股票简称：钱江水利　　股票代码：600283　编号：临 2010—009

钱江水利开发股份有限公司控股子公司
浙江钱江水利置业投资有限公司出售股权的公告

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。

- 交易内容：公司控股子公司浙江钱江水利置业投资有限公司（以下简称“水利置业”）出售其持有的营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司（以下简称“营口钱江置业”）51%股权。出让价为人民币 4578 万元。
- 本次交易不存在关联交易。
- 本次股权转让符合公司经营方针，房地产开发向二、三线城市发展。

一、交易概述

钱江水利开发股份有限公司于 2010 年 4 月 27 日以通讯方式召开公司四届九次董事会，审议并通过《关于控股子公司浙江钱江水利置业投资有限公司转让营口钱江置业发展有限公司 51%股权》的议案。赞成：11 票；弃权：0 票；反对：0 票；同意水利置业转让其持有的营口钱江置业 51%的股权给自然人吴坚志。2010 年 4 月 28 日，水利置业与自然人吴坚志正式签订协议。以浙勤评报{2010}92 号的资产评估报告为依据，此次营口钱江置业 51%股权转让价为人民币 4578 万元。根据协议，股权转让支付方式为自然人吴坚志于 2010 年 4 月 30 日前支付完股权转让款，交易对方逾期支付上述转让款的，按实际逾期额支付给水利置业每日 1‰的滞纳金。

此次交易不存在关联交易。

公司独立董事发表独立意见：本次股权转让交易所涉及内容符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形；公司董事会对本次股权转让交易的表决程序合法有效；同意本次转让。

二、交易双方介绍

1、 浙江钱江水利置业投资有限公司

住所：杭州市拱墅区祥符镇祥园路 33 号 3 楼

法定代表人：张棣生

注册资本：16000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围；实业投资、房地产投资、建材电器、水资源开发、网络信息、环境工程及相关业务的咨询服务。

本公司持有水利置业 51%股权，为本公司的控股子公司。

2、自然人吴坚志：中国国籍，浙江金华人，身份证：**********。

该公民无受过行政处罚、刑事处罚；无涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

三、交易标的基本情况

营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

住所：鲅鱼圈区绿港物流商贸区

法定代表人：王国龙

注册资金：2000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产业开发（凭资质证书经营），销售五金交电、

文化用品等。

该公司截至 2010 年 2 月 28 日，总资产 13616.89 万元，所有者权益 646.24 万元，净利润-231.47。

水利置业持有营口钱江置业 100%股权。

以上股权不存在担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况，无涉及该项股权的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

四、交易合同的主要内容及定价情况

根据公司四届九次董事会通过的《关于控股子公司浙江钱江水利置业投资有限公司转让营口钱江置业发展有限公司 51%股权》的议案，水利置业与自然人吴坚志于 2010 年 4 月 28 日正式签订股权转让协议，浙勤信资产评估有限公司出具的浙勤评报{2010}92 号《资产评估报告书》以 2010 年 2 月 28 日为评估基准日，按照营口钱江置业提供的 2010 年 2 月 28 日未经审计的的会计报表反映，资产、负债和所有者权益的账面价值分别为 136,168,854.85 元，129,706,457.59 元和 6,462,397.26 元。以资产基础法评估价值分别为 212,905,134.58 元、129,706,457.59 元和 83,198,676.99 元。以收益法对营口钱江置业公司股东全部权益价值的评估价结果为 89,645,500.00 元。经过比较，浙勤信资产评估有限公司本次评估最终采用收益法评估结果作为营口钱江置业公司股东全部权益的评估值。以上述评估为作价依据，以 4758 万元转让营口钱江置业 51%股权。根据协议，对方于 2010 年 4 月 30 日前支付完上述股权转让款 4578 万元，对方逾期支付上述款项，按实际逾期额支付给水利置业每日 1‰的滞纳金。

本次股权转让后水利置业仍持有营口钱江置业 49%的股权。

五、出售股权的目的和对公司的影响

此次股权转让符合公司提出的“北方收缩，南方发展”的房

地产开发方针，集中力量向二、三线城市发展。本次转让公司按持有水利置业 51%股权比例预计收益 1250 万元。

六、备查文件

1、公司董事会四届九次董事会决议

2、经签字确认的独立董事意见

3、股权转让协议书

4、浙江勤信资产评估有限公司的《浙勤评报〔2010〕92 号》

钱江水利开发股份有限公司董事会

2010 年 4 月 29 日

营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙勤评报〔2010〕92 号

浙江勤信资产评估有限公司

二〇一〇年四月十五日

目　录

注册资产评估师声明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 5

一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 5

二、 评估目的 7

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、 评估假设 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 11

十、 评估结论 37

十一、 特别事项说明 38

十二、 评估报告使用限制说明 39

资产评估报告·附件

一、委托方和被评估单位的承诺函 40

二、签字注册评估师承诺函 42

三、评估项目组成员名单 43

四、评估机构法人营业执照 44

五、评估机构及签字注册评估师资格证书 45

六、委托方和被评估单位法人营业执照 48

七、被评估单位基准日资产负债表 50

八、委托单位临时董事会决议 51

九、评估业务约定书 52

十、《国有土地使用证》复印件 56

评估结果汇总表及明细表 62

注册资产评估师声明

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、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、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。

营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

浙勤评报〔2010〕92 号

摘　要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江钱江水利置业投资有限公司（以下简称“浙江钱江置业公司”），本次资产评估的被评估单位为营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司（以下简称“营口钱江置业公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

因浙江钱江置业公司拟转让营口钱江置业公司的全部股权，为此需要对营口钱江置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供营口钱江置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的营口钱江置业公司的股东全部权益。

评估范围为营口钱江置业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、其他无形资产、长期待摊费用）及流动负债。按照营口钱江置业公司提供的 2010 年 2 月 28 日未经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 136,168,854.85 元，129,706,457.59 元和 6,462,397.26 元。

四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2010 年 2 月 28 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

1、资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，营口钱江置业公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 136,168,854.85 元，评估价值 212,905,134.58 元，评估增值 76,736,279.73 元，增值率为 56.35%；

负债账面价值 129,706,457.59 元，评估价值 129,706,457.59 元；

股东全部权益账面价值 6,462,397.26 元，评估价值 83,198,676.99 元，评估增值 76,736,279.73 元，增值率为 1,187.43%。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对营口钱江置业公司股东全部权益价值的评估结果 89,645,500.00 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

营口钱江置业公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 83,198,676.99 元，收益法的评估结果为 89,645,500.00 元，两者相差 6,446,823.01 元，差异率为 7.75%。

我们认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资

产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果作为营口钱江置业公司股东全部权益的评估值。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2010 年 2 月 28 日起至 2011 年 2 月 27 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

列入评估范围西区240,452.9平方米土地使用权是营口钱江置业公司于2009年12月份重新挂牌取得，由于该地块在东北角和西南角约有18,883.01平方米未完成拆迁工作，政府相关部门尚未移交给营口钱江置业公司，故未办理上述土地的相关权证，故营口钱江置业公司取得的国有土地使用证上记载的面积为221,569.89平方米。本次评估对有权证的土地部分进行了测算评估；对没有权证的土地部分，按账面土地成本单价乘以相关面积后的金额确定评估价值。

评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：潘　冰

潘文夫

报告日期：二〇一〇年四月十五日

营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

浙勤评报〔2010〕92 号

浙江钱江水利置业投资有限公司：

浙江勤信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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司股权涉及的该公司股东全部权益在 2010 年 2 月 28 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、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1、名称：浙江钱江水利置业投资有限公司（以下简称“浙江钱江置业公司”）

2、住所：杭州市拱墅区祥符镇祥园路33号3楼

3、法定代表人：张棣生

4、注册资本：壹亿陆仟万元人民币

5、公司类型：有限责任公司

6、企业法人营业执照注册号：330000000014710

7、发照机关：浙江省工商行政管理局

8、经营范围：实业投资、房地产投资，建材、电器、通讯设备的销售，水资源开发、网络信息工程、环境工程及相关业务的咨询服务。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1、名称：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司（以下简称“营口钱江置业公司”）

2、住所：鲅鱼圈区绿港物流商贸区

3、法定代表人：王国龙

4、注册资本：2,000万元人民币

5、公司类型：有限责任公司（法人独资）

6、企业法人营业执照注册号：210800004037277

7、发照机关：营口市工商行政管理局

8、经营范围：房地产开发（凭资质证书经营），销售五金交电、金属材料、建材、装饰材料、针织百货、文化用品。

9、历史沿革：营口钱江置业公司成立于 2003 年 7 月 11 日，注册资本 2,000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江钱江置业公司（原钱江水电控股有限公司）出资 1,020 万元（占注册资本的 51%）；尹旭东出资 980 万元（占注册资本的 49%）。营口钱江置业公司历经多次股权变更，截至评估基准日，营口钱江置业公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江钱江水利置业投资有限公司	2,000	100%
合计	2,000	100%

二）公司前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2007 年	2008 年	2009 年	基准日
流动资产	153,108,116.62	146,370,118.54	131,897,043.52	129,753,549.56
非流动资产	6,193,250.39	6,572,873.15	6,935,733.51	6,415,305.29
长期投资	4,750,000.00	4,750,000.00	5,450,000.00	5,000,000.00
固定资产	832,656.00	1,055,804.39	1,072,492.34	1,033,923.88
无形资产		26,441.33	43,109.33	43,109.33
长期待摊费用	610,594.39	740,627.43	370,131.84	338,272.08
资产总计	159,301,367.01	152,942,991.69	138,832,777.03	136,168,854.85
流动负债	146,693,702.89	145,645,634.60	130,055,680.72	129,706,457.59
负债合计	146,693,702.89	145,645,634.60	130,055,680.72	129,706,457.59
所有者权益合计	12,607,664.12	7,297,357.09	8,777,096.31	6,462,397.26
营业收入	14,130,687.55	44,776,770.19	22,127,376.37	0.00
净利润	-5,310,307.03	3,971,683.77	-2,722,954.77	-2,314,699.05

上述年度的财务报表中 2007 年度和 2008 年度业经注册会计师审计，并出具了无保留意见的审计报告，2009 年度及基准日财务报表未经注册会计师审计。本次评估的账面价值以基准日财务报表的数据为基础确定。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

（四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据浙江钱江置业公司 2010 年 4 月 12 日临时董事会决议，钱江浙江钱江置业公司拟转让营口钱江置业公司股权，为此需要对该经济行为涉及的营口钱江置业公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供营口钱江置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的营口钱江置业公司的股东全部权益。

评估范围为营口钱江置业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、其他无形资产、长期待摊费用）及流动负债。按照营口钱江置业公司提供的未经审计的 2010 年 2 月 28 日财务报表反映，营口钱江置业公司资产的账面价值合计为 136,168,854.85 元，负债合计为 129,706,457.59 元，股东权益为 6,462,397.26 元。具体内容如下：

项　　目	账面价值（元）
一、流动资产	129,753,549.56
二、非流动资产	6,415,305.29
长期投资	5,000,000.00
固定资产	1,033,923.88
无形资产	43,109.33
长期待摊费用	338,272.08
资产总计	136,168,854.85
三、流动负债	129,706,457.59
负债合计	129,706,457.59
所有者权益合计	6,462,397.26

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2010 年 2 月 28 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、持续经营假设：假设被评估单位按照原来的使用目的、使用方式在一定的时期内持续地经营下去。

4、营口钱江置业公司的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、浙江钱江置业公司临时董事会决议；

2、资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1、国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

3、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

5、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；

6、《公司法》、《合同法》。

（三）评估准则依据

1、财政部以财企[2004]20 号文发布的《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》；

2、中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、中国资产评估协会以中评协[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》；

4、中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》；

5、中国资产评估协会以中评协[2008]218 号文发布的《企业国有资产评估报告指南》。

6、《城镇土地估价规程》；

7、《房地产估价规范》GB/T 50291-1999。

（四）权属依据

1、营口钱江置业公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；

2、与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；

3、设备的购买合同及其购货发票、车辆行驶证等权属证明；

4、建设用地规划许可证、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等权属证明；

5、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、营口钱江置业公司提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、营口钱江置业公司提供的合同、发票、工程预决算等原始资料；

3、营口钱江置业公司提供的项目开发成本预测分析报告；

4、营口钱江置业公司提供的拟开发项目可销售面积统计表、开发进度计划及销售计划表；

5、营口钱江置业公司项目所在地的房地产市场价格的调查资料；

6、营口钱江置业公司提供的公司历史经营资料、经营规划和收益预测资料；

7、《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及财政部、国家税务总局相关购置税的通知》；及其他市场价格资料、询价记录；

8、财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

9、辽宁省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

10、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

11、相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；

12、从“Wind 资讯”终端查询的相关数据。

13、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

14、其他资料。

八、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有：资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的交易案例，并且房地产企业有较强的地域性特征，营口经济开发区尚无相关成交案例，故本次评估不宜用市场法。

营口钱江置业公司未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的营口钱江置业公司公司的股东全部权益价值进行评估。

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评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

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方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析后，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

九、评估程序实施过程和情况

（一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于2010年3月15日开始，2010年4月15日正式出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

二）资产清查核实阶段

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集房地产相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

三）评定估算阶段

1、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；

2、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4、根据被评估单位提供的未来经营收益预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，搜集相关评估方法、假设和参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

四）结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2、撰写评估说明和评估报告；

3、征求有关各方意见；

4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

五）出具报告阶段

2010年4月15日，正式出具评估报告。

（二）资产基础法评估中具体资产、负债评估程序实施情况

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评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

一）流动资产

1、货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单及对部分银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。在货币资金评估中，对于人民币现金和存款，按核实后账面值作为评估值。

2、应收账款、预付款项、其他应收款和相应坏账准备

对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并进行了函证，对款项或货物收回的可能性进行分析，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款是应收个人购房款。以企业提供的账面金额为基础，评估人员采用查验销售合同、销售发票、付款凭证等相关资料的方法确定债权的存在，同时进行了

账龄分析，据此向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等，并根据历史情况综合分析了对方的信誉度和还款能力，确定债权的存在。评估时，对于可能有部分不能回收或有回收风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额，将按企业坏账政策计提的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

预付款项为企业预付的围墙工程款。经评估人员核实，该项围墙工程已完成，工程位于西区土地上，在开发成本评估中已经综合考虑，故将其评估为 0。

其他应收款，主要为押金、预付税款、个人借款等。评估人员通过基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式，确定债权的存在。评估时，分别进行处理：

(1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、期后已收回的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于可能有部分不能回收或有回收风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与按企业坏账准备政策计提的坏账准备金额差异不大，故将企业坏账政策计提的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

4、存货

账面价值 119,051,856.45 元，包括开发产品、开发成本。

(1) 开发产品

开发产品为营口钱江置业公司已投资建设的东区市场、汽修汽配市场、西区钢材市场等。其中：1）东区市场为商铺和住宅，于 2003 年开工建设，于 2005 年底竣工，现大部分商铺和住宅已经出售或出租；东区市场占地面积 88,763.14 平方米，可售面积 105,078.47 平方米，截至评估基准日已销售并结转收入 60,034.85 平方米。2）汽修汽配市场（B5、B6）为商铺和住宅，于 2007 年开工建设，现已开始销售或出租，占地面积 3,757.5 平方米，建筑面积 3,973.56 平方米，截至评估基准日已销售 321.03 平方米并结转收入。3）西区钢材市场（G1-G6）、5#、9#库房及物流钢房系经审批建设的临时建筑，钢材市场（G1-G6）、5#、9#库房建成于 2006 年 3 月，物流钢房建成于 2008 年 3 月，均用于出租。该地块东北、西南角各有部分土地

未完成征迁工作，其余土地进行了场地平整和道路、管网等配套建设。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本和土地增值税等已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：

1）已签约未结转部分房源按照预售合同金额确定预计售价；

2）未签约部分的房源采用市场法确定预计售价；

在预计售价基础上扣除销售费用、营业税金及附加、管理费用及预计的企业所得税后的余额确定开发产品评估值。

评估价值＝预计售价-销售费用-营业税金及附加-管理费用-企业所得税

3）G1-G6 钢房、5#、9#库房及物流钢房，该部分系临时建筑，用于出租。对其地上建筑物采用重置成本法进行评估，对于其占用土地的价值在开发成本科目中西区土地评估时考虑。重置成本法的基本公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

(2) 开发成本

开发成本系营口钱江置业公司经营开发的钱江五金建材商贸城项目西区土地的支出额。2009 年 12 月份重新挂牌取得的西区土地面积 240,452.9 平方米，由于该地块的东南角和西南角尚有部分土地未完成征迁工作，需待出让方完成该工作，故营口钱江置业公司取得的《国有土地使用证》记载的土地使用权面积为 221,569.89 平方米。除了建造 G1-G6 钢房等临时建筑外，该部分土地只进行了场地平整和道路、管网等配套建设，具体建设计划尚未形成。

本次对该土地采用以下方法进行评估：

A、对于取得的国有土地使用证的部分土地，通过评估人员实地调查，认真分析调查收集得到的资料，在此基础上，确定评估对象现状为拟开发或正在开发建设，宗地所在区域房地产的售价、建筑物的造价、销售税费等资料可以通过调查获得，故可选用假设开发法进行评估，假设开发法基本公式：

地价＝开发完成后不动产总价－建筑成本－投资利息－销售、费用及税金－开发商利润

同时，估价对象所在区域住宅、商业用地出让较多，可选择可比交易案例，故可选用市场法进行评估。综上所述，本次评估分别采用假设开发法及市场法进行评估，市场法基本公式：

地价＝可比实例价格×A×B×C×D

其中：A----正常情况指数/比较实例交易指数

B----待估期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

在两种方法试算结果的基础上，经综合分析，最终确定待估宗地的地价。

B、对于因未完成征迁及移交工作而未取得权证的部分土地，按土地成本(含土地取得成本、契税、资本化利息）单价乘以相关面积后的金额确定评估价值。

二）非流动资产

1、长期股权投资

我们查阅了有关投资的项目章程、验资报告、企业法人营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2010 年 2 月 28 日的未经审计的会计报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

本次评估时，按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该公司评估后的股东权益中营口钱江置业公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2、设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

评估价值＝重置价值×综合成新率

另外，报废设备以其估计可变现净值为评估价值，无物设备的评估价值为零。

1）重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A.现行购置价

a.对电脑、空调及其他办公设备等则通过查阅《信息与产业》或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

b.车辆：通过上网查询、查阅《全国汽车报价及评估》等资料确定现行购置价。

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a.运杂费等其他相关费用：因本次委估设备均为办公设备，故不考虑运杂费等其他相关费用。

b.车辆费用：车辆的相关费用一般情况包括车辆购置附加税10%(小排量汽车税率为7.5%)和证照杂费。

C. 重置价值

重置价值＝现行购置价+相关费用

2）成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 设备成新率的确定

本次委估设备主要采用使用年限法计算确定成新率。即通过对设备的检查，预估设备的尚可使用年限，计算成新率，基本公式为：

成新率=尚可使用年限/经济使用年限×100%

尚可使用年限参照北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源，使用操作班次及时间，保养维修情况，设备完好率，故障率及工作环境条件，设备外观等各方面因素后确定

根据《资产评估常用数据与参数手册》确定主要设备的经济使用年限如下：

办公类设备 5—10年

B.车辆成新率确定

车辆的成新率以使用年限法为基础，并考虑车辆的已行驶里程、维护保养情况等综合评定。

3、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产，系公司购入的用友财务软件和明源销售软件的摊销余额。我们查阅了相关账簿、凭证，了解上述无形资产的现在使用情况，并对账面

摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，发现按企业会计政策计算的应摊销金额与企业实际摊销额有差异。评估时，由于上述软件期后尚存在对应的价值或权利，以按企业会计政策计算后的摊销余额为评估价值。

4、长期待摊费用

长期待摊费用，包括办公室、营销部等部门装修费用的摊余额，企业按 5 年摊销。

我们查阅了相关原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利，经复核原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，以核实后的账面价值为评估价值。

三）负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以经核实后的账面值确认为评估值。

（三）收益法评估中具体项目评估程序实施情况

一）评估对象

收益法的评估对象为营口钱江置业公司股东全部权益价值。

二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

1、收益法的定义和原理

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。

收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力，不仅考虑所评项目的有形资产，而且还考虑一些无形资产的因素，如企业管理层的管理能力、产品在市场的信誉等，这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。

在收益现值法下，将企业的预期收益按照折现率折算为 2010 年 2 月 28 日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

(1) 公司的预期收益

结合评估对象情况，本次评估中的预期收益采用股权现金流量。

股权现金流＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量＋筹资活动现金净流量

(2) 折现率或资本化率

本次评估采用的折现率为权益资本成本(Ke)。

(3) 预测期间：假设公司现有项目开发完成后不再持续经营，预测期为基准日至项目开发完毕日。

2、收益法的应用前提

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3、收益法选择的理由和依据

营口钱江置业公司已经开发完成的营口钱江五金商贸城东区商铺和住宅项目，尚余部分商铺和住宅可以出售；另外公司还取得了西区面积为 240,452.90 平方米(证载面积为 221,569.89 平方米)的土地进行开发，营口经济技术开发区规划建设局已经批准了该地块的规划设计条件，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用收益法作为其中的一种方法对委托评估的营口钱江置业公司的股东全部权益价值进行评估。

三）收益预测的假设条件

1、基本假设

(1)宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(2)经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不

存在任何政策、法律或人为障碍。

2、具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

(3) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(4) 假设被评估企业的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

(5) 假设被评估企业每一年度的营业收入、成本费用等的支出，在年度内均匀发生。

(6) 假设被评估单位现有项目开发完成后不再持续经营；

(7) 假设被评估企业生产经营所需资金能按计划融通，银行利率等政策不会发生重大变化，预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）；

(8) 假设公司项目开发完成后的实际面积与规划、设计确定的面积基本一致；

(9) 假设项目的开发和销售不会受到土地抵押、担保事项的影响；

(10) 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

(11) 假设未取得国有使用证的部分土地不会影响本次评估参照的规划指标和用途，政府相关部门能够按照本次评估中确定的上述土地评估值(含取得土地取得成本、契税、资本化利息）返还给公司；

(12) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

四）我国房地产行业及营口房地产行业概况

1、2009 年全国房地产市场房地产开发完成情况

从 2009 年房地产市场的运行情况来看，随着 2008 年年底出台的各项政策措施的逐步落实，促进房地产市场健康发展的政策效果逐步得到体现。2009 年市场总体保持着持续回升的态势，整体表现好于预期。

(1) 房地产开发投资增速逐月加快

2009 年 1-12 月，全国房地产开发完成投资 36,231.7 亿元，同比增长 16.1%，增幅同比回落 7.3 个百分点。房地产开发投资占固定资产投资比重为 18.7%。90 平方米以下住房保持稳定增长。1-12 月，90 平方米以下住房完成投资 8351 亿元，同比增长 24.1%，增速较上年同期回落 26.6 个百分点。

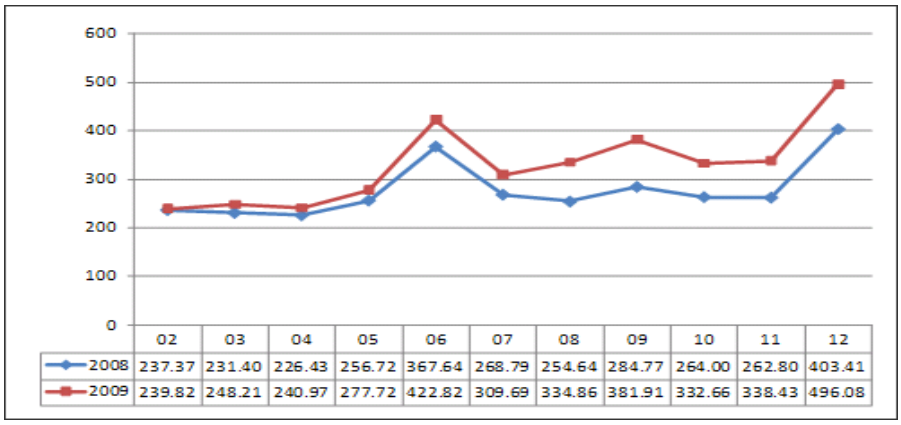
分类型看，商品住宅完成投资 25,618.7 亿元，同比增长 14.2%，增幅比上年同期下降 10.4 个百分点，其中，经济适用房完成投资 1138.6 亿元，同比增长 17.3%；办公楼完成投资 1378 亿元，商业营业用房完成投资 4171.6 亿元，同比分别增长 18.1%、24.4%，增幅同比分别上升了 5.3、4.0 个百分点。

2009 年，全国房地产开发企业房屋施工面积 31.96 亿平方米，比上年增长 12.8%；房屋新开工面积 11.54 亿平方米，增长 12.5%；房屋竣工面积 7.02 亿平方米，增长 5.5%。其中，住宅竣工面积 5.77 亿平方米，增长 6.2%。

2009 年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 31906 万平方米，比上年下降 18.9%；完成土地开发面积 23,006 万平方米，下降 19.9%。

2008-2009 年中国房地产开发投资完成额月度统计及走势图

（单位：十亿元）



	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
2008	237.37	231.40	226.43	256.72	367.64	268.79	254.64	284.77	264.00	262.80	403.41
2009	239.82	248.21	240.97	277.72	422.82	309.69	334.86	381.91	332.66	338.43	496.08

分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨 0.8%；商品住宅销售价格上涨 10.1%，其中普通商品住宅销售价格上涨 11.0%，高档住宅销售价格上涨 7.2%。

与上月相比，经济适用房销售价格上涨 0.1%；商品住宅销售价格上涨 2.2%，其中普通商品住宅销售价格上涨 2.4%，高档住宅销售价格上涨 1.3%。

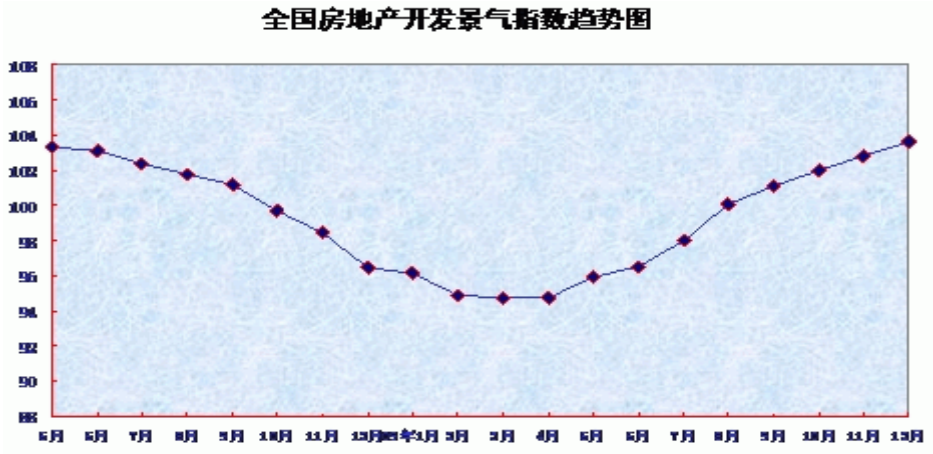
2010 年 1-2 月，全国完成房地产开发投资 3,144 亿元，同比增长 31.1%，增幅比去年同期提高 30.1 个百分点。其中，商品住宅完成投资 2233 亿元，同比增长 32.8%，提高 32.0 个百分点，占房地产开发投资的比重为 71.0%。

2010 年 1-2 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 20.97 亿平方米，同比增长 29.3%；房屋新开工面积 1.49 亿平方米，同比增长 37.5%；房屋竣工面积 6101 万平方米，同比增长 8.2%。其中，住宅竣工面积 4789 万平方米，增长 5.8%。

(2) 房地产开发到位资金充裕，个人按揭贷款资金规模增速加快

2009 年 1-12 月，全国房地产开发企业到位资金总计 57,127.6 亿元，同比增长 44.2%，增幅比上年同期上升 42.4 个百分点。其中，国内贷款 11,292.7 亿元，增长 48.5%，利用外资 469.7 亿元，下降 35.5%，自筹资金 17,906 亿元，增长 16.9%，其他资金来源 27,459.2 亿元，同比增长 71.9%，其中个人按揭贷款增长 116.2%。

与上年同期各类型资金来源的比重相比，其他资金来源上升较多，提高了 8.6 个百分点，其中个人按揭贷款比重上升了 5.3 个百分点。国内贷款比重同比上升了 0.8 个百分点。自筹资金比重有所回落，比上年下降了 8.2 个百分点，其中自有资金比重下降 5.6 个百分点。利用外资比重下降 1.1 个百分点。



(3) 土地购置与完成开发面积延续负增长

从完成开发土地面积看，1-12 月，全国完成开发面积 23006 万平方米，同比下降 19.9%，比上年同期回落 24 个百分点。

从购置土地面积看，1-12 月，全国房地产企业共购置土地面积 31906.1 万平方

米，同比下降 18.9%，比上年同期回落 16.7 个百分点。全国土地购置费用为 6039.3 亿元，同比增长 0.7%，与上年同期相比下降 22.3 个百分点。

(4) 商品房建设规模继续扩大，新开工面积增速由负转正后继续加快

2009 年 1-12 月，全国商品房建设速度保持平稳，新开工面积增速由负转正后继续加快。分地区看，中、西部地区施工、新开工及竣工面积增速均快于东部地区；东部地区竣工面积同比出现下降。

从竣工面积上看，1-12 月全国商品房竣工面积 7.02 亿平方米，同比增长 5.5%，增幅同比回落 4.3 个百分点；其中，商品住宅竣工面积 5.8 亿平方米，同比增长 6.2%，比上年同期下降 2.8 个百分点。

(5) 市场销售持续升温，销售面积和销售额的规模与增速均创历史新高

2009 年 1-12 月，全国商品房销售面积实现 93713 万平方米，同比增长 42.1%，比上年同期上升 56.8 个百分点；其中，商品住宅销售面积达 85294.4 万平方米，同比增长 43.9%，办公楼 1513.3 万平米，同比增长 30.8%，商业营业用房 5222.3 万平米，同比增长 24.2%。商品房销售额实现 43995 亿元，同比增长 75.5%，与上年同期相比上升 91.6 个百分点。其中，商品住宅销售额为 38157.2 亿元，同比增长 80%。

从各城市运行情况上看，部分城市商品房交易量呈高速增长态势，北京、天津、上海、重庆、广州、深圳等大中城市房地产市场销售面积均大幅增长。

(6) 房屋销售价格持续回升，大部分城市环比出现上涨

2009 年 1-12 月，全国 70 个大中城市房屋销售价格保持不断回升态势，12 月，全国房屋销售价格指数为 107.8，比 11 月上升 2.1 个百分点，比上年同期上升 8.2 个百分点。新建房销售价格指数为 108.2，比 11 月上升 2.4 个百分点；二手房销售

价格指数为 106.5，比 11 月上升 1.2 个百分点。

分城市看，12 月份，70 个大中城市中有 54 个城市房屋销售价格涨幅高于 3%，深圳涨幅最高为 18.9%，仅唐山市房屋销售价格同比出现下跌。从环比价格情况看，有 67 个城市房价环比出现上涨，锦州、洛阳、平顶山市房价环比与上年持平。

2、2010 年房地产市场走势预测

2009 年，全国房地产市场整体呈现“V”形走势，一季度延续上一年的回落调整态势，二季度起，销售市场迅速复苏回暖，投资增幅逐月提高，房屋销售价格指数不断上升。预计 2010 年，全国房地产市场整体保持基本平稳，投资、施工面积、新开工面积、土地开发和购置面积、房屋价格指数增幅平稳上升，资金来源、竣工面积、销售面积和销售额增幅回落，但仍保持增长趋势。

通过对 1998 年 1 月-2009 年 12 月房地产各相关统计数据的分析，考虑到国内外宏观经济环境的变化以及未来的政策走向，利用 ARIMA 预测模型，对 2009 年和 2010 年全国房地产业的主要指标预测如下：

2010 年全年房地产主要指标预测情况

单位：亿元、万平方米、%

指标	2009年1-6月		2009年1-12月		2010年1-12月	
	绝对值	同比增长	绝对值	同比增长	绝对值	同比增长
城镇固定资产投资	78098	33.7	194139	30.5	244382	25.9
房地产开发投资	14505	9.9	36232	16.1	44424	22.6
商品住宅投资	10189	7.3	25619	14.2	32646	27.4
房地产开发资金来源	23703	23.6	57128	44.2	74557	30.5
施工面积	239697	12.7	319650	12.8	372679	16.6
其中：住宅	187414	11.4	250804	12.5	295811	17.9
竣工面积	20692	22.3	70219	5.5	73280	4.4
其中：住宅	17037	22.9	57694	6.2	60683	5.2
销售面积	34109	31.7	93713	42.1	109307	16.6
其中：住宅	31499	33.4	85294	43.9	99675	16.9
销售额	15800	53.0	43995	75.5	52681	19.7
其中：住宅	14047	57.1	38157	80.0	43022	12.8
房屋销售价格指数	100.2		107.8		107.7	
商品房销售价格指数	99.5		108.2		107.3	
商品住宅销售价格指数	99.4		109.1		107.3	

资料来源：国家信息中心中国房地产信息网

(1) 投资增幅保持平稳增长，全年增长 22.6%

预计 2010 年全年，城镇固定资产投资小幅回落，房地产开发投资保持平稳增长。

其中，城镇固定资产投资完成 24.44 万亿，增长 25.9%，与 2009 年同期小幅回落 4.6 个百分点；房地产开发投资完成 4.44 万亿，增长 22.6%，与 2009 年相比增

幅加快 6.5 个百分点；商品住宅投资完成 3.26 万亿，增长 27.4%，增幅较 2009 年相比加快 13.2 个百分点。

(2) 房地产开发资金来源增幅回落

受货币政策适度微调的影响，预计 2010 年全年，房地产开发资金来源增幅会出现小幅回落。预计全年资金来源达 7.46 万亿元，增长 30.5%，增速较 2009 年回落 13.7 个百分点。

(3)房屋建设增长保持稳定增长

预计 2010 年全年，全国商品房施工面积为 37.27 万亿平方米，同比增长 16.6%；商品住宅施工面积为 29.58 万亿平方米，增长 17.9%。与 2009 年相比略有增长，商品房和商品住宅施工面积分别加快 3.8 和 5.4 个百分点。

在竣工面积上，预计商品房竣工 73280 万平方米，同比增长 4.4%；商品住宅竣工 60683 万平方米，同比增长 5.2%。与 2009 年相比，竣工面积增长平稳，分别回落 1.1 和 1.0 个百分点。

(4) 销售面积和销售额增幅明显回落

2009 年，全国商品房销售出现超高速增长，增幅均超过 40%。2010 年，受基数增加和政策调整的影响，市场销售增幅将出现回落。

预计 2010 年商品房实现销售面积 10.93 亿平方米，增长 16.6%；其中，商品住宅实现销售面积 9.97 亿平方米，增长 16.9%。与 2009 年相比，增速分别回落 25.5 和 27.0 个百分点。

从销售额上看，这种回落的趋势更为明显。预计 2010 年商品房实现销售额 52681 亿元，增长 19.7%；商品住宅实现销售额 43022 亿元，增长 12.8%。与 2009 年相比，增速分别回落 55.8 和 67.2 个百分点。。

(5) 房屋销售价格上半年惯性上涨，下半年小幅回落

从房地产销售价格指数上看，预计 2010 年上半年，房屋销售价格指数将保持惯性上涨，在上半年达到最高点，随后出现盘整和小幅回落。预计 2010 年 12 月当月，房屋销售价格上涨 7.7%，其中，新建商品房价格上涨 7.3%，新建商品住宅价格上涨 7.3%。

3、2009 年营口房地产市场回顾

2009 年，营口地区共成交房屋 520.68 万㎡，55527 套，128.7 亿元，同比分别

增长 88%、83%、113%，房屋平均成交价格 2472 元/㎡，同比上升 13%。其中，商品房销售 351.92 万㎡，38094 套，99.71 亿元，同比分别增长 85％、84％、107％，平均成交均价 2832 元/㎡，同比上升 12%。二手房成交 168.75 万㎡，17433 套，28.99 亿元，同比分别增长 95％、81％、135％，平均成交均价 1718/㎡，同比上升 21%。

据统计，市区（站前区、西市区）商品房销售 123.54 万㎡，12754 套，37.41 亿元，同比分别增长 157％、162％、182％，平均成交均价 3028 元/㎡，同比上升 8%。二手房成交 59.55 万㎡，6393 套，12.44 亿元，同比分别增长 106％、93％、154％，平均成交均价 2090 元/㎡，同比上升 23%。

2009 年营口房地产市场运行特点在于：

(1) 房屋交易放量走高，成交量变化明显，房屋销售量及销售额由原居省后几位上升至全省第四位。

(2) 商品房价格稳中有升,二手房价格上涨明显。2009 年，营口市新建商品房平均成交均价 3029 元/㎡，上升 8％；二手房价格增长较为明显，房屋平均成交均价 2090 元/㎡，同比上升 23％。

(3) 商品住宅消费户型结构产生变化，随着市民生活水平日益提高，中大户型改善型房屋正逐渐被人们所接受。此外，商品房预售许可上市量下降，供求关系进一步趋向合理。2009 年，营口市商品房预售许可面积 49.35 万㎡、5010 套，同比分别下降 48%、47%。

(4) 商品住房购房者结构呈多样化。据统计，2009 年营口市商品住宅成交 11207 套，市区（站前区、西市区）购买比例为 74.3%，县区（大石桥、盖州、开发区、老边区）购买比例为 14.7%，辽宁省以内购买比例为 6%，辽宁省以外购买比例为 5%。

4、2010 年营口房地产市场形势展望

(1) 政策展望：政策面已由宽松转向“中性”，未来有“趋紧”可能

2009 年底以来，抑制性政策开始频繁出台。2010 年 1 月 10 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确表态要遏制房价过快上涨，行业政策面已从“宽松”转向了“中性”。

“通知”的核心思想是抑制“商品房过度消费”，打击投资和投机性需求，主要从四个方面抑制需求：

1) 二套房贷首付不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2）防范信贷资金违规进入房地产市场。

3）加强跨境投融资活动的监控，防止境外“热钱”冲击市场。

4）“通知”还特别提出“要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念”。这将增强市场对“物业税”出台的预期。

随着“通知”的出台，预计中央相关部委及地方政府随后将响应要求陆续出台一系列配套细则，“楼市利空”有“接踵而至”的可能；另外，随着未来加息周期的来临，如现有的“中性政策”不放松的话，受加息影响政策面将由“中性”转为“趋紧”。

虽然政策有“趋紧”可能，但是，历史表明中央政府决策特别是货币往往滞后于市场表现特别是物价走势。在 CPI 较低时，宽松性货币政策仍将保持，加息、限制贷款等紧缩性货币政策最快也将在二季度出台。

即使货币政策收紧，对市场产生影响可能要半年以上，也就是 2010 年底或 2011 年初，从紧的货币政策才会发挥作用，而且货币政策的收紧(加息、缩紧银根)是一步步的，效果也需要慢慢释放。

(2) 2010 年营口房地产市场形势展望：

2010 年基于营口房地产市场的特殊性，国家宏观调控措施对营口房地产市场会产生一定的影响，但影响不大，不会影响营口房地产市场格局发生大的改变。而且，对 2010 年营口房地产市场做一个比较谨慎乐观的估计，即 2010 年营口房地产交易市场可能是一个“平稳发展年”。

目前营口的房价构成比较合理，基本上属于以成本和需求为导向的架构，价格比较稳定。

1）推动房价上涨的因素分析

第一，开发成本不断提高。

《物权法》实施后，尤其是人们对《拆迁条例》的关注，将导致拆迁成本加大，土地涨价、开发融资成本加大，环境质量投入不断增加，受国际原油价格上涨因素影响，建材成本不断加大。人工成本费用也在逐步上升，最终势必导致开发成本加大。

第二，外地人购房的比重较大。

现在营口地区发展显著，尤其是营口经济技术开发区鲅鱼圈，发展的速度更是

有目共睹。随着鲅鱼圈区经济战略的不断推进、住房公积金异地贷款的通行，在未来的几年，营口会发挥更大的聚集作用，吸引周边城市的人群来购房置业，形成需求，推动房价上涨。

2）制约房价上涨的因素分析

第一，营口地区的居民收入总体上偏低，居民对高房价的承受能力有限。

第二，政府采取的抑制投机、增加普通商品房供给、保障经济适用房建设等一系列调控措施，制约了房价快速上涨趋势。

第三，营口地区土地充足，不断有大量的开发商进驻，房源充足，将势必拉动全市房价的平均值降低。

3）基本预测——2010 年房价平稳上升

综合考虑多方面的原因，预计 2010 年营口地区的房价不会大涨，也不会大跌，只是涨幅下降，仍会平稳运行。商品住房的供应量的需求仍然十分旺盛。

五）评估计算及分析过程

1、收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定股权现金流评估值，并分析公司溢余资产、非营运性资产等的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值＝股权现金流评估值＋溢余资产评估值＋非经营性资产评估值

$$股权现金流评估值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFE_{t}}{(1+r_{t})^{t}}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t——第t年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

股权现金流＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量＋筹资活动现金净流量

2、收益年限的确定

因营口钱江置业公司未来拿地的成本及开发计划均难以预测，故仅对营口钱江

置业公司目前土地储备、开发产品及在开发项目的情况进行测算，假设营口钱江置业公司收益年限为项目开发完毕为止。根据评估假设及营口钱江置业公司目前项目的开发、销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年限，即预计到营口钱江置业公司翡翠东苑、翡翠西苑项目开发完毕为止。“翡翠苑”开发项目预计于 2016 年全部交付，故本次评估在考虑营口钱江置业公司销售进度及期后的清算事项，本次评估确定的收益期预计到 2016 年末。

3、未来收益的确定

(1) 经营活动现金流入预测

1) 销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)

A、项目销售计划及销售价格

a、对于营口钱江五金商贸城一期、二期（汽修汽配市场，下同）的存量房，根据营口钱江置业公司的销售计划并结合对营口当地的房地产市场分析，预计 2011 年公司的存量房全部销售完毕。

存量房预计可实现售价的确定：

a) 对于已签订合同或已协定售价，根据被评估单位提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

b) 尚未实现销售的未售房产，根据被评估单位提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，采用市场法分析确定房产预计可实现售价。

b、营口钱江置业公司重新挂牌取得的地块分翡翠东苑、翡翠西苑开发，翡翠西苑预计于 2010 年 5 月开工，2011 年 12 月开始预售，2013 年 12 月交付，2015 年 9 月销售完毕；翡翠东苑预计于 2011 年 5 月开工，2012 年 12 月开始预售，2014 年 12 月交付，2016 年 9 月销售完毕。评估人员对“翡翠苑”项目所在地区同类用途物业的基准日销售价格进行了调查，通过与已取得基准日销售价格的周边楼盘的地理位置、项目规模、交通状况、周边配套、建筑风格及用材、园区绿化及配套及物业管理等因素的综合分析比较，并结合销售情况，综合确定销售价格。

B、销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)

根据“翡翠苑”项目销售计划，在综合分析营口市场价格及公司销售定价的基础上，测算营口钱江置业公司的各年的销售收入。

根据公司的实际收款情况，对于营口钱江五金商贸城一期、二期存量房和“翡

翠苑”项目，在基准日已经结转部分不计入基准日后收入，预售未收房款预计于 2010 年 3-12 月收到，预计以后每年销售合同金额的 10%于下个会计年度收到，销售当年收到总销售合同金额的 90%，

通过上述方法测算出营口钱江置业公司各年销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)。

2) 收到的其他与经营活动有关的现金

对于期中及期末营运资金的回收，主要考虑 2016 年末营口钱江置业公司不再持续经营，因此全部占用的营运资金(为货币资金)和母公司借款等其他应收款需回收，计入 2016 年末收到的其他与经营活动有关的现金。

3) 经营活动现金流入小计

即为销售商品、提供劳务收到的现金与收到的其他与经营活动有关的现金合计。

(2) 经营活动现金流出预测

1) 购买商品、接受劳务支付的现金(房地产开发现金流出)

营口五金商贸城一期、二期的存量房成本已支付完毕，仅考虑翡翠东区、翡翠西区的成本支出。

建造开发一个楼盘，需土地取得、前期工程、建安工程和配套建设四个阶段。期间发生的成本费用概括有前期费用(勘察设计费、规费及其他前期费用)、基础设施配套费、建安费用(建筑、安装及不可预见费)及开发间接费四项内容。具体如下：

A、土地成本

根据土地出让合同及付款发票，计算确定公司的土地成本及契税。

B、前期费用

前期费用主要由规费、工程其他费用、勘察设计费组成，根据辽宁省营口市有关文件及费用定额并结合营口五金商贸城一期、二期的前期费用的实际发生的费用情况综合确定。

C、建安成本

建安成本包括土建成本、安装工程费用、电梯成本及不可预见费，根据相关预算资料、建造合同及类似项目成本综合确定。

D、基础设施及配套：根据辽宁省、营口市现行的收费标准并结合前期开发的合同及相关预决算资料综合确定。

E、开发间接成本：主要包括工程监理费等，根据目前营口市一般的收费标准及相关预决算资料综合确定。

F、建筑成本：

建筑成本＝土地成本＋前期费用＋建安成本＋基础设施+开发间接成本

G、购买商品、接受劳务支付的现金预测

在核实营口钱江置业公司账面支出的基础上，根据开发建造计划，预计以后年度的付款进度。

对于资本化利息，根据营口钱江置业公司基准日长短期借款并结合融资及还款计划(详见筹资活动产生的现金流量)，根据各年借款利息分摊至工程。

考虑到资本化利息需在筹资活动产生的现金流量中的“支付利息所支付的现金”测算，故不列入购买商品、接受劳务支付的现金预测中。

2) 支付的各项税费

A、营业税金及附加

营业税金及附加主要为营业税、河道费、教育费附加、城建税、印花税等，根据当地房地产公司税收政策，同时结合类似房地产公司税费征收情况，营口钱江置业公司项目预售现金流入需缴纳营业税(收入的 5%)、河道费(收入的 0.1%)、教育费附加(营业税的 4%)、城建税（营业税的 7%)、印花税(收入的 0.05%)，综合取为销售收入的 5.70% 。

根据营口钱江置业公司各年的收入测算及税金比例计算各年的营业税金及附加。

B、土地增值税

根据当地房地产公司税收政策及营口钱江置业公司的预缴比例计算各年预缴的土地增值税。

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。评估中假设各项目直至销售完毕后进行土地增税清算，对于各年土地增值税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补交。

C、所得税

税前利润＝销售收入－销售成本－销售税金及附加－销售费用－管理费用＋其他业务利润

所得税清算值＝税前利润×所得税率

根据当地房地产公司税收政策及公司的预缴比例计算各年预缴的所得税。

评估中假设各项目直至销售完毕后进行所得税清算，对于各年所得税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补交。

D、支付的各项税费

支付的各项税费为销售税金及附加、土地增值税及所得税等税费各年现金流出的合计数。

3) 支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金

A、销售费用现金流出预测

房地产销售费用主要由两部分组成，即广告宣传费及其他费用。广告宣传费是公司为了促销而进行的广告、展会等方面的费用，其他费用主要指办公费用、销售人员工资、售楼部装修等。

各年销售费用根据公司销售计划及实际经营情况并结合房地产行业情况进行预测。

B、管理费用现金流出预测

管理费用主要包括工资福利费及其他管理费(业务招待费、办公费、通讯费用、审计评估法律事务费、折旧摊销等)。

营口钱江置业公司人员数量根据实际需要并结合其实际情况进行预测；对于其工资、福利费及保险费按营口钱江置业公司在基准日的实际金额，以每年递增 5%测算。

其他费用(业务招待费、办公费、通讯费用、审计评估法律事务费、折旧摊销等)按照公司各年的管理需要综合确定。

由于管理费用现金流出需要在管理费用基础上考虑扣除折旧费等非现金流出，对于折旧费的计算，根据营口钱江置业公司基准日固定资产折旧情况并结合“资本性支出”中设备新增更新所引起的折旧费用变化加以综合计算而得。

4) 经营活动现金流出小计

即为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费、支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金的各年合计数。

(3) 经营活动产生的现金流量净额预测

未来各期经营活动产生的现金流量净额为各年经营活动现金流入与各年经营活动现金流出的差额。

(4) 投资活动产生的现金流量预测

1) 现金流入预测

投资活动现金流入主要为处置固定资产和长期投资所收到的现金，包括期末长期投资--营口五金商贸城的投资收回。

2) 现金流出预测

投资活动现金流出主要为购建固定资产和其他长期资产所支付的现金。评估中根据未来房地产开发管理过程中的实际需要对办公设备的购置更新进行了预测。

3) 投资活动产生的现金流量净额预测

未来各期投资活动产生的现金流量净额为各年投资活动现金流入与各年投资活动现金流出的差额。

(5) 筹资活动产生的现金流量

1) 借款所收到的现金预测

根据营口钱江置业公司的筹资计划测算其需借入的款项。

2) 偿还债务所支付的现金

根据营口钱江置业公司各年的资金需求及现金流测算各年可以偿还的金额。

3) 偿付利息所支付的现金

评估人员按照各年相应的长短期借款利率、借款占用期限及当年占用的借款数量计算了资本化利息，并相应计入各项目的开发成本中。

4) 筹资活动产生的现金流量净额预测

未来各期筹资活动产生的现金流量净额为各年筹资活动现金流入与各年筹资活动现金流出的差额。

(6) 股权现金流预测

各年股权现金流量＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量＋筹资活动现金净流量

4、折现率的确定

(1) 折现率计算公式

Ke=Rf1+Beta×MRP+Rc ＝Rf1+Beta×(Rm- Rf1)+ Rc

其中：Ke—权益资本成本

Rf1 —目前的无风险利率

Rm—市场回报率

Beta—权益的系统风险系数

MRP—市场的风险溢价

Rc—企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，我们发现国债市场上长期(10年)国债的交易情况如下：

序号	国债名称	代码	年利率(%)	期限	到期收益率(%)
1	09 附息国债 12	090012	3.0900	120(月)	3.4367%
2	09 附息国债 23	090023	3.4400	120(月)	3.4028%
3	09 附息国债 27	090027	3.6800	120(月)	3.3988%
4	09 附息国债 16	090016	3.4800	120(月)	3.3981%
5	09 国债 03	090003	3.0500	120(月)	3.3991%
平均值					3.4071%

我们取平均到期年收益率 3.41%为权益无风险利率。

2) 企业风险系数Beta：

通过“万得资讯情报终端”查询，沪、深两地30家房地产开发公司基准日附近的近24个月的Beta见下表：

序号	证券代码	证券简称	BETA 值(最近 24 个月)	序号	证券代码	证券简称	BETA 值(最近 24 个月)
1	600162	香江控股	1.3626	16	600743	华远地产	1.1795
2	600175	美都控股	1.196	17	600748	上实发展	1.4691
3	600246	万通地产	1.0827	18	600791	京能置业	1.119
4	600256	广汇股份	1.2328	19	600823	世茂股份	1.2557
5	600325	华发股份	1.0294	20	000006	深振业 A	1.3217
6	600376	首开股份	1.6005	21	000014	沙河股份	1.0808
7	600383	金地集团	1.1455	22	000031	中粮地产	1.2117
8	600533	栖霞建设	1.2057	23	000046	泛海建设	1.3224
9	600606	金丰投资	1.1163	24	000511	银基发展	1.2106
10	600615	丰华股份	1.2028	25	000608	阳光股份	1.3913
11	600639	浦东金桥	1.3061	26	000609	绵世股份	1.5432

12	600641	万业企业	1.1717	27	000838	国兴地产	1.6558
13	600665	天地源	1.3712	28	000926	福星股份	1.219
14	600675	中华企业	1.1088	29	002133	广宇集团	1.261
15	600736	苏州高新	1.352	30	002208	合肥城建	1.2989
总和		38.0238					
计数		30					
算术平均		1.2675					

3) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，我们分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标，为了计算股市投资回报率，我们收集了 1991 年到 2010 年上述两证交所的年度指数，分别计算上证综指和深证成指的年收益率。由于几何平均值更能恰当地反映年度平均收益率指标，我们选用几何平均值，根据基准日两证券市场市值比例加权平均。

4) Rc—企业特定风险调整系数的确定

特定企业风险溢价表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境分析，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。影响特定企业风险溢价的因素主要有：

A、政策风险

房地产行业是关系到国计民生的行业，近几年房地产行业发展速度较快，部分地区出现房价快速上涨的情况，为引导和规范行业的健康发展，政府相继出台了一系列产业政策和信贷政策对房地产行业进行宏观调控，特别是近期房产增速过大过快，调控政策已陆续出台，房产开发公司利润将不可避免受到影响。

可见，政府相关调控政策对房地产行业的发展有重要的影响，如营口钱江置业公司不能根据国家的调控政策及时地对经营策略和方式作出调整，其盈利水平有较大下降的风险。

B、项目开发风险

房地产项目开发具有投资大、开发期长、涉及合作方多的行业特征。一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节，其中规划设计、建筑施工等环节主要由项目公司聘请相关的专业公司进行，在整个过程中，还涉及到多个政府部门的审批和监管。以上各环节的变化都可能对项目周期、

项目成本和销售构成影响。

随着营口钱江置业公司规模及建筑品质不断提高的要求，需要提高职工的业务水平，聘请专业的公司进行施工、设计、管理。如其中任何环节出现问题，将对项目开发造成损失。

C、销售风险

购房支出通常占普通消费者一生支出的较大比重，普通消费者购房通常采用银行按揭的方式进行，如果中国人民银行进一步提高个人住房商业按揭基准利率和公积金按揭贷款利率，会提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的收购力。而随着近期政府对房地产行业一系列调控政策的出台，商品房交易成本增加，从而加大营口钱江置业公司的销售风险。

D、筹资风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前营口钱江置业公司主要的资金来源为资本金和销售回款。

营口钱江置业公司目前资金压力相对不大，但如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策和资本融资市场的政策调整，和资本市场的重大波动，也会对营口钱江置业公司的外部资金筹措产生影响。

经综合分析，取企业特定风险调整系数为 2%。

5) Ke的确定

Ke=Rf1+Beta×(Rm- Rf1)+ Rc

=3.41%+1.2675×(12.75%-3.41%)+2%

=17.25%

Ke 取值 17%。

六）评估值测算过程与结果

1、股权现金流的计算

股权现金流＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量＋筹资活动现金净流量

2、根据预测情况，本次评估采用逐年折现加和对营口钱江置业公司的股权现金流价值进行预测，计算公式为：

$$股权现金流评估值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFE_t}{(1+r_t)^t}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t——第t年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

3、根据上述测算营口钱江置业公司股权现金流的评估值计算如下：

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2016 年末
股权现金流量	1,026,064	3,859,876	10,736,809	9,733,441	14,817,125	109,042,998	168,398,858	-141,150,911
折现率	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
折现期	0.417	1.3333	2.3333	3.3333	4.3333	5.3333	6.3333	6.8333
折现后净现金流量	960,000	3,130,000	7,440,000	5,770,000	7,500,000	47,200,000	62,300,000	-48,280,000
股权现金流评估值	86,020,000							

七）非经营性资产及溢余资产评估值的计算

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。由于营口钱江置业公司取得的西区地块的东南角和西南角尚有部分土地未完成征迁工作，需待出让方完成该工作，故营口钱江置业公司仅取得 221,569.89 平方米的国有土地使用证，尚有 18,883.01 平方米没有取得国有土地使用证，暂时不能被营口钱江置业公司使用，上述土地属于营口钱江置业公司的非经营性资产。在收益法评估中未考虑该部分土地的价值，故以该地块在资产基础法下的评估价值 3,625,500 元作为营口钱江置业公司非经营性资产价值。

溢余资产为基准日可以直接变现的溢余的现金资产等。评估人员通过分析认为营口钱江置业公司基准日各资产负债均对股东权益作出了贡献，因此，不存在溢余资产。

八）收益法的评估结果

公司股东全部权益价值＝股权现金流评估值＋溢余资产评估值+非经营性资产评估值

＝86,020,000＋0＋3,625,500

＝8,964.55 万元

十、评估结论

1、资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，营口钱江置业公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 136,168,854.85 元，评估价值 212,905,134.58 元，评估增值 76,736,279.73 元，增值率为 56.35%；

负债账面价值 129,706,457.59 元，评估价值 129,706,457.59 元；

股东全部权益账面价值 6,462,397.26 元，评估价值 83,198,676.99 元，评估增值 76,736,279.73 元，增值率为 1,187.43%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项　目	账面价值（元）	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	129,753,549.56	208,641,416.39	78,887,866.83	60.80
二、非流动资产	6,415,305.29	4,263,718.19	-2,151,587.10	-33.54
长期投资	5,000,000.00	2,962,331.78	-2,037,668.22	-40.75
固定资产	1,033,923.88	922,116.00	-111,807.88	-10.81
无形资产	43,109.33	40,998.33	-2,111.00	-4.90
长期待摊费用	338,272.08	338,272.08		
资产总计	136,168,854.85	212,905,134.58	76,736,279.73	56.35
三、流动负债	129,706,457.59	129,706,457.59		
负债合计	129,706,457.59	129,706,457.59		
所有者权益合计	6,462,397.26	83,198,676.99	76,736,279.73	1,187.43

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对营口钱江置业公司股东全部权益价值的评估结果为 89,645,500.00 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

营口钱江置业公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 83,198,676.99 元，收益法的评估结果为 89,645,500.00 元，两者相差 6,446,823.01 元，差异率为 7.75%。

我们认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资

产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果作为营口钱江置业公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1、列入评估范围的西区 240,452.9 平方米土地使用权是营口钱江置业公司于 2009 年 12 月份重新挂牌取得，由于该地块在东北角和西南角约有 18,883.01 平方米的土地未完成拆迁工作，政府相关部门尚未移交给营口钱江置业公司，未办理上述土地的相关权证，故营口钱江置业公司取得的《国有土地使用证》记载的面积为 221,569.89 平方米。本次评估对有权证的土地部分进行了测算评估；对没有权证的土地部分，按账面土地成本单价乘以相关面积后的金额确定评估价值。

2、在对营口钱江置业公司股东全部权益价值评估中，本公司对营口钱江置业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从营口钱江置业公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象和相关资产的权属属营口钱江置业公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是营口钱江置业公司的责任，我们的责任是对营口钱江置业公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和营口钱江置业公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

3、营口钱江置业公司承诺，截至评估基准日，营口钱江置业公司不存在资产抵押、质押、对外担保，法律诉讼、重大财务承诺等事项。

4、在资产基础法评估时，除存货类资产外，未对资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

5、本次评估中对已查明的资产报废、有账无物已作评估增减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

6、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全

部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

7、本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者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

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本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，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2010 年 2 月 28 日起至 2011 年 2 月 27 日止。

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：潘　冰

潘文夫

报告日期：二〇一〇年四月十五日