

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  
之独立财务顾问报告

独立财务顾问



**信达证券股份有限公司**  
CINDA SECURITIES CO.,LTD

二〇一二年八月

# 目 录

释 义 .....	3
声明与承诺 .....	6
重要提示 .....	8
特别风险提示 .....	13
第一节 本次交易的基本情况.....	20
一、本次交易各方的基本情况.....	20
二、本次交易标的基本情况.....	41
三、本次交易的背景和目的.....	56
四、本次交易的主要内容.....	60
第二节 独立财务顾问意见.....	70
一、基本假设.....	70
二、关于本次交易符合《重组办法》第十条规定的分析.....	71
三、关于本次交易符合《重组办法》第十二条规定的分析.....	83
四、关于本次交易符合《重组办法》第四十二条规定的分析.....	84
五、关于本次拟购买资产定价的公平合理性分析.....	88
六、关于本次新发行股份定价的合理性分析.....	95
七、关于本次交易对上市公司业务发展和盈利能力的影响.....	96
八、关于本次交易对上市公司治理机制的影响.....	104
九、关于本次交易的支付方式及资产交付安排的说明.....	108
十、关于本次重组是否构成关联交易的核查.....	108
十一、关于本次交易的必要性以及对上市公司及非关联股东利益的影响.....	109
十二、关于相关资产实际盈利不足利润预测数的补偿措施.....	110
十三、信达证券内核程序和内核意见.....	112
十四、独立财务顾问的结论性意见.....	113
第三节 备查文件 .....	115

## 释 义

在本报告中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

创智科技、上市公司、公司	指	创智信息科技股份有限公司
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
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
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
成都中永兴	指	成都中永兴置业有限公司
大地矿业	指	成都百悦大地矿业有限公司
鼎华投资	指	四川鼎华投资管理有限公司
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
大地投资	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
天津中永兴	指	天津中永兴投资管理有限公司，其曾用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
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
交割日	指	创智科技和交易对方按照《发行股份购买资产协议》约定进行交割之日，该日期由双方于本次交易获得中国证监会核准之后另行协商
《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之盈利预测补偿协议》
《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）
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》批准之《创智信息科技股份有限公司重整计划》
《评估报告》	指	中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字【2012】第3311号《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》
《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）
《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》
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
64号文	指	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）
36号文	指	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）
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
信达律师	指	广东信达律师事务所
中企华、评估机构	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
信达证券、独立财务顾问	指	信达证券股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告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。

## 声明与承诺

信达证券接受委托，担任创智科技本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，本独立财务顾问符合《财务顾问管理办法》关于独立性的要求，不存在《财务顾问管理办法》第十七条规定的不得担任创智科技本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问的情形，信达证券就本次交易发表有关意见是完全独立进行的。

本独立财务顾问出具本报告及其所载之独立财务顾问承诺与意见系基于如下声明及“第二节独立财务顾问意见”之“一、基本假设”：

1、本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本报告所必需的相关资料，并且保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性、完整性负责，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

2、本独立财务顾问已对出具本报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务；

3、本独立财务顾问所发表的意见以本次交易各方当事人全面履行交易协议条款并承担其全部责任为假设提出；

4、本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对创智科技的任何投资建议，对于投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

5、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读创智科技董事会发布的《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）、独立董事意见、与本次交易有关的财务报告、审计报告、评估报告、盈利预测报告和法律意见书等文件。

6、本独立财务顾问并不对其他中介机构的工作过程与工作结果承担任何责任，本报告也不对其他中介机构的工作过程与工作结果发表任何意见与评价。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内部核查的基础上特作出如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与委托人披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本独立财务顾问已对上市公司披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、本独立财务顾问有充分理由确信创智科技委托本独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、有关本次重大资产重组事项的专业意见已提交信达证券内部核查机构审查，内部核查机构同意出具此专业意见；

5、本独立财务顾问在与创智科技接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 重要提示

本次交易系创智科技向大地集团、成都泰维发行股份购买交易对方共同持有的国地置业 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 309,187.82 万元。经交易双方协商，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（不低于暂停上市交易前 20 个交易日公司股票交易均价），新增股份数量为 780,093,000 股。根据《重组办法》及相关规定，本次交易构成重大资产重组及关联交易。本独立财务顾问接受创智科技委托，为本次交易出具专业意见，并制作本报告。

1、上市公司根据《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、经上市公司第七届董事会第二次会议批准，上市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 个交易日内，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的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。

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审议股份回购事宜的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圳证券交易所的有关规定执行。

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上市公司的控股股东，上市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，上市公司主营业务将发生重大变更，上市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，需取得以下相关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，我国对土地整理业务主要通过行政规章、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，可能会给上市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。

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月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，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出具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。

## 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，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。

## 2、关于合同期限和评估期限存在差异的风险提示

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。

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

成都龙泉驿区政府与成都国地置业有限公司分别于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：

(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。

本独立财务顾问提请广大投资者认真阅读本报告和创智科技董事会发布的《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）》、独立董事意见、与本次交易有关的财务报告、审计报告、评估报告、盈利预测报告和法律意见书等文件。

## 第一节 本次交易的基本情况

### 一、本次交易各方的基本情况

#### (一) 上市公司——创智科技

##### 1、基本情况

中文名称：创智信息科技股份有限公司

企业类型：股份有限公司

股票简称：\*ST 创智

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

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。

## 2、历史沿革及股权变化情况

### (1) 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)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,上市公司公开发行 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。

### (2) 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。

②2000 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。

③2002 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。

### (3) 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 日上市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，上市公司总股本为 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%

### (4) 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 日创智科技股票起暂停上市。

### (5) 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。

#### （6）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

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

#### （7）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。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，本公司前十大股东持股数和持股比例如下表（不考虑破产重整专用账户）：

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
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

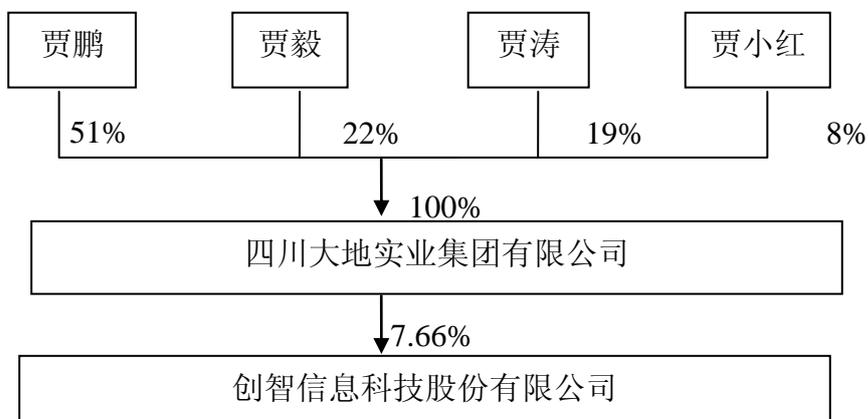
### 3、控股股东及实际控制人

上市公司控股股东为大地集团。截至本报告签署日，上市公司股本总额为 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%。

### 4、股权及控制关系图

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：



## 5、最近三年主营业务发展情况

本次交易前，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。

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	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

公司主营业务已经停滞,近三年上市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,申请对创智科技进行重整。2010年8月12日,深圳中院裁定受理上市公司破产重整;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,上市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,上市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,上市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夏支行就解除质押、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 股暂无法在前述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。

## 6、最近两年一期经审计的主要财务指标

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：

### （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
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

## (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
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

## (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
经营活动产生的净现金流量	-1,694,952.83	5,491,506.41	14,424.28
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

## (4) 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

## (二) 上市公司非公开发行股份购买资产的交易对方——大地集团

## 1、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

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）	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%
<b>合计</b>		<b>1,000</b>	<b>100%</b>

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、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）	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%
<b>合计</b>		<b>10,000</b>	<b>100%</b>

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。

#### 4、大地集团股权结构及控股企业情况

(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。

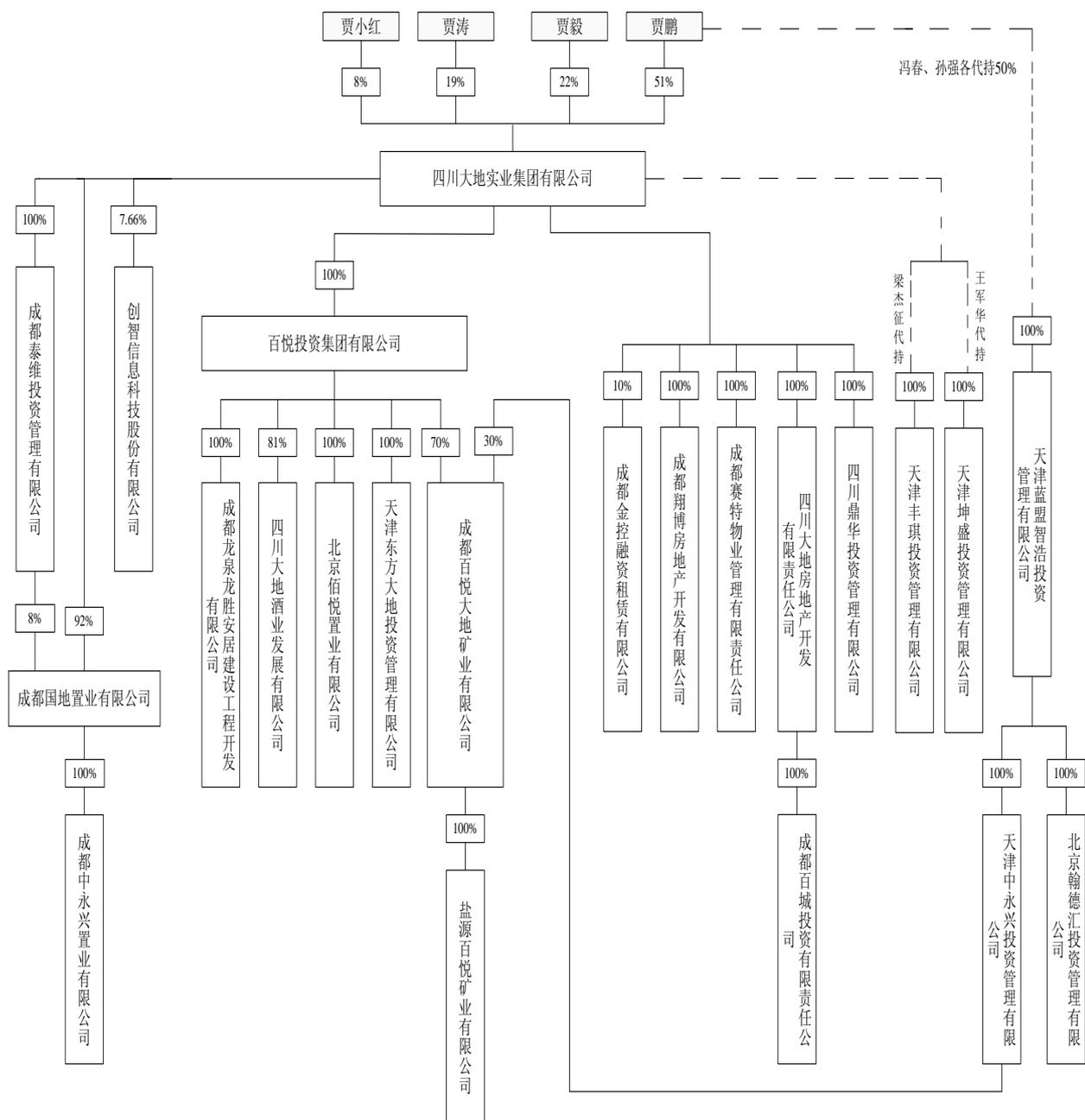
其中，贾毅、贾涛和贾小红分别为大地集团控股股东、实际控制人贾鹏的三弟、二弟和大姐。贾鹏、贾毅、贾涛以及贾小红均为大地集团股权的终极持有人，其分别所持大地集团的股权均不存在设置信托、代持等权益安排的情况，且各自所持大地集团的股权不存在质押、冻结等任何形式的权利受到限制的情形。

(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：



### 5、大地集团主要下属企业情况

## (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%
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%

全称	级次	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
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，仍持有 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》的规定，大地集团为上市公司的关联方。

## 6、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字【2012】第 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

### （三）本次上市公司非公开发行股份购买资产的交易对方——成都泰维

#### 1、基本资料

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、成都泰维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大面街道办事处银河路 1 号，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、成都泰维最近两年主要业务发展情况及主要财务数据

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。

根据华信会计师事务所有限出具的川华信审字【2012】第 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 年度	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
------------	-------------	------------

#### (四) 交易对方向上市公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况

截至本报告签署日,创智科技担任董事、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
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 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,与控股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,将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，截至本报告签署日，不存在大地集团向上市公司推荐其他董事、监事和高级管理人员的情况。

### （五）交易对方与上市公司之间是否存在关联关系及其情况说明

大地集团在本次交易前即是上市公司第一大股东，与上市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，与上市公司构成关联关系。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：

#### 1、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。

（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 A62.8 轿车以及沃尔沃富豪 S802.4 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。

#### 2、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。

### 3、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或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，若有与创智科技及其子公司不可避免地发生关联交易的，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。

(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。

#### (六) 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，裁定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的44635200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。

## 二、本次交易标的基本情况

### (一) 拟购买资产情况

#### 1、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: 基础设施建设工程项目的开发、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)

#### 2、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; 基础设施建设工程项目的开发、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。发起股东为四川大地房地产开发有限责任公司、四川大地实业集团有限公司和自然人贾德强, 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四川大地实业集团有限公司和自然人贾德强。

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		<b>10,000</b>	<b>100%</b>

### (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		<b>10,000</b>	<b>100%</b>

### (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		<b>10,000</b>	<b>100%</b>

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份股权分别转让给成都泰维、天津丰琪和天津坤盛。

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。

#### (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
四川大地实业集团有限公司	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：

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。

定价依据：全体股东按照每股 1 元的价格同比例增资。

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。

#### (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		<b>30,000</b>	<b>100%</b>

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。

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》。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		<b>30,000</b>	<b>100%</b>

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 月取得国地置业股权 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。

经独立财务顾问信达证券和信达律师核查，一致认为：

① 国地置业上述已发生的股权转让及增资行为均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及国地置业《公司章程》的规定，相关股权转让已取得其他股东的同意并承诺放弃优先购买权，且已在工商局办理了备案登记手续，合法、有效。

② 大地集团以及成都泰维所持有的国地置业股权不存在质押、冻结或其他权利受限制之情形，对本次重组需要转让的股权在转让上不存在法律障碍。

③ 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出具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。

④ 国地置业已发生的历次股权转让及增资系以每股 1 元或 1.02 元的标准定价，主要原因为相关股权转让及增资均存在于大地集团与其关联方或实际控制的公司间，国地置业的股权均在大地集团实际控制中，未发生变化，因此，相关转让和增资在各方主体依法自愿接受的基础上按国地置业注册资本的价格定价，没有对国地置业股权的市场价值进行测评。本次交易的定价为 9.67 元（290,194.60/30,000），在具有证券从业资格的中企华对国地置业股权的市场价

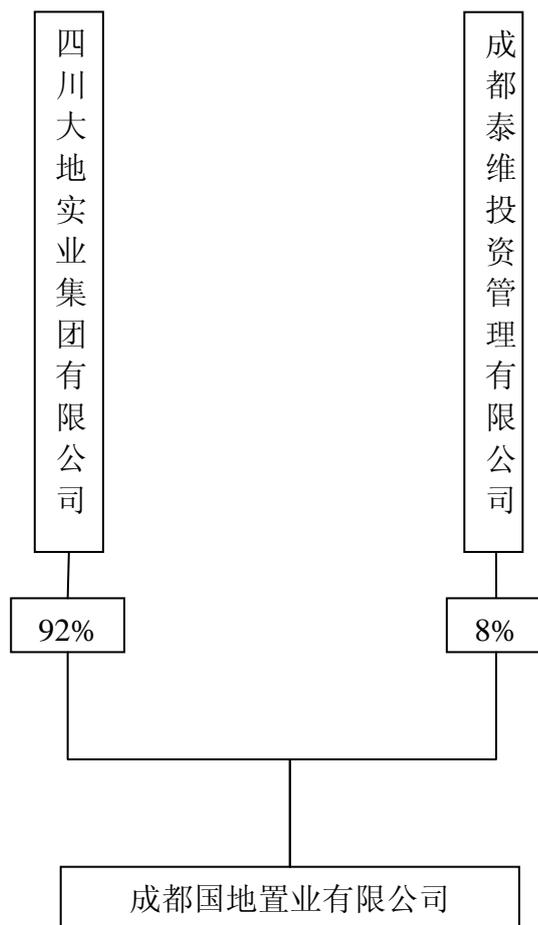
值进行评估后经交易各方协商确定交易标的的定价为 290,194.60 万元。鉴于资产评估是对评估对象市场公允价值的测评，且已对评估结论的假设条件、影响评估结论的有关事项等作出了系统、全面的披露和提示，同时，创智科技的独立董事亦认为：在专业评估后协商确定交易价格，定价公允，不会损害公司及股东的利益，因此，国地置业历史股权转让和增资的定价与本次交易定价的差异不存在损害上市公司利益的情形。

### （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。大地集团将其持有的成都国地置业有限公司 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 元债权转让予大地集团，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。

## 3、股权结构

截至本报告签署日，国地置业目前的股权结构图示如下：



截至本报告签署日，国地置业共有 1 家全资子公司，主要情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
成都中永兴投资管理 有限公司	20,000.00	100%	基础设施建设工程的开发、建设；土地整理；建筑材料销售； 物业管理等

#### 4、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。

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。

## 5、最近两年主营业务收入情况

国地置业 2010 年、2011 年、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相关协议履行。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。

截至本报告签署日，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

### （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。

### （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年至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。

管理服务收入主要是因为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。

## 6、国地置业最近两年一期经审计的主要财务指标

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

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	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

## 三、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。

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》, 裁定批准上市公司《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、让渡股票及股票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 月 29 日作出“(2012)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： $142,914,082.76 \text{ 元} \div 3,044,860,045.69 = 4.694\%$ ）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《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。

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、市政基础设施和城市公共公益配套设施建设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上市公司抗风险能力；
- 3、保护投资者利益，通过增强业绩表现来提升上市公司形象。

## （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。

## 四、本次交易的主要内容

### （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，上市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% 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，国地置业将成为上市公司的全资子公司。

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。经交易各方协商，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，确保股份退还工作的顺利进行；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）本次交易价格、定价依据

根据《重组办法》第四十四条的规定，经交易各方协商，本次发行股份购买资产以董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易的均价为基础确定本次新增发行股份的发行价。鉴于上市公司已于 2007 年 5 月 24 日暂停上市，定价基准日前 20 个交易日股票交易均价即为公司股票暂停上市前 20 个交易日的股票交易均价，其计算方式为：

暂停上市前 20 个交易日公司股票交易的均价=暂停上市前 20 个交易日公司股票交易的总额/暂停上市前 20 个交易日公司股票交易的总量，即 3.72 元/股。

本次发行股份购买的资产为大地集团、成都泰维合并持有的国地置业 95.306% 的股权。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。根据中企华出具的以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日的《评估报告》，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%。标的资产交易定价情况如下表所示：

单位：万元

拟购买资产	账面价值 (100%股权)	评估值(100% 股权)	溢价率%	本次交易定价 (95.306%股权)
国地置业股权	90,213.89	309,187.82	242.73%	290,194.60

### (三) 交易前后上市公司股本结构变化情况

本次交易完成后，上市公司的控股股东是大地集团；上市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，合计占总股本的 73.19%。

本次交易前后，上市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%
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%
<b>总股本</b>	<b>378,614,200</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,158,707,200</b>	<b>100.00%</b>

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的 18,791,293 股、财富证券的 20,208,500 股创智科技股份。大地集团及其关联方合计持有上市公司股权比例为 73.19%。

### (四) 《发行股份购买资产协议》的主要内容

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

司发行股份购买资产协议》。主要内容如下：

## 1、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》获得法院批准之日起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) 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。

## 2、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。

### 3、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》约定向大地集团、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。

#### 4、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，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。

#### 5、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) 应保证协议项下由大地集团及成都泰维作出的各项陈述和保证条款真实、准确、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其所作出的陈述和保证条款。

#### 6、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。

## 7、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。

## 8、交易的税费安排

因交易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

## 9、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“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。

## 10、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、成都泰维免除全面要约收购义务。

### （五）《盈利预测补偿协议》的主要内容

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：

### 1、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

### 2、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。

### 3、补偿额及方式

(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。

#### 4、违约责任

除不可抗力因素外，任何一方未能履行其在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本协议。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)。

## 5、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。

## (六) 本次交易需履行的主要批准程序

- 1、重组方案经创智科技股东大会批准；
- 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。

## 第二节 独立财务顾问意见

### 一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易发表意见基于以下假设条件：

#### （一）一般假设

- 1、本次交易各方遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的资料真实、准确、完整和合法；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实、可靠；
- 4、本次交易能够获得有关部门的批准，不存在其他障碍，并能及时完成；
- 5、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- 6、无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

#### （二）特殊假设

- 1、成都市龙泉驿区的土地指标能够按照计划获得成都市龙泉驿区人民政府的批准；
- 2、国地置业的土地一级开发项目能够按土地整理合同的约定执行，合同双方无违约发生；
- 3、国地置业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

4、国地置业未来建设期内，外部经济环境不发生大的改变，不发生影响成都市龙泉驿区土地开发项目建设的重大突发事件和不可抗力；

5、成都市龙泉驿区土地一级开发项目可按国地置业编制的投资估算在预计的工期内建成，且建设方案不做重大改变，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关土地开发协议的约定。

## 二、关于本次交易符合《重组办法》第十条规定的分析

### （一）本次交易符合国家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基础设施的建设及运营。

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”。此后，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、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。

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》，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。

本独立财务顾问经核查后认为: 国地置业取得土地一级开发资格履行的程序合法有效。

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。

本独立财务顾问经核查后认为：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，同时也没有违背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，国地置业通过公开招标方式竞争取得，因此，本独立财务顾问认为：国地置业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。

综上所述，本独立财务顾问认为，国地置业从事土地一级开发业务的主体资格由所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，亦没有违反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》及相关法律法规的有关规定。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、本次重大资产重组不违反《中华人民共和国反垄断法》的规定。

7、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属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。

据此，本独立财务顾问认为，本次重大资产重组符合国家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，符合《重组办法》第十条第（一）项之规定。

## （二）本次重大资产重组不会导致上市公司不符合股票上市条件

《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%。持股比例低于 10%的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。

同时，最近三年内上市公司无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，创智科技仍具备《公司法》、《证券法》以及《上市规则》规定的股票上市条件，符合《重组办法》第十条第（二）项之规定。

**（三）本次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。故本次采用收益法结果作为评估报告的结论。

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 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

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。

据此，本独立财务顾问认为，本次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，符合《重组办法》第十条第（三）项之规定。

（四）本次重大资产重组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。

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，对本次拟转给上市公司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。经本独立财务顾问核查，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。

据此，本独立财务顾问认为，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，符合《重组办法》第十条第（四）项之规定。

（五）本次重大资产重组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一级开发，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。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易有利于创智科技增强持续经营能力，不存在可能导致创智科技重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十条第（五）项之规定。

**（六）本次重大资产重组有利于上市公司在业务、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**

本次交易完成后，大地集团将成为创智科技的控股股东。上市公司的定位为土地整理与城市综合运营商，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，交易完成后，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整理和城市综合运营业务，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、机构等方面与第一大股东、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。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司在业务、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《重组办法》第十条第（六）项之规定。

#### （七）本次重大资产重组有利于上市公司形成或者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履行职责。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，公司将进行相关人事调整，完善公司法人组织机构的设置。公司拟从股东与公司的关系、董事会、监事会、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、公司内部控制机制等方面进一步完善公司治理结构。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十条第（七）项之规定。

综上所述，并结合广东信达律师事务所的法律意见，本独立财务顾问认为，本次交易符合中国证监会《重组办法》第十条的规定。

### 三、关于本次交易符合《重组办法》第十二条规定的分析

《重组办法》第十二条规定：自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前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达到 100% 以上的，除符合本办法第十条、第四十二条规定的要求外，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。

#### （一）本次重组属于《重组办法》第十二条规定的控制权发生变更情况下的重大资产重组

大地集团于 2007 年 12 月通过拍卖取得创智科技 11.79% 的股权后，成为创智科技第一大股东。本次上市公司向重组方购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前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了 100%，本次交易后，大地集团及其一致行动人将取得创智科技 73.19% 的股权，为创智科技的实际控制人。因此本次交易属于《重组办法》第十二条规定的控制权发生变更情况下的重大资产重组。

#### （二）拟购买资产对应的经营实体的持续经营时间超过 3 年

本次交易中上市公司购买的资产对应的经营实体为国地置业，其成立于 2006 年 6 月 12 日，截至本报告出具日，国地置业已通过 2011 年度工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件以及其自身公司《章程》规定需终止的情形，国地置业为依法设立且合法存续的有限责任公司，持续经营时间自其成立日至今已在 3 年以上。

#### （三）拟购买资产对应的经营实体扣非后的净利润超过 2000 万元

根据华信会计师出具的国地置业 2010 年度、2011 年度《审计报告》，国地置业 2010 年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润为 5,902.4 万元，2011 年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润为 25,376.15 万元，两个会计年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润均为正数且累计为 31,278.55 万元，超过 2,000 万元。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组办法》第十二条的规定。

## 四、关于本次交易符合《重组办法》第四十二条规定的分析

### (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。

由于公司 2004 年至 2006 年连续三年亏损，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上市公司股票在 2007 年 5 月 24 日被暂停上市。

2010 年、2011 年、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最新的城镇化发展目标。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川华信审字【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。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；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，符合《重组办法》第四十二条第一款第(一)项之规定。

## （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年一季度分别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

创智科技公司因连续三年亏损，累计未弥补亏损金额巨大，公司股票自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》，截至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

创智科技原大股东湖南创智集团有限公司欠公司款项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、创智集团和四川大地实业集团有限公司就湖南创智集团有限公司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。

目前创智科技公司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，公司股票交易在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）》以及创智科技与四川大地实业集团有限公司和四川大地实业集团有限公司之全资子公司成都泰维投资管理有限公司签订的《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。

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。

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。

据此，本独立财务顾问认为，上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，符合《重组办法》第四十二条第一款第(二)项之规定，且审计报告中涉及的强调事项将通过此次交易予以消除。

**(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。

据此，本独立财务顾问认为，创智科技发行股份所购买的标的资产，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，符合《重组办法》第四十二条第一款第(三)项之规定。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易符合中国证监会《重组办法》第四十二条的有关规定。

## 五、关于本次拟购买资产定价的公平合理性分析

本次交易中，国地置业的净资产账面值为 90,213.89 万元，100%股权评估值为 309,187.82 万元，评估值相对于账面值的增值率为 242.73%。经交易双方协商同意，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。

根据中企华出具的中企华评报字【2012】第 3311 号《评估报告》，本次交易标的评估情况及定价情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值 (100%股权)	评估价值 (100%股权)	评估增值额	增值率%	交易定价 (95.306%股权)
国地置业股权	90,213.89	309,187.82	218,973.93	242.73	290,194.60

本次交易拟购买资产的价格以评估基准日（2012 年 3 月 31 日）国地置业 100%股权的评估值为作价参考，由相关各方协商确定。

### （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

#### 1、拟购买资产的评估假设及限定条件

根据《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政策无重大变化。

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。

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，假设负责实施该项工程的有关政府，有能力依法有序地开展此项工作，不会因此导致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预算价格存在较大的差异。

8) 评估范围涉及的土地整理项目, 企业与龙泉区政府能够按其签订的“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) 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, 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。

10) 委托方、被评估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。

11) 本次评估未考虑均期通货膨胀因素对各评估参数的影响。

### (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。

### (四) 本次评估期限与合同期限的匹配情况

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。

根据中企华出具的资产评估报告, 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。

通过核对《协议二》、《协议三》、《天鹅湖片区城市公共公益配套设施项目投资计划表》以及“4.17项目”(十陵片区项目)开发整理成本投资预算、项目投资计划以及中企华出具的《评估说明》,本独立财务顾问认为,天鹅湖片区的合同期限与评估期限是匹配的;十陵片区的合同期限和评估期限有差别,根据十陵片区的投资计划,综合考虑征地进度、拆迁安置难度、项目报建手续、片区成熟程度、政府资金来源等因素,评估师综合按照8年的评估期限是合理、切实可行的。

#### (五) 本次评估增(减)值原因

根据中企华出具的中企华评报字[2012]第3311号评估报告,本次交易标的资产评估采用成本法与收益法。综合考虑有关因素后,采用收益法结果作为评估结论。增值主要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企业,从而造成企业股权价值的较大增值。

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行情况的基础上，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，而且模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，收益法也较好的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、参考上交所的《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”。

本次资产评估是根据国家有关的法律、法规、遵循资产评估准则、评估原则，在充分了解企业资产状况、取得相关重要评估依据、履行必要评估程序的基础上作出的评估结论。并在提交的评估报告中已对得出评估结论的假设条件、影响评估结论的有关事项等向评估报告的使用者作了系统、全面的披露和提示。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。该交易价格低于按照中企华评报字[2012]第3311号评估报告计算出的拟购买资产价值。因此，本独立财务顾问认为：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。

## （六）拟购买资产盈利预测情况

根据川华信专审【2012】190号《国地置业盈利预测审核报告》，国地置业2012年度4-12月合并报表预测数为营业收入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及早收回，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。

#### （七）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。截至本报告签署日，国地置业主要的收入、利润来源以土地一级开发为主。为了更好地分析本次交易标的资产的估值合理性，本报告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

序号	股票代码	证券简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
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			<b>11.9526</b>	<b>2.0920</b>
创智科技			<b>8.2555</b>	<b>4.6740</b>

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；

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

上市公司董事会认为，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；市净率高于同行业公司，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。总的来说，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，本次拟购买资产评估所采用的方法合理、评估模型和折现率等核心假设选择适当、交易各方基于评估值协商确定的交易定价公平合理，不存在损害上市公司利益的情况。

本独立财务顾问认为，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。

## 六、关于本次新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。经交易各方协商，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《重组办法》第四十四条“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”之规定。

上述定价方式符合《上市公司证券发行管理办法》、《重组办法》关于向特定对象非公开发行股票定价要求，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。

据此，本独立财务顾问认为，本次发行定价合理，符合相关法律法规的规定。

## 七、关于本次交易对上市公司业务发展和盈利能力的影响

### （一）本次交易对上市公司主营业务发展的影响

本次交易前，上市公司主营业务处于无经营状态。本次交易完成后，上市公司将持有国地置业 100%的股权，公司主业将从计算机软件服务业领域转为土地一级开发。本次交易将使上市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也将大幅度提高，抗风险能力得到增强，因此本次交易有利于上市公司及全体股东的利益。

国地置业致力于土地整理、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 年度及 2012 年度 1-3 月份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。

截止本报告签署日，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。

#### (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。

#### (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。

#### 4、未来经营趋势分析

《协议三》签订前后，项目所在地的龙泉区政府对土地整理项目涉及的“征地拆迁安置”事项进行了前期摸底调查，并由负责实施该项工程的政府部门，编制并出具了“征地拆迁安置”工程的投资预算；在此基础上，国地置业对土地整理项目涉及的基础设施（即“六通一平”）工程、配套公益设施建设工程，组织其公司职能部门的有关专家、工程技术人员和财务人员等，根据项目批准实施的“控规”和“详规”，编制了有关工程建设的投资预算和项目实施计划。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《评估报告》，上市公司未来7年的盈利情况如下表：

项目	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
投资额合计	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，并实现最大的净利润，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。

因此通过本次交易，上市公司的资产质量得以优化，可持续发展能力得以加强。

## （二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

### 1、交易前后盈利状况对比分析

本次交易前，上市公司主要从事研制、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，由于公司主业经营不善，2004年、2005年、2006年连续三年亏损，上市公司股票于2007年5月24日被深圳证券交易所实施暂停上市。2008年公司实施债务重组，从而使企业扭亏为盈。

上市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，长沙创智世商网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。

上市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。

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。根据经华信出具的川华信审【2012】027号《创智科技2011年度审计报告》与华信出具的川华信审字【2012】178号《创智科技2011年度、2012年一季度备考财务报表审计报告》，以2011年12月31日为比较基准日，本次交易前后上市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经审计的2011年12月31日合并备考报表

注2：每股收益=归属于母公司所有者的净利润/上市公司重组后总股数

本次交易后，上市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，增长超过百倍，每股收益也由0.0047元增长至0.147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（摊薄%）	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
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			<b>19.54</b>	<b>38.58</b>	<b>27.44</b>

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年度和2013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：

- 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年度和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%。

综上，本独立财务顾问认为，通过本次交易，创智科技的主营业务将得到加强，资产规模和综合实力得到提升，有利于提高创智科技资产质量和增强持续盈利能力，有利于上市公司的持续发展，本独立财务顾问未发现本次交易存在损害股东合法权益的问题。

## 八、关于本次交易对上市公司治理机制的影响

上市公司已按照《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，上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构将作相应调整，上市公司仍将严格按照《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，上市公司将严格按照《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，上市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。上市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，上市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，上市公司独立经营、自主决策并承担经营责任和风险。上市公司董事会、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。上市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，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市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。

## （三）董事和董事会

本次交易完成后，上市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。上市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。

上市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。

### （四）控股股东大地集团对上市公司独立性的承诺

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。本次交易完成前，大地集团直接持有国地置业92%的股权，大地集团系国地置业的控股股东。

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:

#### 1、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)完全独立于大地集团/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,不在大地集团及其关联方担任除董事以外的其它行政职务。

(3) 保证大地集团/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,大地集团/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。

#### 2、资产完整性不受影响

(1) 保证创智科技资产的独立完整。

(2) 保证大地集团/本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

(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,大地集团/本人及关联方不干涉创智科技的资金使用。

(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。

#### 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/本人及其关联方,并能独立自主地运作。大地集团/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。

#### 5、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大地集团/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。

本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

## 九、关于本次交易的支付方式及资产交付安排的说明

拟购买资产的相关支付方式及资产交付安排：

上市公司本次非公开发行股份购买资产不涉及现金交易，且由于上市公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理本次发行股份的登记手续需以拟购买资产过户的工商变更及验资完成为前提条件，因此上市公司不存在不能及时获得标的资产的风险。

《发行股份购买资产协议》对交易各方的违约责任作出了约定，任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，包括但不限于要求违约方赔偿因其违约行为而遭受的所有损失。

据此，本独立财务顾问认为，本次交易约定的股权过户安排不会导致上市公司发行股份后不能及时获得对价，且与资产过户安排相关的违约责任切实有效。

## 十、关于本次重组是否构成关联交易的核查

鉴于本次发行股份购买资产的交易对方为大地集团及其全资子公司成都泰维，其中大地集团是上市公司的第一大股东，因此本次重大资产重组构成关联

交易。创智科技在召开董事会、股东大会审议相关议案时，需提请关联方回避表决相关议案。

## 十一、关于本次交易的必要性以及对上市公司及非关联股东利益的影响

### （一）本次交易的必要性

- 1、上市公司发行股份购买优质资产以提高公司资产质量和可持续发展能力；
- 2、本次交易完成后，上市公司主营业务转变为土地一级开发，提升并保证上市公司的盈利能力；
- 3、保护投资者利益，提升公司形象。

### （二）本次关联交易对上市公司及非关联股东的影响

本次交易完成后，上市公司主营业务将得以加强，盈利水平大为改善，公司治理结构进一步完善。

本次交易中涉及到的关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行了合法程序，上市公司董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决。独立董事对本次交易发表了专项意见，公司律师对此次交易出具了法律意见书。本次交易保护了全体股东，特别是非关联股东的利益，整个资产购买过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

另外，本次交易的重组方大地集团做出《关于增持创智股票的承诺函》，提出，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。

## 十二、关于相关资产实际盈利不足利润预测数的补偿措施

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》。

### （一）协议内容

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、交易对方双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。

## （二）补偿额及方式

1、 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。

2、 每年补偿的股份数量为： $(\text{截至当期期末累积预测净利润数} - \text{截至当期期末累积实际净利润数}) \times \text{认购股份总数} \div \text{补偿期限内各年的预测净利润数总和} - \text{已补偿股份数量}$

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： $\text{期末减值额} / \text{每股发行价格} - \text{补偿期限内已补偿股份总数}$ 。

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。

3、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。

4、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。

据此,本独立财务顾问认为,《盈利预测补偿协议》约定了大地集团、成都泰维对国地置业净利润的保证责任,有利于维护上市公司及其他股东的合法权益。本次交易对实际盈利情况不足利润预测数的补偿安排具有可行性和合理性。

### 十三、信达证券内核程序和内核意见

#### (一) 信达证券内核程序简介

1、项目组在完成尽职调查和独立财务顾问报告撰写的基础上,经分管领导审批同意后,向信达证券综合质控部提出内核申请;

2、综合质控部收到项目组提交的内核申请材料后,审查内核申请材料在形式上是否齐备、完整、合规,并在收到内核申请材料之日后 2 个工作日内做出是否受理内核申请的决定;

3、综合质控部正式受理项目内核申请材料后启动对项目的内核预审程序,并于预审结束后向业务部门和项目组出具“内核预审反馈意见”;业务部门在综合质控部送达预审意见之日后 2 个工作日内提交“内核预审反馈意见回复报告”和修改后的拟上内核会议审核的申请文件;

4、经综合质控部预审认为项目具备召开内核会议条件,综合质控部在 2 个工作日内形成“内核预审报告”并提议内核委员会负责人召集内核会议;

5、内核负责人决定召开内核会议对项目进行内核，参与审核的内核委员对项目申请文件进行审核并发表审核意见及依据，内核负责人根据内核委员审核意见及会议现场讨论情况，归纳总结主要审核意见，经集体讨论确认后，提议进行投票表决或暂缓表决；

6、综合质控部对投票情况进行汇总，填写“内核会议投票情况汇总表”，由会议主持人当场宣布表决结果。

## （二）信达证券内核结论意见

信达证券股份有限公司投资银行业务内核委员会 2011 年第 8 次会议以 5 票同意，有条件通过了对创智科技发行股份购买资产暨关联交易项目的审核，认为创智科技发行股份购买资产暨关联交易项目基本符合监管机构的要求，不存在重大法律和政策障碍，责成创智科技项目组按照内核会议的审核意见对独立财务顾问报告等项目申请文件进行补充、修改和完善。

鉴于创智科技本次重大资产重组方案，较 2011 年 12 月 31 日深圳证券交易所披露的创智科技重组方案没有重大事项变化，经公司内核部门认真履行内部核查和补充审核程序，项目组按照审核意见对项目申请文件进行补充、修改和完善后，公司内核部门同意经公司法定代表人批准后，并购与企业融资部负责将项目申请文件上报监管机构审核。

## 十四、独立财务顾问的结论性意见

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《财务顾问管理办法》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、会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。

### 第三节 备查文件

- (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) 广东信达律师事务所出具的《法律意见书》
- (12) 信达证券股份有限公司出具的《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》
- (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

(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之独立财务顾问报告》签字盖章页)

法定代表人(或授权代表): \_\_\_\_\_

部门负责人: \_\_\_\_\_

曾楠

内核负责人: \_\_\_\_\_

吴立光

项目主办人: \_\_\_\_\_

潘长河

张增强

项目协办人: \_\_\_\_\_

王海泉

信达证券股份有限公司

2012年 月 日