新的项目来源。

九、收入来源单一、客户单一的风险

本次交易完成后，成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区土地一级开发业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

务将成为创智科技的主要收入来源。

国地置业是受成都市龙泉驿区政府的委托进行成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域的土地一级开发，国地置业对该区域的土地进行开发使其达到可供出让条件后交由成都市龙泉驿区政府在合作开发协议约定的期限内（每年3月31日前）支付土地整理款项。因此，本次交易完成后，影响创智科技土地一级开发业务收入稳定性的重要因素之一是成都市龙泉驿区政府能否按照合作合同约定及时向国地置业支付土地整理款项。各方自合作开发协议签署至今，合作较为顺利，政府的公信力较强、履约情况良好。

2011年9月26日，成都市龙泉驿区政府出具《关于支持成都国地置业有限公司上市重组工作的函》，肯定了5年来，国地置业为龙泉驿区经济发展起到的积极作用，并承诺龙泉驿区政府将积极支持国地置业依法推进天鹅湖片区、十陵片区城市开发建设，打造与国际化世界级成都国际汽车城相适应的产城一体、功能完善、具备国际水准的城市社区。

2011年10月10日，龙泉驿区政府也出具了《关于龙泉驿十陵片区工业企业搬迁相关事项的说明》，积极支持成都国地置业和9家工业企业实施搬迁安置工作。

十、客观存在影响评估价值因素的风险

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第 3311 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日国地置业 100%股权评估值 309,187.82 万元。经交易双方协商，双方同意以 304,486.00 万元为定价。据此上市公司发行股份购买国地置业 95.306%的股权定价为 290,194.60 万元。本次评估结果与企业净资产账面价值比较，增值 218,973.93 万元、评估增值率 242.73%。鉴于评估增值较大且客观存在着影响评估结果的因素，故将有关风险特别提示如下：

（1）有关土地整理项目，在评估基准日仅取得“2.83 项目”青台山片区 612 亩、“4.17 项目”1,390 亩的征地指标。“2.83 项目”未开发整理的北片区、“4.17 项目”除 1,390 亩以外其他区域的征地指标尚未取得。尽管国地置业承诺将根据当地“农转用”总体计划和土地整理进度，协助龙泉驿区政府分期、分批准备土地报征材料，获得批准文件后分期分批办理土地征用手续。但在项目未来实施期间，如未能及时履行有关法定工作程序、取得项目控制区范围所余

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地的征地批准文件、办理用地手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

（2）有关土地整理项目的规划为 2006 年以前出台的片区规划，新的规划目前随着成都市总体规划的调整，其片区规划还在调整、评审当中。本次评估时仍然以 2006 年以前批准的“控规”、“详规”为依据。如未来片区新规划与土地整理项目的原规划相比，有重大实质性变动，从而导致以原规划所确定的土地整理项目投资预算的投资强度发生较大增减变化时，将对评估结论产生影响。

（3）有关土地整理项目中的“4.17 项目”控制区内的基础设施建设工程，尚未取得实施的报建手续（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证），国地置业承诺将按照项目投资计划分阶段申办有关报建手续。如在项目实施期间，国地置业未能及时取得有关建设工程的报建手续，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

（4）有关土地整理项目涉及的公益配套设施建设工程，仅“2.83 项目”的部分单位工程完成了初步设计方案。根据国家现行的基本建设管理程序，公益配套各单位工程需先取得《建设项目选址意见书》、《规划设计条件书》，并据此上报规划设计方案，获得批准取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，然后进行施工图设计，再经有关部门对施工图汇审通过、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，如国地置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，从而导致项目投资计划无法按期实施时，将对评估结论产生影响。

（5）有关土地整理项目，其中的拆迁安置补偿工程涉及的法定程序多、执行的政策性强。如此项工程不能依法有序进行，则将影响整个项目投资计划的按期实施，从而将对评估结论产生影响。

（6）有关土地整理项目，各年计划投资额较大，如龙泉驿区政府不能按约定和承诺付款时间支付国地置业对项目的代垫成本和投资回报、企业融资渠道又出现严重不畅时，则不仅影响项目按期实施，而且影响国地置业经营期间现金流入量的预期，从而将对评估结论产生影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（7）受土地一级开发整理业务的特殊性、预测该项业务未来收益所具备的有关技术资料详细程度和完整性等因素的影响，评估人员在确定项目业务预期投入的直接成本时，主要根据国地置业提供的有关投资预算的量、价调查资料。对于影响预算投资额的量的核实，评估人员尽管采用了必要的措施和程序进行了核实，但仍然无法保证量的准确性；对于价的核实，评估人员对其中涉及现行法规、政策性价格标准的、或能够通过成本价格分析进行测算的预算价格指标，在国地置业提供的投资预算资料的基础上，已作出了一定范围和程度的调整，但也无法保证本次评估采用的项目投资预算与项目完工结算的实际情况基本相符。尽管实际发生的投资额整体上最终应当能获得政府的确认，但由于确认程序、签字手续、审计流程等原因，还是可能出现经政府审计确认的投资额与企业评估报告中预测的各年实际投资额之间存在差异的情况，因此，如国地置业提供的土地整理项目投资预算金额，与未来实施过程中实际发生的金额或与政府结算时确认的投资金额差异较大时，将直接影响评估结论。

（8）根据有关土地整理业务的 “补充协议”，如果属企业自身原因，造成整理控制范围的 2.83 片区计划实施的公益配套建设项目小学、中学、医院、酒店、企业总部大楼未按期完工时，则相应的投资回报率由 39%降至 25%。评估报告的评估结论是假定国地置业能够完全履约的前提下形成的，若存上以上因素导致投资回报率由 39%降至 25%，将对评估结论产生影响。

（9）车辆资产中的粤 BT9871、湘 AB8465 轿车的行驶证目前尚未办理过户，但国地置业及证载权利人已出具书面声明，确认其产权所有人是国地置业。

十一、关于合同期限和评估期限存在差异的风险

国地置业土地整理范围包括天鹅湖片区项目 4584 亩（包括青台山片区）、十陵片区项目 6255 亩。根据《协议一》、《协议二》、《协议三》，天鹅湖片区与十陵片区土地整理项目预计期限均为 5 年，项目起算时间为 2010 年 12 月 31 日。

根据评估报告，其评估依据主要包括国地置业与政府签署的一级土地开发协议以及土地整理“天鹅湖项目”、“4.17 项目”（十陵片区项目）可研报告，“天鹅湖项目”、“4.17 项目”（十陵片区项目）开发整理成本投资预算、项目投资计划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

等。

评估报告按照天鹅湖片区整理期限 5 年完成进行估值，与龙泉驿区政府确认的投资计划保持一致；鉴于十陵片区规模较大、拆迁难度大、安居工程建设周期较长，涉及部分企业调迁、新建选址、土地出让计划以及政府支付土地整理回报的资金来源等问题，按照 8 年的投资年限制定投资规划较为稳妥可行，评估依据的投资年限与合同约定的期限存在差异，提请投资者关注风险。

十二、违约风险

龙泉驿区政府与国地置业分别于 2006 年 7 月 7 日、2010 年 12 月 31 日以及 2011 年 7 月 28 日签署了《协议一》、《协议二》以及《协议三》三个土地一级开发合作协议，就双方的权利义务进行了约定。

从双方的权利义务来看，违约的风险主要有两个方面。一是企业因自身管理或其他原因，导致不能按时完工，将影响项目收益的如期实现，且根据相关协议，如果特定项目未按照计划完成，则所涉项目的投资回报率可能只按 25%，而不是正常执行合同的 39%计算固定收益率；二是政府由于某种原因不能按约支付项目款，导致项目资金短缺而影响投资计划的正常实施，将影响合同收益，另外，如政府单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行亦将构成违约。

如因政府没有及时支付投资成本及回报，导致未来实际现金流入时点与评估预测时点不一致或者可能存在的违约，将会对评估结果产生一定的负面影响。实际上企业合同业务实施过程中出现“实际现金流入时点与评估预测时点不一致”的情况属于政府违约的范畴，而政府违约产生的后果，主要是导致有关业务项目所需资金保障不力。

国地置业与龙泉驿区政府签署的协议已经龙泉驿区人大常委会批复，保障了协议的有效性，对协议的执行提供了保证。通过在协议中约定支付违约金、赔偿实际经济损失等措施防范合同执行过程中出现的政府违约风险。2011 年 9 月 26 日，龙泉驿区政府出具关于支持国地置业上市重组工作的函，支持国地置业业务发展和上市工作。2011 年 12 月 2 日，龙泉驿区政府出具《关于成都国地置业有限公司参与创智信息科技股份有限公司重大资产重组的声明与承诺》，再次明确承诺严格遵守上述约定。《声明与承诺》还详细补充了政府出现违约情形时的违约责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

尽管如此，在土地一级开发协议执行中仍然存在因政府违约导致的风险：

（1）政府不履行或迟延履行或无能力履行法律报建手续导致国地置业无法按照进度进行开发整理的风险；

（2）政府不履行或迟延履行或无能力履行按约定支付国地置业已投入的土地开发成本和支付相应收益义务的风险；

（3）政府单方面提前终止协议，导致合同无法继续执行。

十三、业绩补偿期满后合同未能有效执行影响估值的风险

本次评估主要依据《协议一》、《协议二》以及《协议三》三个土地一级开发合作协议。上述合同项目未来实现的净收益将直接影响评估值，而合同项目未来实现的净收益取决于合同的执行，因此，如果合同未能有效执行，将影响估值。

尽管评估时，已考虑上述可能存在的违约风险对标的资产权益价值的影响，在折现率计算中，对于违约风险已作了适当考虑。本次交易对方大地集团及成都泰维与上市公司签署了三年的盈利预测补偿协议，对不能达到上述业绩作出了补偿承诺。但补偿期满后，合同执行违约的风险仍将会影响估值。

十四、公司终止上市的风险

公司目前处于暂停上市中，披露此次重大资产重组方案并不表示公司股票一定能够恢复上市。公司披露此次重组方案后，如果出现深圳证券交易所《股票上市规则（2008年修订）》等规则规定的终止上市情形，公司股票仍将终止上市，请投资者注意风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十八节 关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于 2012 年 8 月 9 日出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，及本次发行股份购买资产的相关各方及中介机构的自查情况，鉴于创智科技股票已停牌，自查情况自创智科技停牌前 6 个月，创智科技及其董事、监事、高级管理人员（含其直系亲属）、创智科技及其董事、监事、高级管理人员（含其直系亲属）、以及为本次交易提供服务的中介机构及相关项目人员（含其直系亲属）未发生买卖创智科技股票的情况。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第十九节 独立董事及中介机构意见

一、独立董事对本次交易的意见

创智信息科技股份有限公司拟通过发行股份的方式购买公司第一大股东四川大地实业集团有限公司以及大地集团全资子公司成都泰维投资管理有限公司合法持有的成都国地置业有限公司95.306%股权，其中大地集团持有国地置业87.306%的股权（已扣除抵债股权），成都泰维持有国地置业8%的股权。

鉴于大地集团目前为公司的第一大股东，持有公司 7.66%的股份，因此，公司本次向大地集团及其一致行动人成都泰维发行股份购买资产的事宜构成关联交易。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司《章程》的规定，我们作为公司的独立董事，就本次发行股份购买资产涉及的相关事宜进行了充分的论证，基于独立、客观判断，发表独立意见如下：

1、关于关联交易的独立意见

本次发行股份购买资产严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定，涉及的相关资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计或评估，确认国地置业 100%股权截至 2012 年 3 月 31 日的评估值为人民币 309,187.82 万元，经协商，以人民币 3,044,860,045.69 元作为定价基础，在扣除偿债资产价值后，确认拟购买资产（即国地置业 95.306%的股权）价值交易价格为 2,901,945,962.93 元，与 2011 年 12 月 31 日披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》确定的拟购买资产价格一致，价格公允、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益，且重组将从根本上改善公司财务状况、提高公司资产质量，恢复并增强持续盈利能力，同时还有利于提升公司的核心竞争力，有利于公司的持续稳定发展，符合全体股东的利益，因此，同意将本次发行股份购买资产的相关议案提交董事会审议。

2、关于评估机构独立性、评估假设合理性和评估定价公性的独立意见

（1）本次发行股份购买资产项目的评估机构中企华具有证券从业资格。中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

企华及经办评估师与公司、交易对方及拟购买资产均不存在关联关系，与对拟购买资产进行审计的审计机构不存在主要股东相同、主要经营管理人员双重任职、受同一实际控制人控制等情形；不存在由同时具备注册会计师及注册资产评估师的人员对同一资产既执行审计业务又执行评估业务的情形；估机构具有独立性。

（2）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）本次拟发行股份购买的资产参考评估结果为基础确定交易价格，定价公允，不会损害公司及股东的利益。

3、与本次发行股份购买资产其他相关事宜的独立意见

（1）公司本次发行股份购买资产及相应的协议符合《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规的规定，具备可行性和可操作性。

（2）根据本次发行股份购买资产的方案，大地集团及其一致行动人成都泰维取得上市公司向其发行的新股，导致其在上市公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，且大地集团及其一致行动人成都泰维已作出股份锁定的承诺，该承诺能够保证其自股份发行结束之日起 3 年内不转让本次向其发行的新股，为此，董事会同意并提请股东大会批准大地集团及其一致行动人成都泰维免于发出要约。

二、独立财务顾问意见

信达证券作为上市公司的独立财务顾问，按照《证券法》、《公司法》、《重组办法》和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的适当核查，并与上市公司、上市公司的法律顾问、审计师及评估师经过充分沟通后认为：

本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律、法规的规定，履行了相关信息披露义务，符合上市公司和全体股东的合法权益；有利于提高上市公司资产质量及持续经营能力；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东的利益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、法律顾问意见

本次重大资产重组交易的法律顾问认为：

（一）本次重组的上市公司和交易对方均依法有效存续，具备实施本次重组的主体资格。

（二）本次重组的方案不存在违反法律、法规及规范性文件的情形，合法、有效。

（三）本次重组已履行必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效。

（四）本次重组构成关联交易，已依法履行必要的信息披露义务和审议批准程序。

（五）本次重组的涉及的《发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》合法、有效。

（六）本次重组的交易标的权属状况清晰，不存在对本次重组构成实质性影响的法律障碍。

（七）本次重组有利于创智科技减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

（八）本次重组不涉及重大债权债务的转移和承担。

（九）本次重组中的上市公司和交易对象均已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

（十）本次重组符合《重组办法》和相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

（十一）参与本次重组活动的证券服务机构具备必要的资格。

（十二）本次重组中的相关主体不存在违规买卖创智科技股票的情形。

（十三）本次重组在获得《法律意见书》所述之全部批准与授权并履行全部必要的法律程序后，本次重组的实施将不存在法律障碍。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二十节　中介机构联系方式

一、独立财务顾问

机构名称：信达证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：高冠江

联系人：杨楠

联系电话：010-63081182

传真：010-63081198

二、法律顾问

机构名称：　广东信达律师事务所

办公地址：　深圳深南大道4019号航天大厦

负责人：麻云燕

联系人：　金仲富

联系电话：　0755-88265109

传真：　0755-83243108

三、财务审计机构

机构名称：四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司

办公地址：四川省成都市武侯区洗面桥街

法定代表人：李武林

联系人：袁广明

联系电话：028-85560449

传真：028-85592480

四、资产评估机构

机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

办公地址：北京市朝阳门外大街22号范利大厦

法定代表人：孙月焕

联系人：周跃龙

联系电话：010-65881818

传真：010-65882651

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第二十一节　董事及相关中介机构声明

上市公司全体董事声明

本公司全体董事承诺《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

_____	_____	_____
赵 艳	彭扶民	梁　涛
_____	_____	
张 凌	刘　阳	

创智信息科技股份有限公司董事会

2012年8月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

独立财务顾问声明

独立财务顾问信达证券股份有限公司（以下简称“本公司”）同意创智信息科技股份有限公司（以下简称“上市公司”）在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中援引本公司出具的结论性意见，并保证由本公司同意上市公司在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的本公司出具的结论性意见已经本公司审阅，确认《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人授权代表：_____

张志刚

财务顾问主办人：_____ _____

潘长河 张增强

财务顾问协办人：_____

王海泉

信达证券股份有限公司（盖章）

2012年8月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上市公司法律顾问声明

上市公司法律顾问广东信达律师事务所（以下简称“本所”）同意创智信息科技股份有限公司（以下简称“上市公司”）在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中援引本所出具的结论性意见，并保证由本所同意上市公司在《 创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的本所出据的结论性意见已经本所审阅，确认《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：_____

麻云燕

经办律师：_____

金仲富

经办律师：_____

胡云云

广东信达律师事务所（盖章）

2012年8月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估机构声明

北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）同意创智信息科技股份有限公司（以下简称“上市公司”）在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中援引本公司出具的结论性意见，并保证由本公司同意上市公司在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的本公司出据的结论性意见已经本公司审阅，确认《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：_____

孙月焕

经办评估师：_____

周跃龙

经办评估师：_____

李官玓

北京中企华资产评估有限责任公司（盖章）

2012年 8月日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

审计机构声明

四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司（以下简称“本公司”）同意创智信息科技股份有限公司（以下简称“上市公司”）在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中援引本公司出具的结论性意见，并保证由本公司同意上市公司在《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的本公司出据的结论性意见已经本公司审阅，确认《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：_____

李武林

经办注册会计师：_____

徐家敏

经办注册会计师：_____

袁广明

四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司（盖章）

2012年8月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二十二节 备查文件

一、 备查文件存放地点

投资者可在下列地址查阅本次交易的备查文件：

（一） 创智信息科技股份有限公司

地址：湖南省长沙市高新技术产业开发区火炬城M2栋

联系人：陈龙

联系电话：028-85987125

（二）信达证券股份有限公司

地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系人：杨楠

联系电话：010-63081182

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、 本次补充材料备查文件目录

（1） 国地置业审计报告

（2） 大地集团审计报告

（3） 成都泰维审计报告

（4） 创智科技审计报告

（5） 创智科技备考财务报告及审计报告

（6） 创智科技盈利预测报告及审核报告

（7） 创智科技备考盈利预测报告及审核报告

（8） 注册会计师关于创智科技审计的专项说明

（9） 国地置业评估报告

（10）《创智科技发行股份购买资产暨关联交易报告书》（草案）

（11）《法律意见书》

（12）《独立财务顾问报告》

（13）《发行股份购买资产协议》

（14）《盈利预测补偿协议书》

（15）国地置业出具的说明、声明和承诺

（16）大地集团出具的说明、声明和承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（本页无正文，为《创智信息科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》之签署页）

创智信息科技股份有限公司

法定代表人：赵艳

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站