

股票代码：600246

股票简称：万通地产

公告编号：临2009-047

北京万通地产股份有限公司

出售资产公告

特别提示

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：北京万通地产股份有限公司以 136,125,291.86 元的交易对价将所持有的成都交大万通置业有限公司 51% 的股权转让给成都交大房产开发有限责任公司。

一、交易概述

1、北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”）与成都交大房产开发有限责任公司（以下简称“交大房产”）于 2009 年 11 月 18 日于成都签署了《股权转让协议》，万通地产以 136,125,291.86 元的交易对价将所持有的成都交大万通置业有限公司（以下简称“成都交大”）51% 的股权转让给交大房产。

2、本公司第四届董事会于 2009 年 11 月 18 日召开临时会议，会议以通讯表决的方式审议并通过了此项议案，表决结果为：

9 票同意；0 票弃权；0 票反对。

交大房产与本公司无关联关系，故本次交易不构成关联交易。

二、交易对方情况介绍

名称：成都交大房产开发有限责任公司

住所：成都市金牛区银沙北街3号

法定代表人姓名：裘古坊

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰仟万元

实收资本：（人民币）贰仟万元

经营范围：房地产开发经营、建筑、安装、室内装饰及设计（以上范围凭相关资质方可经营）；房屋经济。

三、交易标的基本情况

名称：成都交大万通置业有限公司

住所：成都市金牛区银河北街3号

法定代表人姓名：许立

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰仟万元

实收资本：（人民币）贰仟万元

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；以及其他无需许可或者审批的合法项目。（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证的凭资质证经营）

成都交大股东出资结构为：万通地产出资额为 1020 万元人民币，占注册资本的 51%；交大房产出资额为 980 万元人民币，占注册资本的 49%。相关信息，本公司已于 2009 年 10 月 16 日在指定媒体作了公开披露。

成都交大（母公司）近一年及最近一期主要财务及经营数据如下：

单位：人民币万元

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度
一、营业收入	337.90	1,071.00
二、营业利润	-4,256.31	-1,941.73
三、资产总额	90,813.81	115,440.44
四、负债总额	87,362.29	93,422.08
五、应收款项	0.00	0.00
六、净资产	3,451.52	22,018.36
七、净利润	-4,046.24	-1,918.09

以上数据经北京兴华会计师事务所审计

成都交大目前正在开发“香洲半岛”项目和“交大万通·绿岭”项目。

经北京岳华德威资产评估有限公司评估，截止 2009 年 10 月 31 日，成都交大资产和负债的帐面价值和评估值如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	697,115,528.64	785,798,681.46	88,683,152.82	12.72
非流动资产	2	211,022,608.76	293,288,521.35	82,265,912.59	38.98
其中： 长期股权投资	3	210,361,023.33	292,590,883.35	82,229,860.02	39.09
固定资产	4	661,585.43	697,638.00	36,052.57	5.45
无形资产	5				
资产总计	6	908,138,137.40	1,079,087,202.81	170,949,065.41	18.82
流动负债	7	803,622,896.34	803,622,896.34		
非流动负债	8	70,000,000.00	70,000,000.00		
负债总计	9	873,622,896.34	873,622,896.34		
净 资 产	10	34,515,241.06	205,464,306.47	170,949,065.41	495.29

四、股权转让协议的主要内容及定价情况

1、万通地产将其所持有的成都交大 51%的股权转让给交大房产。此股权未作任何抵押、质押。股权转让价格为人民币 136,125,291.86 元。

2、交大房产应在本协议项下股权转让变更登记手续办理完毕当日，向万通地产支付前述股权转让款。

3、股权转让完毕后，交大房产持有成都交大 100%股权，万通地产不再持有成都交大股权。

五、本次交易对公司的影响

本次股权转让，公司可获得转让收入 1.36 亿元现金，有利于公司有效实施产品策略，提升盈利能力。

六、备查文件目录

- 1、北京万通地产股份有限公司第四届董事会临时会议决议；
- 2、成都交大万通置业有限公司股权转让协议；
- 3、成都交大万通置业有限公司股权转让项目资产评估报告书。

北京万通地产股份有限公司
董 事 会

2009 年 11 月 18 日

共壹册 第壹册

成都交大万通置业有限公司股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2009）第 308 号



北京岳华德威资产评估有限公司

BEIJING YUEHUADWEI APPRAISAL

报告日期：2009 年 11 月 17 日

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 18 层

邮编：100140 电话：010-88091200 传真：010-88091205

成都交大万通置业有限公司股权转让项目

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、被评估企业.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型及其定义.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	10
十、评估假设.....	11
十一、评估结论.....	11
十二、特别事项说明.....	12
十三、评估报告使用限制说明.....	13
十四、评估报告日.....	13
资产评估报告书附件.....	错误! 未定义书签。

成都交大万通置业有限公司股权转让项目

资产评估报告书声明

成都交大万通置业有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，对贵公司于评估基准日2009年10月31日所申报的资产和负债进行评估，并作如下声明：

（一）在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

（五）注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）注册资产评估师执行资产评估业务的目的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；

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；

（九）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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

成都交大万通置业有限公司股权转让项目

资产评估报告书摘要

岳华德威评报字（2009）第 308 号

成都交大万通置业有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为贵公司股权拟进行转让之目的，对贵公司于评估基准日2009年10月31日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，委估股东权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为205,464,306.47元，比审计后账面净资产增值170,949,065.41元，增值率为495.29%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	697,115,528.64	785,798,681.46	88,683,152.82	12.72
非流动资产	2	211,022,608.76	293,288,521.35	82,265,912.59	38.98
其中：长期股权投资	5	210,361,023.33	292,590,883.35	82,229,860.02	39.09
固定资产	7	661,585.43	697,638.00	36,052.57	5.45
无形资产	8				
资产总计	9	908,138,137.40	1,079,087,202.81	170,949,065.41	18.82
流动负债	10	803,622,896.34	803,622,896.34		
非流动负债	11	70,000,000.00	70,000,000.00		
负债总计	12	873,622,896.34	873,622,896.34		
净 资 产	13	34,515,241.06	205,464,306.47	170,949,065.41	495.29

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新

业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方和其他评估报告使用者为本评估报告所列明的评估目的使用。委托方和其他评估报告使用者应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1.将本评估报告用于其他目的经济行为；

2.除国家法律、法规规定外，未经岳华德威书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

成都交大万通置业有限公司股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2009）第 308 号

成都交大万通置业有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受 贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为贵公司股权拟进行转让之目的，对贵公司于评估基准日2009年10月31日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为成都交大万通置业有限公司，其他评估报告使用者为北京万通地产股份有限公司、成都交大房产开发有限责任公司。

1.委托方概况

名 称：成都交大万通置业有限公司

住 所：成都市金牛区银河北街3号

法定代表人姓名：许立

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰仟万元

实收资本：（人民币）贰仟万元

登记机关：成都市工商行政管理局

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；以及其他无需许可或者审批的合法项目。

（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证的凭资质证经营）

经营期限：二〇〇四年十月二十七日至永久

2.其他评估报告使用者一

名 称：北京万通地产股份有限公司

住 所：北京市海淀区万柳万泉新新家园14号楼A区4层

法定代表人姓名：冯仑

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：（人民币）101,400万元

实收资本：（人民币）101,400万元

登记机关：北京市工商行政管理局

经营范围：房地产开发；销售商品房；停车场建设及经营管理；信息咨询（不含中介）；技术咨询。

3.其他评估报告使用者二

名称：成都交大房产开发有限责任公司

住所：成都市金牛区银沙北街3号

法定代表人姓名：裘古坊

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰仟万元

实收资本：（人民币）贰仟万元

登记机关：成都市工商行政管理局

经营范围：房地产开发经营、建筑、安装、室内装饰及设计（以上范围凭相关资质方可经营）；房屋经济。

二、被评估企业

1.注册登记情况

名称：成都交大万通置业有限公司

住所：成都市金牛区银河北街3号

法定代表人姓名：许立

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰仟万元

实收资本：（人民币）贰仟万元

登记机关：成都市工商行政管理局

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；以及其他无需许可或者审批的合法项目。（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证的凭资质证经营）

经营期限：二〇〇四年十月二十七日至永久

2. 公司概况

成都交大万通置业有限公司前身成都交大房产双流置业有限责任公司成立于2004年10月27日，由成都交大房产开发有限责任公司出资组建，注册资金2000万元人民币。在2007年4月23日增加注册资本到4082万元，由成都交大房产开发有限责任公司持有的95%股份和深圳市瑞茨投资有限公司持有的5%股份共同出资。2008年1月11日工商变更为成都交大美通置业有限责任公司，而后又于2008年2月1日工商变更为成都交大万通置业有限公司，注册资本增资为10000万元，截止2009年9月，公司股东持股比例分别为：成都交大房产开发有限责任公司持有49%股份，北京万通地产股份有限公司持有的51%股份。

2009年9月30日，成都交大万通置业有限公司以派生分立的方式分离为两个有限责任公司，分立后成都交大万通置业有限公司作为存续公司，名称保持不变，注册资本由原来的10000万元人民币减至2000万元人民币。其中，北京万通地产股份有限公司减少出资4080万元人民币，成都交大房产开发有限责任公司减少出资3920万元人民币。

截止评估基准日，成都交大万通置业有限公司股东出资结构为：北京万通地产股份有限公司出资额为1020万元人民币，占注册资本的51%；成都交大房产开发有限责任公司出资额为980万元人民币，占注册资本的49%。

交大万通近三年及基准日主要财务及经营数据：

(1) 公司近3年及评估基准日主营业务收入及利润总额的情况：

单位：人民币万元

项目	2009年1-10月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	337.90	1,071.00	25.87	9,755.19
减：营业成本	-	494.85	6.39	6,722.69
营业税金及附加	21.15	154.58	2.88	628.28
营业费用	736.83	829.81	586.68	79.01
管理费用	551.14	607.53	578.01	108.14
财务费用	990.77	934.48	-85.42	-15.19
资产减值损失	6,340.12	-8.53	12.44	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	4,045.81	-	-	-
	-	-	-	-
二、营业利润	-4,256.31	-1,941.73	-1,075.10	2,232.25
加：营业外收入	210.06	33.64	1.49	0.92
减：营业外支出	-	10.00	6.00	-

	-	-	-	-
三、利润总额	-4,046.24	-1,918.09	-1,079.61	2,233.17
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-4,046.24	-1,918.09	-1,079.61	2,233.17

(2) 公司近 3 年及评估基准日资产及负债情况：

单位：人民币万元

	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	90,813.81	115,440.44	67,092.93	8,830.14
负债总计	87,362.29	93,422.08	64,992.48	5,538.88
所有者权益合计	3,451.52	22,018.36	2,100.45	3,291.26

3. 交大万通主要投资情况

名 称：四川香洲半岛房地产开发有限公司

住 所：成都市新都区蜀龙大道毗河大桥（交大香洲半岛会所）

法定代表人姓名：邵蒙

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）贰亿壹仟万元

实收资本：（人民币）贰亿壹仟万元

登记机关：成都市工商行政管理局

经营范围：房地产开发；房屋中介。（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）。

经营期限：二〇〇五年二月二十六日至二〇二五年二月二十五日

四川香洲半岛房地产开发有限公司(以下简称“香洲半岛”)系根据《中华人民共和国公司法》于 2005 年 2 月 16 日由四川路港建设工程有限公司(以下简称“四川路港”)及自然人王嵘意共同出资成立的有限责任公司，已取得四川省工商行政管理局颁发的注册号为 510000000005015（1-1）的企业法人营业执照，经营期限为永久，法定代表人为邵蒙。公司设立时的注册资本 1,000 万元业经四川曙光会计师事务所以川曙会验（2005）第 03 号验资报告验证确认，其中四川路港出资占比为 80%，王嵘意出资占比为 20%。

三、评估目的

根据北京万通地产股份有限公司第四届董事会决议，北京万通地产股份有限公司

将所持有的成都交大万通置业有限公司 51%股权转让给成都交大房产开发有限责任公司，本评估报告的评估目的是为成都交大万通置业有限公司股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为交大万通股东全部权益价值，涉及的范围为交大万通申报的于评估基准日的资产和负债，总资产账面价值 90,813.81 万元，总负债账面价值 87,362.29 万元。具体的资产、负债项目内容以交大万通根据专项审计后全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方和评估报告使用者确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

六、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2009 年 10 月 31 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 北京万通地产股份有限公司第四届董事会决议；
2. 交大万通与岳华德威签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
2. 原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》（1996 年 5 月 7 日）；

3. 国土资源部 国土资发[2002]195号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
4. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（2004年5月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年5月1日）；
3. 中国资产评估协会 中评协[2004]134号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉（试行）的通知》（2004年12月30日）；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189号《关于印发〈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）；
6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权出让合同；
2. 国有土地使用权证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 建筑工程施工许可证；
5. 商品房预售许可证；
6. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 商品房买卖合同；
2. 招标（拍卖、挂牌）文件约定的土地交付条件；
3. 综合经济技术指标；
4. 《2007-2008最新资产评估常用数据与参数手册》；
5. 中国人民银行现行贷款利率；
6. 委估资产的购置合同、协议；
7. 搜集的相关价格信息；
8. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

2. 被评估企业提供的 2007 年至 2008 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。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；考虑到被评估企业目前土地储备不多，预计未来房地产开发项目还不确定，无法准确预测未来销售收入，故确定采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定交大万通委估资产和负债的价值，即将构成资产组的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的

公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
 2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
 5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 评估人员所依据的财务数据等均真实可靠；
 7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
 8. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准；
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

于评估基准日，委估股东权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为205,464,306.47元，比审计后账面净资产增值170,949,065.41元，增值率为495.29%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	697,115,528.64	785,798,681.46	88,683,152.82	12.72
非流动资产	2	211,022,608.76	293,288,521.35	82,265,912.59	38.98
其中：长期股权投资	3	210,361,023.33	292,590,883.35	82,229,860.02	39.09
固定资产	4	661,585.43	697,638.00	36,052.57	5.45
无形资产	5				
资产总计	6	908,138,137.40	1,079,087,202.81	170,949,065.41	18.82
流动负债	7	803,622,896.34	803,622,896.34		
非流动负债	8	70,000,000.00	70,000,000.00		
负债总计	9	873,622,896.34	873,622,896.34		
净 资 产	10	34,515,241.06	205,464,306.47	170,949,065.41	495.29

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披

露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(六) 据资产占有提供的《国有土地使用证》(成都国用(2006)第 461 号、成都国用(2006)第 462 号)权属资料记载，其土地已设定抵押，权利人为工商银行成都分行金牛支行，权利价值为 7,000 万元人民币，权利种类为在建工程抵押，约定期限为 2009 年 9 月 22 日至 2011 年 9 月 22 日。

以上特别事项影响企业评估价值，提请评估报告使用者在使用本报告时特别关注特别事项对企业价值的影响。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2009年11月17日。



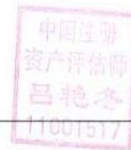
(此页无正文)

评估机构法定代表人授权代表：季珉

季珉

中国注册资产评估师：吕艳冬

吕艳冬



中国注册资产评估师：贺梅英

贺梅英



北京岳华德威资产评估有限公司



二〇〇九年十一月十七日