

北京中企华资产评估有限责任公司
关于“成府发(2011)第 26 号文件”对评估报告影响的专项说明

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的成都国地置业有限公司的股权，我公司接受委托，于 2012 年 7 月 15 日出具了中企华评报字[2012]3311 号资产评估报告。该评估报告将成都国地置业有限公司与龙泉区政府签订的土地整理项目“合同”及“补充协议”作为评估依据，对国地置业在评估基准日的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法分别进行了评估，并选取收益法的评估结果作为最终评估结论。同时，我公司在该评估报告中，明确将“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”作为评估假设。

关于成都市政府成府发(2011)第 26 号《成都市人民政府批转市国土局等部门关于进一步规范引进社会资金进行一级土地整理意见的通知》文件，在我公司出具 3311 号评估报告之前并不知晓有该文件存在，所以未将其作为评估依据。首先，我公司通过成都市人民政府政府公开发文渠道无法查询获悉该文件；其次，我公司在实施评估程序中，评估报告的委托方、被评估企业从未提及、提供过该文件；

再次，其他中介机构如律师、财务顾问、会计师等也均不清楚有该文件存在。我公司根据刚获悉的 26 号文件与成都国地置业有限公司与龙泉驿区政府签订的土地整理项目“合同”及“补充协议”相关条款进行认真对比，发现其中确实存在一些差异。如文中规定，土地一级开发成片原则上不超过 500 亩，开发周期原则上不超过 3 年，必须公开招标，投资方其项目投资年回报率应不高于实际投资金额的 12%等。对此我认为：

（一）评估报告所依据的相关协议签署并生效于 26 号文下发日期之前，即国地置业上述协议文件的签署日期及生效日期早于成都市人民政府于 2011 年 9 月 26 日下发的《成都市人民政府批转市国土局等部门关于进一步规范引进社会资金进行一级土地整理意见的通知》；

（二）成都市龙泉驿区政府曾于 2011 年 12 月 2 日出具《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目声明与承诺》，并未因 2011 年 9 月成府发[2011]26 号文件而变更或暂停与国地置业签订的土地整理业务有关约定。2012 年 4 月 26 日，龙泉驿区人民政府第 2 次常务会议讨论并通过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），对国地置业 2011 年度投资本金及按照 39%的回报率进行确认并予以支付。

(三) 我公司在实施评估程序过程中, 调查核实国地置业在评估基准日之前 2012 年 1-3 月与成都龙泉驿区政府的土地整理业务的投入成本与回报的结算时, 取得相关证明材料表明该等协议属正常执行状态, 即仍执行 39% 回报。

(四) 成都市龙泉驿区政府于 2012 年 10 月 29 日向国地置业出具了《关于国地置业有限公司土地整理有关情况的说明》, 证明国地置业与龙泉驿区人民政府签署的关于成都市龙泉驿区土地整理项目合同书、补充协议等系列文件“经成都市龙泉驿区人民政府集体研究同意, 报成都市龙泉驿区人大常委会批准, 合同合法有效。我区将按照有关法律、法规、政策和《土地整理合同》及两个补充协议, 继续支持贵公司开展土地整理工作”。

(五) 相关律师认为: 国地置业上述相关协议的签署日期均早于 2011 年 9 月 26 日即 26 号文的颁发时间, 相关协议符合当时有效的法律、法规和规范性文件的规定。根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》以及上述相关协议的约定, 经缔约双方协商一致修改相关协议约定之前, 相关协议仍然持续有效。同时也强调, 26 号文作为新的一级土地整理规范性法律文件, 如龙泉驿区人民政府基于该规范性文件提出修改要求, 则相关协议存在修改的风险。

综上所述, 我公司截至目前没有收到任何确切依据表明成都国地

置业有限公司与龙泉区政府签订的土地整理项目“合同”及“补充协议”不能履行，故在前述评估假设前提下对评估结论不进行调整，但鉴于相关协议存在变更或签署补充协议的风险，我公司拟对中企华评报字[2012]3311号评估报告做进一步修改完善，充分提示26号文可能对评估结论产生的影响：如果未来龙泉驿区人民政府基于该规范性文件修改相关条款则该评估结论将失效，需要重新评估。

北京中企华资产评估有限责任公司

2012年10月31日