

四川宏达股份有限公司关于控股子公司

成都宏达置成房地产开发有限公司收购股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●成都宏达置成房地产开发有限公司（四川宏达股份有限公司控股子公司，控股比例 95%）将以 5,663.52 万元的价格收购成都棠湖屋业发展有限公司持有成都双流智德房地产开发有限公司 100%股权。

●本次交易未构成关联交易。

●本次交易完成后，成都双流智德房地产开发有限公司将成为成都宏达置成房地产开发有限公司的全资子公司。

一、交易概述

1、交易基本情况

四川宏达股份有限公司（简称宏达股份或公司）控股子公司成都宏达置成房地产开发有限公司（简称宏达置成）与成都棠湖屋业发展有限公司（简称棠湖屋业）签署《股权转让协议》，棠湖屋业将持有的成都双流智德房地产开发有限公司（简称双流智德）100%的股权转让给宏达置成，转让总价款5,663.52万元。本次交易实施完成后，棠湖屋业将不再持有双流智德股权，双流智德将成为宏达置成的全资子公司，本次交易不构成关联交易。

2、董事会审议情况

四川宏达股份有限公司（简称宏达股份或公司）第五届董事会第二十三次会议于 2009 年 12 月 24 日在成都宏达国际广场 28 楼会议室召开，会议由刘沧龙先生主持，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，全体董事 9 票同意，0 票弃权，0 票反对，表决通过了《四川宏达股份有限公司关于控股子公司成都宏达置成房地产开发有限公司收购股权的议案》。

3、交易所必需的审批程序

因本次交易金额未超过有关法律、法规及本公司章程规定的董事会审批权限，故本次投资无需股东大会审议批准。

二、交易各方当事人情况介绍

1、股权转让方

公司名称：成都棠湖屋业发展有限公司

法定代表人：严玉清

注册资本：10,000 万元

注册地址：成都市高新区祥和巷 8 号

企业注册号：510109000029798

经营范围：房地产开发，房屋销售。

2、股权受让方

公司名称：成都宏达置成房地产开发有限公司

法定代表人：王世明

注册资本：5.00 亿元人民币

住所：双流县东升镇西南巷 28 号

企业注册号：510122000058067

经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理；以及其他无需许可或者审批的合法项目（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或批准文件经营）。

股权结构：宏达股份持股比例为 95.00%，四川华宏国际经济技术投资有限公司持股比例为 5.00%

三、交易标的基本情况

1、本次收购标的为棠湖屋业持有双流智德100%股权。

2、本次出售标的不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况

3、成都双流智德房地产开发有限公司，注册资本：6,000 万元人民币，棠湖屋业持有其 100%股权；注册地址：双流县东升镇西南巷 28 号；法定代表人：

严统明，经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；以及其他无需许可或者审批的合法项目。

4、双流智德近二年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2008年12月31日	2009年11月30日
总资产	41770.55	38996.14
总负债	36049.05	33414.78
净资产	5721.50	5581.36
项目	2008年	2009年1~11月
主营业务收入	0	0
利润总额	-278.5	-140.14
净利润	-278.5	-140.14

5、交易标的评估情况

本次交易由中资资产评估有限公司进行评估，并出具中资评报字[2009]第247号评估报告。估基准日是2009年11月30日，本次评估采用资产基础法进行评估，在持续经营前提下，截止评估基准日2009年11月30日，成都双流智德房地产开发有限公司评估前调整后的账面总资产为38,996.14万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,581.36万元，评估后的总资产价值为39,078.30万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,663.52万元，增值额为82.16万元，增值率为1.47%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	38,885.75	38,885.75	38,936.41	50.66	0.13
非流动资产	2	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
长期股权投资	3	-	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	-	
固定资产	5	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
其中：建筑物	6	-	-	-	-	
机器设备	7	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
土地	8	-	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	-	
无形资产	10	-	-	-	-	
其中：土地使用权	11	-	-	-	-	

其他资产	12	-	-	-	-	
资产总计	13	38,996.14	38,996.14	39,078.30	82.16	0.21
流动负债	14	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-	
负债总计	16	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
净资产	17	5,581.36	5,581.36	5,663.52	82.16	1.47

四、交易合同的主要内容及定价情况

《股权转让协议》的主要条款（协议中所称“甲方”指棠湖屋业，“乙方”指宏达置成，“本协议”指“《股权转让协议》”）：

（一）转让标的

1、本协议所称转让标的系指甲方合法持有的目标公司 100% 股权，系目标公司唯一的股东。

2、甲方同意将所持有的上述目标公司 100% 的股权有偿转让给乙方。

3、乙方同意有偿受让甲方所持有的上述目标公司 100% 的股权。

（二）转让价款及支付

1、经甲乙双方协商同意，乙方向甲方支付本协议项下股权转让对价，转让价款为人民币 5,663.52 万元(大写:伍仟陆佰陆拾叁万伍仟贰佰元整)。

2、本协议开始履行之日起五个工作日内，乙方应将上述股权转让价款，即 5,663.52 万元人民币付至甲方指定账户。

3、本次股权转让所发生的有关税费，由甲乙双方按国家有关规定分别承担。

（三）违约责任及争议解决

1、本协议正式生效后，双方应积极履行有关义务，任何违反本协议约定的行为均构成违约。

2、如乙方未能按本协议规定期限向甲方支付股权转让价款，则应按应付未付金额日万分之四向甲方承担违约金。

3、凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如在发生争议之日起 10 日内未能达成一致处理意见，任何一方均可将争议提交原告所在地有管辖权的人民法院进行诉讼。

（四）签署、生效及其他

- 1、本协议应经甲乙双方签字。
- 2、本协议签署日为文首标明的日期。
- 3、本协议自双方签字之日生效。
- 4、本协议一式四份，双方各执一份，另二份作办理股权转让的登记过户手续用。

五、收购目的和对公司的影响

本次收购股权将有利于公司控股子公司宏达置成进一步做优做强，提高市场占有率，集中精力发展其核心产业。

本次交易完成后，双流智德将成为宏达置成的全资子公司。

六、备查文件目录

- 1、四川宏达股份有限公司第五届二十三次董事会决议；
- 2、《股权转让协议》；
- 3、中资资产评估有限公司出具的中资评报字[2009]第 247 号《资产评估报告书》。

特此公告。

四川宏达股份有限公司董事会

2009 年 12 月 24 日

成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购
成都双流智德房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告书

中资评报字[2009]第247号

中资资产评估有限公司

二〇〇九年十二月

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购
成都双流智德房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报字[2009]第247号

中资资产评估有限公司接受成都宏达置成房地产开发有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购成都双流智德房地产开发有限公司股权所涉及的成都双流智德房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对成都双流智德房地产开发有限公司的经营管理现状、财务及经营计划进行必要的调查了解；对成都双流智德房地产开发有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2009 年 11 月 30 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：根据成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购成都双流智德房地产开发有限公司股权这一经济行为之需要，对所涉及的成都双流智德房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：成都双流智德房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：成都双流智德房地产开发有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2009 年 11 月 30 日

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估

结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2009年11月30日，成都双流智德房地产开发有限公司评估前调整后的账面总资产为38,996.14万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,581.36万元，评估后的总资产价值为39,078.30万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,663.52万元，增值额为82.16万元，增值率为1.47%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	38,885.75	38,885.75	38,936.41	50.66	0.13
非流动资产	2	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
长期股权投资	3	-	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	-	
固定资产	5	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
其中：建筑物	6	-	-	-	-	
机器设备	7	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
土地	8	-	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	-	
无形资产	10	-	-	-	-	
其中：土地使用权	11	-	-	-	-	
其他资产	12	-	-	-	-	
资产总计	13	38,996.14	38,996.14	39,078.30	82.16	0.21
流动负债	14	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-	
负债总计	16	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
净资产	17	5,581.36	5,581.36	5,663.52	82.16	1.47

八、报告提出日期：2009年12月17日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人

提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购 成都双流智德房地产开发有限公司股权项目 资产评估报告书正文

中资评报字[2009]第247号

成都宏达置成房地产开发有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购成都双流智德房地产开发有限公司股权项目所涉及的成都双流智德房地产开发有限公司的股东全部权益在 2009 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以股权收购为目的的资产评估，委托方为成都宏达置成房地产开发有限公司，产权持有者为成都棠湖屋业发展有限公司，成都双流智德房地产开发有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次股权收购经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、注册情况

公司名称：成都宏达置成房地产开发有限公司

住 所：双流县东升镇西南巷 28 号

法定代表人：王世明

注册资本：人民币伍亿元

实收资本：人民币伍亿元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2009 年 10 月 19 日至永久

2、经营业务范围

房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；以及其他无需许可或者审批的合法项目。

(二) 被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：成都双流智德房地产开发有限公司

住 所：双流县东升镇西南巷 28 号

法定代表人：严统明

注册资本：（人民币）陆仟万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2008 年 1 月 23 日至永久

2、经营业务范围

房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；以及其他无需许可或者审批的合法项目。

3、基准日股权结构

为成都棠湖屋业发展有限公司独资公司，及成都棠湖屋业发展有限公司占成都双流智德房地产开发有限公司 100% 股权。

4、近几年经营情况

近二年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 11 月 30 日
总资产	41770.55	38996.14
总负债	36049.05	33414.78
净资产	5721.50	5581.36
项目	2008 年	2009 年 1~11 月
主营业务收入	0	0
利润总额	-278.5	-140.14
净利润	-278.5	-140.14

5、主要从事房地产开发，公司于2008年1月取得成都市双流县万安镇一宗使用权面积为84393.92m²的住宅用地，目前正在对该宗土地进行前期开发。

6、执行财政部2006年颁布的企业会计准则及其应用指南以及财政部发布的相关补充规定。

二、评估目的

成都宏达置成房地产开发有限公司拟收购成都双流智德房地产开发有限公司

司股权，为此，需对成都双流智德房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日成都双流智德房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为成都双流智德房地产开发有限公司的全部资产及负债。

项目		账面价值（万元）
流动资产	1	38,885.75
非流动资产	2	110.40
长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	-
固定资产	5	110.40
其中：建筑物	6	-
机器设备	7	110.40
土地	8	-
在建工程	9	-
无形资产	10	-
其中：土地使用权	11	-
其他资产	12	-
资产总计	13	38,996.14
流动负债	14	33,414.78
非流动负债	15	-
负债总计	16	33,414.78
净资产	17	5,581.36

经评估人员核实，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

以被评估单位提供的并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

上表流动资产中，主要是公司在 2008 年 1 月取得的位于成都市双流县万安镇一宗使用权面积为 84393.92 m²的住宅用地，目前正在对该宗土地进行前期开发，其开发成本主要是土地款、拍卖服务费、设计勘察费、契税等共计 38,683.41 万元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2009 年 11 月 30 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 本次资产评估工作的业务约定书。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；
4. 《企业价值评估指导意见(试行)》；
5. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》；
6. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日)；
3. 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照；
2. 国有土地使用证，国有土地出让合同、勘察、设计合同；；

3. 车辆行驶证;
4. 设备购置发票等产权证明文件;
5. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
6. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
2. 原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》;
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670号;
5. 双流县近期拍卖出让国有建设用地使用权成交结果公告;
6. 评估人员现场勘察土地记录及评估机构掌握的其它资料;
7. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备询价资料。
8. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2009年11月);
9. 国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源〔2000〕1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;
10. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的基准日会计报表及资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;
3. 被评估单位提供的企业历史经营资料等;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,

恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；被评估企业为房地产开发企业，目前所拥有的土地使用权仅处于前期开发阶段，尚未完成房屋建筑设计，未来收益及成本尚无法较为准确的确定，不宜采用收益法。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

1.货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收款项

通过核实原始凭证、了解应收款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收款项账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，由于被评估公司的应收款项已在基准日后全部收回，故以核实后的应收款金额作为应收款项的评估值。

3.存货

委估存货为房地产开发成本，目前主要发生的是土地款以及截止基准日已发生的税费及设计费等。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据被评估公司提供的存货清单，抽查核实了有关的土地出让合同、支付凭据、税费支付依据、勘察、设计合同及支付凭据及会计凭证，对土地进行现场勘查，调查收集同区域同类型土地拍卖交易案例。

对土地款部分的评估按收集的案例和其他资料以市场比较法和假设开发法进行评估，对实际发生的税费和勘察、设计费用和其他费用，按核实的实际发生数作为评估值。

A. 市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修，使用年期、容积率等因素等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

B. 假设开发法，是将某一待估土地上全部建筑物的销售价格减去正常建造成本、正常利润、税金、利息，从而求得该地块价格的一种土地估价方法。

4.设备类资产

采用重置成本法，确定车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

4.1车辆的重置全价的确定

车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照当地同类车型最新交易的市场价格确定。

购置附加税：根据2001年国务院第294号令《中联人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门该类费用的收费标准确定。

4.2.成新率的确定

依据1997年7月5日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456号文和国经贸委资[2000]202号文确定其寿命年限和报废里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等情况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限) ×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程) ×100%

4.3.评估值的确定

评估值=设备重置全价×成新率

对早期生产的或超过经济寿命年限的，目前已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

流动负债

流动负债包括应付账款和其他应付款，以审核后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2009年12月2日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；

2、假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；

3、本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。

4、公司会计政策与核算方法无重大变化；

5、假设公司房地产开发项目能如期完成建设，建成后房地产能正常销售，房地产价格市场不会出现较大波动。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、同意函或其他法律性或行政性授权文件

于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2009 年 11 月 30 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、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；

11、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；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、不考虑通货膨胀因素；

14、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

15、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

16、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

17、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，截止评估基准日2009年11月30日，成都双流智德房地产开发有限公司评估前调整后的账面总资产为38,996.14万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,581.36万元，评估后的总资产价值为39,078.30万元，总负债为33,414.78万元，净资产为5,663.52万元，增值额为82.16万元，增值率为1.47%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	38,885.75	38,885.75	38,936.41	50.66	0.13
非流动资产	2	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
长期股权投资	3	-	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	-	
固定资产	5	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
其中：建筑物	6	-	-	-	-	
机器设备	7	110.40	110.40	141.89	31.49	28.52
土地	8	-	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	-	
无形资产	10	-	-	-	-	
其中：土地使用权	11	-	-	-	-	
其他资产	12	-	-	-	-	
资产总计	13	38,996.14	38,996.14	39,078.30	82.16	0.21
流动负债	14	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-	
负债总计	16	33,414.78	33,414.78	33,414.78	-	-
净资产	17	5,581.36	5,581.36	5,663.52	82.16	1.47

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事

方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、本次评估中，评估人员发现，按照变更后的土地出让合同，双流县国土资源局于基准日后（2009年12月7日）已退多收的土地款666,752.00元，但企业帐面数未反映出应收多支的土地款，并将多支的土地款全部计入了开发成本中，我们在清查评估时从开发成本中调减了多支的土地款，并相应计入其他应收款科目。

6、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位决定，并应符合国家会计制度的规定。

7、本次评估未考虑控股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

8、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

9、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显

变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- 6、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 7、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2009年12月17日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2009年12月17日于中国.北京