股票简称：钱江水利　　股票代码：600283　编号：临 2011—003

钱江水利开发股份有限公司控股子公司

收购股权公告

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。

重要提示：

1、交易简要内容：　2011 年 2 月 25 日浙江钱江水利置业投资有限公司（简称“水利置业”）与郑燕明先生签订《股权转让协议》，水利置业以 1 亿元收购郑燕明持有的浙江锦天房地产开发有限公司（简称“锦天房产公司”）　36%的股权。

2、本次交易不构成关联交易。

一、交易概述

1、钱江水利开发股份有限公司于 2011 年 1 月 25 日以通迅方式召开公司四届五次临时董事会，审议并通过《关于公司子公司水利置业收购郑燕明先生持有的锦天房产公司 36%股权的议案》，赞成：11 票；弃权：0 票；反对：0 票；全票同意水利置业收购郑燕明持有的锦天房产公司 36%的股权。2011 年 2 月 25 日，水利置业与自然人郑燕明正式签订协议。以坤元评报{2011}22 号的资产评估报告为作价依据，以人民币 1 亿元收购锦天房产公司 36%股权。根据协议，收购股权支付方式为：水利置业自本协议签定之日起五个工作日内支付给自然人郑燕明先生 6000 万元人民币，目标公司将 36%股份转让办理完工商变更手续后十个工作日内，水利置业再支付转让方人民币 4000 万元。

本次受让后，水利置业持有锦天房产公司 99%的股份，郑燕明

先生持有 1%的股份。

此次交易不存在关联交易。

公司独立董事发表独立意见：本次股权收购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收购交易的表决程序合法有效；同意本次收购。

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、自然人郑燕明：中国国籍，身份证：**********

三、交易标的基本情况

1、浙江锦天房地产开发股份有限公司

住所：杭州市葛岭路 1 号二楼

法人代表：王国龙

注册资本：2000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营、物产管理、建筑材料、装饰材

料、水暖器材的销售。

该公司截至2010年10月31日未经审计的会计报表反映,公司总资产 50294.22 万元，负债合计 52344.42 万元，所有者权益-2050.20万元。

本次交易股权不存在担保、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。

本次受让后，水利置业持有锦天房地产99%的股权。

四、交易的主要内容及定价情况

根据公司四届五次临时董事会通过的《关于控股子公司浙江钱江水利置业投资有限公司收购郑燕明先生持有的浙江锦天房地产开发有限公司36%股权》的议案，及2011年1月25日水利置业召开的董事会决议,水利置业与自然人郑燕明先生于 2011 年 2 月 25 日正式签订股权转让协议，坤元资产评估有限公司出具坤元评报{2011}22 号《资产评估报告书》，以 2010 年 10 月 31 日为评估基准日，按照锦天房产公司提供的2010年10月31日未经审计的的会计报表反映，锦天房产公司资产的账面价值合计为502,942,229.52元，负债合计为523,444,225.35元，股东权益为-20,501,995.83元。

以资产基础法评估，锦天房产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：资产评估价值884,927,172.14元，评估增值381,984,942.62元，增值率为75.95%；股东全部权益评估价值为361,482,946.79元，评估增值381,984,942.62元，增值率

为 1,863.16%。

以收益法评估，采用收益法对锦天房产公司股东全部权益价值的评估结果为 362,819,357.00 元。

两种方法评估结果经过比较，坤元资产评估有限公司最终采用资产基础法结果 361,482,946.79 元作为锦天房产公司股东全部权益的评估值。

上述评估为本次收购作价依据，以 1 亿元人民币收购锦天房产公司 36%股权。根据协议，收购股权支付方式为：水利置业自本协议签定之日起五个工作日内支付给自然人郑燕明先生 6000 万元人民币，目标公司将 36%股份转让办理完工商变更手续后十个工作日内，水利置业再支付转让方人民币 4000 万元。

五、收购资产的目的和对公司的影响

本次股权收购后，有利于公司落实董事会的经营思路，有利于水利置业的发展。

六、备查文件

1、钱江水利公司四届五次临时董事会决议；

2、《股权收购协议》；

3、公司独立董事的独立意见书；

4、坤元资产评估有限公司坤元评报{2011}22 号《资产评估报告》；

5、浙江钱江水利置业投资有限公司董事会决议；

特此公告。

钱江水利开发股份有限公司董事会

2011 年 2 月 25 日

浙江钱江水利置业投资有限公司拟收购股权所涉浙江锦天房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2011〕22 号

坤元资产评估有限公司

二〇一一年一月十八日

目　录

注册资产评估师声明 1

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 8

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 23

十一、特别事项说明 25

十二、评估报告使用限制说明 26

资产评估报告·附件

一、委托方和被评估单位的承诺函 27

二、签字注册评估师承诺函 29

三、评估项目组成员名单 30

四、评估机构法人营业执照 31

五、评估机构及签字注册评估师资格证书 32

六、委托方和被评估单位法人营业执照 36

七、被评估单位基准日资产负债表 38

八、评估对象涉及的主要权属证明资料 39

九、关于收购锦天房产公司部分股权事宜会议纪要 55

十、评估业务约定书 56

评估结果汇总表及明细表 60

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。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。

浙江钱江水利置业投资有限公司拟收购股权所涉浙江锦天房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2011〕22 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“水利置业公司”），本次资产评估的被评估单位为浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天房产公司”）。

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

根据水利置业公司 2010 年 10 月 28 日关于收购锦天房产公司部分股权事宜会议纪要，水利置业公司拟收购锦天房产公司股权，为此需要对锦天房产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锦天房产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

评估对象为锦天房产公司的股东全部权益。

评估范围为锦天房产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）及流动负债和非流动负债。按照锦天房产公司提供的 2010 年 10 月 31 日未经审计的会计报表反映，锦天房产公司资产的账面价值合计为 502,942,229.52 元，负债合计为 523,444,225.35 元，股

东权益为-20,501,995.83 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 10 月 31 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，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，锦天房产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 502,942,229.52 元，评估价值 884,927,172.14 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 75.95%；

负债账面价值 523,444,225.35 元，评估价值 523,444,225.35 元；

股东全部权益账面价值-20,501,995.83 元，评估价值 361,482,946.79 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 1,863.16%。

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，采用收益法对锦天房产公司股东全部权益价值的评估结果为 362,819,357 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

锦天房产公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 361,482,946.79 元，收益法的评估结果为 362,819,357.00 元，两者相差 1,336,410.21 元，差异率为 0.37%，二者存在一定差异。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

我们认为，本次委估资产主要为房地产类存货，资产基础法对其主要采用了静态假设开发法，即在评估基准日时，假设公司开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到其价值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是房地产项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 361,482,946.79 元作为锦天房产公司股东全部权益价值的评估值。

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 10 月 31 日起至 2011 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一一年一月十八日

浙江钱江水利置业投资有限公司拟收购股权所涉浙江锦天房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2011〕22 号

浙江钱江水利置业投资有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟收购浙江锦天房地产开发有限公司股权涉及的该公司股东全部权益在 2010 年 10 月 31 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“水利置业公司”）

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：浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天房产公司”）

2、住所：杭州市葛岭路1号二楼

3、法定代表人：王国龙

4、注册资本：贰仟万元

5、公司类型：有限责任公司

6、企业法人营业执照注册号：330000000021174

7、发照机关：浙江省工商行政管理局

8、经营范围：房地产开发经营、物产管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材的销售。

9、历史沿革：锦天房产公司成立于 2003 年 2 月 25 日，注册资本 1000 万元，2003 年 11 月股东会决议，同意增资 1000 万元，钱江水电控股有限公司（浙江钱江水利置业投资有限公司前身）成为股东。锦天房产公司于 2003 年 2 月至 2010 年 12 月之间，经过股权变更，截至评估基准日，锦天房产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	1260	63%
浙江天泓投资有限公司[注]	740	37%
合计	2,000	100%

［注］浙江天泓投资有限公司系郑燕明一人投资企业。

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	107,089,062.82	174,991,950.09	265,515,694.58	439,578,767.56
非流动资产	488,058.94	55,080,191.54	52,855,954.71	63,363,461.96
长期投资				61,000,000.00
固定资产	435,176.26	22,847,361.44	24,071,598.90	2,335,886.50
无形资产	52,882.68	32,232,830.10	28,784,355.81	27,575.46
资产总计	107,577,121.76	230,072,141.63	184,823,758.15	502,942,229.52
流动负债	85,372,701.07	221,598,141.07	86,454,652.43	223,444,225.35
非流动负债			250,000,000.00	300,000,000.00
负债合计	85,372,701.07	221,598,141.07	336,454,652.43	523,444,225.35
所有者权益合计	22,204,420.69	8,474,000.56	-18,083,003.14	-20,501,995.83
营业收入	20,850,164.00	3,591,241.30	4,156,937.08	528,500.00
净利润	2,889,649.85	-13,730,420.13	-26,557,003.70	-9,506,439.20

除基准日的财务报表未经审计外，上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。被评估单位下设本部和第一分公司，企业会计报表由上述二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

（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

根据水利置业公司 2010 年 10 月 28 日关于收购锦天房产部分股权事宜会议纪要，水利置业公司拟收购锦天房产公司股权，为此需要对锦天房产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锦天房产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

评估对象为锦天房产公司的股东全部权益。

评估范围为锦天房产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）及流动负债和非流动负债。按照锦天房产公司提供的 2010 年 10 月 31 日未经审计的会计报表反映，锦天房产公司资产的账面价值合计为 502,942,229.52 元，负债合计为 523,444,225.35 元，股东权益为-20,501,995.83 元。具体内容如下：

项　　目	账面价值（元）
一、流动资产	439,578,767.56
二、非流动资产	63,363,461.96
长期股权投资	61,000,000.00
固定资产	2,335,886.50
无形资产	27,575.46
资产总计	502,942,229.52
三、流动负债	223,444,225.35
四、非流动负债	300,000,000.00
负债合计	523,444,225.35
所有者权益合计	-20,501,995.83

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 10 月 31 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、项目经营假设：假设被评估单位开发完成现有项目后不再持续经营。

4、被评估单位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、水利置业公司 2010 年 10 月 28 日关于收购锦天房产部分股权事宜会议纪要；

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》(国务院国有资产监督管理委员会令第 3 号)；

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、《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会令第 3 号)；

5、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》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

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、《房地产估价规范》GB/T 50291-1999（1999 年 1 月 12 日颁布）。

（四）权属依据

1、锦天房产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、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、车辆行驶证等权属证明；

4、长期投资协议、有关股权划转和转让文件、持股证明文件；

5、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、锦天房产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、锦天房产公司提供的合同、发票、工程预决算等原始资料；

3、锦天房产公司提供的项目开发成本预测分析报告；

4、锦天房产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、锦天房产公司项目所在地的房地产市场价格的调查资料；

6、锦天房产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、《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、浙江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。

由于房地产项目的地域特点很明显，别墅项目开发公司在临安没有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

锦天房产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，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锦天房产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。

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11月15日开始，2011年1月18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

2011年1月18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、银行存款和其他货币资金，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对全部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、存款和其他货币资金，按核实后账面值作为评估值。

2、预付账款、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。

预付款项主要为企业预付的电梯款、工程款、租赁费等。根据所能收回的相应货物或服务，以能形成的资产或权益的价值确定评估值。评估人员查阅了双方签订的购货协议、付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，并对客户信誉进行了解，以确信款项所对应的货物或权利是否可以收回。经评估人员核实，期

后能够实现其相应的资产或权益，故以经核实后账面值确认为评估值。

其他应收款，主要为定金、代付电费、个人借款等。评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，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与应计提的坏账准备差异不大，故将相应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。

3、存货

存货包括开发产品、开发成本。

(1) 开发产品

采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

本次评估中的开发产品为公司 2005 年开发完成锦天城市花园项目的部分未售车位和柴间。由于项目已经完工并交付使用，企业对工程成本已完成结算，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：未售的车位和柴房参考近期已销售车位和柴房的销售单价确定预计售价，按照房源预计售价扣除销售费用、销售税金及附加、土地增值税、预计的企业所得税和适当利润后的余额确定开发产品评估值。

具体计算下列公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当数额的净利润(根据销售情况确定)

(2) 开发成本

开发成本为位于临安青山湖太阳湾锦天岛上项目的开发成本支出。列入本次评估范围的开发成本为项目的土地购置费用、资本化利息以及开发前期准备费、开发间接费、主体建筑工程费等支出。

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，均为在建开发房地产项目，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。 假设开发法（静态）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、

销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。计算公式为：

评估价值=税前评估价值-所得税-投资利润

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息

具体测算步骤 a.调查待开发房地产的基本情况；b.选择最佳的开发利用方式；c.估计开发建设期； d.预测开发完成后的房地产价值； e.估算开发成本、投资利息、销售税费、开发利润； f.确定开发成本评估值。

二）非流动资产

1、长期股权投资

我们查阅了上述股权投资的协议、章程、验资报告、企业法人营业执照等资料，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 10 月 31 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。

评估时，对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以子公司评估后的股东权益中锦天房地产公司所占份额为评估值（详见本评估说明附件一、二），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

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、传真机及其他办公设备则通过向销售商询价等确认现行购置价。

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：车辆的相关费用考虑购置附加税和和证照杂费。

C. 重置价值

重置价值＝现行购置价＋运杂费＋安装调试费＋建设期管理费＋资金成本

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.本次委估设备主要为电脑、传真机等办公设备,主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

年限法计算公式＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

B.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无差异。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余额为评估价值。

三）负债

负债为流动负债和非流动负责，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款及长期借款。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，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法评估中具体项目评估程序实施情况

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。

一）收益法的的应用前提

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。

二）收益法的模型

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，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，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：

股权价值＝股权现金流评估值＋非经营性资产评估价值＋溢余资产评估价值

本次评估采用分段法对股东的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益。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

P_n——第 n 年以后的连续价值

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。

三）收益期与预测期的确定

截至评估基准日锦天房产公司已取得 8 宗土地，正待开发，还有 1 宗土地已取得成交确认书和出让合同，尚未取得《国有土地使用证》，整个项目的规划设计基本完成，故本次评估对锦天房产公司整个开发项目的情况进行测算，假设锦天房产公司收益年限为项目开发完毕为止。根据评估假设及锦天房产公司目前项目的销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年限，根据房地产开发企业现有开发项目及土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至现有项目完成开发后一年，后延一年

主要是考虑到房地产物业销售相对于房地产开发有一定滞后，即预计到锦天房产公司锦天岛上项目开发完毕为止。锦天岛上项目预计于 2014 年底全部交付，故本次评估在考虑锦天房产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 2015 年。

四）现金流的预测

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

1、经营活动产生的现金流量预测

(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

对于开发产品锦天城市花园的存量车位、柴间和锦天岛上项目的开发房源，根据锦天房产公司的销售计划并结合对临安青山湖当地的房地产市场分析，预计 2011 年开始销售，2014 年公司的开发房源全部销售完毕,2015 年收回全部款项。

项目开发房源根据公司的最新销售定价、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、销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)

根据公司的实际收款情况，对于锦天城市花园(仅在第一年销售完成)和锦天岛上开发房源，预计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%。

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，除公司在基准日持有的货币资金于 2010 年末回收，计 23,129,697.57 元；考虑到 2015 年锦天房产公司不再持续经营，因此占用的借款等其他应收款到期可以回收，计入 2015 年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)

锦天岛上样板房基本结顶，仅支付少量成本，锦天岛上剩余的开发项目参考类似房屋的成本支出。

在核实锦天房产公司账面支出的基础上，根据开发建造计划，预计剩余部分的成本在以后年度的付款进度。

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、水利建设专项资金、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，锦天房产公司项目预售现金流入需缴纳营业税(收入的 5%)、水利建设专项资金(收入的 0.1%)、教育费附加(营业税的 3%)、地方教育费附加(营业税的 2%)、城建税（营业税的 5%)、印花税(收入的 0.05%)，综合取为销售收入的 5.65%。

根据锦天房产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

评估中假设各项目直至销售完毕后进行土地增税清算，先根据当地房地产公司税收政策及锦天房产公司的预缴比例计算各年预缴的土地增值税，项目完成后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应缴土地增值税。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分次补交。

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

假设各项目直至销售完毕后进行所得税清算，先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。并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分次补交。

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)。

锦天房产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、福利费及保险费按锦天房产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，根据锦天房产公司基准日固定资产折旧情况计算而得。

C、其他与经营活动有关的现金

其他与经营活动有关的现金系在基准日的应付职工薪酬，计入 2010 年末支付的其他与经营活动有关的现金。

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。

2、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收到的现金。系 2015 年预计处置设备所得。

(2) 现金流出预测

投资活动现金流出为预计固定资产的更新支出。评估中根据公司管理需要对办

公设备的更新需要进行了预测。

(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。

3、筹资活动产生的现金流量

(1) 借款所收到的现金预测

根据锦天房产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

根据锦天房产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。

五）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，我们查阅了部分国债市场上长期(超过 5 年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险利率。

(2) 贝塔系数的确定

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 系数，取其平均值确定 Beta 系数。

(3) 市场风险溢价

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 1996 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) 企业特殊风险

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，部分地区房产价格已快速下降。特别是随着土地增值税政策的已明确，房产开发公司利润将不可避免受到较大的影响。

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，公司的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。

公司目前管理人员主要为水利置业公司下派人员，随着水利置业公司下各房产

公司开发规模的不断扩大，公司管理人员数量将严重不足，需要尽快招聘项目开发中各环节所适合人员；同时，随着公司规模及建筑品质不断提高的要求，公司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，将对公司项目开发造成不可估量的损失。

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，从而加大锦天房产公司的销售风险。

在销售成本上升同时，随着周边未来几年楼盘数量的持续增加和高品质开发商的进入，公司销售需要持续提高费用投入及销售力度，改善销售方式和策略，保证公司的开发销售进度能按计划完成

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，目前项目公司主要的资金来源为资本金、银行借款和销售回款。

公司目前资金压力相对较大，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，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生较大影响的风险。

E、土地风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司经营带来风险。

同时，公司目前的土地储备面积较大，近年开发规模及压力较大，如遇到资金、销售、开发等任何一个环节或由于房地产市场的周期性波动等，将很有可能使公司面临土地闲置的风险。根据国家《土地管理法》规定，如果公司由于资金、市场等

原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

经综合分析，确定企业特定风险调整系数。

六）其他资产的评估价值的确定

1、溢余资产价值的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。在本次评估时，因考虑企业项目开发完成后不再经营，已将报表反映的资产、负债按其产生现金流的可能性的时间统一计入相关现金流量中，不再单独考虑溢余资产。

2、非经营性资产资产和非经营性负债价值的确定

非经营性资产或负债是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产或负债。

本次评估,对锦天房产公司下属两家全资非房地产开发公司－杭州锦湖渡假村有限公司和杭州锦天物业管理有限公司的未来收益未在现金流预测过程考虑，本次评估将上述长期股权投资作为非经营性资产处理，并以其在资产基础法下的评估价值作为非经营性资产评估价值。

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，锦天房产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 502,942,229.52 元，评估价值 884,927,172.14 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 75.95%；

负债账面价值 523,444,225.35 元，评估价值 523,444,225.35 元；

股东全部权益账面价值-20,501,995.83 元，评估价值 361,482,946.79 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 1,863.16%。

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	439,578,767.56	802,655,790.72	363,077,023.16	82.60
二、非流动资产	63,363,461.96	82,271,381.42	18,907,919.46	29.84

长期股权投资	61,000,000.00	79,099,356.96	18,099,356.96	29.67
固定资产	2,335,886.50	3,144,449.00	808,562.50	34.61
无形资产	27,575.46	27,575.46		
资产总计	502,942,229.52	884,927,172.14	381,984,942.62	75.95
三、流动负债	223,444,225.35	223,444,225.35		
四、非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00		
负债合计	523,444,225.35	523,444,225.35		
所有者权益合计	-20,501,995.83	361,482,946.79	381,984,942.62	1,863.16

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，采用收益法对锦天房产公司股东全部权益价值的评估结果为 362,819,357 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

锦天房产公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 361,482,946.79 元，收益法的评估结果为 362,819,357.00 元，两者相差 1,336,410.21 元，差异率为 0.37%，二者存在一定差异。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

我们认为，本次委估资产主要为房地产类存货，资产基础法对其主要采用了静态假设开发法，即在评估基准日时，假设公司开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到其价值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是房地产项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 361,482,946.79 元作为锦天房产公司股东全部权益价值的评估值。

4、评估结论增减值原因分析

本次评估增值主要包括存货和长期股权投资评估增值，增值率较高的主要原因为锦天房产公司主要资产是房地产开发项目及对其他公司的股权投资，锦天房产公司的房地产开发项目土地取得较早，而目前房屋销售价格较高。

十一、特别事项说明

1、在对锦天房产公司股东全部权益价值评估中,本公司对锦天房产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，从锦天房产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锦天房产公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是锦天房产公司的责任，我们的责任是对锦天房产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锦天房产公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，锦天房产公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时无法予以考虑。

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物账面价值(元)	担保借款金额(元)	借款到期日	备注
锦天房产公司	临国用（2009）第 03615 号、第 03631 号、第 03636 号、第 03638 号、第 03639 号、第 03642 号、第 03643 号和第 03644 号国有土地使用证	建行杭州分行高新支行	136,624,561.23	70,000,000.00[注]	2012.09.23	最高额抵押担保
锦天房产公司				180,000,000.00[注]	2012.10.25	最高额抵押担保
锦天房产公司				50,000,000.00[注]	2013.01.03	最高额抵押担保

[注]上述抵押物系为锦天房产公司本身向银行借款担保，截至评估基准日的实际借款余额为300,000,000元。

锦天房产公司承诺除上述资产抵押事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、法律诉讼等或有事项。

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

4、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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并

不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。

5、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。

6、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 10 月 31 日起至 2011 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一一年一月十八日

浙江钱江水利置业投资有限公司拟收购股权所涉浙江锦天房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目

评 估 说 明

坤元评报〔2011〕22 号

坤元资产评估有限公司

二〇一一年一月十八日

目　　录

第一部分、关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分、资产评估说明 13

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

二〇一一年一月十八日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

（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“水利置业公司”）

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：浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天房产公司”）

2、住所：杭州市葛岭路1号二楼

3、法定代表人：王国龙

4、注册资本：贰仟万元

5、公司类型：有限责任公司

6、企业法人营业执照注册号：330000000021174

7、发照机关：浙江省工商行政管理局

8、经营范围：房地产开发经营、物产管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材的销售。

9、历史沿革：锦天房产公司成立于2003年2月25日，注册资本1000万元，2003年11月股东会决议，同意增资1000万元，钱江水电控股有限公司（浙江钱江水利置业投资有限公司前身）成为股东。锦天房产公司于2003年2月至2010年12

月之间，经过股权变更，截至评估基准日，锦天房产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	1260	63%
浙江天泓投资有限公司[注]	740	37%
合计	2,000	100%

［注］浙江天泓投资有限公司系郑燕明一人投资企业。

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	107,089,062.82	174,991,950.09	265,515,694.58	439,578,767.56
非流动资产	488,058.94	55,080,191.54	52,855,954.71	63,363,461.96
长期投资				61,000,000.00
固定资产	435,176.26	22,847,361.44	24,071,598.90	2,335,886.50
无形资产	52,882.68	32,232,830.10	28,784,355.81	27,575.46
资产总计	107,577,121.76	230,072,141.63	184,823,758.15	502,942,229.52
流动负债	85,372,701.07	221,598,141.07	86,454,652.43	223,444,225.35
非流动负债			250,000,000.00	300,000,000.00
负债合计	85,372,701.07	221,598,141.07	336,454,652.43	523,444,225.35
所有者权益合计	22,204,420.69	8,474,000.56	-18,083,003.14	-20,501,995.83
营业收入	20,850,164.00	3,591,241.30	4,156,937.08	528,500.00
净利润	2,889,649.85	-13,730,420.13	-26,557,003.70	-9,506,439.20

除基准日的财务报表未经审计外，上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三）目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历1月1日起至12月31日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税等，其中营业税税率为5%、城市维护建设税税率为7%、教育费

附加为3%、地方教育附加为2%、企业所得税税率为25％。

锦天房产公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

被评估单位下设本部和第一分公司，企业会计报表由上述二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

二、关于经济行为的说明

根据水利置业公司2010年10月28日关于收购锦天房产公司部分股权事宜会议纪要，水利置业公司拟收购锦天房产公司股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的锦天房产公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供锦天房产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为锦天房产公司的股东全部权益。

评估范围为锦天房产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）及流动负债和非流动负债。按照锦天房产公司提供的2010年10月31日未经审计的会计报表反映，锦天房产公司资产的账面价值合计为502,942,229.52元，负债合计为523,444,225.35元，股东权益为-20,501,995.83元。

四、关于评估基准日的说明

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10月31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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、截至评估基准日，锦天房产公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响。

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物账面价值(元)	担保借款金额(元)	借款到期日	备注
锦天房产公司	临国用（2009）第03615号、第03631号、第03636号、第03638号、第03639号、第03642号、第03643号和第03644号国有土地使用证	建行杭州分行高新支行	136,624,561.23	70,000,000.00[注]	2012.09.23	最高额抵押担保
锦天房产公司				180,000,000.00[注]	2012.10.25	最高额抵押担保
锦天房产公司				50,000,000.00[注]	2013.01.03	最高额抵押担保

[注]上述抵押物系为锦天房产公司本身向银行借款担保，截至评估基准日的实际借款余额为300,000,000元。

锦天房产公司承诺除上述资产抵押事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、法律诉讼等或有事项。

2、根据临安市国土资源局2010年10月20日的《成交确认书》，锦天房产公司在2010年10月8日至2010年10月20日国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得青山湖街道锦湖渡假村地块土地，并签订《国有建设用地使用权出让合同》，后续费用尚未支付，为本次评估，企业已暂估入账，但尚未取得相关土地的《国有土地使用证》，具体出让手续正在办理之中。

六、资产清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对锦天房产公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，锦天房产公司在10月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1、列入清查范围的资产总计502,942,229.52元，清查对象包括流动资产、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)；负债合计为523,444,225.35元，清查对象为流动负债和非流动负债。列入清查范围的实物资产主要为车辆和电子设备，电子设备主要为办公设备。

2、为使本次清查工作能够顺利进行，2010年10月25日至2010年10月31日，锦天房产公司由主要领导负责，组织财务、销售、施工管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了全面盘点。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报明细表。

3、在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明

一）经营活动产生的现金流量预测

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

对于开发产品锦天城市花园的存量车位、柴间和锦天岛上项目的开发房源，根据锦天房产公司的销售计划并结合对临安青山湖当地的房地产市场分析，预计 2011 年开始销售，2014 年公司的开发房源全部销售完毕,2015 年收回全部款项。

项目开发房源根据公司的最新销售定价、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、销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)(单位：人民币元，下同）

根据项目销售计划，预测各年的销售情况如下：

销售款项	2011年	2012年	2013年	2014年	小计
岛上项目	240,362,375	509,163,390	917,281,500	733,927,500	2,400,734,765
城市花园项目	1,188,000				1,188,000

根据公司的实际收款情况，对于锦天岛上开发房源，预计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%，故预测各年的现金流入如下表：

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
年销售额	241,550,375	509,163,390	917,281,500	733,927,500	
现金流入	217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	146,785,500

(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，除公司在基准日持有的货币资金于 2010 年末回收，计 23,129,697.57 元；考虑到 2015 年锦天房产公司不再持续经营，因此占用的借款等其他应收款到期可以回收，计入 2015 年收到的其他与经营活动有关的现

金，计 8,732,877 元。

项目	2010年末	2011年	2012-2013年	2014年	2015年末
收到的其他与经营活动有关的现金	23,129,698				8,732,877

(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。

项目	2010年末	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
销售商品、提供劳务收到的现金		217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	146,785,500
收到的其他与经营活动有关的现金	23,129,698					8,732,877
现金流入小计	23,129,698	217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	155,518,377

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)

锦天岛上样板房基本结顶，仅支付少量成本，锦天岛上剩余的开发项目参考类似房屋的成本支出。

在核实锦天房产公司账面支出的基础上，根据开发建造计划，预计剩余部分的成本在以后年度的付款进度。

各年预测数见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购买商品、接受劳务支付的现金	151,738,423	152,877,566	221,411,131	214,663,195	116,889,710	116,805,016

(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、水利建设专项资金、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，锦天房产公司项目预售现金流入需缴纳营业税(收入的 5%)、水利建设专项资金(收入的 0.1%)、教育费附加(营业税的 3%)、地方教育费附加(营业税的 2%)、城建税（营业税的 5%)、印花税(收入的 0.05%)，综合取为销售收入的 5.65%。

根据锦天房产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

评估中假设各项目直至销售完毕后进行土地增值税清算，先根据当地房地产公

司税收政策及锦天房产公司的预缴比例计算各年预缴的土地增值税，项目完成后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应缴土地增值税。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分次补交。

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

假设各项目直至销售完毕后进行所得税清算，先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。并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分次补交。

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。各年预测数见下表：

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
支付的各项税费					
营业税	10,869,767	24,120,104	43,823,484	33,943,508	7,339,275
城建税	543,488	1,206,005	2,191,174	1,697,175	366,964
教育费附加	543,488	1,206,005	2,191,175	1,697,175	366,964
水利建设专项资金	217,395	482,402	876,470	678,870	146,786
印花税	108,698	241,201	438,235	339,435	73,393
土地增值税	4,347,907	9,648,042	17,529,394	13,577,403	2,935,710
所得税	5,434,883	12,060,052	21,911,742	16,971,754	3,669,638
应交税金预交数	22,065,626	48,963,811	88,961,674	68,905,320	14,898,730
所得税清算				85,000,000	9,773,796
增值税费补交款				135,000,000	8,837,945
应交税金实交数	22,065,626	48,963,811	88,961,674	288,905,320	33,510,471

(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。各年预测数见下表：

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
广告费	2,174,000	4,824,000	8,764,700	6,788,700	1,467,900
其他费用	2,174,000	4,824,000	8,764,700	6,788,700	1,467,900
合计	4,348,000	9,648,000	17,529,400	13,577,400	2,935,800

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)。

锦天房产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、福利费及保险费按锦天房产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，根据锦天房产公司基准日固定资产折旧情况计算而得。各年预测数见下表：

明细		2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
工资及福利	在职人员数	40	40	40	40	20	10
	人均月工资	4,200	4,400	4,600	4,800	5,000	5,300
	人均月福利其他	1,900	2,000	2,100	2,200	2,300	2,400
	小计	488,000	3,072,000	3,216,000	3,360,000	1,752,000	924,000
其他管理费		660,000	2,330,000	2,330,000	2,330,000	2,330,000	2,160,000
合计		1,148,000	5,402,000	5,546,000	5,690,000	4,082,000	3,084,000
折旧费		160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000
管理现金流出		988,000	5,072,000	5,216,000	5,360,000	3,752,000	2,924,000

C、其他与经营活动有关的现金

其他与经营活动有关的现金系基准日的应付职工薪酬金额，计入 2010 年末支付的其他与经营活动有关的现金，计 60,995.39 元。

(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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购买商品、接受劳务支付的现金	151,738,423	152,877,566	221,411,131	214,663,195	116,889,710	116,805,016
支付的各项税费	287,604	22,065,626	48,963,811	88,961,674	288,905,320	33,510,471
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,048,995	9,420,000	14,864,000	22,889,400	17,329,400	5,859,800
经营活动现金流出小计	153,075,022	184,363,192	285,238,942	326,514,269	423,124,430	156,175,287

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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
经营活动现金流入小计	23,129,698	217,395,338	482,402,089	876,469,689	678,870,150	155,518,377
经营活动现金流出小计	153,075,022	184,363,192	285,238,942	326,514,269	423,124,430	156,175,287
经营活动产生的现金流量净额	-129,945,324	33,032,146	197,163,146	549,955,420	255,745,720	-656,910

二）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收到的现金。2015 年预计处置设备所得为 2,335,887 元。

2、现金流出预测

投资活动现金流出为预计固定资产的更新支出。评估中根据公司管理需要对办公设备的更新需要进行了预测。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
现金流出小计	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000

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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
投资活动现金流入小计						2,335,887
投资经营活动现金流出小计	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
投资活动产生的现金流量净额	-160,000	-330,000	-330,000	-330,000	-330,000	2,175,887

三）筹资活动产生的现金流量

1、借款所收到的现金预测

根据锦天房产公司的筹资计划测算其需借入的款项。

流入项目	2010 剩余期	2011 年
借款所收到的现金	140,000,000	10,000,000

2、偿还债务所支付的现金

根据锦天房产公司各年的资金需求及现金流测算各年可以偿还的金额。

支出项目	2010 年末	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
偿还债务所支付的现金			57,368,932	400,000,000	100,000,000

3、偿付利息所支付的现金

公司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。

支出项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
偿付利息所支付的现金	5,971,798	32,921,188	31,509,594	17,880,000	2,980,000

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。

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
现金流入小计（借款所收到的现金）	140,000,000	10,000,000			
现金流出小计	5,971,798	32,921,188	31,509,594	17,880,000	2,980,000
筹资活动产生的现金流量净额	134,028,202	-22,921,188	-88,878,526	-417,880,000	-102,980,000

七、资料清单

委托方与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1、资产评估申报明细表；

2、资产清查情况说明；

3、相关经济行为文件；

4、资产权属证明文件、产权证明文件；

5、重大合同、协议等；

6、其他与委托评估资产相关的资料。

委托方：浙江钱江水利置业投资有限公司　　被评估单位：浙江锦天房地产开发有限公司

企业负责人：　　企业负责人：

二〇一〇年十一月十五日　　二〇一〇年十一月十五日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1、评估对象为浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天房产公司”）的股东全部权益。评估范围为锦天房产公司的全部资产及相关负债。

2、委托评估资产类型，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）及流动负债和非流动负债。按照锦天房产公司提供的2010年10月31日未经审计的会计报表反映，锦天房产公司资产的账面价值合计为502,942,229.52元，负债合计为523,444,225.35元，股东权益为-20,501,995.83元。

3、根据锦天房产公司提供的评估对象及其所涉及资产的法律权属资料，评估对象及其所涉及资产的法律权证齐全，权属情况明确，未发现存在权属资料瑕疵情况。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、设备类固定资产。

其中：设备类固定资产包括车辆和电脑、空调、复印机、照相机，数量合计90台(套)，分别分布于青山湖街道锦湖渡假村内的财务室、各办公室；存货包括开发产品和开发成本，其中开发产品为锦天城市花园项目的未售车位和柴间，位于临安石镜街511号，开发成本为锦天岛上项目，位于临安青山湖太阳湾。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，锦天房产公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、后勤管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自2010年11月15日--2010年11月19日，具体过程如下：

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、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次资产核实过程中，由于部分车辆外出未在现场，导致我们无法实地核实该部分车辆的实际情况，我们采用了核查账目及凭证、要求锦天房产公司出具书面承诺等替代性程序，确认了上述资产的数量。

（三）资产核实结论

1、经核实，我们未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2、根据锦天房产公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，我们没有发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

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

账面价值 23,129,697.57 元，包括库存现金 8,166.83 元，银行存款 3,120,557.42 元，其他货币资金 20,000,973.32 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 8,166.83 元，均为人民币现金，存放于公司本部及下属分公

司的财务审计部。我们对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

故以核实后的账面值为评估值。库存现金评估价值 8,166.83 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 3,120,557.42 元，由存放于中国建设银行高新支行、中国银行临安支行、中信银行杭州分行等 6 个人民币账户的余额组成。我们查阅了银行对账单及调节表，对全部银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

故以核实无误的账面值为评估值。银行存款评估价值 3,120,557.42 元

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 20,000,973.32 元，为通知存款和存出投资款余额。我们查阅了银行对账单及调节表，对部分账户进行了函证，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

故货币资金以核实后的账面值 20,000,973.32 元为评估价值。

货币资金评估价值为 23,129,697.57 元，包括库存现金 8,166.83 元，银行存款 3,120,557.42 元，其他货币资金 20,000,973.32 元。

2、预付款项

账面价值 15,220,026.28 元，内容包括电梯款、工程款、租赁费等。其中账龄在 1 年以内的有 15,185,026.28 元，占总金额的 99.77%；账龄在 1-2 年的有 35,000.00 元，占总金额的 0.23%。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并择要进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 15,220,026.28 元。

3、其他应收款和坏账准备

账面价值 8,732,876.87 元，其中账面余额 9,277,217.36 元，坏账准备 544,340.49 元，内容包括定金、代付电费、个人借款等。其中账龄在 1 年以内的有 8,955,298.86 元，占总金额的 96.53%；账龄在 3-4 年的有 321,918.50 元，占总金

额的 3.47%。无关联方往来。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 5%、1-2 年提 10%、2-3 年提 20%、3-4 年提 30%、4-5 年提 50%、5 年以上提 100%。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，均可能有部分不能回收或有回收风险。

评估时，对上述款项评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，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。

同时，将计提的坏账准备 544,340.49 元评估为 0。

其他应收款评估价值为 8,732,876.87 元，与其他应收款账面余额相比评估减值 544,340.49 元，减值率为 5.87%。

4、存货

账面价值 392,496,166.84 元。其中账面余额 392,496,166.84 元，存货跌价准备 0.00 元。包括开发产品和开发成本。

(1) 开发产品

账面价值 2,134,717.39 元，其中账面余额 2,134,717.39 元，存货跌价准备 0.00 元。系已开发完成的锦天城市花园项目未售的车位和柴间。

锦天城市花园项目为公司 2005 年前开发完成的住宅开发项目。该项目地块位于临安石镜街 511 号地块。

截至评估基准日，锦天城市花园项目已完工并交付使用，未售部分仅为 23 个车位和 19 间柴间。

由于项目已经完工并交付使用，企业对工程成本已完成结算，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：未售的车位和柴房参考近期已销售车位和柴房的销售单价确定预计售价；销售费用按照预计售价的 2%测算；营业税金及附加按照预计收入的 5.65%计算（其中：营业税按预计收入的 5%，城建税、教育费附加和地方教育费附加按照营业税的 5%、5%，水利建设专项资金按照预计收入的 0.1%，印花税按照预计收入的 0.05%）；企业所得税按照 25%税率测算；土地增值税先按预计收入的 2%

计算。

具体计算下列公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当数额的净利润(根据销售情况确定)

开发产品评估价值为 1,073,358.00 元，评估减值 1,061,359.39 元，减值率为 49.72%。

(2) 开发成本

账面价值为 390,361,449.45 元，其中账面余额 390,361,449.45 元，存货跌价准备 0.00 元,系位于临安青山湖太阳湾锦天岛上项目的土地费用和 6 幢样板房开发成本支出。

1) 项目概况

锦天岛上项目位于临安青山湖太阳湾地块。整个项目用地面积约为 269,412.50 平方米，规划为居住用地。目前正在进行锦天岛上项目东区一期 I 标样板房的建造，根据临安市建设局第 330185200909240101 号《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》及工程施工图，预计可售面积 6,780.00 平方米，由 6 幢别墅构成，其他地块根据出让合同规定，建筑面积为 105,075.00 平方米，合计 111,855.00 平方米。

2) 开发项目账面成本构成

截至评估基准日，锦天岛上项目开发成本合计为 390,361,449.45 元，其中土地成本 257,586,566.43 元，前期费用 42,695,020.28 元，基础设施费 8,286,407.28 元，建筑安装工程费 15,708,168.25 元，开发间接费用 7,219,972.93 元，资本化利息 53,775,037.28 元，其他费用 5,090,277.00 元。

评估人员在核实账目的基础上，对开发项目的可行性研究报告、相关合同、相关权证、规划文件、可售面积进行了核实，并进行实地勘查，未发现不符事项。

截至评估基准日，锦天房产公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响。

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物账面价值(元)	担保借款金额(元)	借款到期日	备注
锦天房产公司	临国用（2009）第 03615 号、第 03631 号、第 03636 号、第 03638 号、第 03639 号、第 03642 号、第 03643 号和第 03644 号国有土地使用证	建行杭州分行高新支行	136,624,561.23	70,000,000.00[注]	2012.09.23	最高额抵押担保
锦天房产公司				180,000,000.00[注]	2012.10.25	最高额抵押担保
锦天房产公司				50,000,000.00[注]	2013.01.03	最高额抵押担保

上述抵押物系为锦天房产公司本身向银行借款担保，截至评估基准日的实际借款余额为 300,000,000 元。

3) 开发成本评估方法

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，均为在建开发房地产项目，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。 假设开发法（静态）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。计算公式为：

评估价值=税前评估价值-所得税-投资利润

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息

A、开发项目的可销售面积、单价、收入的确定：

通过对临安青山湖的土地市场、房地产市场的现状及未来走向，综合分析预测锦天岛上别墅项目售价为 17,000-25,000 元/平方米，花园售价为 600.00 元/平方米。

内容	销售面积（平方米）	平均销售单价（元/平米）	金额（元）
样板区	6,780.00	21,260	144,146,765.00
东区	21,225.00	20,935	444,339,000.00
中北区	29,025.00	20,501	595,053,000.00
西北区	36,825.00	20,700	762,300,000.00
南区	18,000.00	25,272	454,896,000.00
合计	**111,855.00**		**2,400,734,765.00**

B. 税金及附加、管理费用、营业费用的确定

根据公司税费发生情况并结合当地房地产现状，确定应缴纳的税金及附加为收入的 5.65%（营业税为应税收入的 5%、城建税为营业税的 5%、教育费附加和地方教育费附加为营业税的 5%、水利基金为收入 0.1%，印花税为收入的 0.05%），销售费用、管理费用根据公司实际情况确定为销售收入的 2%和 1.04%。

序号	名称	收入	费率	金额
一	税金及附加	2,400,734,765.00	5.65%	135,641,514.00

二	销售费用	2,400,734,765.00	2%	48,014,695.00
三	管理费用	2,400,734,765.00	1.04%	24,952,000.00
合计				208,608,209.00

C．项目土地成本的确定

由于锦湖渡假村土地截至基准日已取得土地成交确认书，并签订土地出让合同，根据土地成交确认书，该宗土地尚需支付 17,362,964.00 元的土地费用（含契税）。

D．项目建安成本的确定

由于该开发项目刚开工，根据该项目的相关预算资料、建造合同及公司类似项目成本，确定该开发项目的建安成本由相关建安成本账面值、尚未取得发票的预付工程款和尚需支付的工程款组成。

经测算，项目总建筑成本为 939,513,445.81 元，剩余建筑成本 869,096,075.00 元。

E．资本化利息

由于该开发项目刚刚开工，根据锦天房产公司开发成本账面构成情况和对未来的预测，按照公司未来的借款融资计划，本次评估预计该开发项目的资本化利息为 90,727,980.00 元。

F．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。计算公式为：

土地增值税=∑（每级距的土地增值额×使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

土地增值额=预计总收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

经测算项目的土地增值税为 191,876,401.38 元。

G．所得税

序号	项目	金额	备注
1	预计销售收入	2,400,734,765.00	
2	土地费用	17,362,964.00	锦湖土地
3	项目建筑成本	869,096,075.00	按成本测算表金额
4	销售税金	135,641,514.00	
5	销售费用	48,014,695.00	
6	管理费用	24,952,000.00	
7	财务费用	90,727,980.00	
8	土地增值税	191,876,401.38	整个项目一同测算
9	项目利润	1,023,063,136.00	=1-2-3-4-5-6-7
10	所得税	162,188,219.00	25%,整个项目一同测算

H. 适当利润

评估人员对房地产行业的平均投资利润率数据进行了分析测算，结合公司商业地产项目的实际风险，确定该比率为 12%。故：

适当利润＝（尚需支付的建筑成本＋尚需支付的土地成本）×行业平均投资利润率

＝（17,362,964.00＋869,096,075.00）×12%

＝106,375,085.00 元

(3) 项目评估值计算结果

开发项目评估价值=销售收入-尚需支付的土地费用-尚需支付的建安成本-（销售费用+管理费用+销售税金及附加）-土地增值税-投资利息-所得税-适当利润

＝2,400,734,765.00－17,362,964.00－869,096,075.00－208,608,209.00－191,876,401.38－90,727,980.00－162,188,219.00－106,375,085.00

＝754,499,832.00 元(已取整)

开发成本评估价值为 754,499,832.00 元，评估增值 364,138,382.55 元 ，增值率为 93.28%。

(4) 存货评估结果

账面价值 392,496,166.84 元

评估价值 755,573,190.00 元

评估增值 363,077,023.16 元

增值率 92.50 %

5、流动资产评估结果

账面价值 439,578,767.56 元

评估价值 802,655,790.72 元

评估增值 363,077,023.16 元

增值率 82.60 %

二）非流动资产

1、长期股权投资

（ 1 ）概况

长期股权投资账面价值 61,000,000.00 元，其中账面余额 61,000,000.00 元，减值准备 0.00 元。

被投资单位共 2 家，均为全资子公司。基本情况如下表所示:

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	杭州锦天物业管理有限公司	2010 年 4 月	100%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
2	杭州锦湖渡假村有限公司	2008 年 5 月	100%	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00

我们查阅了上述投资项目的协议、章程、验资报告、企业法人营业执照等相关公司设立文件，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 10 月 31 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。

（ 2 ）具体评估方法

评估时，对于上述全资子公司，本次按同一标准、同一基准日进行现场核实和评估，详见本评估说明附件一、二，以上述子公司评估后的全部股东权益中锦天房产公司应占份额作为评估值。

长期股权投资评估价值为 79,099,356.96 元，评估增值 18,099,356.96 元，增值率为 29.67%。

2、设备类固定资产

(1) 概况

锦天房产公司列入评估范围的设备类固定资产共计 90 台（辆/套/项），设备类固定资产合计账面原值 4,634,746.00 元，账面净值 2,335,886.50 元，减值准备 0.00

元。

根据锦天房产公司提供的《电子设备评估明细表》和《车辆评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值	
				原值	净值
1	固定资产--电子设备	台（套/项）	82	503,399.00	230,952.55
2	固定资产--车辆	辆	8	4,131,347.00	2,104,933.95

锦天房产公司对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
运输工具	10	原价的 5%	9.5
电子/其他设备	5	原价的 5%	19.00

1）设备的核实与维护管理

锦天房产公司在自查基础上提供了《电子设备评估明细表》和《车辆评估明细表》。锦天房产公司系房地产开发公司。委评设备主要包括复印机等电子类办公设备和奔驰轿车、别克商务车、雷克萨斯轿车等车辆。本公司评估专业人员针对设备类固定资产的配置情况，明确勘查方法和核查重点，然后对照评估明细表对列入评估范围的设备类固定资产进行了必要的核查，以落实评估对象。

对于车辆，获取了车辆行驶证等有关资料，并对部分车辆的实际车况进行了检视。

经查，委评设备使用、维护情况正常。

2 ）权属情况

评估人员查阅了设备购置合同、付款凭证、车辆行驶证等资料，对设备的权属相关资料进行了必要的查验；还复印了有关设备购入的原始发票、订货合同等，同时被评估单位也对设备的权属作了书面承诺。经核实，没有发现设备类固定资产的权属资料存在瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本

法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估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。重置成本法的基本公式为：

评估价值＝重置价值×综合成新率

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、传真机及其他办公设备通过向销售商询价等确认现行购置价。

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：车辆的相关费用考虑车辆购置附加税和证照杂费。

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.本次委估设备主要为电脑、传真机、空调等办公设备,主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

年限法计算公式＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

B.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。

(4) 评估举例

现以奔驰轿车（列《车辆评估明细表》第 2 项）为例来说明对车辆的评估：

1) 车辆概况

设备名称：奔驰轿车

规格型号：WDDNG5GB

生产厂家：德国梅赛德斯-奔驰

启用日期：2009 年 12 月

账面原值：1,508,803.00 元

账面净值：1,180,318.47 元

牌照号：浙 A8383N

该轿车为德国梅赛德斯-奔驰生产的进口三厢轿车，其主要性能指标如下：

车身全长(mm) 5210

车身全宽(mm) 1871

车身全高(mm) 1485

轴距(mm) 3165

轮距(前/后) (mm) 1600/1606

发动机类型 3.5L V 型 6 缸 自然送气发动机

排气量(L) 3.498

最大功率(Kw) 200

最大扭矩(Nm/rpm) 350/2400-5000

变速箱 7 速 手动一体化

加速性能 0-100km/h(s) 7.3

2) 重置全价的确定

参考相关新车报价网站中近期报价并经分析，确定该车现市场售价约为 1,398,000.00 元。

相关费用依照有关现行规定取为：

购置附加税为 10%，计费基数为不含税的销售价。

证照杂费费率：1%

则：重置价值 =1,398,000.00×（1+1/1.17×10%+1%）

=1,531,500.00 元（圆整后）

3) 成新率的确定

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济使用年限为 10 年，

公司于 2009 年 11 月购入，尚可使用年限初定为 9.08 年。

成新率 K =尚可使用年限/耐用年限×100%

=9.08/8×100%

=91%

考虑实际车况，综合确定该车辆成新率为 90%。

4）评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

=1,531,500.00×90%

=1,378,350.00（元）

(5) 设备类固定资产评估结果

账面原值	4,634,746.00 元
账面净值	2,335,886.50 元
重置价值	4,746,850.00 元
评估价值	3,144,449.00 元
评估增值	808,562.50 元
评估增值率	34.61%

3、无形资产—其他无形资产

(1) 概况

无形资产—其他无形资产账面价值 27,575.46 元，其中账面余额 27,575.46 元，减值准备 0.00 元。锦天房产公司列入《无形资产—其他无形资产评估明细表》的项目为公司购入的财务软件和餐饮软件的摊余额，企业按 5 年摊销。

我们查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了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，未发现不符情况。

(2) 具体评估方法

由于上述软件期后有对应权益，且金额不大，故本次评估以核实后账面值为评估值。

(3) 其他无形资产的评估结果

账面价值	27,575.46 元
评估价值	27,575.46 元

4、非流动资产评估结果

账面价值	63,363,461.96 元
评估价值	82,271,381.42 元
评估增值	18,907,919.46 元
增值率	29.84%

三）流动负债

1、应付账款

账面价值 390,263.06 元，包括应付的工程款和设备款。清查时通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，我们采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，各款项均需支付，以核实后的账面值 390,263.06 元为评估值。

2、预收款项

账面价值 10,000.00 元，系预收的购车位定金。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，该款项期后需正常结算，以核实后的账面值 10,000.00 元为评估值。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬是账面价值 60,995.39 元，系应付的工资。

我们检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核应需支付，评估值为 60,995.39 元。

4、应交税费

账面价值 287,604.25 元，包括应交的营业税 1,071.85 元,城建税 75.05 元,地方教育费附加 3,540.94 元，水利建设基金 91.43 元, 土地增值税 280,576.83 元，印花税 4,493.23 元，代扣的个人所得税 14,359.96 元；待抵扣的企业所得税 14,877.46 元和教育费附加 1,727.58 元。

被评估单位各项税负政策如下:

营业税按应税收入的 5%计缴, 企业所得税按应纳税所得额的 25%计缴，城建税按应交营业税的 7%计缴，教育费附加按应交营业税的 3%计缴，地方教育费附加按

应交营业税的 2%计缴，土地增值税按应税收入的 1.5%预缴，水利基金按应税收入的 0.1%计缴，印花税按应税收入的 0.05%计缴。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付或可抵扣，以核实后的账面价值 287,604.25 元为评估值。

5、应付利息

账面价值 534,600.00 元，系预提的长期借款（本金 30,000 万元）截至评估基准日应计未付的利息。清查时根据相关借款合同、凭证等资料，根据借款本金及合同利率对公司截至评估基准日应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项利息期后应需支付，以核实后的账面值 534,600.00 元为评估值。

6、其他应付款

账面价值 222,160,762.65 元，包括应付的关联方借款、保证金等，其中关联方水利置业公司余额 107,438,932.42 元，锦湖渡假村 94,498,972.75 元。清查时通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，我们采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，各款项均需支付，以核实后的账面值 222,160,762.65 元为评估值。

7、流动负债评估结果

账面价值	223,444,225.35 元
评估价值	223,444,225.35 元

四）非流动负债

1、长期借款

账面价值 300,000,000.00 元，为锦天房产公司向建行杭州高新支行借入的抵押加保证的借款。系公司以拥有的 269,412.50 平方米土地使用权（账入开发成本科目）为抵押物提供担保，并由浙江钱江水利置业投资有限公司等单位提供连带责任的保证。

我们查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、

记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，中国建设银行的借款利息按月(每月 20 日)支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值 300,000,000.00 元为评估价值。

2、非流动负债评估结果

账面价值	300,000,000.00 元
评估价值	300,000,000.00 元

（二）收益法

一）评估对象

收益法的评估对象为锦天房产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、客户网络、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 10 月 31 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销售完毕日。

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

锦天房产公司正在进行锦天岛上项目的开发，目前土地的储备工作基本完成，且已经建成6幢样板房并已取得预售证，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锦天房产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，所执行的税赋、税率等政策无重大变化；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) 本评估预测是以被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测为基础进行；

(2) 假设被评估单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(3) 假设被评估单位在未来的经营期内，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；

(4) 假设被评估单位的经营管理班子是尽职负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动公司发展的计划，并继续保持现有的经营管理模式持续经营,保持公司良好发展态势；

(5) 假设被评估单位评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营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；

(6) 假设被评估单位每一年度的收入、成本费用等，在年度内均匀发生；

(7) 假设被评估单位的未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务，对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目，现有项目开发完成后不再持续经营；

(8) 假设公司项目开发所需的资金能按计划融资，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），财务费用是企业在生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款视同为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将长期借款视同为开发项目所需的一种项目建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

(9) 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；

(10) 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；

(11) 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；

(12) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司重大不利影响。

(13) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

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）我国房地产行业及临安房地产行业概况

1、2010 年前三季度全国房地产市场情况

(1) 房地产开发投资完成情况

前三季度，全国房地产开发投资 33,511 亿元，同比增长 36.4%，其中，商品住宅投资 23,512 亿元，增长 33.8%，占房地产开发投资的比重为 70.2%。9 月当月，房地产开发投资 5,156 亿元，增长 35.0%。全国房地产开发企业房屋施工面积 35.54 亿平方米，同比增长 28.1%；房屋新开工面积 11.94 亿平方米，增长 63.1%；房屋竣工面积 3.69 亿平方米，增长 10.4%，其中，住宅竣工面积 2.99 亿平方米，增长 8.1%。全国房地产开发企业完成土地购置面积 29083 万平方米，同比增长 35.6%，土地购置费 7,111 亿元，增长 83.7%。

(2) 商品房销售情况

前三季度，全国商品房销售面积 6.32 亿平方米，同比增长 8.2%，增幅比 1-8 月提高 1.5 个百分点。其中，商品住宅销售面积增长 5.8%，办公楼增长 27.0%，商业营业用房增长 33.2%。前三季度，商品房销售额 3.19 万亿元，同比增长 15.9%，增幅比 1-8 月提高 3.3 个百分点。其中，商品住宅销售额增长 11.2%，办公楼和商业营业用房分别增长 49.9%和 48.2%。

9 月当月，全国商品房销售面积 10446 万平方米，同比增长 16.6%；全国商品房销售额 5498 亿元，增长 35.2%。

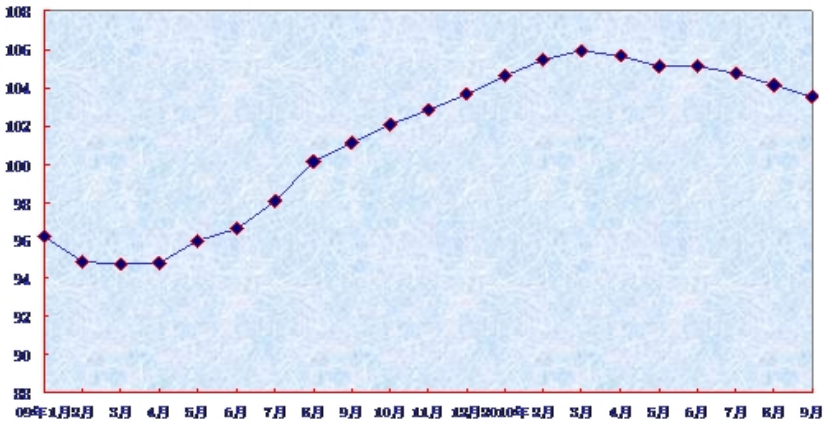
(3) 70 个大中城市房屋销售价格指数

9 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.1%，涨幅比 8 月份缩小 0.2 个百分点，环比上涨 0.5%；新建住宅销售价格同比上涨 11.3%，涨幅比 8 月份缩小 0.4 个百分点，环比上涨 0.5%；商品住宅销售价格上涨 12.6%，其中普通住宅销售价格上涨 11.9%，高档住宅销售价格上涨 15.2%；经济适用房销售价格上涨 1.1%。

(4) 全国房地产开发景气指数

9 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 103.52，比 8 月份回落 0.59 点，比去年同期提高 2.44 点。

全国房地产开发景气指数趋势图



商品房销售面积和销售额增长情况(2010 年 1-9 月)

地　区	商品房销售面积（万平方米）	销售面积增速（%）	商品房销售额（亿元）	销售额增速（%）
全国总计	63150.23	8.2	31916.58	15.9
一、东部地区	31339.53	0.9	20580.75	7.9
其中 浙　江	3030.02	-18.0	2780.82	-1.0
二、中部地区	14987.72	19.7	5244.63	39.2
三、西部地区	16822.98	13.7	6091.19	29.8

七十个大中城市房屋销售价格指数 (2010 年 9 月)

地区	房屋销售价格指数		新建住宅价格指数		二手住宅价格指数	
	同比	环比	同比	环比	同比	环比
全　国	109.1	100.5	111.3	100.5	106.2	100.5
杭　州	107.2	100.3	108.5	100.5	107.0	100.0
宁　波	105.7	100.5	107.5	100.8	104.8	100.4

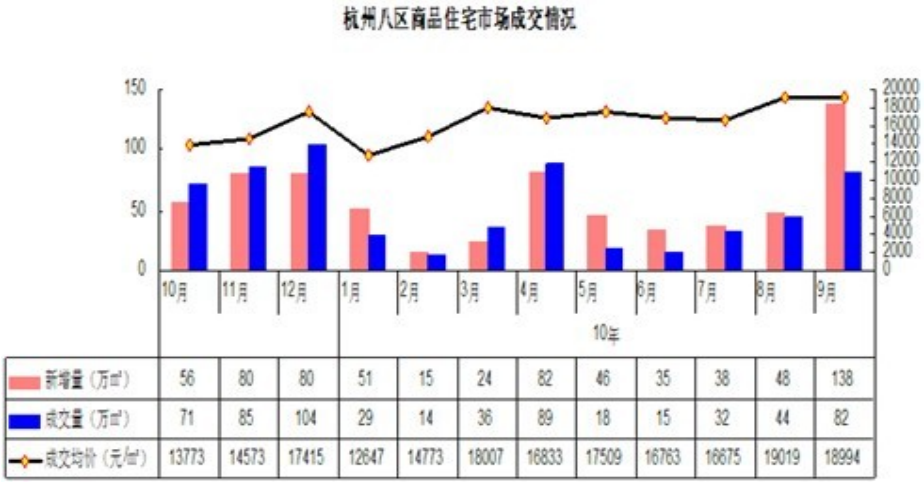
2、2010 年前三季度杭州房地产市场情况

2010 年对于杭州的房地产市场而言，绝对是不同寻常的一年。从 08 年的冷清中走出来的楼市在 09 年一路“高烧”，经历了一场过山车式的疯狂。从年初一直到“4.17”的国十条，以及近期对购房者以家庭为单位限制购房的二次新政，无论是中央还是地方，都没有放松调控楼市，2010 年可谓是“房产政策年”。

(1) 前三季度成交量仅略高

今年前三季度的成交量在政策的打压之下同比 2009 年下跌 37%，同期仅比 08 年略高。2010 前三季度新房共成交了 28,438 套，成交面积 308.7 万方，均价达到

了 18,545 元/㎡，同比 09 年的 738 万方成交量一半不到。这样的成交总量与遭遇了号称“史上最严厉”的调控是分不开的，虽然不少政策的严厉程度依然达到了史上空前，但整个市场所面临的问题其实并不如 08 年下半年那样严峻，因此这样的成交量恰恰说明了这样的一种比较优势。但在新政之下，行情也非常明确地演绎出了几个特色鲜明的阶段，成交量的曲线已经打出了两个 V 字形。

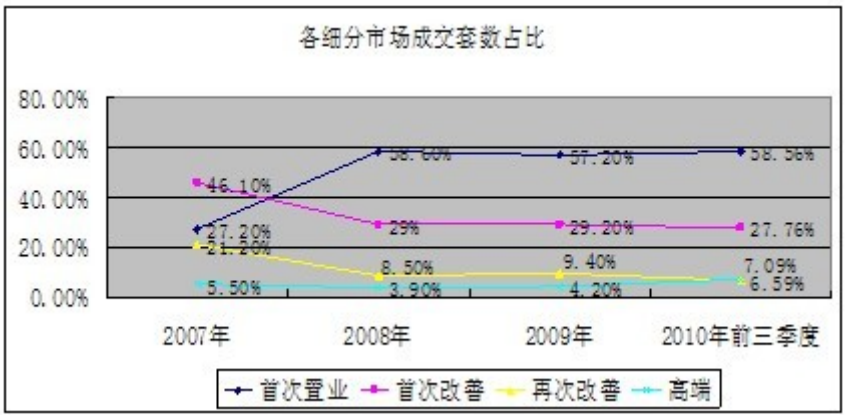


通常情况下，楼市存销比的值在 2-3 左右的话说明销售进入一个快速的上涨期，5-6 的数值的话市场进入一个平稳期，而超过 20 的话，楼盘销售压力就会很大。存销比能够很好的反映市场的供需变化，并且能够进一步预判后市走向。例如 2008 年万科的降价，很大原因是由于当时的存销比值连续几个月均处于高峰。

2010 年前三季度杭州八区市场存量总体上看比较稳定，但是存销比波动很大，呈“M”型走势。出现这种市场行情主要是与政府政策的效力和购房者信心的变化有关。一般 1、2 月为销售淡季，3-5 月为销售旺季，存销比在“4.17 新政”前出现较大波动，4 月存销比仅为 2.2，市场出现恐慌性购房。新政后，大量购房需求

受到抑制，存销比快速增长；然后由于政策后续效力不足，下半年存销比值反映出大量的市场需求逐渐复苏，三季度市场供需较为平稳。9 月存销比趋涨、存量倍增，加上二次调控的影响，购房者将重新陷入观望，四季度杭州楼市存销比将不断放大。

(2) 成交结构分化成为主题



成交结构情况依然是小户型成绝对市场主力，购买力从改善型向首置和高端市场转移。90 方以下小户型自 08 年起在整个市场中的份额就一直占据在半数以上，成为第一大细分市场。受打击投资投机需求政策影响，改善型购房比例下降，购买力向首置和高端市场两头转移；从成交量上看，市场仍以首置和首改细分市场为主，刚性需求支撑首置均价高于首改。

(3) 总结：并非真正的回暖

2010 年无论是一手房市场还是二手房市场均以“4.17 新政”为分界点，出现了意料之外的先热后冷。上半年市场表现跌宕起伏，呈现出“倒 V”型走势。新政前，楼市瞬时经历了“冷淡—假衰—井喷—疯狂”的阶段。4 月 17 日伴随新“国十条”的出台，最后的疯狂戛然而止，市场进入冰冻期；根据量价规律，房价的下跌滞后于成交量的走低，新政后无论是一手房市场还是二手房市场在成交量上均迅速萎缩，下跌幅度达 7-8 成；7 月之后以九堡的两个楼盘为前奏，以价换量的行情开始展开，局部区域的价格出现了实质回调，但价格的整体趋势是分化，有些板块大幅回调，有些板块微调，也存在价格坚挺甚至略有上涨的板块，整体均价受到高端市场坚挺的影响，不降反涨。

虽然楼市在从 8 月开始成交量有一个比较明显的“回暖”情况出现，但是更多的是行情是以价换量，从供应、成交、存量的关系看：供应增加的速度仍然大于销售速度，存量快速积累，一些板块的价格出现了明显的下跌。存销比的放大和调控

的进一步加码，市场销售压力逐渐加大，“以价换量”或将成为四季度楼市的主基调。

3、临安市房地产市场情况

目前杭州市区房价较贵，因此很多人把目光投向离杭州比较近的周边城市，而临安在杭州周边地区之中有着明显的价格优势，这必将会吸引更多的杭州人住到临安。而事实上，已经有不少杭州人选择在临安置业。临安所开发的楼盘的业主中就有不少就是杭州人，其中浙水房产开发的锦天花园售完完毕后，业主中七成是杭州客。而据了解在青山湖的新项目直接从方案规划阶段就明确了目标：“产品要做杭州，甚至是上海市场。”

临安的房产还有一个吸引人的地方，那就是它的生态环境。在经济社会快速发展的同时，临安生态保护、开发和建设取得了显著效果。全市森林覆盖率达 74.9%，有天目山、清凉峰两个国家级自然保护区和青山湖国家级森林公园。境内山清水秀，风光迷人，名山、秀水、奇洞、大树、温泉、峡谷汇聚一身。二十世纪九十年代以来，以生态旅游为特征的旅游业得到迅猛发展，成为浙江省旅游大市。而为了顺应都市居民回归大自然的心理需求，努力把临安建成杭州人、上海人的“生态家园”。

临安市由于受当前经济形势的影响，房地产市场开发形势主要呈现四个方面的迹象。

一是市场开发减少。全市 2009 年上半年完成房地产开发投资 4.81 亿元，与上年同比下降 37.6%；房地产施工面积 114.88 万平方米，同比减少 20%。其中住宅施工面积 93.52 万平方米，同比减少 22.8%；房地产新开工面积 5.56 万平方米，同比减少 45.8%。其中住宅新开工面积 5.32 万平方米，同比减少 33.2%。今年，商品房上市总量仅为 2.56 万平方米，同比减少 81.43%。其中住宅上市 2.43 万平方米，计 178 套，分别同比减少 78.94%和 74.09%。随上市量减少，市场可售房源的沉积量也相应被消化，估计我市尚有可售房源 88.18 万平方米，其中住宅 49.64 万平方米，计 3505 套。

二是市场销售回暖。全市 2009 年上半年商品房销售面积 21.77 万平方米，成交 9.65 亿元，分别同比增加 48.49%和 50.81%。其中住宅销售 19.08 万平方米，计 1355 套，成交金额 8.74 亿元，分别同比增加 41.63%、51.4%和 47.9%。成交均价分别为，多层住宅成交 765 套，均价 3140 元/平方米；高层住宅成交 511 套，均价 3900

元/平方米，别墅成交 79 幢，均价 1.2 万元/平方米。其间共有 32 只楼盘销售，成交居前的楼盘分别是宝亿·御景园（成交 3.55 万平方米，计 286 套）、吴越人家（成交 2 万平方米，计 154 套）、黄金水岸（成交 1.77 万平方米，计 82 套）、翠紫苑（成交 1.34 万平方米，计 143 套）、顺达·丁香苑（成交 1.03 万平方米，计 79 套）。

三是外来购房增多。外地购房者购买临安市商品房住宅比例分别占销售总面积的 60.51%和销售总金额的 72.41%，而去年同期这两者比例分别是 46.85%和 56.47%。我们分析认为，外地购房者看中临安楼市主要是价格相比周边五县（市）并不高，再加上临安的生态环境和区位优势明显，来临安购房比例明显增加。

四是普通住宅购买上升。今年以来，户型面积 90 平方米以下的多高层住宅成交总面积较去年同比增加 27.77%，90 至 140 平方米住宅成交总面积同比增加 60.61%，140 平方米以上住宅成交总面积同比仅上升 4.38%，普通住宅占多。高层住宅成交总面积的比例由去年同期的 59.40%提高到现在的 68.66%。

从以上情况分析，由于受客观经济的不利影响，部分房地产企业放缓了楼市开发力度，造成投资量减少。从我市房地产市场的开发和销售情况来看，整个楼市趋向理性。为了进一步促进整个房地产市场的健康稳定发展，下一步，主要做好以下三方面工作：

一要加大临安生态房产品牌宣传促销力度。在市场营销策略上采用“政府搭台、企业唱戏”的做法，借助全市重大节庆和会展等活动载体，整合我市的房地产资源优势，实施整体对外宣传，打响临安的生态房产品牌，依靠性价比优势吸引外来购房群体。

二要积极营造有利于房地产企业的开发环境。必须加快基础配套设施建设步伐，特别是青山湖板块的楼盘，要进一步加快临余公路、供水供电、公用设施等配套建设，完善区域服务功能。同时，切实帮助企业协调解决区块开发中碰到的征地拆迁等矛盾和问题，努力创造更好的开发建设和施工环境，为房地产企业营造有利的开发条件。

三要积极做好房地产企业的引导服务。根据临安市现代服务业发展三年行动计划，进一步用足用好已经制订出台的房地产业发展扶持政策，引导企业迎合当前市场实施项目开发，合理把握楼盘定位、价格空间和营销策略，鼓励做好做优环境设计和建筑设计，做大做强品牌房产、优质房产，真正满足市场消费需求。

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、非经营性资产等的价值，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

截至评估基准日锦天房产公司已取得 8 宗土地，正待开发，还有 1 宗土地已取得成交确认书和出让合同，尚未取得《国有土地使用证》，整个项目的规划设计基本完成，故本次评估对锦天房产公司整个开发项目的情况进行测算，假设锦天房产公司收益年限为项目开发完毕为止。根据评估假设及锦天房产公司目前项目的销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年限，根据房地产开发企业现有开发项目及土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至现有项目完成开发后一年，后延一年主要是考虑到房地产物业销售相对于房地产开发有一定滞后，即预计到锦天房产公司锦天岛上项目开发完毕为止。锦天岛上项目预计于 2014 年底全部交付，故本次评估在考虑锦天房产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 2015 年。

3、未来收益的确定

(1) 经营活动产生的现金流量预测

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

对于开发产品锦天城市花园的存量车位、柴间和锦天岛上项目的开发房源，根据锦天房产公司的销售计划并结合对临安青山湖当地的房地产市场分析，预计 2011 年开始销售，2014 年公司的开发房源全部销售完毕,2015 年收回全部款项。

项目开发房源根据公司的最新销售定价、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、销售商品、提供劳务收到的现金(房地产销售现金流入)(单位：人民币元，下同)

根据项目销售计划，预测各年的销售情况如下：

销售款项	2011年	2012年	2013年	2014年	小计
岛上项目	240,362,375	509,163,390	917,281,500	733,927,500	2,400,734,765
城市花园项目	1,188,000				1,188,000

根据公司的实际收款情况，对于锦天岛上开发房源，预计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%，故预测各年的现金流入如下表：

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
年销售额	241,550,375	509,163,390	917,281,500	733,927,500	
现金流入	217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	146,785,500

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,除公司在基准日持有的货币资金于 2010 年末回收，计 23,129,697.57 元；考虑到 2015 年锦天房产公司不再持续经营，因此占用的借款等其他应收款到期可以回收，计入 2015 年收到的其他与经营活动有关的现金，计 8,732,877 元。

项目	2010年末	2011年	2012-2013年	2014年	2015年末
收到的其他与经营活动有关的现金	23,129,698				8,732,877

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。

项目	2010年末	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
销售商品、提供劳务收到的现金		217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	146,785,500
收到的其他与经营活动有关的现金	23,129,698					8,732,877
现金流入小计	23,129,698	217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	155,518,377

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)

锦天岛上样板房基本结顶，仅支付少量成本，锦天岛上剩余的开发项目参考类似房屋的成本支出。

在核实锦天房产公司账面支出的基础上，根据开发建造计划，预计剩余部分的成本在以后年度的付款进度。各年预测数见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购买商品、接受劳务支付的现金	151,738,423	152,877,566	221,411,131	214,663,195	116,889,710	116,805,016

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、水利建设专项资金、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，锦天房产公司项目预售现金流入需缴纳营业税(收入的 5%)、水利建设专项资金(收入的 0.1%)、教育费附加(营业税的 3%)、地方教育费附加(营业税的 2%)、城建税（营业税的 5%)、印花税(收入的 0.05%)，综合取为销售收入的 5.65%。

根据锦天房产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

评估中假设各项目直至销售完毕后进行土地增税清算，先根据当地房地产公司税收政策及锦天房产公司的预缴比例计算各年预缴的土地增值税，项目完成后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应缴土地增值税。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分次补交。

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

假设各项目直至销售完毕后进行所得税清算，先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。并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分次补交。

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。各年预测数见下表：

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
支付的各项税费					
营业税	10,869,767	24,120,104	43,823,484	33,943,508	7,339,275
城建税	543,488	1,206,005	2,191,174	1,697,175	366,964
教育费附加	543,488	1,206,005	2,191,175	1,697,175	366,964
水利建设专项资金	217,395	482,402	876,470	678,870	146,786
印花税	108,698	241,201	438,235	339,435	73,393
土地增值税	4,347,907	9,648,042	17,529,394	13,577,403	2,935,710
所得税	5,434,883	12,060,052	21,911,742	16,971,754	3,669,638
应交税金预交数	22,065,626	48,963,811	88,961,674	68,905,320	14,898,730
所得税清算				85,000,000	9,773,796
增值税费补交款				135,000,000	8,837,945
应交税金实交数	22,065,626	48,963,811	88,961,674	288,905,320	33,510,471

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。各年预测数见下表：

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
广告费	2,174,000	4,824,000	8,764,700	6,788,700	1,467,900
其他费用	2,174,000	4,824,000	8,764,700	6,788,700	1,467,900
合计	4,348,000	9,648,000	17,529,400	13,577,400	2,935,800

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)。

锦天房产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、福利费及保险费按锦天房产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，根据锦天房产公司基准日固定资产折旧情况计算而得。各年预测数见下表：

明细		2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
工资及福利	在职人员数	40	40	40	40	20	10
	人均月工资	4,200	4,400	4,600	4,800	5,000	5,300
	人均月福利其他	1,900	2,000	2,100	2,200	2,300	2,400
	小计	488,000	3,072,000	3,216,000	3,360,000	1,752,000	924,000
其他管理费		660,000	2,330,000	2,330,000	2,330,000	2,330,000	2,160,000
合计		1,148,000	5,402,000	5,546,000	5,690,000	4,082,000	3,084,000
折旧费		160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000
管理现金流出		988,000	5,072,000	5,216,000	5,360,000	3,752,000	2,924,000

C、其他与经营活动有关的现金

其他与经营活动有关的现金系基准日的应付职工薪酬金额，计入 2010 年末支付的其他与经营活动有关的现金，计 60,995.39 元。

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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购买商品、接受劳务支付的现金	151,738,423	152,877,566	221,411,131	214,663,195	116,889,710	116,805,016
支付的各项税费	287,604	22,065,626	48,963,811	88,961,674	288,905,320	33,510,471
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,048,995	9,420,000	14,864,000	22,889,400	17,329,400	5,859,800
经营活动现金流出小计	153,075,022	184,363,192	285,238,942	326,514,269	423,124,430	156,175,287

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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
经营活动现金流入小计	23,129,698	217,395,338	482,402,089	876,469,689	678,870,150	155,518,377
经营活动现金流出小计	153,075,022	184,363,192	285,238,942	326,514,269	423,124,430	156,175,287
经营活动产生的现金流量净额	-129,945,324	33,032,146	197,163,146	549,955,420	255,745,720	-656,910

(2) 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收到的现金。2015 年预计处置设备所得为 2,335,887 元。

2) 现金流出预测

投资活动现金流出为预计固定资产的更新支出。评估中根据公司管理需要对办公设备的更新需要进行了预测。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
现金流出小计	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000

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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
投资活动现金流入小计						2,335,887
投资经营活动现金流出小计	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
投资活动产生的现金流量净额	-160,000	-330,000	-330,000	-330,000	-330,000	2,175,887

(3) 筹资活动产生的现金流量

1) 借款所收到的现金预测

根据锦天房产公司的筹资计划测算其需借入的款项。

流入项目	2010 剩余期	2011 年
借款所收到的现金	140,000,000	10,000,000

2) 偿还债务所支付的现金

根据锦天房产公司各年的资金需求及现金流测算各年可以偿还的金额。

支出项目	2010 年末	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
偿还债务所支付的现金			57,368,932	400,000,000	100,000,000

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。

支出项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
偿付利息所支付的现金	5,971,798	32,921,188	31,509,594	17,880,000	2,980,000

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。

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
现金流入小计（借款所收到的现金）	140,000,000	10,000,000			
现金流出小计	5,971,798	32,921,188	31,509,594	17,880,000	2,980,000
筹资活动产生的现金流量净额	134,028,202	-22,921,188	-88,878,526	-417,880,000	-102,980,000

(4) 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

具体计算过程见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
经营活动现金净流量	-129,945,324	33,032,146	197,163,147	549,955,420	255,745,720	-656,910
投资活动现金净流量	-160,000	-330,000	-330,000	-330,000	-330,000	2,175,887
筹资活动现金净流量	134,028,202	-22,921,188	-88,878,526	-417,880,000	-102,980,000	
股权现金流量	3,922,878	9,780,958	107,954,621	131,745,420	152,435,720	1,518,977

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。

国国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，我们查阅了部分国债市场上长期(超过5年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险利率。

故我们取平均到期年收益率 3.53%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	600048.SH	保利地产	1.4114	16	000036.SZ	华联控股	1.0889
2	600052.SH	浙江广厦	1.4724	17	000040.SZ	深鸿基	1.3857
3	600173.SH	卧龙地产	1.1262	18	000042.SZ	深长城	1.6509
4	600208.SH	新湖中宝	1.4999	19	000043.SZ	中航地产	1.0693
5	600240.SH	华业地产	1.223	20	000046.SZ	泛海建设	1.8114
6	600246.SH	万通地产	1.2287	21	000150.SZ	宜华地产	1.1725
7	600663.SH	陆家嘴	1.3228	22	000502.SZ	绿景地产	0.9685
8	600743.SH	华远地产	1.4113	23	000514.SZ	渝开发	1.5567
9	600823.SH	世茂股份	1.3549	24	000517.SZ	荣安地产	0.992
10	601588.SH	北辰实业	1.4034	25	000534.SZ	万泽股份	1.408
11	000002.SZ	万科 A	1.3172	26	000537.SZ	广宇发展	1.2925
12	000006.SZ	深振业 A	1.627	27	000558.SZ	莱茵置业	1.1868
13	000014.SZ	沙河股份	1.3353	28	000638.SZ	万方地产	1.1098
14	000024.SZ	招商地产	1.4654	29	002133.SZ	广宇集团	1.403
15	000031.SZ	中粮地产	1.6612	30	002244.SZ	滨江集团	1.5954
总和		40.5515					
计数		30					
算术平均		1.3517					

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1996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。计算结果如下：

深证成指算术平均年收益率 25.69%

几何平均年收益率 10.84%

上证综指算术平均年收益率 19.87%

几何平均年收益率 8.89%

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，详见市场收益率计算表。

市场收益率 Rm 计算表					
序号	年份	上证综指		深证成指	
		年末收盘指数	指数收益率	年末收盘指数	指数收益率
1	1996	917.01		3215.82	
2	1997	1194.10	30.22%	4184.84	30.13%
3	1998	1146.70	-3.97%	2949.31	-29.52%
4	1999	1366.58	19.18%	3369.61	14.25%
5	2000	2073.47	51.73%	4752.75	41.05%
6	2001	1645.97	-20.62%	3325.66	-30.03%
7	2002	1357.65	-17.52%	2759.30	-17.03%
8	2003	1497.04	10.27%	3479.80	26.11%
9	2004	1266.50	-15.40%	3067.57	-11.85%
10	2005	1161.06	-8.33%	2863.61	-6.65%
11	2006	2675.47	130.43%	6647.14	132.12%
12	2007	5261.56	96.66%	17700.62	166.29%
13	2008	1820.81	-65.39%	6485.51	-63.36%
14	2009	3277.14	79.98%	13699.97	111.24%
15	2010.10	2978.83	-9.10%	13367.24	-2.43%
算术平均数			19.87%		25.69%
几何平均数			8.89%		10.84%
深市市值(亿元)			83,118.17		
沪市市值(亿元)			187,015.00		
深市比例			30.77%		
沪市比例			69.23%		
Rm			9.49%		

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，部分地区房产价格已快速下降。特别是随着土地增值税政策的已明确，房产开发公司利润将不可避免受到较大的影响。

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，公司的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。

公司目前管理人员主要为水利置业公司人员，随着水利置业公司下各房产公司开发规模的不断扩大，公司管理人员数量将严重不足，需要尽快招聘项目开发中各环节所适合人员；同时，随着公司规模及建筑品质不断提高的要求，公司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，将对公司项目开发造成不可估量的损失。

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，从而加大锦天房产公司的销售风险。

在销售成本上升同时，随着周边未来几年楼盘数量的持续增加和高品质开发商

的进入，公司销售需要持续提高费用投入及销售力度，改善销售方式和策略，保证公司的开发销售进度能按计划完成。

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，目前项目公司主要的资金来源为资本金、银行借款和销售回款。

公司目前资金压力相对较大，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，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生较大影响的风险。

E、土地风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司经营带来风险。

同时，公司目前的土地储备较大，面积较大，近年开发规模及压力较大，如遇到资金、销售、开发等任何一个环节或由于房地产市场的周期性波动等，将很有可能使公司面临土地闲置的风险。根据国家《土地管理法》规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

经综合分析，取企业特定风险调整系数为 3%。

5) Ke的确定

Ke=Rf1+Beta×(Rm- Rf1)+ Rc

=3.53%+1.3517×(9.49%-3.53%)+3%

=14.60%

Ke 取值 14.60%。

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锦天房产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、根据上述测算及锦天房产公司股权现金流的评估值计算如下：

单位：元

项目/年度	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
股权现金流量	3,922,878	9,780,958	107,954,621	131,745,420	152,435,720	1,518,977
折现率	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%
折现期	0.083	0.6667	1.6667	2.6667	3.6667	4.6667
折现额	3,880,000	8,930,000	86,020,000	91,600,000	92,490,000	800,000
股权现金流评估值	283,720,000					

七）非经营性资产及溢余资产评估值的计算

1、溢余资产价值的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。在本次评估时，因考虑企业项目开发完成后不再经营，已将报表反映的资产、负债按其产生现金流的可能性的时间统一计入相关现金流量中，不再单独考虑溢余资产。

2、非经营性资产资产和非经营性负债价值的确定

非经营性资产或负债是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产或负债。

本次评估,对锦天房产公司下属两家全资非房地产开发公司－杭州锦湖渡假村有限公司和杭州锦天物业管理有限公司的未来收益未在现金流预测过程考虑，本次评估将上述长期股权投资作为非经营性资产处理，并以其在资产基础法下的评估价

值 79,099,357 元作为非经营性资产评估价值。

八）收益法的评估结果

企业股东全部权益价值＝股权现金流评估值＋溢余资产评估价值+非经营性资产评估价值

＝283,720,000＋0＋79,099,357

＝362,819,357 元

九）测算表格

见附表

四、评估结论及分析

（一）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，锦天房产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 502,942,229.52 元，评估价值 884,927,172.14 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 75.95%；

负债账面价值 523,444,225.35 元，评估价值 523,444,225.35 元；

股东全部权益账面价值-20,501,995.83 元，评估价值 361,482,946.79 元，评估增值 381,984,942.62 元，增值率为 1,863.16%。

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，采用收益法对锦天房产公司股东全部权益价值的评估结果为 362,819,357 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

锦天房产公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 361,482,946.79 元，收益法的评估结果为 362,819,357.00 元，两者相差 1,336,410.21 元，差异率为 0.37%，二者存在一定差异。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

我们认为，本次委估资产主要为房地产类存货，资产基础法对其主要采用了静态假设开发法，即在评估基准日时，假设公司开发完成后按现时的市场价格和后续

开发成本，扣减税费、利息、利润而得到其价值。而收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是房地产项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 361,482,946.79 元作为锦天房产公司股东全部权益价值的评估值。

4、评估结论增减值原因分析

本次评估增值主要包括存货和长期股权投资评估增值，增值率较高的主要原因为锦天房产公司主要资产是房地产开发项目及对其他公司的股权投资，锦天房产公司的房地产开发项目土地取得较早，而目前房屋销售价格较高。

（二）资产基础法下评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、流动资产评估增值 363,077,023.16 元，增值率为 82.60%，系预计开发项目利润率较高所致。

2、长期股权投资评估增值 18,099,356.96 元，增值率为 29.67%，系锦天房产公司对全资子公司采用成本法核算，账面投资成本较低所致。

3、设备类固定资产评估增值 808,562.50 元，增值率为 34.61%，系锦天房产公司车辆的财务折旧年限短于其经济耐用年限所致。

收 益 法 预 测 表

项目	2010 年剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
一、经营活动产生的现金流量						
销售商品、提供劳务收到的现金		217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	146,785,500
收到的其他与经营活动有关的现金	23,129,698					8,732,877
现金流入小计	23,129,698	217,395,338	482,402,088	876,469,689	678,870,150	155,518,377
购买商品、接受劳务支付的现金	151,738,423	152,877,566	221,411,131	214,663,195	116,889,710	116,805,016
支付的各项税费	287,604	22,065,626	48,963,811	88,961,674	288,905,320	33,510,471
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,048,995	9,420,000	14,864,000	22,889,400	17,329,400	5,859,800
现金流出的小计	153,075,022	184,363,192	285,238,942	326,514,269	423,124,430	156,175,287
经营活动产生的现金流量的净额	-129,945,324	33,032,146	197,163,146	549,955,420	255,745,720	-656,910
二、投资活动产生的现金流量						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金						2,335,887
现金流入小计						2,335,887
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
现金流出的小计	160,000	330,000	330,000	330,000	330,000	160,000
投资活动产生的现金流量的净额	-160,000	-330,000	-330,000	-330,000	-330,000	2,175,887
三、筹资活动产生的现金流量						
借款所收到的现金	140,000,000	10,000,000				
现金流入的小计	140,000,000	10,000,000				
偿还债务所支付的现金			57,368,932	400,000,000	100,000,000	
偿还借款利息支付的现金	5,971,798	32,921,188	31,509,594	17,880,000	2,980,000	
现金流出小计	5,971,798	32,921,188	88,878,526	417,880,000	102,980,000	
筹资活动产生的现金流量净额	134,028,202	-22,921,188	-88,878,526	-417,880,000	-102,980,000	
股权现金净流量	**3,922,878**	**9,780,958**	**107,954,621**	**131,745,420**	**152,435,720**	**1,518,977**
折现率	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%	14.60%
折现期	0.083	0.6667	1.6667	2.6667	3.6667	4.6667
折现后净现金流量	**3,880,000**	**8,930,000**	**86,020,000**	**91,600,000**	**92,490,000**	**800,000**
溢余资产价值						
非经营性资产价值	79,099,357					
评估值	**362,819,357**					

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2010年10月31日

表1

被评估单位：浙江锦天房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

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
一、流动资产	43,957.88	80,265.58	36,307.70	82.60
二、非流动资产	6,336.35	8,227.14	1,890.79	29.84
其中：长期股权投资	6,100.00	7,909.94	1,809.94	29.67
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	233.59	314.44	80.86	34.61
在建工程				
无形资产—其他无形资产	2.76	2.76		
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	50,294.22	88,492.72	38,198.49	75.95
三、流动负债	22,344.42	22,344.42		
四、非流动负债	30,000.00	30,000.00		
其中：递延所得税负债				
负债合计	52,344.42	52,344.42		
股东权益合计	(2,050.20)	36,148.29	38,198.49	1,863.16

评估机构：坤元资产评估有限公司

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2010年10月31日

表1

被评估单位：浙江锦天房地产开发有限公司　　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
一、流动资产	439,578,767.56	802,655,790.72	363,077,023.16	82.60
二、非流动资产	63,363,461.96	82,271,381.42	18,907,919.46	29.84
其中：长期股权投资	61,000,000.00	79,099,356.96	18,099,356.96	29.67
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	2,335,886.50	3,144,449.00	808,562.50	34.61
在建工程				
无形资产—其他无形资产	27,575.46	27,575.46		
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	502,942,229.52	884,927,172.14	381,984,942.62	75.95
三、流动负债	223,444,225.35	223,444,225.35		
四、非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00		
其中：递延所得税负债				
负债合计	523,444,225.35	523,444,225.35		
股东权益合计	(20,501,995.83)	361,482,946.79	381,984,942.62	1,863.16

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年10月31日

表2

被评估单位：浙江锦天房地产开发有限公司　　金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评 估 价 值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	23,129,697.57	23,129,697.57		
3	交易性金融资产				
4	应收票据余额				
5	减:坏账准备				
6	应收票据净额				
7	应收账款余额				
8	减:坏账准备				
9	应收账款净额				
10	预付款项余额	15,220,026.28	15,220,026.28		
11	减:坏账准备				
12	预付款项净额	15,220,026.28	15,220,026.28		
13	应收利息				
14	应收股利				
15	其他应收款余额	9,277,217.36	8,732,876.87	(544,340.49)	(5.87)
16	减:坏账准备	544,340.49		(544,340.49)	(100.00)
17	其他应收款净额	8,732,876.87	8,732,876.87	(0.00)	(0.00)
18	存货余额	392,496,166.84	755,573,190.00	363,077,023.16	92.50
19	减：存货跌价准备				
20	存货净额	392,496,166.84	755,573,190.00	363,077,023.16	92.50
21	一年内到期的非流动资产				
22	其他流动资产				
23	流动资产合计	439,578,767.56	802,655,790.72	363,077,023.16	82.60
24					
25	二、非流动资产				
26	可供出售金融资产				
27	持有至到期投资				
28	长期应收款				
29	长期股权投资余额	61,000,000.00	79,099,356.96	18,099,356.96	29.67
30	减：长期股权投资减值准备				
31	长期股权投资净额	61,000,000.00	79,099,356.96	18,099,356.96	29.67
32	投资性房地产				
33	固定资产原值	4,634,746.00	4,746,850.00	112,104.00	2.42
34	其中：建筑物类固定资产原值				
35	设备类固定资产原值	4,634,746.00	4,746,850.00	112,104.00	2.42
36	减：累计折旧	2,298,859.50	1,602,401.00	(696,458.50)	(30.30)
37	固定资产净值	2,335,886.50	3,144,449.00	808,562.50	34.61
38	其中：建筑物类固定资产净值				
39	设备类固定资产净值	2,335,886.50	3,144,449.00	808,562.50	34.61
40	减:固定资产减值准备				
41	固定资产净额	2,335,886.50	3,144,449.00	808,562.50	34.61
42	在建工程余额				
43	减:在建工程减值准备				
44	在建工程净额				
45	工程物资余额				
46	减：减值准备				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年10月31日

表2

被评估单位：浙江锦天房地产开发有限公司　　金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评 估 价 值	增值额	增值率%
47	**工程物资净额**				
48	**固定资产清理**				
49	**未担保余值**				
50	**生物资产小计**				
51	**油气资产净额**				
52	无形资产余额	27,575.46	27,575.46		
53	其中：土地使用权				
54	其他无形资产	27,575.46	27,575.46		
55	减：无形资产减值准备				
56	**无形资产净额**	27,575.46	27,575.46		
57	**开发支出**				
58	**商誉**				
59	**长期待摊费用**				
60	**递延所得税资产**				
61	**其他非流动资产**				
62	**非流动资产合计**	63,363,461.96	82,271,381.42	18,907,919.46	29.84
64	**三、资产总计**	502,942,229.52	884,927,172.14	381,984,942.62	75.95
65					
66	**四、流动负债**				
67	短期借款				
68	交易性金融负债				
69	应付票据				
70	应付账款	390,263.06	390,263.06		
71	预收款项	10,000.00	10,000.00		
72	应付职工薪酬	60,995.39	60,995.39		
73	应交税费	287,604.25	287,604.25		
74	应付利息	534,600.00	534,600.00		
75	应付股利				
76	其他应付款	222,160,762.65	222,160,762.65		
77	一年内到期的非流动负债				
78	其他流动负债				
79	**流动负债小计**	223,444,225.35	223,444,225.35		
80					
81	**五、非流动负债**				
82	长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00		
83	应付债券				
84	长期应付款				
85	专项应付款				
86	预计负债				
87	递延所得税负债				
88	其他非流动负债				
89	**非流动负债小计**	300,000,000.00	300,000,000.00		
91	**六、负债合计**	523,444,225.35	523,444,225.35		
92					
93	**七、股东权益合计**	(20,501,995.83)	361,482,946.79	381,984,942.62	1,863.16

评估机构：坤元资产评估有限公司