

# 四川禾嘉股份有限公司

## 关于资产置换的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示

●交易内容：本公司控股90%的子公司—四川禾嘉种业有限公司（以下简称：禾嘉种业）以截止2008年6月30日账面净值为71,743,970.96元（未经审计）的9项应收款债权与四川禾嘉房地产有限公司（以下简称：禾嘉房产）拥有的位于成都市兴禅寺22-26共3,093.35平方米，评估价值为72,878,600.00元（经北京天圆开资产评估有限公司评估【天圆开评报字[2008]第109029号】）的土地使用权进行置换。

●风险提示：本次关联交易置入的土地由禾嘉房产100%拥有。2007年12月，禾嘉房产以该土地作为抵押物为禾嘉种业向农业发展银行四川省分行营业部贷款4,400万元，该贷款于2008年12月30日到期，目前已经还款1,400万元。待种业公司偿还贷款后，才能在三个月内办理完成土地产权过户。

●交易性质：禾嘉集团是我公司的控股股东。禾嘉种业是本公司控股90%的子公司。禾嘉房产是本公司的前十名流通股股东之一，其法人代表、总经理吴建麟先生同时为本公司监事长，与本公司实际控制人存在自然人关联关系，在禾嘉集团任董事，故本次交易构成关联交易。

●关联人回避事宜：本次关联交易已经本公司第四届董事会第十三次会议审议通过，在董事会上，6名关联董事对与本次关联交易有关的议案回避表决，经其余3名非关联董事表决一致通过了本次资产置换议案。本次关联交易尚须提交公司股东大会审议，关联股东将在公司股东大会上审议该项关联交易议案时回避表决。

●关联交易对公司的影响：本次交易有利于解决子公司的不良资产，改善本公

司资产质量，提高公司整体盈利水平，促进公司未来的可持续发展。

●其他事项：本次关联交易置入的土地使用权由禾嘉房产100%拥有。2007年12月，禾嘉房产以该土地作抵押物为禾嘉种业向农业发展银行四川省分行营业部贷款4,400万元，该贷款于2008年12月30日到期，目前已经还款1,400万元。

无其他担保、质押等情况。

本次交易获本公司股东大会审议通过后生效。

### 一、关联交易概述

禾嘉种业为改善公司资产质量，促进公司的可持续发展，于2008年10月17日与禾嘉房产、禾嘉集团签署了《资产置换协议》。根据协议约定，土地价值以2008年8月31日为基准日的评估价确定，应收账款按2008年6月30日的账面净值(未经审计)确定，差额部分由禾嘉种业支付给禾嘉房产。具体情况如下：

换出资产情况			置入资产情况		
资产项目	基准日	帐面净值(元) (未经审计)	资产项目	基准日	评估值 (元)
9项应收款	2008-6-30	71,743,970.96	成都市兴禅寺22-26 3,093.35平方米土地使用权	2008-8-31	72,878,600.00

本次交易置入资产价值72,878,600.00元，换出资产净值71,743,970.96元，分别占公司2007年度经审计合并报表净资产的18.91%和18.62%。

本次资产置换不构成重大资产置换。

禾嘉实业(集团)有限公司(以下简称：禾嘉集团)是我公司的控股股东。禾嘉种业是本公司控股90%的子公司。禾嘉房产是本公司的前十名流通股股东之一，其法人代表、总经理吴建麟先生同时为本公司监事长，与本公司实际控制人存在自然人关联关系，在禾嘉集团任董事，故本次交易构成关联交易。

本次关联交易已经本公司第四届董事会第十三次会议审议通过，在董事会上，6名关联董事对本次关联交易的议案回避表决，经其余3名非关联董事表决一致通过了本次资产置换议案。

本次关联交易尚须提交公司股东大会审议，关联股东将在公司股东大会上审议该项关联交易议案时回避表决。

公司独立董事彭韶兵先生、张力上先生、吴民先生同意本次资产置换的关联交易，并发表了独立意见。

## 二、协议各方的基本情况及关联关系

### 1、四川禾嘉种业有限公司

注册地址：成都市高新技术开发区九兴大道3号

注册资金：（人民币）3,000万元

法定代表人：王志坚

经济性质：有限责任公司

注册号：5100001809951

经营范围：优良杂交水稻、油菜、小麦、农作物种子的进出口业务。

### 2、四川禾嘉房地产开发有限公司

注册地址：成都市武侯区洗面桥下街

注册资金：（人民币）2,000万元

法定代表人：吴建麟

经济性质：有限责任公司

注册号：5100001804049

经营范围：从事房地产开发（二级）、销售建筑材料、装饰材料、金属材料（不含稀贵金属）、化工产品（不含危险品，监控品）。

### 3、四川禾嘉实业（集团）有限公司

企业法人营业执照注册号：5100001808270

注册地址：成都市白马寺110号三楼

法人代表：竹绍玉

注册资本：10000万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：1993年3月1日

经营业务范围：销售金属材料（不含希贵金属），化工原料、化工产品（不含危险品），纸张，交电，百货，针纺织品，建筑材料，五金，人造板；服装设计、生产、销售；包装装璜设计制作及技术咨询；信息服务；进出口业务（按国家对外贸易合作部批准的目录）。

#### 4、交易各方的关联关系

禾嘉实业（集团）有限公司（以下简称：禾嘉集团）是我公司的控股股东。禾嘉种业是本公司控股90%的子公司。禾嘉房产是本公司的前十名流通股股东之一，其法人代表、总经理吴建麟先生同时为本公司监事长，与本公司实际控制人存在自然人关联关系，在禾嘉集团任董事，故本次交易构成关联交易。

### 三、关联交易标的基本情况

#### 1、换出资产的基本情况

本次换出的资产为禾嘉种业在生产经营过程中形成的应收款项，平均账龄约二年，无关联方占用的资金。截止2008年6月30日的账面原值为81,175,202.37元（未经审计），已经提取坏帐准备9,431,231.41元，账面净值为71,743,970.96元（未经审计）。

换出资产情况表：

单位：四川禾嘉种业有限公司

2008年6月30日

单位：元

账龄	账面原值	坏账准备	账面净值
1年以内	10,192,954.00		10,192,954.00
1-2年	26,451,391.16	1,322,569.56	25,128,821.60
2-3年	22,580,598.35	2,258,059.84	20,322,538.51
3年以上	21,950,258.86	5,850,602.01	16,099,656.85
合计	81,175,202.37	9,431,231.41	71,743,970.96

#### 2、置入资产的基本情况

本次置入资产为禾嘉房产拥有的位于成都市兴禅寺22-26共3,093.35平方米的

土地，该土地处于成都市中区繁华地段，经北京天圆开资产评估有限公司【天圆开评报字[2008]第109029号】评估价值为72,878,600.00元。

#### 四、本次置换的主要合同内容和定价政策

依据2008年10月17日禾嘉种业、禾嘉房产和禾嘉集团三方签署的《资产置换协议》，主要内容如下：

##### 1、协议签署各方的名称：

甲方：四川禾嘉种业有限公司

乙方：四川禾嘉房地产有限公司

丙方：四川禾嘉实业（集团）有限公司

##### 2、置换标的及价格、定价政策、交易结算方式：

###### （1）价格：

换出资产帐面净值为71,743,970.96元（未经审计），置入资产评估价值为72,878,600.00元。

###### （2）定价政策：

本次置换资产的价格经协商同意：以禾嘉房产3,093.35平方米土地的评估价作价与禾嘉种业截止2008年6月30日的9项应收款账面净值（未经审计）进行公平交易。作价比例为1：1。

###### （3）交易结算方式：

本次资产置换由双方所享有和约定的债权、资产作为对价进行相互置换。待本公司股东大会对本次关联交易有关议案审议通过后，禾嘉种业本次向禾嘉房产换出的资产，直接用禾嘉种业换出债权统一支付给禾嘉房产；禾嘉房产向禾嘉种业置入的资产以无形资产价值一次性转让给禾嘉种业。差额部分由禾嘉种业支付给禾嘉房产。

3、协议生效条件：本次置换协议各方签章签字后，尚须经本公司股东大会批准后才能生效。

#### 4、置换资产的移交和产权过户安排：

各方在协议中明确规定，原则上应于本协议生效之日起三个月内办理完毕各项资产移交及工商变更登记手续。但该置入的土地已作为抵押物为禾嘉种业向农业发展银行四川省分行营业部贷款4,400万元，因此，按照有关规定，禾嘉种业必须在向银行还款完毕，该置入的土地解质后，方能办理土地产权过户手续。

交易各方在协议中还约定：禾嘉房产保证用于置换的土地在未办理过户前不做他用。禾嘉集团愿意为禾嘉房产置入禾嘉种业资产（3,093.35平方米土地使用权）的义务提供担保，若以该资产抵押的银行贷款到期，因禾嘉种业未偿还银行贷款该资产不能解押而无法办理过户手续时，禾嘉集团愿意借款给禾嘉种业偿还银行贷款并承担连带责任。

#### 5、资产的权利瑕疵问题：

本次关联交易置入的土地由禾嘉房产100%拥有。2007年12月，禾嘉房产以该土地作为抵押物为禾嘉种业向农业发展银行四川省分行营业部贷款4,400万元，该贷款于2008年12月30日到期，目前已经还款1,400万元。待种业公司偿还贷款后，才能在三个月内办理完成土地产权过户。

#### 五、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次由禾嘉种业公司换出的是经多次催收无显著效果且账龄较长的应收款项，目前席卷而来的金融危机，对公司在国内国际市场业务也产生了一定的冲击，公司应收账款回收率有可能进一步降低，坏账风险将会越来越大，为规避公司因债权资产过高带来坏账损失的风险，同时提高本公司资产质量和盈利水平，公司决定将其换出，以利于公司长期发展。

本次交易对本年度的生产经营不产生任何影响，对当年度的利润也无重大影响。但本次交易实施后，将使公司的应收款项比重降低，可减少公司坏帐准备的计提，有利于提升公司的整体质量。

#### 六、董事会意见

董事会认为，本次交易定价体现了公平、公正的原则，本次置换的实施有利于提高公司的资产质量和盈利能力，符合公司及全体股东的利益。

## 七、独立董事意见

本公司独立董事彭韶兵先生、张力上先生、吴民先生就本次资产置换关联交易发表如下独立意见：

1、公司关于本次涉及资产置换关联交易董事会的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《公司章程》及相关法规的规定。在有关会议中，关联董事按规定回避了表决，由非关联董事表决一致通过了该项关联交易及相关议案。

2、本次换出的资产为禾嘉种业在生产经营过程中形成的应收款项，无关联方占用的资金。截止2008年6月30日的账面原值为81,175,202.37元(未经审计)，已经提取坏帐准备9,431,231.41元，账面净值为71,743,970.96元(未经审计)。

本次置入资产为禾嘉房产拥有的位于成都市兴禅寺22-26共3093.35平方米的土地。该地处于成都市中区繁华地段，经北京天圆开资产评估有限公司评估【天圆开评报字[2008]第109029号】价值为72,878,600.00元。

交易的定价合理、公允，符合公司及全体股东的利益。

3、本次置换的实施有利于提高公司的资产质量和盈利能力。

4、此项关联交易须按法律程序办理资产置换手续，尚须经本公司股东大会批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对相关议案的投票权。

## 八、备查文件

1、本公司第四届董事会第十三次会议决议；

2、经独立董事签字确认的《独立董事关于关联交易的独立意见》；

3、《资产置换协议》；

4、北京天圆开资产评估有限公司评估报告【天圆开评报字[2008]第109029号】。

四川禾嘉股份有限公司董事会

二零零八年十月二十八日

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

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

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

北京天圆开资产评估有限公司

二〇〇八年九月十二日

# 四川禾嘉房地产开发有限公司 拟资产置换项目评估报告摘要

天圆开评报字[2008]第 109029 号

一、委托方：四川禾嘉种业有限公司

产权持有者：四川禾嘉房地产开发有限公司

其他报告使用者：法律、法规规定的其他报告使用者

二、评估目的：为四川禾嘉房地产开发有限公司资产置换提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的一宗出让城镇单一住宅用地的土地使用权（不包括该宗地地下资源、埋藏物和市政公用设施）。

四、评估基准日：本项目资产评估基准日是二〇〇八年八月三十一日。

五、价值类型：根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估采用的价值类型为市场价值。

六、评估方法：本次对土地使用权评估采用假设开发法进行估算。

七、评估程序实施过程：经实施清查核实、现场调查、资料收集与分析、评定估算等评估程序，得出四川禾嘉房地产开发有限公司土地使用权评估结论。

八、评估结论：经评估，列入评估范围的四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的土地使用权在评估基准日，使用权类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，土地等级为Ⅲ级，终止日期至 2063 年 11 月 17 日止，容积率为 6.0，开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），红线内“一平”（场地平整）条件下的评估价值为 72,878,600.00 元。

详见“评估明细表”。

**九、本评估报告的使用有效期：**按现行规定自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

**重要提示：**以上内容摘自评估报告，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读评估报告全文。

资产评估机构法人代表 王绍明

注册资产评估师 宋秀明

注册资产评估师 王绍明

北京天圆开资产评估有限公司

二〇〇八年九月十二日

# 四川禾嘉房地产开发有限公司 拟资产置换项目评估报告

天圆开评报字[2008]第 109029 号

## 四川禾嘉种业有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序执行评估业务，对四川禾嘉房地产开发有限公司拟资产置换行为涉及的四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的土地使用权在 2008 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方及产权持有者简介

#### （一）委托方简介

公司名称：四川禾嘉种业有限公司

住所：成都市高新技术开发区九兴大道三号

法定代表人：王志坚

注册资本：叁仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：农作物种子经营（经营项目与期限以许可证为准）；（以下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）进出口业务。

#### （二）产权持有者

公司名称：四川禾嘉房地产开发有限公司

住所：成都市武侯区洗面桥下街 20 号

法定代表人：吴建麟

注册资本：贰仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发；商品批发零售。（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）

### （三）其他报告使用者

法律、法规规定的其他报告使用者。

## 二、评估目的

为满足四川禾嘉房地产开发有限公司拟资产置换的需要，而对该经济行为所涉及的四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的土地使用权进行评估，为资产置换提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估项目所涉及的评估对象和范围为四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的一宗出让城镇单一住宅用地土地使用权，不包括该宗地地下资源、埋藏物和市政公用设施。该宗地使用权类型为出让，登记用途为城镇单一住宅用地，使用权面积为 3,093.35 平方米。

### 1、权利状况

根据“川国用（1999）字第 00189 号”《国有土地使用证》，待估宗地属于国有出让土地，其土地所有权属于国家，土地使用权人为四川禾嘉房地产开发有限公司，地号为 5100000107800112900，登记用途为城镇单一住宅用地，使用权面积为 3,093.35 m<sup>2</sup>，使用权终止日期为 2063 年 11 月 17 日。待估宗地于 2008 年 1 月 3 日设定了抵押，抵押权人为四川省农业发展银行，他项权利证号为“川他项（2007）字第 00029 号”。

## 2、区域状况

成都市位于四川盆地西部平原，是“天府之国”四川省的省会，是我国著名的历史文化名城，西南地区重要的商贸、金融、科技中心、交通和通信枢纽。是一座综合性、多功能的内陆特大开放城市。东南、东北与资阳、德阳两市接壤，南部、西南同乐山市、雅安市相邻，西北和阿坝州连界，管辖9区4市6县。

待估宗地位于成都市兴禅寺22-26，紧邻太升路手机一条街，根据《成都市土地级别与基准地价》，该区域属成都市III级住宅用地范围内。区域内有兴禅寺路、太升北路、玉沙路、帘官公所街等道路通过，交通四通八达、道路等级一般。估价对象所在区域内道路纵横交错，主、次干道及支路分布密集，道路通达度高。区域内公交网络线路有5路、7路、45路、73路、75路等公交车通过，区域内道路目前未实施交通管制，公共交通及对内交通条件较好。

估价对象所在区域基本生活设施齐备，供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，区域内有太升路通讯市场、福德酒店、博美装饰城、国美电器、列五中学、成都市儿童医院、建设银行、医院、学校等；另外餐饮娱乐网点、休闲网点遍布，令区域基本生活设施条件日趋完善。

估价对象所在区域主要为住宅、商业项目，无固定污染源，环境条件较好。城市规划该区域主要为住宅。

## 3、实体状况

待估宗地东南临峨眉水泥厂驻成都办事处及省新华书店宿舍，东北邻兴禅寺街，西南邻鼓楼房管所公房，西北邻内江地区驻成都办事处。土地开发程度为红线外“六通”（通路、通水、通电、通讯、排水、通气），红线内“一平”（场地平整），土地形状呈不规则多边形，地势平坦。

待估宗地法定用途为城镇单一住宅用地，目前尚无明确规划指标，根据本次评估目的及土地估价规程，遵循最高最佳原则，并结合该区域同类型楼盘的容积率水平，此次评估我们设定估价对象容积率为6.0。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估采用的价值类型为市场价值。“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇〇八年八月三十一日。

- 1、评估基准日的选取是委托方根据需要并与清查日接近；
- 2、本次资产评估过程中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

在本次评估工作中所遵循的依据有行为依据、法规依据、产权依据和取价依据，主要内容如下：

##### （一）行为依据

评估业务约定书。

##### （二）法规依据

- 1、国务院国有资产监督管理委员会 2005 年发布的国务院国资委 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 2、国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号文转发《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、国税发[2005]89 号《关于加强房地产税收管理的通知》；
- 7、成国土资发[2007]1722 号文《成都市国土资源局关于应用新的〈成都市

中心城区土地级别与基准地价>有关问题的通知》;

8、其他与评估相关的法律法规。

### (三) 准则依据

- 1、《中国资产评估准则》(2007年);
- 2、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 3、《企业评估价值类型指导意见》(试行);
- 4、《城镇土地估价规程》;
- 5、国家标准(GB/T 50291-1999)《房地产估价规范》;
- 6、其他土地估价相关技术规程及标准。

### (四) 产权依据

《国有土地使用证》复印件【川国用(1999)第0189号】。

### (五) 取价依据

- 1、《成都市城区土地级别与基准地价》;
- 2、通过调查收集的市场价格信息、资料;
- 3、评估人员实地查勘记录;
- 4、委托方提供和本公司评估人员现场收集的资料;
- 5、评估人员掌握的相关资料。

## 七、评估方法

我公司对土地资产评估遵循公正、客观、合理、科学的评估工作原则;同时遵循合法原则、供需原则、替代原则、估价时点原则等操作性评估原则。

根据《中国资产评估准则-不动产评估准则》(2007年)、《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程,根据当时地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。根据估价人员掌握的资料并结合估价对象的具体特点及估价目的,确

定对该宗地采用假设开发法进行评估。

假设开发法又称剩余法、预期开发法、倒算法或余值法，是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式如下：

待估宗地价值=开发完成后的价值-开发成本及费用-管理费用-销售税费-投资利息-开发利润-买方应负担税费

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

### （一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

在听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解评估目的、评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“评估业务约定书”。

### （二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括评估拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

### （三）现场调查、收集评估资料

估价人员到估价对象现场，实地勘查核实估价对象的位置、四至、面积、建筑结构、权属界限、周围环境、道路状况等，并对估价对象及周围环境或临路状

况进行拍照等。

估价人员搜集估价所需资料，并进行核实、分析和整理。估价所需资料主要应包括下列方面：

- 1、 估价对象相关经济行为的申请、批件及合同等；
- 2、 对土地价格有普遍影响的资料；
- 3、 对估价对象所在地区的土地价格有影响的资料；
- 4、 相关房地产交易、成本、收益实例资料；
- 5、 确定土地估价参数的相关资料；
- 6、 反映估价对象权属及状况的资料。

#### （四）评定估算

评估人员根据制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

#### （五）编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写评估报告书；
- (5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

### 九、评估假设

1、 委托方合法取得土地使用权，并全额支付了国有土地使用权出让金和取得土地的各项费用，委托方提供的《国有土地使用证》为最终的法律凭证；

2、 待估宗地作为住宅用地得到有效利用，并按规划建设开发产生相应收

益；

3、本次评估设定的容积率为 6.0，并以此作为测算标准。本报告未考虑待估宗地规划限制的不确定性对评估结果的影响；

4、评估基准日房地产市场为公开、公平、自愿的均衡市场；

5、任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

6、本次评估待估宗地所在区域房地产市场可按评估基准日状况健康、稳定发展为假设前提；

7、本次评估是以待估宗地保持国有出让土地使用权性质并能够按法定用途持续使用为假设前提；

8、评估基准日的地价相关资料无重大改变；

9、委托方提供的资料真实、全面、完整。

## 十、评估结论

根据上述的取值依据和选择的评估方法以及评估过程，经评估，列入评估范围的四川禾嘉房地产开发有限公司位于成都市兴禅寺 22-26 的土地使用权在评估基准日，使用权类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，土地等级为III级，终止日期至 2063 年 11 月 17 日止，容积率为 6.0，开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），红线内“一平”（场地平整）条件下的评估价值为 72,878,600.00 元。

以上评估结论的详细情况见“评估明细表”。

## 十一、特别事项说明

1、以上评估结论是以评估产权持有者申报的资产为基础，经评估测算而得出的评估结果。提供资料的真实性、全面性、有效性由资料提供者负责，如因资料的真实性等原因而影响评估结果的客观、正确，本公司对此不承担任何责任；

2、本次评估对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

3、本报告评估结果未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及产权持有者或有负债因素、税费转嫁以及关联交易等特殊的交易方式等对评估价格的影响；亦未考虑评估对象所欠付的税项，以及资产置换应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；

4、本次评估未考虑评估对象遇有不可抗力、经济环境发生重大变化等因素对评估结论的影响；

5、对于评估中可能存在的影响评估结果的其它因素，委托方在委托评估时未做特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本报告评估目的、评估条件或估价对象规划条件改变时，本评估结论应作相应调整或重新评估。

请报告使用者充分注意上述特别事项可能对评估结果造成的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用、或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）本次评估报告与评估结果依照国家关于土地评估的法律、法规的有关规定发生法律效力；

（五）本次评估报告的使用有效期限，按现行规定自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

### 十三、 评估报告日

本评估报告的评估日为二〇〇八年九月十二日。

评估机构法人代表：王绍明

注册资产评估师：宋秀明

注册资产评估师：王绍明

北京天圆开评估有限公司

二〇〇八年九月十二日