

九州通医药集团股份有限公司

关于出售湖北九州通置业发展有限公司 100%股权的关联交易公告

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：

● 本公司拟将其持有的全资子公司湖北九州通置业发展有限公司（以下简称“九州通置业”）100%的股权出售给本公司股东武汉楚昌投资有限公司（以下简称“武汉楚昌”），交易价格 14,020 万元。

● 本次交易定价以评估值为基础，符合市场化定价原则，交易价格客观公允，体现了公开、公正、公平原则，没有损害公司利益和其他非关联股东的利益。

● 本次交易构成关联交易。武汉楚昌投资有限公司为本公司关联方，本次交易构成关联交易。本次关联交易已经公司第二届董事会第九次会议审议通过，关联董事刘宝林、刘树林、刘兆年在董事会审议该关联交易并进行表决时，均进行了回避。根据相关规定，本次关联交易在本公司董事会权限范围内，无需提交股东大会审议。

一、 关联交易概述

鉴于国家现有对房地产行业的政策限制，九州通置业未来可能涉及房地产业务，为了避免该公司可能涉及的房地产业务对本公司未来发展带来影响，本公司拟转让全资子公司九州通置业 100%股权，以保证本公司主营业务的健康发展。

经本公司与股东武汉楚昌投资有限公司（以下简称“武汉楚昌”）充分协商后，武汉楚昌同意受让本公司持有的九州通置业 100%股权，交易价格以湖北众联资产评估有限公司对九州通置业截止 2012 年 8 月 31 日的资产评估报告（鄂众

联评报字【2012】第 129 号）所确定的评估后净资产值 14,016.82 万元为基础，确定交易价款全额为 14,020 万元。本次交易属于关联交易。

2012 年 9 月 20 日，本公司第二届董事会第九次会议以 8 票赞成、0 票弃权、0 票反对审议通过了《关于转让全资子公司湖北九州通置业发展有限公司股权的议案》，同意本次关联交易；在对本次关联交易进行表决时，关联董事刘宝林、刘树林和刘兆年进行了回避；本公司独立董事均事先认可本次关联交易，并出具了独立意见。

决议通过当日，公司与武汉楚昌在湖北武汉签署了《股权转让协议》。

二、关联方及交易标的情况

武汉楚昌持有本公司 11.59%的股权，为本公司关联方；本公司持有九州通置业 100%的股权，九州通置业为本公司的全资子公司。

本次关联交易的交易标的名称为：本公司持有的湖北九州通置业发展有限公司 100%股权。九州通置业成立于 2007 年，住所：武汉市汉阳区龙阳大道特 8 号；企业类型：有限责任公司；营业执照注册号：420000000005535；法定代表人：龚翼华；注册资本：6000 万元；经营范围：企业管理咨询、策划；食堂（不含凉菜、生食海产品、裱花蛋糕，有效期至 2014 年 8 月 31 日）；住宿（有效期至 2015 年 9 月 2 日）；设计制作各类广告，利用自有场体发布广告（外商投资产业指导目录禁止和限制的不得经营）。

截止 2012 年 8 月 31 日，九州通置业账面总资产 21,994.50 万元、负债 15,996.01 万元、净资产 5,998.49 万元。2012 年 1-8 月实现营业收入 311.91 万元，净利润-187.85 万元。

三、关联交易的主要内容和定价政策

本次关联交易的定价根据市场定价原则，由湖北众联资产评估有限公司对九州通置业进行资产评估，并以评估后确认的净资产为基础定价交易，交易双方同意交易价格为 14,020 万元。本次关联交易额占本公司最近一期（2011 年度）经审计的公司净资产的 3.41%，根据《九州通医药集团股份有限公司关联交易决策

制度》等相关规定，以上关联交易无需提交公司股东大会审议。

截止 2012 年 8 月 31 日，九州通置业账面总资产 21,994.50 万元、负债 15,996.01 万元、净资产 5,998.49 万元。根据湖北众联资产评估有限公司对九州通置业截止 2012 年 8 月 31 日的资产评估结果（鄂众联评报字【2012】第 129 号）确认，评估后九州通置业总资产 30,012.83 万元、负债 15,996.01 万元、净资产 14,016.82 万元，评估后净资产较账面值增值 8,018.33 万元，增值率 133.67%。

四、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响情况

本次关联交易的主要目的是：避免九州通置业可能涉及的房地产业务对本公司未来发展带来影响，保证本公司主营业务的健康发展。

对上市公司的影响：本公司董事会认为，鉴于国家现有对房地产行业的政策限制，本公司转让九州通置业 100%股权，有利于专注于核心业务，确保公司未来主营业务的健康发展。

本次关联交易已获公司监事会第五次会议审议通过。

五、独立董事的意见

公司独立董事独立意见：鉴于国家现有对房地产行业的政策限制，公司转让九州通置业 100%股权，有利于公司未来的长期健康发展；同时，转让九州通置业 100%股权，有利于公司集中精力做大做强核心业务；转让定价以湖北众联资产评估有限公司评估结果为基础，按市场原则进行定价，公平合理。该交易没有损害公司股东特别是中小股东的利益。在本议案进行审议及表决的过程中，公司关联董事刘宝林、刘树林和刘兆年进行了回避，表决程序合法规范。

六、备查文件

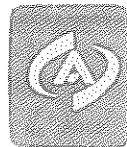
- 1、本公司第二届董事会第九次会议决议；
- 2、本公司第二届监事会第五次会议决议；

- 3、独立董事就本次关联交易发表的独立意见；
- 4、《湖北九州通置业发展有限公司股东股权转让所涉及股东全部权益评估项目评估报告》；
- 5、《股权转让协议》。

特此公告

九州通医药集团股份有限公司

二〇一二年九月二十日



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO., LTD

湖北九州通置业发展有限公司股东拟转让
所持湖北九州通置业发展有限公司股权
所涉及股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2012]第 129 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一二年九月十七日

目 录

第一部分、注册资产评估师声明.....	1
第二部分、评估报告摘要.....	4
第三部分、评估报告正文.....	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	9
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	26
第四部分、 评估明细表.....	28
第五部分、评估报告附件.....	29
一、评估经济行为文件.....	30
二、评估对象所涉及的主要权属证明资料.....	31
三、评估对象涉及的财务资料.....	32
四、委托方和相关当事方的承诺函.....	33
五、评估机构及签字注册资产评估师.....	36
六、评估业务约定书.....	37

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

湖北九州通置业发展有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司股东拟股权转让所涉及的湖北九州通置业发展有限公司股东全部权益价值进行了认真清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则—评估报告》现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；未来经营规划由被评估单位提供，未来盈利预测由被评估单位申报并经其盖章确认。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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查勘；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论使用仅在评估报告中载明的评估基准日起一年内有效。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。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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评估对象可实现

价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

湖北九州通置业发展有限公司股东拟转让
所持湖北九州通置业发展有限公司股权
所涉及股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2012]第 129 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北九州通置业发展有限公司（以下简称：九州通置业）的委托，对九州通置业股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2012 年 8 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值发表了专业意见。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的是对九州通置业股东拟转让持有的该公司股权所涉及的九州通置业股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象为九州通置业股东全部权益，评估范围为股东全部权益所涉及的九州通置业经审计后的资产负债表所列示的资产、相关负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“资产评估申报表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次采用资产基础法对评估对象价值进行评估。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地查勘、核对；对重要建筑物和设

备进行了技术鉴定；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析；对被评估单位的生产经营和财务数据进行分析，对所在行业、产品市场供求状况进行资料收集、对被评估单位未来经营能力、盈利状况进行预测，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，九州通置业股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日这一基准日的评估结论如下：

股东全部权益（净资产）账面价值 5,998.49 万元，评估值 14,016.82 万元，评估增值 8,018.33 万元，增值率 133.67%；

总资产账面价值 21,994.50 万元，评估值 30,012.83 万元，评估增值 8,018.33 万元，增值率 36.46%；

总负债账面价值 15,996.01 万元，评估值 15,996.01 万元。

资产评估结果汇总表

（金额单位：人民币万元）

项目名称		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	11,130.13	18,726.82	7,596.69	68.25
非流动资产	2	10,864.37	11,286.02	421.65	3.88
长期股权投资	3	10,000.00	9,994.48	-5.52	-0.06
固定资产	4	571.44	946.62	375.18	65.66
无形资产	5	292.73	344.92	52.19	17.83
递延所得税资产	6	0.20	-	-0.20	-100.00
资产总计	7	21,994.50	30,012.83	8,018.33	36.46
流动负债	8	15,949.31	15,949.31	-	-
非流动负债	9	46.70	46.70	-	-
负债合计	10	15,996.01	15,996.01	-	-
净资产（所有者权益）	11	5,998.49	14,016.82	8,018.33	133.67

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

本次评估结论应结合评估报告正文中特别事项说明一并使用。

根据国家有关部门规定，评估结论使用有效期为一年（2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解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。

第三部分、评估报告正文

湖北九州通置业发展有限公司股东拟转让
所持湖北九州通置业发展有限公司股权
所涉及股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2012]第 129 号

湖北九州通置业发展有限公司（以下简称：九州通置业或公司）：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估准则，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对九州通置业的股东拟转让所持有的该公司股权所涉及的九州通置业股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对被评估单位股东全部权益在 2012 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估委托方即为被评估单位

（一）委托方及被评估单位概况

- 1、名称：湖北九州通置业发展有限公司
- 2、住所：武汉市汉阳区龙阳大道特 8 号
- 3、注册资金：人民币陆仟万元整
- 4、营业执照号码：4200000000005535
- 5、法定代表人：龚翼华
- 6、经济性质：有限责任公司（外商投资企业投资）
- 7、经营范围：企业管理咨询、策划；食堂（不含凉菜、生食海产品、裱花蛋糕、有效期至 2014 年 8 月 31 日）；住宿（有效期至 2015 年 9 月 2 日）；设计、制作各类广告，利用自有场地发布广告。）

公司历史沿革：

九州通置业成立于 2007 年 10 月 15 日，其前身为湖北九州通企业管理有限公司。2009 年 12 月 18 日九州通医药集团股份有限公司对湖北九州通企业管理公司以实物资产进行增资，湖北九州通企业管理公司成为九州通医药集团股份有限公司全资子公司

司。用于增资的资产为位于汉阳区龙阳大道 8 号一宗土地使用权及地上房屋建筑物。2011 年 3 月 21 日，湖北九州通企业管理公司更名为湖北九州通置业发展有限公司。2012 年 1 月 17 日，九州通医药集团股份有限公司以现金方式对九州通置业进行增资，增资后九州通置业注册资本增至 6,000 万元人民币。公司现有职工 103 名，其中管理人员 33 名，具有高级职称人员 5 名，初中级职称人员 22 名。公司设有企业管理部、财务部、工程部、成本控制部、开发部等。

公司主要经营项目：

2011 年，九州通置业办理了汉阳区龙阳大道 8 号土地使用权过户登记手续，取得阳国用（2011）地 466 号《国有土地使用证》，证载面积为 8349.04 平方米，土地使用权终止日期至 2051 年 5 月 22 日（仓储用地、商业服务业）。

2010 年 1 月 11 日九州通置业取得《湖北省企业投资项目备案证》，证号 2010010563520001。九州通置业利用公司拥有的 8000 多平方米的土地进行“九州通大厦”项目开发，项目总投资 18000 万元，计划修建总部办公大楼、医药企业孵化器、医药超市商务中心及医院等。

依据建设项目选址意见书（武规选【2010】029 号）记载内容，建设项目为九州通大厦（一期），项目拟选位置为汉阳区龙阳大道特 8 号，拟净用地面积为 8316 平方米。规划设计条件中规定项目规划总用地面积 8910 平方米（其中控制绿化用地面积 594 平方米，净用地面积 8316 平方米），规划用地性质：仓储、商业服务业用地。容积率为 8.5 以内。

截止至评估基准日，建设项目已经取得编号为武规第【2010】029 号建设用地规划许可证；编号为建字第武规（阳）建【2010】87 号建设工程规划许可证；编号为 4201052010110101214BJ4001 建设工程施工许可证。项目批准建设规模 70819.85 平方米，规划建设一栋 30 层总部大楼，一栋 31 层公寓式酒店及四至五层裙房。另配套建设面积 8561.78 平方米地下空间。房产预计交付时间为 2013 年 12 月。

公司财务状况及经营成果：

近几年经审计的财务状况、经营成果如下表一、表二所示（金额单位：人民币万元）：

表一 财务状况表

项目	2007年12月31日	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	评估基准日
一、流动资产合计	721.77	954.32	927.61	635.24	7,096.10	11,130.13
货币资金	117.05	47.91	899.04	423.81	1,377.87	950.43
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	80.00	0.00
预付款项	13.00	367.10	0.00	0.00	272.20	1,032.07
其他应收款	591.73	539.32	28.56	211.43	1,242.41	109.24
存货	0.00	0.00	0.00	0.00	4,123.62	9,038.39
二、非流动资产合计	5.04	388.84	2,320.91	3,238.58	5,947.79	10,864.37
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00	10,000.00
固定资产	5.04	331.98	834.78	737.00	640.33	571.44
在建工程	0.00	2.76	50.15	1,110.99	0.00	
无形资产	0.00	53.05	1,435.79	1,390.33	305.83	292.73
递延所得税资产	0.00	1.05	0.18	0.27	1.62	0.20
三、资产总计	726.81	1,343.16	3,248.51	3,873.83	13,043.89	21,994.50
四、流动负债合计	260.16	2,775.65	627.16	569.92	9,601.61	15,949.31
应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.00
预收账款	0.00	4.43	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	5.16	171.31	83.58	52.17	47.07	47.07
应交税费	15.52	30.36	111.29	186.01	272.94	1.97
其他应付款	239.48	2,569.55	432.29	331.74	9,281.61	15,856.28
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00	48.46	46.70
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	48.46	46.70
六、负债总计	260.16	2,775.65	627.16	569.92	9,650.07	15,996.01
七、净资产 (所有者权益)	466.65	-1,432.49	2,621.35	3,303.90	3,393.82	5,998.49

经营成果表

序号	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	评估基准日
一、营业总收入	340.64	2,136.57	2,637.42	2,480.52	2,657.15	311.91
减：营业成本	57.45	254.74	85.13	251.44	555.89	136.28
营业税金及附加	20.56	171.81	204.80	160.50	208.53	24.35
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	44.16
管理费用	293.98	4,109.24	246.23	1,268.19	1,093.43	240.45
财务费用	-0.51	-0.56	-0.84	-0.79	241.03	-1.75
资产减值损失	1.96	2.23	-3.45	0.33	5.44	-5.69
二、营业利润	-32.79	-2,400.89	2,105.57	800.85	552.71	-125.89
加：营业外收入	1.44	28.92	0.01	0.01	26.58	1.77
营业外支出	2.00	28.21	0.57	0.38	4.80	9.64
三、利润总额	-33.35	-2,400.19	2,105.01	800.47	574.50	-133.76
减：所得税费用	0.00	-1.05	0.86	117.92	204.58	51.86
四、净利润	-33.35	-2,399.14	2,104.14	682.55	369.91	-185.63

九州通置业执行《企业会计制度》及《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以实际成本为计价原则。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

九州通置业股东拟转让持有的该公司股权。根据本次经济行为和评估目的，委托方确定委托方以外的其他评估报告使用者为国家证券监管部门、委托方股东，以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

九州通置业股东拟转让持有的该公司股权，本次资产评估目的是对该经济行为所涉及的九州通置业的股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为九州通置业的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是九州通置业截止 2012 年 8 月 31 日经审计和企业清查后申报的全部资产和负债。

众环海华会计师事务所有限公司对九州通置业 2012 年 8 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具“众环审字（2012）第 1294 号”审计报告。本次评估是在审计后报表的基础上进行的。被评估单位评估基准日经审计的总资产 21,994.50 万元、总负债 15,996.01 万元，净资产 5,998.49 万元。

九州通置业的无形资产包括土地使用权、软件和商标。

1、土地使用权

土地使用权是九州通置业位于武汉市武汉阳区龙阳大道特 8 号的一宗土地使用权，土地登记情况如下：

序号	土地证号	土地位置	权属性质	用途	面积(M ²)
1	阳国用（2011） 第 466 号	汉阳区龙阳大道特 8 号	出让	商业服务业 仓储用地	8349.04

2、软件和商标

九州通置业账面反映的软件为该公司购买的财务软件和办公软件。

商标是九州通置业申请的注册商标，该商标为九州通集团股份公司为防止他人恶意抢注有关“九州通”三个字的使用商标，由该公司代为申请注册。

九州通置业的实物资产主要包括：在建开发项目、房屋建（构）筑物和电子设备。

1、设备：九州通置业的电子设备有笔记本电脑、台式电脑、传真机、打印机、复印机等通用电子设备，配备分布在下属各部门。

2、房屋建（构）筑物：为位于武汉市汉阳区龙阳大道特8号的九州通置业办公楼，建筑面积9616.93平方米。该办公楼紧临在建的“九州通大厦”，目前作为公司职能部门的办公大楼使用。办公楼占用的土地为“九州通大厦”项目配套用地，规划方案为保留改造。

3、在建开发项目：“九州通大厦”项目用地面积8349.04平方米，分两期建设。其中于评估基准日正处于建设阶段的为一期工程，总建筑面积为73429.83平方米，由裙楼塔楼构成，其中裙楼1-5层建筑面积为11939.09平方米，塔楼中写字楼部分建筑面积25188.63平方米，公寓楼建筑面积27354.55平方米，地下车库建筑面积8947.56平方米。二期工程为利用公司现有的1号办公楼进行改造，与一期裙楼相连，作为整栋广场的配套工程。

以上纳入评估范围的资产，以委托方和被评估单位提供的“资产评估申报表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

九州通置业股东拟转让股权，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

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。评估结论系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师

所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方确定。其成立的理由和条件是：

（一）与企业财务报告期相衔接，委托方委托众环海华会计师事务所有限公司对基准日会计报表进行专项审计，为进行资产评估工作提供了基础；

（二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1994 年 7 月 5 日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

7、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

8、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

9、国经贸经字[1997]456 号文“国家经贸委等六部局联合发布的《汽车报废标准》”、

国经贸经[1998]407 号文《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;

10、国经贸资源[2000]1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

11、《企业会计准则》、《企业会计制度》及其有关规定。

(二) 准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2007]189 号);

9、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号);

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

13、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2001》;

14、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

(三) 权属依据

1、企业法人营业执照;

2、土地和房产权属证明文件;

3、建设用地规划许可证, 编号武规第【2010】029 号;

4、建设工程规划许可证, 建字第武规(阳)建【2010】87 号;

5、建设工程施工许可证, 编号 4201052010110101214BJ4001;

6、车辆行驶证及相关权属证明;

7、商标(权属)证明文件;

8、重大机器设备的购置发票。

(四) 取价依据

1、2008 年《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》;

- 2、2008 年《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》;
- 3、2008 年《湖北省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》;
- 4、《全国统一建筑安装工程工期定额》;
- 5、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》;
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 7、民用建筑设计通则 (GB50352-2005);
- 8、武汉市土地级别与基准地价更新资料;
- 9、湖北省关于土地征用及开发的各项政策法规;
- 10、湖北省城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件;
- 11、国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件;
- 12、国家有关部门公布的物价指数;
- 13、2012 年 8 月“中关村在线”等电子产品专业网站、《电脑报》等价格资料;
- 14、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料, 市场调查价格;
- 15、中国人民银行金融机构存贷款基准利率表。
- 16、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 17、被评估单位提供的《资产清查评估明细表》;
- 18、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
- 19、被评估单位提供的有关决算书及预(结)算书等工程建设资料;
- 20、近期竣工类似工程综合经济指标;
- 21、委托方提供的经营预测资料;
- 22、被评估单位提供的其他法律凭证资料;
- 23、评估人员现场查勘记录工作底稿。

(五) 经济行为依据

- 1、湖北九州通置业发展有限公司出具的经济行为文件;
- 2、资产评估业务约定书。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定, 我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的评估技术思路有收益法、资产基础法和收益法。具体的评估方法, 应根据评估目的并结

合被评估单位的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）企业价值评估基本方法的选择

1、企业价值评估方法介绍

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

以持续经营为前提对企业价值进行评估时，资产基础法一般不应当作为惟一使用的评估方法。

2、企业价值评估方法的选择及理由

（1）被评估单位为一家主要从事房地产经营管理的项目公司。企业自 2007 年 10 月成立以来，通过合法方式获得开发建设用地面积为 8349.04 平方米，建设“九州通大厦”项目，计划修建总部办公大楼、医药企业孵化器、医药超市商务中心及医院等。截止评估基准日，被评估单位已取得项目建设全部行政许可文件，项目建造工作正按照原定计划有序进行，一期建设项目已完成主体结构封顶，被评估单位拟向有关管理部门申请办理预售许可证。企业自设立以来，生产经营正常，各项资产及负债明晰，具备采用资产基础法评估企业价值，进而确定被评估单位股东全部权益价值的基础和条件。

（2）企业价值评估的市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但由于国内同行业或类似行业可比股权交易案例较少且不易取得，在选取参照物方面具有极大难度，故本次评估不采用市场法。

（3）被评估单位为一家房地产经营管理的项目公司，预测企业未来全寿命周期经营收益及风险有诸多不确定性。运用收益法评估被评估单位股东全部权益条件不具备。

（二）资产基础法

企业价值评估的资产基础法指以评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各项资产及负债的评估方法简述如下：

1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

①本次评估对象主要是电子设备，电子设备询价主要通过网上查询“中关村在线”等电子产品专业网站公开发布的价格资料。对需要运输及安装调试设备考虑运杂费及安装调试费。

运用公式：

重置全价=现行市场参考价×（1+运杂费率+安装调试费率）

②运输车辆：网上查询“汽车之家”、“太平洋汽车”等汽车专业网站公开发布的全新车辆的现行市场参考价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

③对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用替代原则评估。

（2）确定成新率

①电子设备成新率的确定，采用年限法。依据国家有关经济技术、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

成新率=已使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②运输车辆成新率的确定

依据国经贸经[1997] 456 号文《汽车报废标准》和国经贸资源[2000]1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定的强制报废年限、强制报废累计行驶里程测算出成新率，取其低者确定成新率。

2、关于房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物的评估主要采用成本法。

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建

筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本+利润

①建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

本次评估房屋建筑物 1 项，为被评估单位自用办公大楼，该大楼建成时间较早，结算资料不齐全，资料难以收集，房产结构简单的项目，采用政府公布的房屋后重置价格标准作为建安工程造价。

②房屋建筑物前期费用及其它费用

根据武汉市的有关建设工程取费规定，采用其现行标准计算。

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

（2）成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场查勘打分评定。

3、关于无形资产——土地使用权的评估

本次评估土地使用权位于武汉市武汉阳区龙阳大道特8号，为九州通置业办公大楼占用的土地，占地面积1845.06平方米。该宗地本为“九州通大厦”配套车库用地，因公司办公用房紧缺，被评估单位规划对该办公楼进行保留改造。

对无形资产——土地使用权评估采用与存货中土地使用权相同方法，具体内容参见存货评估方法介绍。

4、关于无形资产——软件和商标的评估

九州通置业账面反映的软件为该公司购买的财务软件和办公软件，均为常规使用软件。

商标是九州通置业申请的注册商标，该商标为九州通集团股份公司为防止他人恶意抢注有关“九州通”三个字的使用商标，由该公司代为申请注册。

本次对软件和商标的评估以核实后的账面摊余价值作为评估值。

5、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真地清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

对实物形态的流动资产中存货（开发成本），本次评估分别采用假设开发法和成本法对其价值进行评估。

成本法：成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值的方法。本次评估根据开发项目状况采用房地分估的技术路线，土地部分采用基准地价系数修正法和市场比较法进行测算，地上在建建筑物部分采用成本法进行测算。

本次评估对象为开发经营性项目，委估项目范围内地上及地下建筑物已取得武汉市规划委批准，委估项目未来经营方案已基本确定，项目后续建造成本可以得到合理预计，建设项目所在区域的交通和周边配套比较完善，周边房地产市场交易活跃，项目开发完成后应该有比较好的销售市场。当地已有开发完成并实现销售的同类型或近似的房地产，房地产价格易预测，开发项目成本费用及利润有可供参考的依据，适合采用假设开发法（剩余法）进行评估。

剩余法是将预测的评估对象未来开发完成后的价值，减去未来后续工程的正常开发成本、税费和利润等，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

在建开发房地产的价值＝开发完成后的房地产价值－后续工程开发成本－后续工程承担的管理费用－投资利息－销售费用－销售税费－合理的开发商利润－投资者购买待开发房地产应负担的税费

6、关于长期投资的评估

长期投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期投资评估主要是对长期投资所代表的权益进行评估。

被评估单位于评估基准日拥有两家全资子公司，本次对两家被投资企业进行整体资产评估，以投资比例与被投资企业评估基准日账面净资产评估值的乘积确定所持股权投资的评估值。

7、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。本次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

1、 我公司接受湖北九州通置业发展有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受委托后，由项目负责人先行了解被评估单位资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日

2、 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

3、 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写

“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

收集了投资协议（合同）、公司章程、验资报告、工商年检登记情况、评估基准日被投资单位的资产负债表、利润表和现金流量表等资料，了解被投资单位的生产经营情况，并对重要的投资单位进行实地勘察，了解资产的使用、维护保养情况。

对其他无形资产（软件和商标）的清查首先是收集权属资料，查看商标证书，购置合同、发票、付款凭证核实权属情况；其次分析其他无形资产的具体项目内容，主要考察无形资产在被评估单位的应用情况、获利能力等。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场查勘、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结论的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结论，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人审核。审核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、国内资本市场稳定、公开且有效。
- 2、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。
- 3、公开市场假设，是假设在市场上交易，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能，用途及其交易价格做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。
- 4、持续经营假设，本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 5、被评估单位的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 6、被评估单位未来的管理团队尽职，并继续保持现有经营管理模式持续经营。
- 7、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响。
- 8、评估中涉及到的关键变量在开发期间不会发生大的变化；
- 9、租金和不动产交易价格在开发期间不会下降，并且不考虑物价上涨的影响；
- 10、开发期间各项成本的投入是均匀投入或分段均匀投入；
- 11、继续按照既定的规划方案实施，无重大变化；

12、拟定销售及出租方案在未来能够得到履行且无重大变化。

13、被评估单位所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料及其它资料真实、准确、完整。

14、被评估单位有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

15、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

16、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

17、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，本次采用资产基础法对评估对象进行评估，得出九州通置业股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日这一基准日的评估结论如下：

股东全部权益（净资产）账面价值 5,998.49 万元，评估值 14,016.82 万元，评估增值 8,018.33 万元，增值率 133.67%；

总资产账面价值 21,994.50 万元，评估值 30,012.83 万元，评估增值 8,018.33 万元，增值率 36.46%；

总负债账面价值 15,996.01 万元，评估值 15,996.01 万元。

资产评估结果汇总表

（金额单位：人民币万元）

项目名称		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	11,130.13	18,726.82	7,596.69	68.25
非流动资产	2	10,864.37	11,286.02	421.65	3.88
长期股权投资	3	10,000.00	9,994.48	-5.52	-0.06
固定资产	4	571.44	946.62	375.18	65.66
无形资产	5	292.73	344.92	52.19	17.83
递延所得税资产	6	0.20	-	-0.20	-100.00

资产总计	7	21,994.50	30,012.83	8,018.33	36.46
流动负债	8	15,949.31	15,949.31	-	-
非流动负债	9	46.70	46.70	-	-
负债合计	10	15,996.01	15,996.01	-	-
净资产（所有者权益）	11	5,998.49	14,016.82	8,018.33	133.67

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

股东全部权益评估增值的主要原因是存货评估增值所致。委估企业于 2009 年 9 月通过转让方式获得现项目开发地块并进行了开发，近年武汉市及汉阳区加大城市基础设施投入，带来土地一级市场交易活跃，地价有一定程度上涨。物业项目位于武汉市汉阳区王家湾商圈，其辐射作用导致周边商业性物业成交较为活跃，物业项目有一定市场需求。

十一、特别事项说明

1、九州通置业的应交税费科目，在税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结论应根据稽查结论作相应调整。

2、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告（众环专字（2012）第 1294 号）是本次评估的重要依据。

3、九州通置业在建的“九州通大厦”项目系该公司主要资产，该项目用地与目前公司办公楼属同一宗地，被评估单位申报其自有办公楼占地面积为 1845.60 平方米，并作为无形资产—土地使用权核算，其余土地面积为该项目开发用地。因被评估单位办公用房紧缺，被评估单位按规划对该办公楼进行保留改造。本次按被评估单位保留办公楼自用方式进行评估并形成评估结论。

4、本次评估结论是按被评估单位拟定物业经营计划进行测算，被评估单位物业经营计划是本次评估的重要依据，若未来物业经营计划发生变动并对评估价值形成重大影响，本评估结论应进行重新修正或调整；本次评估以被评估单位能够取得政府相关管理部门销售行政许可为前提，提请报告使用人关注。

5、对于本次评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏账等原因造成的资产价值变化，评估结论中已作增减值处理，企业应按现行有关规定报批后才能进行相应会计处理。

6、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

7、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，

也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

8、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对 2012 年 8 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位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，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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

10、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，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。

（三）根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一二年九月十七日。

(此页无正文)

法定代表人（签章）：

胡家望

注册资产评估师（签章）：

陈皓

陈晖

湖北众联资产评估有限公司

二〇一二年九月十七日



四、委托方和相关当事方的承诺函

资产评估委托方及被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

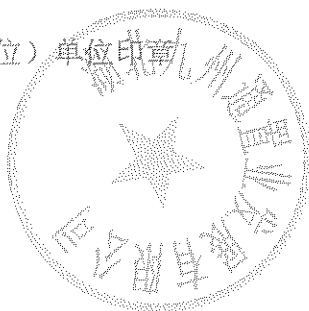
因我公司股东拟进行股权转让，我们委托你公司对该经济行为所涉及的湖北九州通置业发展有限公司经审计后资产负债表列示资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（被评估单位）法定代表人签字：



委托方（被评估单位）单位印章



二〇一二年九月七日

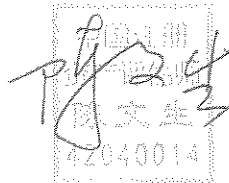
注册资产评估师承诺函

湖北九州通置业发展有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司股东拟转让持有的股权所涉及的股东全部权益，以2012年8月31日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

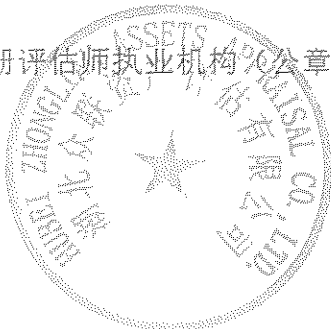
- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：


陈文生
42040014


陈晖
42000209

注册评估师执业机构（公章）



二〇一二年九月十七日

五、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

六、评估业务约定书