

股票简称：钱江水利 股票代码：600283 编号：临 2011—004

## **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”）49%股权。出让价为人民币 4416 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

浙江钱江水利置业投资有限公司于 2011 年 1 月 25 日召开公司董事会，审议并通过《水利置业转让其持有营口钱江置业 49%股权》的议案。赞成：5 票；弃权：0 票；反对：0 票，全票同意水利置业转让其持有的营口钱江置业 49%的股权给自然人吴坚志。2011 年 2 月 25 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 49%股权转让价为人民币 4416 万元。根据协议，股权转让支付方式为自然人吴坚志于本协议签定后五个工作日内支付股权转让款 1000 万元，2011 年 4 月 30 日前支付完股权转让款 3416 万元，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。

本次转让后，水利置业不再持有营口钱江置业的股权。

## 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：330702195203010015。

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。

本次转让后，水利置业不再持有营口钱江置业股权。

本次转让股权不存在担保、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 2011 年 1 月 25 日浙江钱江水利置业投资有限公司召开的公司董事会决议，同意水利置业转让其持有的营口钱江置业 49%的股权给自然人吴坚志。2011 年 2 月 25 日，水利置业与自然人吴坚志正式签订协议。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 89,645,500.00 元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 4416 万元转让营口钱江置业 49%股权。根据协议，股权转让支付方式为自然人吴坚志于本协议签定后五个工作日内支付股权转让款 1000 万元，2011 年 4 月 30 日前支付完股权转让余款 3416 万元，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。

本次股权转让后水利置业不再持有营口钱江置业的股权。

#### 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。

根据 2010 年 8 月财政部颁发的《企业会计准则解释第 4 号》的规定，本次股权转让收益已在公司 2010 年度中体现。

#### 六、备查文件

- 1、水利置业董事会决议；
- 2、股权转让协议书；
- 3、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

2011 年 2 月 25 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2009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：

注册资产评估师：

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山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
<b>资产总计</b>	136,168,854.85
三、流动负债	129,706,457.59
<b>负债合计</b>	129,706,457.59
<b>所有者权益合计</b>	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( $K_e$ )。

(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。

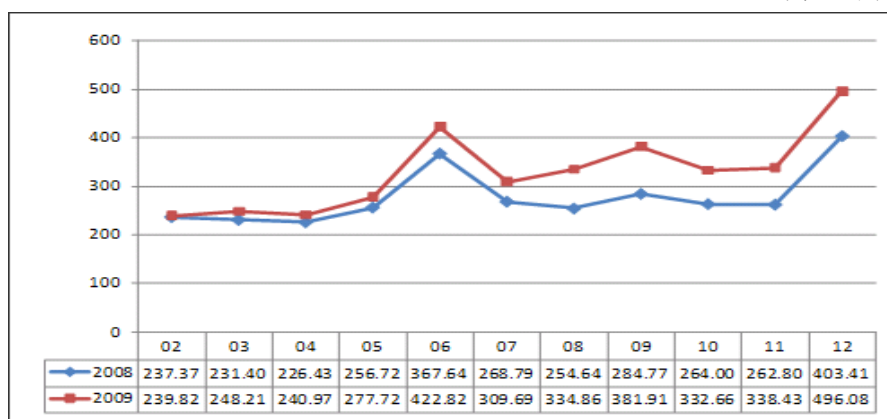
分类型看，商品住宅完成投资 25,618.7 亿元，同比增长 14.2%，增幅比上年同期下降 10.4 个百分点，其中，经济适用房完成投资 1138.6 亿元，同比增长 17.3%；办公楼完成投资 1378 亿元，商业营业用房完成投资 4171.6 亿元，同比分别增长 18.1%、24.4%，增幅同比分别上升了 5.3、4.0 个百分点。

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)



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%。

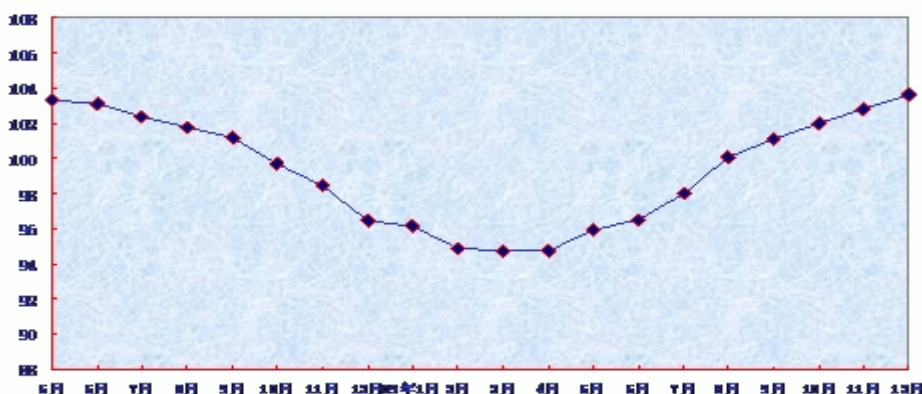
2010 年 1-2 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 20.97 亿平方米，同比增长 29.3%；房屋新开工面积 1.49 亿平方米，同比增长 37.5%；房屋竣工面积 6101 万平方米，同比增长 8.2%。其中，住宅竣工面积 4789 万平方米，增长 5.8%。

### (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。

全国房地产开发景气指数趋势图



### (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进行分析，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	<b>244382</b>	<b>25.9</b>
房地产开发投资	14505	9.9	36232	16.1	<b>44424</b>	<b>22.6</b>
商品住宅投资	10189	7.3	25619	14.2	<b>32646</b>	<b>27.4</b>
房地产开发资金来源	23703	23.6	57128	44.2	<b>74557</b>	<b>30.5</b>
施工面积	239697	12.7	319650	12.8	<b>372679</b>	<b>16.6</b>
其中：住宅	187414	11.4	250804	12.5	<b>295811</b>	<b>17.9</b>
竣工面积	20692	22.3	70219	5.5	<b>73280</b>	<b>4.4</b>
其中：住宅	17037	22.9	57694	6.2	<b>60683</b>	<b>5.2</b>
销售面积	34109	31.7	93713	42.1	<b>109307</b>	<b>16.6</b>
其中：住宅	31499	33.4	85294	43.9	<b>99675</b>	<b>16.9</b>
销售额	15800	53.0	43995	75.5	<b>52681</b>	<b>19.7</b>
其中：住宅	14047	57.1	38157	80.0	<b>43022</b>	<b>12.8</b>
房屋销售价格指数	100.2		107.8		<b>107.7</b>	
商品房销售价格指数	99.5		108.2		<b>107.3</b>	
商品住宅销售价格指数	99.4		109.1		<b>107.3</b>	

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 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，同比上升 13%。其中，商品房销售 351.92 万 m<sup>2</sup>，38094 套，99.71 亿元，同比分别增长 85%、84%、107%，平均成交均价 2832 元/m<sup>2</sup>，同比上升 12%。二手房成交 168.75 万 m<sup>2</sup>，17433 套，28.99 亿元，同比分别增长 95%、81%、135%，平均成交均价 1718/m<sup>2</sup>，同比上升 21%。

据统计，市区（站前区、西市区）商品房销售 123.54 万 m<sup>2</sup>，12754 套，37.41 亿元，同比分别增长 157%、162%、182%，平均成交均价 3028 元/m<sup>2</sup>，同比上升 8%。二手房成交 59.55 万 m<sup>2</sup>，6393 套，12.44 亿元，同比分别增长 106%、93%、154%，平均成交均价 2090 元/m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，上升 8%；二手房价格增长较为明显，房屋平均成交均价 2090 元/m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>、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

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

式中：n——明确的预测年限

CFE<sub>t</sub>——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

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

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 付息国债 12	090012	3.0900	120(月)	3.4367%
2	09 付息国债 23	090023	3.4400	120(月)	3.4028%
3	09 付息国债 27	090027	3.6800	120(月)	3.3988%
4	09 付息国债 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) $R_c$ —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

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c \\ &= 3.41\% + 1.2675 \times (12.75\% - 3.41\%) + 2\% \\ &= 17.25\% \end{aligned}$$

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：

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

式中：n——明确的预测年限

CFE<sub>t</sub>——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

$$= 86,020,000 + 0 + 3,625,500$$

$$= 8,964.55 \text{ 万元}$$

## 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		
<b>资产总计</b>	<b>136,168,854.85</b>	<b>212,905,134.58</b>	<b>76,736,279.73</b>	<b>56.35</b>
三、流动负债	129,706,457.59	129,706,457.59		
<b>负债合计</b>	<b>129,706,457.59</b>	<b>129,706,457.59</b>		
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,462,397.26</b>	<b>83,198,676.99</b>	<b>76,736,279.73</b>	<b>1,187.43</b>

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：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一〇年四月十五日

## 委托方承诺函

浙江勤信资产评估有限公司：

因浙江钱江水利置业投资有限公司拟转让营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司的全部股权，为此委托浙江勤信资产评估有限公司对营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：浙江钱江水利置业投资有限公司

企业负责人：

二〇一〇年四月六日

## 被评估单位承诺函

浙江勤信资产评估有限公司：

因本公司的股东拟转让公司全部股权，为此委托浙江勤信资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、截至评估基准日，营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 7、营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：营口经济技术开发区钱江置业  
发展有限公司

企业负责人：

二〇一〇年三月二十日

## 注册资产评估师承诺函

浙江钱江水利置业投资有限公司：

受贵公司委托，我们对营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司股东股权转让所涉及的营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司的股东全部权益，以 2010 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师：

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

## 股东全部权益价值评估项目组成员

姓 名	职 称
潘文夫	注册资产评估师
潘 冰	注册资产评估师
袁满意	注册资产评估师
林 蕾	注册资产评估师
朱 颖	助 理 人 员

# 企业法人营业执照

(副本)

注册号 330000000035167 (1/1)

浙江勤信资产评估有限公司

杭州市教工路18号世贸丽晶城A座欧美中心C区11楼

蔡华开

叁佰万元

叁佰万元

有限责任公司

资产评估及有关咨询服务。\*\*\*

二〇〇〇年三月一日

自 二〇〇〇年三月一日

成立日期 营业期限

编号:0626920

## 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，领取《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 《企业法人营业执照》应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

## 年度检验情况

2007年	2008年	2009年	2010年
-------	-------	-------	-------

每年6月30日前报送年检资料，不再另行通知。



二〇〇九年八月十八日



# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 3302000041  
 批准机关: 浙江省财政厅  
 发证日期: 二〇〇〇年二月二十八日



序号: 00002765

机构名称	浙江勤信资产评估有限公司
办公地址	杭州市教工路18号世贸丽晶城4楼 欧美中心C区1105室
首席合伙人 (法定代表人)	俞华升
批准文号	浙国资评[2000]123号
资产评估范围:	从事整体资产评估、各类单项资产评估(包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产等)、市场所需的其他资产评估、项目评估等。

中华人民共和国财政部统一印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准浙江  
勤信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001

序列号：000029

发证时间：二〇〇九年一月





中华人民共和国财政部制发  
Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名： 潘文夫  
性别： 男  
身份证号： 330622196803184419  
机构名称： 浙江勤信资产评估有限公司  
批准机关： 中国资产评估协会  
证书编号： 33000005  
发证日期： 2007年1月31日  
初次注册时间： 1999年10月19日  
本人签名： 本人印鉴：



中华人民共和国财政部制发  
Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名： 潘冰  
性别： 男  
身份证号： 522501680115551  
机构名称： 浙江勤信资产评估有限公司  
批准机关： 中国资产评估协会  
证书编号： 33000012  
发证日期： 2007年1月31日  
初次注册时间： 1998年6月12日  
本人签名： 本人印鉴：

## 评估结果汇总表及明细表目录

1、资产评估结果汇总表及分类汇总表	63
2、流动资产评估汇总表及明细表	66
3、长期投资评估汇总表及明细表	75
4、固定资产评估汇总表及明细表	77
5、无形资产及其他资产评估汇总表及明细表	83
6、流动负债评估汇总表及明细表	86

**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**

浙勤评报〔2010〕92号

**评估说明附件**

**营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司**

**资产评估说明**

二〇一〇年四月十五日

# 目 录

一、被评估单位概况 .....	1
二、评估目的 .....	1
三、评估对象和评估范围 .....	2
四、价值类型及其定义 .....	2
五、评估基准日 .....	2
六、评估假设 .....	2
七、评估依据 .....	2
八、评估方法 .....	4
九、评估程序实施过程和情况 .....	4
十、评估结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	10
十二、评估汇总表及明细表 .....	12
十三、被评估单位营业执照 .....	26
十四、被评估单位基准日报表 .....	27



# 营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司

## 资产评估说明

### 一、被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司（以下简称“营口五金商贸城”），系有限责任公司（法人独资）。按注册号为210800004059976号的《企业法人营业执照》记载，注册地址为鲅鱼圈区长江路东段，注册资本为500万元人民币，法定代表人为王一飞。公司经营范围为：房屋中介服务及租赁；小区物业管理及供暖；广告制作及代理、发布；经销：金属材料、建材、五金交电、针织品、日用百货、文化用品。

营口五金商贸城成立于2005年4月28日，截至评估基准日，其股东和出资情况如下：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司出资5,000,000元，占注册资本的100%。

营口五金商贸城执行企业会计准则及其补充规定。截至2010年2月28日，资产账面价值为3,259,922.99元，负债账面价值为293,620.51元，股东权益账面价值为2,966,302.48元；营口五金商贸城无营业收入，其原因为公司股东营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司开发的项目名为钱江五金建材商贸城，根据当地相关部门规定“要引导企业实施商标与字号、域名同名注册，保持企业品牌的一致性、整体性和显著性”，故成立与开发项目同名的独立法人企业进行开发项目的代理销售和出租工作。

### 二、评估目的

因浙江钱江水利置业投资有限公司拟转让营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司的全部股权，委托浙江勤信资产评估有限公司对营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。为此需要对营口五金商贸城的股东全部权益价值进行评估，以确定营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司对其长期股权投资的评估价值。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为营口五金商贸城的股东全部权益。

评估范围为营口五金商贸城的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（均系设备类固定资产）和流动负债。按照营口五金商贸城提供的 2010 年 2 月 28 日未经审计的会计报表反映，资产为 3,259,922.99 元，负债为 293,620.51 元，股东权益为 2,966,302.48 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

资产评估基准日为 2010 年 2 月 28 日。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

### 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、使用方式在一定时期内持续地经营下去。

4、营口五金商贸城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、浙江钱江水利置业投资有限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、《公司法》、《合同法》。

## （三）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—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》。

## （四）权属依据

- 1、营口五金商贸城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等权属证明；
- 4、其他产权证明文件。

## （五）取价依据

- 1、《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、及其他市场价格资料、询价记录；
- 2、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。

## 八、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，由于国内极少有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。营口五金商贸城未来无收益，故确定采用资产基础法对委托评估的营口五金商贸城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公司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。

## 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、核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关资料；

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；

#### 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；

#### **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**

账面价值 191,401.99 元，包括库存现金 7,044.65 元，银行存款 184,357.34

##### **(1) 库存现金**

库存现金账面价值 7,044.65 元，为人民币现金，存放于公司财务部。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。

##### **(2) 银行存款**

银行存款账面价值 184,357.34 元，系存放于中国银行营口开发区支行的 1 个人民币账户的余额。我们查阅了银行对账单，对银行存款余额进行函证，未发现未达账项。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。

货币资金评估价值为 191,401.99 元，包括库存现金 7,044.65 元，银行存款

184,357.34 元。

## 2、预付款项

账面价值 1,800.00 元，系礼仪庆典费用，账龄为 1-2 年。

评估人员抽查了原始凭证及相关资料。按财务会计制度核实，发现该项庆典费用系发票未到而挂账的费用，将其评估为 0。

预付款项评估价值为 0 元，评估减值 1,800.00 元，减值率为 100%。

## 3、其他应收款和坏账准备

账面价值 3,056,989.39 元，其中账面余额 3,059,322.03 元，坏账准备 2,332.64 元，内容包括关联方往来款、股权转让款、个人借款等。其中账龄在 1 年以内的有 3,050,000.00 元，占总金额的 99.70%；账龄在 1-2 年的有 4,255.89 元，占总金额的 0.14%；账龄在 4-5 年的有 5,066.14 元，占总金额的 0.16%。其中关联方往来主要有：营口经济技术开发区钱江置业有限公司 3,000,000.00 元，浙江钱江水利置业投资有限公司 50,000.00 元。

评估人员通过检查原始凭证、合同及相关的文件资料、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%。对关联方款项，营口五金商贸城不计提坏账准备。

经核，发现应收辽宁移动通信有限责任公司的款项余额，系发票未到而挂账的费用，本次将其评估为 0。

对关联方往来，经核对相符，可以收回，故以核实账面余额为评估值，其余应收款账面余额中，可能有部分不能回收或有回收风险。评估时，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余额差异不大，故以按坏账准备政策应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。

同时，将计提的坏账准备 2,332.64 元评估为 0。

其他应收款评估价值为 3,056,330.30 元，评估减值 659.09 元，减值率为 0.02%。

## 4、流动资产评估结果

账面价值	3,250,191.38 元
------	----------------

评估价值	3,247,732.29 元
评估减值	2,459.09 元
减值率	0.08%

## 二) 非流动资产

非流动资产均为设备类固定资产

### 1、设备概况

列入本次评估范围的设备类固定资产共计 8 台（套），均为办公设备，合计账面原值 30,000.00 元，账面净值 9,731.61 元，主要为电脑、数码相机、不干胶刻字机等办公设备。

根据资产评估需要，营口五金商贸城对有关设备进行了全面清查。根据公司提供的《电子设备评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了逐项勘查核实，除一台数码相机有账无物外，其余均正常使用。

### 2、评估过程和评估方法

除无物设备评估为零外，其余设备类固定资产采用成本法进行评估，其基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### 1) 重置价值的评定

##### A. 国产标准机器设备

对于国产设备，直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费和其他必要合理的费用，以确定设备的重置成本。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备安装调试费

##### B. 重置价值计算的相关参数

依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量、材质、重量，收集近期相同或类似设备出厂购置价格资料，同类设备的近期成交案例，确定本资产评估设备的购置价格。本资产评估中所选取的相关参数为：

##### a. 设备原价或购置价格

参考近期有关价格手册的报价，经相关信息分析后确定，参考被评估单位提供的近期购置合同，经相关信息分析后确定。

## b. 设备国内运杂费和安装调试费

因本次委估设备均为办公设备，故不考虑相关的运杂费和安装调试费。

## 2) 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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

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，使用时间，保养维修情况，设备完好率，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 年

## 3、评估结果

账面原值	30,000.00 元
账面净值	9,731.61 元
重置价值	18,000.00 元
评估价值	8,220.00 元
评估减值	1,511.61 元
减值率	15.53%

## 三) 流动负债

## 1、应交税费

账面价值-9,356.94 元，包括预交的企业所得税-12,353.06 元，城建税-0.01 元，教育费附加-0.01 元，地方教育费附加-0.01 元，应交的水利建设专项基金 705.89 元，河道费 1,806.92 元，代扣的个人所得税 483.34 元。营口五金商贸城的各项税负政策如下：

企业所得税按应纳税所得额的 25%计缴，城建税按营业税的 7%计缴，教育费附加按营业税的 3%计缴，地方教育费附加按营业税的 1%计缴，水利建设专项基金按应税收入的 0.1%计缴，河道费按应税收入的 0.1%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。



评估人员按营口五金城公司提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付或抵扣，以核实后的账面价值-9,356.94元为评估值。

## 2、其他应付款

账面价值302,977.45元，包括应付的代收租房押金及定金、保险费等。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，并采用相关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302,977.45元为评估值。

## 3、流动负债评估结果

账面价值	293,620.51元
评估价值	293,620.51元

# 十、评估结论及分析

## (一) 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，营口五金商贸城的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值3,259,922.99元，评估价值3,255,952.29元，评估减值3,970.70元，减值率为0.12%；

负债账面价值293,620.51元，评估价值293,620.51元；

股东全部权益账面价值2,966,302.48元，评估价值2,962,331.78元，评估减值3,970.70元，减值率为0.13%。

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

截至基准日，营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司拥有营口五金商贸城100%的股权，则营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司对营口五金商贸城长期股权投资的评估价值为2,962,331.78元。

## (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、流动资产评估减值2,459.09元，减值率为0.08%，系预付款项为发票未到而挂账的费用将其评估为0，以及对其他应收款预估坏账损失所致。

2、设备类固定资产评估减值1,511.61元，减值率为15.53%，主要原因为电脑

市价下降和数码相机有账无物所致。

## 十一、特别事项说明

1、营口五金商贸城无营业收入，其原因为公司股东营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司开发的项目名为钱江五金建材商贸城，根据当地相关部门规定“要引导企业实施商标与字号、域名同名注册，保持企业品牌的一致性、整体性和显著性”，故成立与开发项目同名的独立法人企业进行开发项目的代理销售和出租工作。

2、本评估公司对营口五金商贸城提供的评估对象及所涉资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从营口五金商贸城提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象及所涉资产法律权证齐全，权属情况明确。营口五金商贸城声明已提供了评估对象及所涉资产的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。提供有关评估对象及所涉资产真实、合法、完整的法律权属资料是营口五金商贸城的责任，我们的责任是对营口五金商贸城提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及所涉资产法律权属的确认和保证。若营口五金商贸城不拥有前述评估对象及所涉资产的所有权，或对前述评估对象及所涉资产的所有权存在部分限制，则前述评估对象及所涉资产的评估结论和营口五金商贸城股东全部权益价值评估结果会受到影响。

3、营口五金商贸城承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4、在资产基础法评估时，未对各项资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

5、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。

6、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。

7、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。

浙江勤信资产评估有限公司

二〇一〇年四月十五日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表1

被评估单位：营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司

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	325.02	324.77	(0.25)	(0.08)
二、非流动资产	0.97	0.82	(0.15)	(15.53)
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	0.97	0.82	(0.15)	(15.53)
在建工程				
无形资产——土地使用权				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	325.99	325.60	(0.40)	(0.12)
三、流动负债	29.36	29.36		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	29.36	29.36		
<b>股东权益合计</b>	296.63	296.23	(0.40)	(0.13)

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表1

被评估单位：营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司

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	3,250,191.38	3,247,732.29	(2,459.09)	(0.08)
二、非流动资产	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
在建工程				
无形资产——土地使用权				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	3,259,922.99	3,255,952.29	(3,970.70)	(0.12)
三、流动负债	293,620.51	293,620.51		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	293,620.51	293,620.51		
<b>股东权益合计</b>	2,966,302.48	2,962,331.78	(3,970.70)	(0.13)

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表2

被评估单位：营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司

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	<b>一、流动资产</b>				
2	<b>货币资金</b>	191,401.99	191,401.99		
3	<b>交易性金融资产</b>				
4	应收票据余额				
5	减：坏账准备				
6	<b>应收票据净额</b>				
7	应收账款余额				
8	减：坏账准备				
9	<b>应收账款净额</b>				
10	预付款项余额	1,800.00	0.00	(1,800.00)	(100.00)
11	减：坏账准备				
12	<b>预付款项净额</b>	1,800.00	0.00	(1,800.00)	(100.00)
13	<b>应收利息</b>				
14	<b>应收股利</b>				
15	其他应收款余额	3,059,322.03	3,056,330.30	(2,991.73)	(0.10)
16	减：坏账准备	2,332.64		(2,332.64)	(100.00)
17	<b>其他应收款净额</b>	3,056,989.39	3,056,330.30	(659.09)	(0.02)
18	<b>存货余额</b>				
19	减：存货跌价准备				
20	<b>存货净额</b>				
21	<b>一年内到期的非流动资产</b>				
22	<b>其他流动资产</b>				
23	<b>流动资产合计</b>	3,250,191.38	3,247,732.29	(2,459.09)	(0.08)
24					
25	<b>二、非流动资产</b>				
26	<b>可供出售金融资产</b>				
27	<b>持有至到期投资</b>				
28	<b>长期应收款</b>				
29	长期股权投资余额				
30	减：长期股权投资减值准备				
31	<b>长期股权投资净额</b>				
32	<b>投资性房地产</b>				
33	<b>固定资产原值</b>	30,000.00	18,000.00	(12,000.00)	(40.00)
34	其中：建筑物类固定资产原值				
35	设备类固定资产原值	30,000.00	18,000.00	(12,000.00)	(40.00)
36	减：累计折旧	20,268.39	9,780.00	(10,488.39)	(51.75)
37	<b>固定资产净值</b>	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
38	其中：建筑物类固定资产净值				
39	设备类固定资产净值	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
40	减：固定资产减值准备				
41	<b>固定资产净额</b>	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
42	<b>在建工程余额</b>				
43	减：在建工程减值准备				
44	<b>在建工程净额</b>				
45	<b>工程物资余额</b>				
46	减：减值准备				
47	<b>工程物资净额</b>				
48	<b>固定资产清理</b>				

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表2

被评估单位：营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司

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%
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				
53	其中：土地使用权				
54	其他无形资产				
55	减：无形资产减值准备				
56	无形资产净额				
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	9,731.61	8,220.00	(1,511.61)	(15.53)
64	三、资产总计	3,259,922.99	3,255,952.29	(3,970.70)	(0.12)
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				
71	预收款项				
72	应付职工薪酬				
73	应交税费	(9,356.94)	(9,356.94)		
74	应付利息				
75	应付股利				
76	其他应付款	302,977.45	302,977.45		
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	293,620.51	293,620.51		
80					
81	五、非流动负债				
82	长期借款				
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				
91	六、负债合计	293,620.51	293,620.51		
92					
93	七、股东权益合计	2,966,302.48	2,962,331.78	(3,970.70)	(0.13)

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

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  
评 估 说 明

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

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 .....	16
第四部分、长期投资单位评估说明	

附件：营口经济技术开发区钱江五金商贸城有限公司

## 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。

浙江勤信资产评估有限公司

二〇一〇年四月十五日

## 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“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
负债总计	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) 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、土地增值税等。

1、营业税

按5%的税率计缴。

## 2、土地增值税

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%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额20%的免征土地增值税。

营口钱江置业公司房地产开发项目形成的土地增值额，按地方政策在房地产开发项目土地增值税清算前，按商业类房屋结转销售收入的2.5%预缴，住宅类房屋结转销售收入的1.0%预缴。

## 3、城市维护建设税

按应缴流转税税额的7%计缴。

## 4、教育费附加

按应缴流转税税额的3%计缴。

## 5、地方教育附加

按应缴流转税税额的1%计缴。

## 6、企业所得税

按应纳税所得额的25%计缴。

营口钱江置业公司执行《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。

### **(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。

## **二、关于经济行为的说明**

根据浙江钱江置业公司 2010 年 4 月 12 日临时董事会决议，浙江钱江置业公司拟转让营口钱江置业公司全部股权，为此需要聘请评估机构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，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、关于评估对象和评估范围的说明**

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。

#### **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 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。

#### **五、可能影响评估工作的重大事项说明**

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、营口钱江置业公司投资的全资子公司营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司，系根据当地相关要求，为股东营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司开发钱江五金建材商贸城项目而设立的，无营业收入。

3、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、截至评估基准日，有部分固定资产有账无物。

#### **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**

为配合浙江勤信资产评估有限公司对营口钱江置业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，营口钱江置业公司在 2 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 136,168,854.85 元，清查对象包括流动资产、非流

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); 负债合计为129,706,457.59元, 清查对象为流动负债。列入清查范围的实物资产主要为机器设备和车辆, 机器设备主要为近几年购入的办公设备。

2、为使本次清查工作能够顺利进行, 2010年2月26日至2010年2月28日, 营口钱江置业公司由主要领导负责, 组织财务、后勤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, 相关人员进行全面盘点。

清查中发现1台传真机、1台数码相机, 已报废; 4只手机、4台笔记本电脑、5台空调、1台电脑, 有账无物。

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

### 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、翡翠西苑两期开发, 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，预计住宅销售均价为 2,300 元/平方米，商铺均价为 3,500 元/方米。

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：

a、对于营口钱江五金商贸城一期、二期的存量房

销售款项	合计	基准日已发生	2010年3-12月份	2011年
<b>五金城一期</b>				
已结转房源	129,676,320	129,676,320		
预售房源	12,742,041		12,742,041	
未售房源	92,437,196			92,437,196
<b>五金城二期</b>				
B5、B6结转	967,742	967,742		
B5、B6未售	11,726,000			11,726,000
B5、B6预售	952,269		952,269	

b、营口钱江置业公司即将开发的“翡翠苑”项目

销售款项	合计	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
<b>翡翠苑小区</b>						
西苑商铺	57,750,000	14,437,500	14,437,500	14,437,500	14,437,500	
西苑住宅	497,810,208	124,452,552	124,452,552	124,452,552	124,452,552	
东苑商铺	68,487,792		17,121,948	17,121,948	17,121,948	17,121,948
东苑住宅	672,483,912		168,120,978	168,120,978	168,120,978	168,120,978
合计	1,296,531,912	138,890,052	324,132,978	324,132,978	324,132,978	185,242,926

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于基准日计入收入，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%，故预测各年的现金流入如下表：

项目	2010年末	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	合计
年销售额	13,694,310	104,163,196	138,890,052	324,132,978	324,132,978	324,132,978	185,242,926	1,414,389,418
现金流入	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978	324,132,978	217,656,224	1,414,389,418



(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,系 9,545,140 元。

(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 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 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	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
收到的其他与经营活动有关的现金					
现金流入小计	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
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	324,132,978	217,656,224		1,414,389,418	
收到的其他与经营活动有关的现金			9,545,140	9,545,140	
现金流入小计	324,132,978	217,656,224	9,545,140	1,423,934,558	

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共计 93,933,123.17 元。

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情况综合确定,预计前期费用为 37,791,679.00 元。

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,预计建安成本总价为 727,559,027.00

元。

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，预计基础设施及配套费用为 45,421,827.00 元。

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，预计开发间接成本为 1,827,952.00 元。

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

$$=93,933,123.17+37,791,679.00+727,559,027.00+45,421,827.00+1,827,952.00$$

$$=906,533,608 \text{ 元（已圆整）}$$

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。各年预测数见下表：

项目	2010年3月	2010剩余期	2011年	2012年	2013年
购买商品、接受劳务支付的现金	57,801,039	82,342,103	113,218,933	179,131,200	187,651,684
项目	2014年	2015年	2016年	合计	
购买商品、接受劳务支付的现金	160,999,175	102,638,302	22,751,172	906,533,608	

(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。各年预测数见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2016 年末	合计
支付的各项税费									
营业税	942,382	4,755,815	6,770,868	15,280,434	16,206,649	16,206,649	10,882,811		71,045,608
城建税	65,967	332,907	473,961	1,069,630	1,134,465	1,134,465	761,797		4,973,192
教育费附加	37,695	190,233	270,835	611,217	648,266	648,266	435,312		2,841,824
河道整治费	12,325	95,116	135,417	305,609	324,133	324,133	217,656		1,414,389
印花税	6,162	47,558	67,709	152,804	162,066	162,066	108,828		707,193
土地增值税	308,122	2,377,908	1,549,080	3,503,796	3,714,722	3,714,722	2,480,731		17,649,081
所得税	308,122	2,377,908	3,385,434	7,640,217	8,103,324	8,103,324	5,441,406		35,359,735
应交税金预交数	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625	30,293,625	20,328,541		133,991,022
所得税清算								6,526,087	6,526,087
增值税费补交款								52,394,611	52,394,611
应交税金实交数	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625	30,293,625	20,328,541	58,920,698	192,911,720

### (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	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	合计
销售费用：								
广告费	123,200	951,200	1,328,200	3,053,200	3,824,800	3,082,100	1,781,200	14,143,900
其他费用	123,200	951,200	1,328,200	3,053,200	3,824,800	3,082,100	1,781,200	14,143,900
小计	246,400	1,902,400	2,656,400	6,106,400	7,649,600	6,164,200	3,562,400	28,287,800

### 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)。

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。各年预测数见下表：

明细		2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	合计
工资及福利	在职人员数	30	30	30	30	30	20	10	
	人均月工资	2,500	2,600	2,700	2,800	2,900	3,000	3,200	
	人均月福利其他	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	1,900	2,000	
	小计	1,404,000	1,476,000	1,548,000	1,620,000	1,692,000	1,176,000	624,000	9,540,000
其他管理费		2,720,453	2,720,453	2,720,453	4,820,453	2,720,453	2,420,453	1,200,453	19,323,171
合计		4,124,453	4,196,453	4,268,453	6,440,453	4,412,453	3,596,453	1,824,453	28,863,171
折旧费		320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453	320,453	320,453	4,343,171
管理现金流出		3,804,000	3,876,000	3,948,000	4,020,000	4,092,000	3,276,000	1,504,000	24,520,000

### C、其他与经营活动有关的现金

其他应付款主要为关联方往来款，考虑到 2016 年末营口钱江置业公司不再持续经营，因此其他应付款在 2016 年末需要全部支出，故计入 2016 年末支付的其他与经营活动有关的现金为 97,871,609 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
购买商品、接受劳务支付的现金	82,991,183	113,218,933	179,131,200	187,651,684	160,999,175
支付的各项税费	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	-2,257,095	5,778,400	6,656,400	10,132,200	10,574,600
经营活动现金流出小计	82,414,863	129,174,778	198,440,904	226,347,591	201,867,400
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
购买商品、接受劳务支付的现金	102,638,302	22,751,172		849,381,649	
支付的各项税费	30,293,625	20,328,541	58,920,698	192,911,720	
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	9,758,600	5,857,200	97,871,609	144,371,914	
经营活动现金流出小计	142,690,527	48,936,913	156,792,307	1,186,665,283	

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
经营活动现金流入小计	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
经营活动现金流出小计	82,414,863	129,174,778	198,440,904	226,347,591	201,867,400
经营活动产生的现金流量净额	-70,089,983	-34,058,471	-63,023,538	79,261,094	122,265,578
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
经营活动现金流入小计	324,132,978	217,656,224	9,545,140	1,423,934,558	
经营活动现金流出小计	142,690,527	48,936,913	156,792,307	1,186,665,283	
经营活动产生的现金流量净额	181,442,451	168,719,311	-147,247,167	237,269,275	

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收到的现金。固定资产按照其折旧情况预计 2013 年需要重新购置，2016 年末预计处置设备所得为 3,133,924 元，收回的长期投资为预计期末的评估值 2,962,332 元，故两项预计数合计为

6,096,256 元。

(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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年
购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	320,453	320,453	320,453	2,420,453
现金流出小计	320,453	320,453	320,453	2,420,453
项目	2014 年	2015 年	2016 年	合计
购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	320,453	320,453	320,453	4,343,171
现金流出小计	320,453	320,453	320,453	4,343,171

(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
投资活动现金流入小计					
投资经营活动现金流出小计	320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453
投资活动产生的现金流量净额	-320,453	-320,453	-320,453	-2,420,453	-320,453
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
投资活动现金流入小计			6,096,256	6,096,256	
投资活动现金流出小计	320,453	320,453		4,343,171	
投资活动产生的现金流量净额	-320,453	-320,453	6,096,256	1,753,085	

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。

流入项目	2010 年	2011 年	2012 年	
借款所收到的现金	80,000,000	50,000,000	90,000,000	

(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。

支出项目	2013 年	2014 年	2015 年	
偿还债务所支付的现金	50,000,000	100,000,000	70,000,000	

(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年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
偿付利息所支付的现金	8,563,500	11,761,200	15,919,200	17,107,200	7,128,000	2,079,000

(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年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
现金流入小计（借款所收到的现金）	80,000,000	50,000,000	90,000,000			
偿还债务所支付的现金				50,000,000	100,000,000	70,000,000
偿付利息所支付的现金	8,563,500	11,761,200	15,919,200	17,107,200	7,128,000	2,079,000
现金流出小计	8,563,500	11,761,200	15,919,200	67,107,200	107,128,000	72,079,000
筹资活动产生的现金流量净额	71,436,500	38,238,800	74,080,800	-67,107,200	-107,128,000	-72,079,000

**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；
- 5、商品房销售统计资料；
- 6、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 7、重大合同、协议等；
- 8、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：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

企业负责人：

企业负责人：

二〇一〇年三月十七日

二〇一〇年三月十七日



## 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、评估对象为涉及股权转让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。

2、委托评估的资产类型具体包括流动资产、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会计报表反映，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。

3、根据营口钱江置业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电脑、空调、复印机、办公桌、车辆等，数量合计 97 台(套)，分别分布于财务室、各办公室、会议室等，位于营口钱江五金建材商贸城东区内；存货包括东区部分未售商铺和住宅、西区 G1-G6 钢棚、5#、9#大钢棚等，主要位于营口钱江五金建材商贸城东区和西区(已批准建造“翡翠苑”项目)内。

企业申报的账面记录的无形资产情况

账面记录的无形资产为公司购入的财务软件。

### 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，营口钱江置业公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务的相关人员，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进行现场核实，时间自 2010 年 3 月 16 日--2010 年 3 月 18 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) 资产核实结论**

1、经核实，我们发现列入评估范围的资产实际情况与账面记录存在差异，有 4 只手机、4 台笔记本电脑、5 台空调和 1 台电脑有账无物；1 台传真机和 1 台数码相机已报废无法使用。

2、根据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，我们没有发现评估对象和相关资产的法律权属存在瑕疵情况，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 8,213,389.78 元，包括库存现金 4,644.46 元，银行存款 8,208,745.32 元。

##### **(1) 库存现金**

库存现金账面价值 4,644.46 元，均为人民币现金，存放于公司财务部。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。

## (2) 银行存款

银行存款账面价值 8,208,745.32 元，由存放于中国银行营口开发区支行、建行营口开发区支行、邮储行营口开发区支行等 8 个人民币账户的余额组成。我们查阅了银行对账单，对部分银行存款余额进行函证，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。

故以核实后的账面值为评估值。

货币资金评估价值为 8,213,389.78 元，包括库存现金 4,644.46 元，银行存款 8,208,745.32 元。

## 2、应收账款和坏账准备

账面价值 1,331,750.00 元，其中账面余额 1,415,000.00 元，坏账准备 83,250.00 元，系应收客户的购房款，账龄均在 1-2 年。

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等方式确认款项的真实性。营口钱江置业公司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%。对关联方款项，营口钱江置业公司不计提坏账准备。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中可能有部分不能回收或有回收风险。

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按企业坏账准备政策计提的坏账准备金额差异不大，故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。

同时，将计提的坏账准备 83,250.00 元评估为 0。

应收账款评估价值为 1,273,500.00 元，评估减值 58,250.00 元，减值率为 4.37%。

## 3、预付款项

账面价值 240,751.28 元，系企业预付的围墙工程款，账龄在 1 年以内。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实，发现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。

预付款项评估价值为 0 元，评估减值 240,751.28 元，减值率为 100%。

#### 4、其他应收款和坏账准备

账面价值 915,802.05 元，其中账面余额 1,139,925.26 元，坏账准备 224,123.21 元，内容包括押金、预付税款、个人借款等。其中账龄在 1 年以内的有 88,503.20 元，占总金额的 7.76%；账龄在 1-2 年的有 41,307.63 元，占总金额的 3.62%；账龄在 2-3 年的有 983,614.43 元，占总金额的 86.29%；账龄在 3-4 年的有 1,000.00 元，占总金额的 0.09%；账龄在 5 年以上的有 25,500.00 元，占总金额的 2.24%。其中关联方往来为应收华成物业有限公司 58,103.20 元。

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参见应收账款科目说明。

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，有充分证据表明可以全额回收的（不存在回收风险）款项合计 60,103.20 元，占总金额的 5.27%；可能有部分不能回收或有回收风险的款项合计 1,079,822.06 元，占总金额的 94.73%。

评估时，对上述两类款项分别处理：

(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。

同时，将计提的坏账准备 224,123.21 元评估为 0。

其他应收款评估价值为 911,951.61 元，评估减值 3,850.44 元，减值率为 0.42%。

#### 5、存货

账面价值 119,051,856.45 元，其中账面余额 119,051,856.45 元，存货跌价准备 0.00 元。包括开发产品、开发成本。

### (3) 开发产品

账面价值 68,876,768.62 元，其中账面余额 68,876,768.62 元，存货跌价准备 0.00 元，系开发完成的钱江五金建材商贸城项目东区市场未售房源、汽修汽配市场房源和西区 G1-G6 钢房、5 号、9 号库房和物流钢房等临时建筑物。

钱江五金建材商贸城项目为营口钱江置业公司目前开发经营的项目，市场定位是：以五金机电为龙头，集装饰建材、钢材、汽配、塑料包装等多种业态为一体的综合性一级专业市场。该项目地块位于营口经济技术开发区海东办事处柳树底地块，已取得鲅鱼圈国用（2005）第 0154 号《国有土地使用证》，土地面积 334,000.00 平方米，东至哈大公路西边线后退 17 米，南至长江路北边线后退 17 米，西至大庆至大连东输油管线中心线后退 11 米，北至地块征地边界，计划总建筑面积为 50 万平方米。由于鲅鱼圈区实施规划调整，经鲅鱼圈区人民政府批准，依法有偿收回营口钱江置业公司剩余 240,384.99 平方米的土地使用权。营口钱江置业公司于 2009 年 12 月 23 日重新挂牌取得该地块 240,452.90 平方米的土地使用权，并取得鲅鱼圈国用（2010）第 0004 号和鲅鱼圈国用（2010）第 0005 号两本国有土地使用证，土地使用权面积分别为 94,736.29 平方米和 126,833.60 平方米，合计 221,569.89 平方米，与国有土地出让合同中土地使用权面积相差 18,883.01 平方米，这部分土地因尚未完成征迁工作，故未签发国有土地使用证。营口钱江置业公司已投资建设了东区市场、汽修汽配市场、西区钢材市场等。

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。东区市场建有配套的锅炉房 1 幢，建筑面积 1,260.42 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。

本次根据开发产品的实际情况分别确定评估值。

1) 东区市场：该市场已经开始使用，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，尚未结转销售收入的房源中包括已签约和未签约两部分：已签约的房源 17,941.34 平方米，预售合同总金额 48,559,452.20 元，已预收房款 35,285,142.20 元；未签约的房源 27,102.28 平方米。本次对该部分开发产品采用以下方法进行评 估：已签约部分的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按照市 场比较法确定预计售价，扣除营业税金及附加、销售费用、管理费用和预计的土地 增值税、企业所得税后的余额确定开发产品评估价值。其中：营业税金及附加按照 预计收入的 5.70% 计算（其中：营业税按预计收入的 5%，城建税、教育费附加、地 方教育附加按照营业税的 7%、3%、1%，河道工程修建维护费按照预计收入的 0.1%， 印花税按照预计收入的 0.05%）；销售费用按照预计收入的 5% 测算；管理费用按照 预计收入的 5% 测算；企业所得税按照预计利润的 25% 测算；土地增值税先按预计收 入的 2.5% 计算，销售末期按规定测算东区市场的土地增值税金额并将与按销售额比 例计入的土地增值税金额的差额部分计入。

2) 汽修汽配市场：该市场已开始使用，尚需支付的工程成本已暂估入账。尚未结 转销售收入的房源中包括已签约和未签约两部分：已签约的房源 326.12 平方米， 预售合同总金额 952,269.00 元，已预收房款 532,269.00 元；未签约的房源 3,326.41 平方米。本次对该部分开发产品采用以下方法进行评 估：已签约部分的房 源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按照市场比较法确定预计售 价，扣除营业税金及附加、销售费用、管理费用和预计的土地增值税、企业所得税 后的余额确定开发产品评估价值，有关税金、费用的测算数据参照东区市场的测算 数据。

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

A、重置价值一般由综合造价、前期费用、其它费用和资金成本组成，结合评 估对象具体情况的不同略有取舍。

a、综合造价：根据被评估单位提供的工程建设资料、招投标资料、预结算资

料，采用重编预算法确定建筑物的综合造价，即：以工程结算资料中的工程量为基础，根据当地现行建筑安装工程定额、评估基准日时的建材市场价格及施工费用水平测算综合造价。

#### b、前期及其他费用

此处主要指勘察设计费、建设单位管理费和咨询费等，结合基本建设的有关规定和资产占有方的实际发生情况，按综合造价的一定百分比计取。

#### c、建筑规费

上述建筑物系临时建筑，故建筑规费不予计取。

#### d、资金成本

资金成本指建筑物正常建设期内占有资金的筹资成本，即应计利息。应计利息计息期按正常施工建设情况下所需占用的时间计算，利率按评估基准日金融机构贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入，计息时间为建设期的 1/2，计息基数为前三项费用之和。

资金成本 = (综合造价 + 前期及其他费用 + 建筑规费) × 利率 × 建设期的 1/2

综上所述

重置价值 = 综合造价 + 前期及其他费用 + 建筑规费 + 资金成本

#### B、成新率的确定

上述建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

开发产品评估价值为 93,693,000.00 元，评估增值额为 24,816,231.38 元，增值率为 36.03%。

#### (4) 开发成本

账面价值为 50,175,087.83 元，其中账面余额 50,175,087.83 元，存货跌价准备 0.00 元。

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。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。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，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。

#### 1) 地价定义：

根据《城镇土地估价规程》以及本次评估的具体要求，此次评估的土地价格指被估宗地在 2010 年 2 月 28 日，土地用途为国有土地使用证设定用途，取得方式为出让，宗地开发程度为红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)，红线内“一平”(即场地平整)，国有土地使用证设定的剩余使用年限条件下的土地使用权价格。

#### 2) 假设开发法

##### A. 评估对象建设期分析

根据调查，设定宗地房地产开发周期为 3 年，评估基准日为 2010 年 2 月 28 日，则开发期自评估基准日算起，并设定在开发完成后一次售完。

##### B. 不动产总价的确定

该宗地总建筑面积 553,924.73 平方米，可售住宅面积 508,823.53 平方米，可售商铺面积 36,067.94 平方米，绿地率 40%。

通过对钱江五金建材商贸城地块周边类似楼盘如富吉家园、红旗家园等销售情况的市场调查，富吉家园住宅售价为 2,600 元/平方米，商铺均价 3,200-3,800 元/平方米。评估人员对待估宗地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，综合确定住宅销售均价为 2,300 元/平方米，商铺均价为 3,500



元/平方米。各期销售单价及预计销售收入见下表：

序号	内容	单价（元/平方米）	面积（平方米）	金额（元）
一、	住宅销售收入	2,300	508,823.53	1,170,294,119
二、	商铺销售收入	3,500	36,067.94	126,237,790
三、	预计收入总计			1,296,531,909

### C. 建筑成本的确定

根据评估对象现状，要建成一个符合当地市场需求的可售的楼盘，需前期工程、建安工程和配套建设三个阶段。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、电梯及不可预见费）及开发间接费用四项内容。分别估算如下：

a. 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情况综合确定，预计前期费用为 37,791,679 元。

b. 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，预计建安成本总价为 727,559,027 元。

c. 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，预计基础设施及配套费用为 45,421,827 元。

d. 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，预计开发间接成本为 1,827,952 元。

#### e. 建筑成本：

$$\begin{aligned}
 \text{建筑成本} &= \text{前期费用} + \text{建安成本} + \text{基础设施及配套} + \text{开发间接成本} \\
 &= 37,791,679 + 727,559,027 + 45,421,827 + 1,827,952 \\
 &= 812,600,485 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

### D. 销售、管理费用及税金的确定

销售、管理费用及税金与销售状况同步发生。其中：

销售费用主要为广告宣传费及其他销售费用组成，参照类似房地产的相关资料并结合目前该区块房地产供求市场日趋成熟的现状，销售费用估计约为销售收入的 2%；管理费用主要包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资福利、办公费用、业务招待费、折旧费等相关费用，参照类似房地产的资料，该部分费用约为销

售收入的 1%；销售税费主要为营业税、城建税、教育费附加、土地增值税及零星税费等，其中营业税按照销售收入的 5%计算，城市建设维护税按照营业税 7%征收、教育费附加按照营业税 4%征收，河道费按收入的 0.1%征收，印花税按收入的 0.05%征收，综合取为销售收入的 5.70%。

$$\begin{aligned} \text{销售、管理费用及税金} &= \text{不动产总价} \times (2\% + 1\% + 5.7\%) \\ &= 1,296,531,909 \times 8.7\% \\ &= 112,798,276 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### E. 资本化利息的确定

按项目建设工期以及各项费用投入时间，按照中国人民银行公布的一至三年期贷款利率 5.40%计算资本化利息。

各项费用包括地价、前期费用、建安成本、基础设施，其中地价以及前期费用假设在项目开始时投入，其他费用假设在 3 年开发期内均匀投入。则：

$$\text{资本化利息} = \text{地价} \times 5.40\% \times 3 + \text{建筑成本} \times 5.40\% \times 3/2$$

#### F. 土地增值税的确定

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：

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

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 21,573,893 元。

#### G. 所得税

序号	项目	金额	备注
1	预计销售收入	1,296,531,909	
2	项目建筑成本	812,600,485	按成本测算表金额
3	销售税金	73,902,319	=1*5.7%
4	销售费用	25,930,638	=1*2%

5	管理费用	12,965,319	=1*1%
6	财务费用	75,458,687	
7	土地增值税	21,573,893	
8	项目利润	274,100,571	=1-2-3-4-5-6-7
9	所得税	68,525,143	=8*25%

#### H. 开发商利润的确定

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，行业平均投资利润率为 12%。本次评估中，开发商利润以地价和建筑成本的合计数与行业平均投资利润率的乘积进行计算。

$$\text{开发商利润} = (\text{地价} + \text{建筑成本}) \times 12\%$$

#### I. 地价测算

根据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

经计算，地价为 100,924,075 元。

#### 3) 市场比较法

本次对该土地采用以下方法进行评估：假设营口钱江置业公司取得《国有土地使用证》部分的土地按目前状况进行转让，以市场比较法确定该土地的预计售价，扣除营业税金及附加、预计的土地增值税、企业所得税后的余额为评估价值；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。

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日时地价的方法。其公式如下：

$$P_D = P_A \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

$P_D$ —待估宗地价格

$P_A$ —比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地交易情况指数}}{\text{比较实例宗地交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地期日地价指数}}{\text{比较实例宗地期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

### A、比较样本的选取

待估宗地位于营口经济技术开发区海东办事处柳树底地块，国有土地使用证记载用途为商住用地，规划建设也为商住，因此可在与该宗地所处类似的区域内选取商住用地交易样本为比较样本。经调查，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

代号	样本位置	交易性质	交易方式	成交单价 (元/M <sup>2</sup> )	交易时间	使用年限	面积 (米 <sup>2</sup> )
样本 A	长江路北、泰山大街东	商住	挂牌	740.00	2009.10.2	70	109,371.86
样本 B	长江路北、泰山大街西	商住	挂牌	700.00	2009.07.3	70	89,610.39
样本 C	辽南大街西、金湖路南	商住	挂牌	680.00	2009.10.2	70	8,484.42

### B、比较因素选择

市场比较法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域因素及个别因素五大类。经评估人员分析比较，此次评估在区域因素和个别因素中具体因子有：距区域主干道距离、道路通达度、公共交通便利度及距公交车站距离、对外交通便利度、商服繁华度、环境优劣度、宗地形状、容积率、临街状况、宗地进深、目前规划限制、用地规模等。

### C、编制比较因素条件说明表

比较因素	委估 A 宗地	样本 A	样本 B	样本 C
宗地位置	长江路北、辽南大街西	长江路北、泰山大街东	长江路南、泰山大街西	长江路北、泰山大街西
土地用途	商住	商住	商住	商住
宗地面积(平方米)	94,736.29	109,371.86	89,610.39	8,484.42
修正地价(元/M <sup>2</sup> )	—	740.00	700.00	680.00
交易时间	2010年2月	2009年10月	2009年7月	2009年10月
交易情况	正常市场价	出让	出让	出让

土地剩余使用年限	69.83	69.58	69.42	69.58
距区域主干道距离	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
道路通达度	较好	较好	较好	较差
公共交通便捷度及距公交车站距离	有公交线路	有公交线路	有公交线路	无公交线路
对外交通便捷度	距汽车站距离约1.5KM	距汽车站距离约1KM	距汽车站距离约1KM	距汽车站距离约2KM
商服繁华度	一般	较好	较好	较差
环境优劣度	无污染	无污染	无污染	无污染
宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	不规则多边形	较规则多边形
容积率	<2.5 >=1.5	<3.0 >=2.0	<2.5 >=2.0	<2.5 >=1.5
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
宗地进深	32米以上	32米以上	32米以上	32米以上
目前规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
用地规模	适中	适中	适中	较小

D、编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较，确定比较样本相应指数，列表如下：

比较因素	委估 A 宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易时间	100	99	98	99
交易情况	100	100	100	100
土地剩余使用年限	0.9998	0.9996	0.9994	0.9996
距区域主干道距离	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100	98
对外交通便捷度	100	101	101	99
商服繁华度	100	101	101	99
环境优劣度	100	100	100	100
宗地形状	100	100	98	100
容积率	100	101	100	100
临街状况	100	100	100	100

宗地进深	100	100	100	100
目前规划限制	100	100	100	100
用地规模	100	100	100	99

其中，土地剩余使用年限指数按下列公式计算得出，土地还原率取 6%：

$$\text{剩余使用年限指数} = 1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年限}}$$

### E、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

比较因素	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M <sup>2</sup> )	740.00	700.00	680.00
交易时间	1.010	1.020	1.010
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年限	1.000	1.000	1.000
距区域主干道距离	1.000	1.000	1.000
道路通达度	1.000	1.000	1.000
公共交通便捷度及距公交车站距离	1.000	1.000	1.020
对外交通便捷度	0.990	0.990	1.010
商服繁华度	0.990	0.990	1.010
环境优劣度	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.000	1.000	1.000
容积率	0.990	1.000	1.000
临街状况	1.000	1.000	1.000
宗地进深	1.000	1.000	1.000
目前规划限制	1.000	1.000	1.000
用地规模	1.000	1.000	1.010
因素修正合计	0.980	1.020	1.061
比准价格	725.00	714.00	722.00

### F、预计售价确定

三个样本修正得到的比准地价相差不大，确定以样本得到的比准地价的算术平均值 720 元/平方米确定该宗地的预计售价。

$$\begin{aligned} \text{预计售价} &= 720 \times 221,569.89 \\ &= 159,530,321.00 \text{ 元（已圆整）} \end{aligned}$$

假设在土地转让情况下，按现行税法，需发生营业税金及附加、土地增值税和企业所得税，经测算营业税金及附加 9,093,228 元，土地增值税 23,432,734 元，企业所得税 20,192,393 元。

取得国有土地使用证部分的开发成本测算结果如下 单位：人民币元

序号	内容	金额
1	预计售价	159,530,321
2	营业税金及附加	9,093,228
3	土地增值税	23,432,734
4	企业所得税	20,192,393
5	评估价值	106,812,000

#### 4) 评估值的确定

根据以上评估过程，采用假设开发法和市场比较法测得评估价值分别为 100,924,075 元和 106,812,000 元，由于假设开发法评估中是以土地的历史成本为基础上估算土地增值税和所得税，而土地的历史成本较低，导致企业开发该土地的税负较高，从而影响土地使用权人的权益，因而假设开发法下评估的土地价值是土地持有人拥有该土地使用权所能获得的权益体现；采用市场比较法得出的价格虽然能较好反映土地重置的市场价格，但没有考虑企业实际取得的土地成本较低导致的税收负担提高以及其他因素对土地价值的影响，故综合分析确定采用假设开发法的评估价值作为公司土地的评估值，评估价值为 100,924,075 元。

另外，未取得国有土地使用证的部分土地。

评估价值=土地成本单价×未取得权证的土地面积

$$=192 \times 18,883.01$$

$$=3,625,500 \text{（已取整百位）}$$

故评估价值为 3,625,500 元。

注：以上土地成本单价含取得土地成本、契税、资本化利息。

开发成本评估价值为 104,549,575.00 元，评估增值额为 54,374,487.17 元，增值率为 108.37%。

#### (5) 存货评估结果

账面价值 119,051,856.45 元

评估价值	198,242,575.00 元
评估增值	79,190,718.55 元
增值率	66.52%

#### 6、流动资产评估结果

账面价值	129,753,549.56 元
评估价值	208,641,416.39 元
评估增值	78,887,866.83 元
增值率	60.80%

### 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 5,000,000.00 元，其中账面余额 5,000,000.00 元，减值准备 0.00 元。

被投资单位为一家全资子公司。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	营口经济技术开发区钱江五金商贸城有限公司	2005.4.28	100%	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00

我们查阅了上述投资项目章程、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，对于该家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，以该家子公司评估后的股东权益中营口钱江置业公司所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）为评估值。

长期股权投资评估价值为 2,962,331.78 元，评估减值 2,037,668.22 元，减值率为 40.75%。

#### 2、设备类固定资产

##### (3) 概况

营口钱江置业公司列入评估范围的设备类固定资产共计 97 错误！未找到引用源。



台(套/项),设备类固定资产合计账面原值2,065,219.50元,账面净值1,033,923.88元。

根据营口钱江置业公司提供的《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)	90	480,335.00	195,158.15
2	固定资产--车辆	辆	7	1,584,884.50	838,765.73

营口钱江置业公司对设备类固定资产的折旧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	8	原价的3%	11.875
电子/其他设备	5	原价的3%	19.00

1) 营口钱江置业公司从事房地产开发。委评设备主要包括空调、复印机等电子类办公设备和奥迪轿车、金龙客车、捷达轿车等车辆。

营口钱江置业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》。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,通过获取车辆行驶证等有关资料,证实了其所有权,并对部分车辆的实际车况进行了检视。

在现场核实过程中,评估人员还向有关人员询问和了解有关设备的使用、维护等情况。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存在瑕疵情况。

### 3) 经清查后待处理事项:

A. 传真机、数码相机等 2 台设备, 实际已处于报废状态, 合计账面原值 7,050.00 元, 账面净值 211.50 元, 尚未进行账务处理, 拟在评估时处理。

B. 笔记本电脑、空调、手机等 14 台设备, 实际已无物, 合计账面原值 157,505.00 元, 账面净值 8,8461.01 元, 尚未进行账务处理, 拟在评估时处理。

### (4) 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

另外, 报废设备以其估计可变现净值为评估价值, 电子设备报废基本无残余价值, 故本次评估报废设备评估价值为零; 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、传真机、空调及其他办公设备等通过查阅《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: 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 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



轴距(mm) 2471

轮距(前/后) (mm) 1429/1422

最小离地间隙(mm) 137

发动机类型 L4 发动机, 多点燃油喷射系统, 电子点火。

排气量(L) 1.6

最大功率(Kw/rpm) 68/5800

最大扭矩(Nm/rpm) 140/3500

变速箱 手动五档变速箱

最高电子限速(车速) 175

加速性能 0-100km/h(s) 13

## 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相关信息分析, 该车现市场售价约为 71,800 元

相关费用依照有关现行规定取为:

购置附加税为 7.5%, 计费基数为不含税的销售价。

证照杂费费率: 1%

则: 重置价值 = 71,800.00 × (1 + 1/1.17 × 7.5% + 1%)

= 77,100.00 元 (圆整后)

## 3) 成新率的评定

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 8 年, 2009 年 9 月新购置, 尚可使用年限初定为 7.5 年。

成新率 K = 尚可使用年限 / 耐用年限 × 100%

= 7.5 / 8 × 100%

= 94%

考虑实际车况和已行驶里程, 综合确定该车辆成新率为 90%。

## 4) 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 77,100.00 × 90% = 69,390.00 (元)

## (6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	2,065,219.50 元
账面净值	1,033,923.88 元
重置价值	1,642,990.00 元
评估价值	922,116.00 元
评估减值	111,807.88 元
评估减值率	10.81%

### 3、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 43,109.33 元,其中账面余额 43,109.33 元,减值准备 0.00 元。营口钱江置业公司列入《无形资产—其他无形资产清查评估明细表》的项目为公司购入的用友财务软件和明源销售软件的摊销余额,企业按 5 年摊销。

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。

无形资产—其他无形资产评估价值为 40,998.33 元,评估减值 2,111.00 元,减值率为 4.90%。

### 4、长期待摊费用

账面价值为 338,272.08 元,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。经复核各项费用原始发生额正确,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。

长期待摊费用评估价值为 338,272.08 元。

### 5、非流动资产评估结果

账面价值	6,415,305.29 元
评估价值	4,263,718.19 元
评估减值	2,151,587.10 元
减值率	33.54%

### 三) 流动负债

#### 1、应付账款

账面价值 889,831.74 元,系应付的工程款、质保金等。评估人员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,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 889,831.74 元为评估值。

#### 2、预收款项

账面价值 37,252,511.20 元,系预收的房款等。评估人员对款项进行了复核,查阅了账簿及房屋销售合同,了解款项发生的内容、时间、原因和期后结算情况,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,各款项期后均需正常结算,以核实后的账面值 37,252,511.20 元为评估值。

#### 3、应交税费

账面价值-6,307,494.61 元,包括待抵扣的营业税-1,504,783.86 元,企业所得税-1,557,198.22 元,城建税-98,735.45 元,教育费附加-40,943.36 元,地方教育费附加-15,476.93 元,土地使用税-300.00 元,土地增值税-3,223,635.28 元,印花税-7,051.21 元,应交的河道费 134,725.92 元,代扣的个人所得税 5,903.78 元。营口钱江置业公司各项税负政策如下:

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,城建税按营业税的 7%计缴,教育费附加按营业税的 3%计缴,地方教育费附加按营业税的 1%计缴,土地使用税按 3 元/平方米计缴,土地增值税按应税收入的 2.5%计缴,印花税按应税收入的 0.05%计缴,河道费按应税收入的 0.1%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。

评估人员按营口钱江置业公司提供的有关资料核实无误,各项税费应需支付或抵扣,以核实后的账面价值-6,307,494.61 元为评估值。

#### 4、其他应付款

账面价值 97,871,609.26 元,包括应付的租房押金及定金、往来款、工程款、暂收物业维修基金等,其中关联方往来款包括:浙江钱江水利置业投资有限公司

90,953,034.69 元，营口经济技术开发区钱江五金建材商贸城有限公司 3,000,000.00 元。清查时通过查阅账簿、原始合同及凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，并采用相关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 97,871,609.26 元为评估值。

## 5、流动负债评估结果

账面价值 129,706,457.59 元

评估价值 129,706,457.59 元

## (二) 收益法

### 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 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。

权益自由现金流量是指归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

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 年全国房地产市场运行情况**

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。

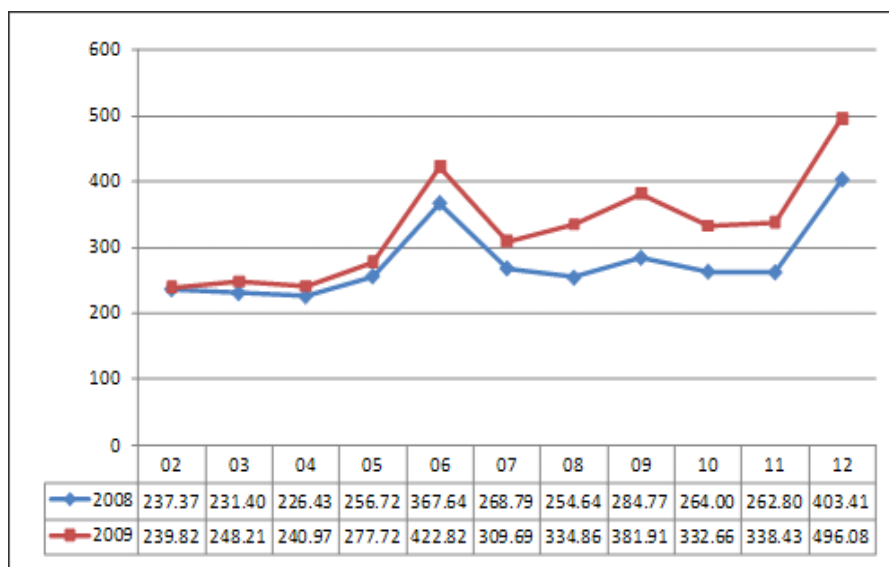
分类型看，商品住宅完成投资 25,618.7 亿元，同比增长 14.2%，增幅比上年同期下降 10.4 个百分点，其中，经济适用房完成投资 1138.6 亿元，同比增长 17.3%；办公楼完成投资 1378 亿元，商业营业用房完成投资 4171.6 亿元，同比分别增长 18.1%、24.4%，增幅同比分别上升了 5.3、4.0 个百分点。

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)



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%。

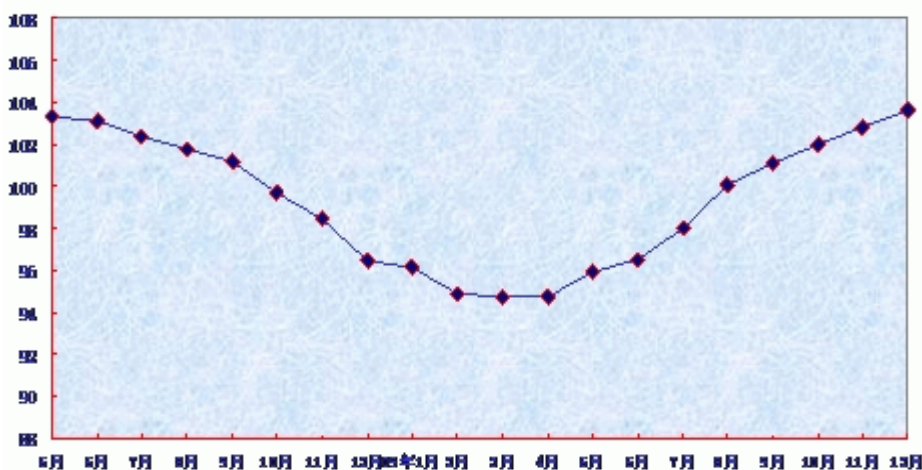
2010 年 1-2 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 20.97 亿平方米，同比增长 29.3%；房屋新开工面积 1.49 亿平方米，同比增长 37.5%；房屋竣工面积 6101 万平方米，同比增长 8.2%。其中，住宅竣工面积 4789 万平方米，增长 5.8%。

### (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。

全国房地产开发景气指数趋势图



### (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进行分析，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	<b>244382</b>	<b>25.9</b>
房地产开发投资	14505	9.9	38232	16.1	<b>44424</b>	<b>22.6</b>
商品住宅投资	10189	7.3	25619	14.2	<b>32646</b>	<b>27.4</b>
房地产开发资金来源	23703	23.6	57128	44.2	<b>74557</b>	<b>30.5</b>
施工面积	239697	12.7	319650	12.8	<b>372679</b>	<b>16.6</b>
其中：住宅	187414	11.4	250804	12.5	<b>295811</b>	<b>17.9</b>
竣工面积	20692	22.3	70219	5.5	<b>73280</b>	<b>4.4</b>
其中：住宅	17037	22.9	57694	6.2	<b>60683</b>	<b>5.2</b>
销售面积	34109	31.7	93713	42.1	<b>109307</b>	<b>16.6</b>
其中：住宅	31499	33.4	85294	43.9	<b>99675</b>	<b>16.9</b>
销售额	15800	53.0	43995	75.5	<b>52681</b>	<b>19.7</b>
其中：住宅	14047	57.1	38157	80.0	<b>43022</b>	<b>12.8</b>
房屋销售价格指数	100.2		107.8		<b>107.7</b>	
商品房销售价格指数	99.5		108.2		<b>107.3</b>	
商品住宅销售价格指数	99.4		109.1		<b>107.3</b>	

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 m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，同比上升 13%。其中，商品房销售 351.92 万 m<sup>2</sup>，38094 套，99.71 亿元，同比分别增长 85%、84%、107%，平均成交均价 2832 元/m<sup>2</sup>，同比上升 12%。二手房成交 168.75 万 m<sup>2</sup>，17433 套，28.99 亿元，同比分别增长 95%、81%、135%，平均成交均价 1718/m<sup>2</sup>，同比上升 21%。

据统计，市区（站前区、西市区）商品房销售 123.54 万 m<sup>2</sup>，12754 套，37.41 亿元，同比分别增长 157%、162%、182%，平均成交均价 3028 元/m<sup>2</sup>，同比上升 8%。二手房成交 59.55 万 m<sup>2</sup>，6393 套，12.44 亿元，同比分别增长 106%、93%、154%，平均成交均价 2090 元/m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>，上升 8%；二手房价格增长较为明显，房屋平均成交均价 2090 元/m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>、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

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

式中：n——明确的预测年限

CFE<sub>t</sub>——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

#### 4) 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、翡翠西苑两期开发，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，预计住宅销售均价为2,300元

/平方米，商铺均价为 3,500 元/方米。

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：

a、对于营口钱江五金商贸城一期、二期的存量房

销售款项	合计	基准日已发生	2010年3-12月份	2011年
<b>五金城一期</b>				
已结转房源	129,676,320	129,676,320		
预售房源	12,742,041		12,742,041	
未售房源	92,437,196			92,437,196
<b>五金城二期</b>				
B5、B6结转	967,742	967,742		
B5、B6未售	11,726,000			11,726,000
B5、B6预售	952,269		952,269	

b、营口钱江置业公司即将开发的“翡翠苑”项目

销售款项	合计	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
<b>翡翠苑小区</b>						
西苑商铺	57,750,000	14,437,500	14,437,500	14,437,500	14,437,500	
西苑住宅	497,810,208	124,452,552	124,452,552	124,452,552	124,452,552	
东苑商铺	68,487,792		17,121,948	17,121,948	17,121,948	17,121,948
东苑住宅	672,483,912		168,120,978	168,120,978	168,120,978	168,120,978
合计	1,296,531,912	138,890,052	324,132,978	324,132,978	324,132,978	185,242,926

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于基准日计入收入，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%，故预测各年的现金流入如下表：

项目	2010年末	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	合计
年销售额	13,694,310	104,163,196	138,890,052	324,132,978	324,132,978	324,132,978	185,242,926	1,414,389,418
现金流入	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978	324,132,978	217,656,224	1,414,389,418

5) 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，系 9,545,140 元。

6) 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 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 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	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
收到的其他与经营活动有关的现金					
现金流入小计	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
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	324,132,978	217,656,224		1,414,389,418	
收到的其他与经营活动有关的现金			9,545,140	9,545,140	
现金流入小计	324,132,978	217,656,224	9,545,140	1,423,934,558	

(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共计 93,933,123.17 元。

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情况综合确定，预计前期费用为 37,791,679.00 元。

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，预计建安成本总价为 727,559,027.00 元。

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，预计基础设施及配套费用为 45,421,827.00 元。

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，预计开发间接成本为 1,827,952.00 元。

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

$$=93,933,123.17+37,791,679.00+727,559,027.00+45,421,827.00+1,827,952.00$$

$$=906,533,608 \text{ 元（已圆整）}$$

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。各年预测数见下表：

项目	2010年3月	2010剩余期	2011年	2012年	2013年
购买商品、接受劳务支付的现金	57,801,039	82,342,103	113,218,933	179,131,200	187,651,684
项目	2014年	2015年	2016年	合计	
购买商品、接受劳务支付的现金	160,999,175	102,638,302	22,751,172	906,533,608	

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。各年预测数见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2016 年末	合计
支付的各项税费									
营业税	942,382	4,755,815	6,770,868	15,280,434	16,206,649	16,206,649	10,882,811		71,045,608
城建税	65,967	332,907	473,961	1,069,630	1,134,465	1,134,465	761,797		4,973,192
教育费附加	37,695	190,233	270,835	611,217	648,266	648,266	435,312		2,841,824
河道整治费	12,325	95,116	135,417	305,609	324,133	324,133	217,656		1,414,389
印花税	6,162	47,558	67,709	152,804	162,066	162,066	108,828		707,193
土地增值税	308,122	2,377,908	1,549,080	3,503,796	3,714,722	3,714,722	2,480,731		17,649,081
所得税	308,122	2,377,908	3,385,434	7,640,217	8,103,324	8,103,324	5,441,406		35,359,735
应交税金预交数	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625	30,293,625	20,328,541		133,991,022
所得税清算								6,526,087	6,526,087
增值税费补交款								52,394,611	52,394,611
应交税金实交数	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625	30,293,625	20,328,541	58,920,698	192,911,720

### 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	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	合计
销售费用：								
广告费	123,200	951,200	1,328,200	3,053,200	3,824,800	3,082,100	1,781,200	14,143,900
其他费用	123,200	951,200	1,328,200	3,053,200	3,824,800	3,082,100	1,781,200	14,143,900
小计	246,400	1,902,400	2,656,400	6,106,400	7,649,600	6,164,200	3,562,400	28,287,800

#### 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)。

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。各年预测数见下表：

明细		2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	合计
工资及福利	在职人员数	30	30	30	30	30	20	10	
	人均月工资	2,500	2,600	2,700	2,800	2,900	3,000	3,200	
	人均月福利其他	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	1,900	2,000	
	小计	1,404,000	1,476,000	1,548,000	1,620,000	1,692,000	1,176,000	624,000	9,540,000
其他管理费		2,720,453	2,720,453	2,720,453	4,820,453	2,720,453	2,420,453	1,200,453	19,323,171
合计		4,124,453	4,196,453	4,268,453	6,440,453	4,412,453	3,596,453	1,824,453	28,863,171
折旧费		320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453	320,453	320,453	4,343,171
管理现金流出		3,804,000	3,876,000	3,948,000	4,020,000	4,092,000	3,276,000	1,504,000	24,520,000

#### C、其他与经营活动有关的现金

其他应付款主要为关联方往来款，考虑到 2016 年末营口钱江置业公司不再持续经营，因此其他应付款在 2016 年末需要全部支出，故计入 2016 年末支付的其他与经营活动有关的现金为 97,871,609 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
购买商品、接受劳务支付的现金	82,991,183	113,218,933	179,131,200	187,651,684	160,999,175
支付的各项税费	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	-2,257,095	5,778,400	6,656,400	10,132,200	10,574,600
经营活动现金流出小计	82,414,863	129,174,778	198,440,904	226,347,591	201,867,400
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
购买商品、接受劳务支付的现金	102,638,302	22,751,172		849,381,649	
支付的各项税费	30,293,625	20,328,541	58,920,698	192,911,720	
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	9,758,600	5,857,200	97,871,609	144,371,914	
经营活动现金流出小计	142,690,527	48,936,913	156,792,307	1,186,665,283	

### (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
经营活动现金流入小计	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978
经营活动现金流出小计	82,414,863	129,174,778	198,440,904	226,347,591	201,867,400
经营活动产生的现金流量净额	-70,089,983	-34,058,471	-63,023,538	79,261,094	122,265,578
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
经营活动现金流入小计	324,132,978	217,656,224	9,545,140	1,423,934,558	
经营活动现金流出小计	142,690,527	48,936,913	156,792,307	1,186,665,283	
经营活动产生的现金流量净额	181,442,451	168,719,311	-147,247,167	237,269,275	

### (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收到的现金。固定资产按照其折旧情况预计 2013 年需要重新购置，2016 年末预计处置设备所得为 3,133,924 元，收回的长期投资为预计期末的评估值 2,962,332 元，故两项预计数合计为 6,096,256 元。

#### 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。具体见下表：

项目	2010 剩余期	2011 年	2012 年	2013 年
购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	320,453	320,453	320,453	2,420,453
现金流出小计	320,453	320,453	320,453	2,420,453
项目	2014 年	2015 年	2016 年	合计



购建固定资产和其他长期资产所支付的现金	320,453	320,453	320,453	4,343,171
现金流出小计	320,453	320,453	320,453	4,343,171

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
投资活动现金流入小计					
投资经营活动现金流出小计	320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453
投资活动产生的现金流量净额	-320,453	-320,453	-320,453	-2,420,453	-320,453
项目	2015 年	2016 年	2016 年末	合计	
投资活动现金流入小计			6,096,256	6,096,256	
投资活动现金流出小计	320,453	320,453		4,343,171	
投资活动产生的现金流量净额	-320,453	-320,453	6,096,256	1,753,085	

(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。

流入项目	2010 年	2011 年	2012 年	
借款所收到的现金	80,000,000	50,000,000	90,000,000	

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。

支出项目	2013 年	2014 年	2015 年	
偿还债务所支付的现金	50,000,000	100,000,000	70,000,000	

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 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
偿付利息所支付的现金	8,563,500	11,761,200	15,919,200	17,107,200	7,128,000	2,079,000

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 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
现金流入小计（借款所收到的现金）	80,000,000	50,000,000	90,000,000			
偿还债务所支付的现金				50,000,000	100,000,000	70,000,000
偿付利息所支付的现金	8,563,500	11,761,200	15,919,200	17,107,200	7,128,000	2,079,000

现金流出小计	8,563,500	11,761,200	15,919,200	67,107,200	107,128,000	72,079,000
筹资活动产生的现金流量净额	71,436,500	38,238,800	74,080,800	-67,107,200	-107,128,000	-72,079,000

(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

具体计算过程见下表：

单位：元

项目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
经营活动现金净流量	-70,089,983	-34,058,471	-63,023,538	79,261,094	122,265,578
投资活动现金净流量	-320,453	-320,453	-320,453	-2,420,453	-320,453
筹资活动现金净流量	71,436,500	38,238,800	74,080,800	-67,107,200	-107,128,000
股权现金流量	1,026,064	3,859,876	10,736,809	9,733,441	14,817,125
项目	2015年	2016年	2016年末	合计	
经营活动现金净流量	181,442,451	168,719,311	-147,247,167	237,269,275	
投资活动现金净流量	-320,453	-320,453	6,096,256	1,753,085	
筹资活动现金净流量	-72,079,000			-62,558,100	
股权现金流量	109,042,998	168,398,858	-141,150,911	176,464,260	

4、折现率的确定

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f1 + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f1 + \text{Beta} \times (R_m - R_f1) + R_c$$

其中：K<sub>e</sub>—权益资本成本

R<sub>f1</sub> —目前的无风险利率

R<sub>m</sub>—市场回报率

Beta—权益的系统风险系数

MRP—市场的风险溢价

R<sub>c</sub>—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 付息国债 12	090012	3.0900	120(月)	3.4367%
2	09 付息国债 23	090023	3.4400	120(月)	3.4028%
3	09 付息国债 27	090027	3.6800	120(月)	3.3988%
4	09 付息国债 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62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。计算结果如下:

深证成指算术平均年收益率 34.21%

几何平均年收益率 13.64%

上证综指算术平均年收益率 25.39%

几何平均年收益率 12.44%

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。

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	1991	292.75		963.57	
2	1992	780.39	166.57%	2309.77	139.71%
3	1993	833.80	6.84%	2225.38	-3.65%
4	1994	647.87	-22.30%	1271.05	-42.88%
5	1995	555.29	-14.29%	987.75	-22.29%
6	1996	917.01	65.14%	3215.82	225.57%
7	1997	1194.10	30.22%	4184.84	30.13%
8	1998	1146.70	-3.97%	2949.31	-29.52%
9	1999	1366.58	19.18%	3369.61	14.25%
10	2000	2073.47	51.73%	4752.75	41.05%
11	2001	1645.97	-20.62%	3325.66	-30.03%
12	2002	1357.65	-17.52%	2759.30	-17.03%
13	2003	1497.04	10.27%	3479.80	26.11%
14	2004	1266.50	-15.40%	3067.57	-11.85%
15	2005	1161.06	-8.33%	2863.61	-6.65%
16	2006	2675.47	130.43%	6647.14	132.12%
17	2007	5261.56	96.66%	17700.62	166.29%
18	2008	1820.81	-65.39%	6485.51	-63.36%
19	2009	3277.14	79.98%	13699.97	111.24%
20	2010	3051.94	-6.87%	12436.66	-9.22%
		算术平均数	25.39%		34.21%
		几何平均数	12.44%		13.64%
		深市市值(亿元)	60825		
		沪市市值(亿元)	173991.8		
		深市比例	26%		
		沪市比例	74%		
		Rm	12.75%		

#### 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

$$Ke=Rf1+Beta\times(Rm- Rf1)+ Rc$$

$$=3.41\%+1.2675\times(12.75\%-3.41\%)+2\%$$

$$=17.25\%$$

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：

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

式中：n——明确的预测年限

CFE<sub>t</sub>——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

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在基准日没有直接变现的溢余的现金资产，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

$$=86,020,000+0+3,625,500$$

$$=8,964.55 \text{ 万元}$$

### 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，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。

## **(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 78,887,866.83 元,增值率为 60.80%,系开发产品评估时考虑适当利润和开发成本中土地市场价值增值所致。

2、长期股权投资评估减值 2,037,668.22 元,减值率为 40.75%,系投资的全资子公司营口经济技术开发区钱江五金商贸城有限公司无营业收入,仅为营口钱江置业公司开发的钱江五金建材商贸城项目从事代理销售和出租业务所致。

3、设备类固定资产评估减值 111,807.88 元,减值率为 10.81%,系有部分设备有账无物所致。

4、无形资产—其他无形资产评估减值 2,111.00 元,减值率为 4.90%,系营口钱江置业公司对其他无形资产的摊销额少计所致。



### 收 益 法 预 测 表

项目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2016年末
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>								
销售商品、提供劳务收到的现金	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978	324,132,978	217,656,224	
收到的其他与经营活动有关的现金								9,545,140
现金流入小计	12,324,880	95,116,307	135,417,366	305,608,685	324,132,978	324,132,978	217,656,224	9,545,140
购买商品、接受劳务支付的现金	82,991,183	113,218,933	179,131,200	187,651,684	160,999,175	102,638,302	22,751,172	
支付的各项税费	1,680,775	10,177,445	12,653,304	28,563,707	30,293,625	30,293,625	20,328,541	58,920,698
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	-2,257,095	5,778,400	6,656,400	10,132,200	10,574,600	9,758,600	5,857,200	97,871,609
现金流出的小计	82,414,863	129,174,778	198,440,904	226,347,591	201,867,400	142,690,527	48,936,913	156,792,307
经营活动产生的现金流量的净额	-70,089,983	-34,058,471	-63,023,538	79,261,094	122,265,578	181,442,451	168,719,311	-147,247,167
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>								
取得投资收益所收到的现金								2,962,332
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金								3,133,924
现金流入小计								6,096,256
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453	320,453	320,453	
现金流出的小计	320,453	320,453	320,453	2,420,453	320,453	320,453	320,453	0
投资活动产生的现金流量的净额	-320,453	-320,453	-320,453	-2,420,453	-320,453	-320,453	-320,453	6,096,256
<b>三、筹资活动产生的现金流量的净额</b>								
借款所收到的现金	80,000,000	50,000,000	90,000,000					
现金流入的小计	80,000,000	50,000,000	90,000,000					
偿还债务所支付的现金	0	0	0	50,000,000	100,000,000	70,000,000		
偿还借款利息支付的现金	8,563,500	11,761,200	15,919,200	17,107,200	7,128,000	2,079,000		
现金流出小计	8,563,500	11,761,200	15,919,200	67,107,200	107,128,000	72,079,000		
筹资活动产生的现金流量净额	71,436,500	38,238,800	74,080,800	-67,107,200	-107,128,000	-72,079,000		
<b>股权现金净流量</b>	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
<b>折现后净现金流量</b>	960,000	3,130,000	7,440,000	5,770,000	7,500,000	47,200,000	62,300,000	-48,280,000
溢余资产价值								
非经营性资产价值	3,625,500							
<b>评估值</b>	<b>89,645,500</b>							

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表1

被评估单位：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

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	12,975.35	20,864.14	7,888.79	60.80
二、非流动资产	641.53	426.37	(215.16)	(33.54)
其中：长期股权投资	500.00	296.23	(203.77)	(40.75)
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	103.39	92.21	(11.18)	(10.81)
在建工程				
无形资产——土地使用权				
商誉				
长期待摊费用	33.83	33.83		
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	13,616.89	21,290.51	7,673.63	56.35
三、流动负债	12,970.65	12,970.65		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	12,970.65	12,970.65		
<b>股东权益合计</b>	646.24	8,319.87	7,673.63	1,187.43

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表1

被评估单位：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

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	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)
其中：长期股权投资	5,000,000.00	2,962,331.78	(2,037,668.22)	(40.75)
投资性房地产				
建筑物类固定资产				
设备类固定资产	1,033,923.88	922,116.00	(111,807.88)	(10.81)
在建工程				
无形资产——其他无形资产	43,109.33	40,998.33	(2,111.00)	(4.90)
商誉				
长期待摊费用	338,272.08	338,272.08		
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	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		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	129,706,457.59	129,706,457.59		
<b>股东权益合计</b>	6,462,397.26	83,198,676.99	76,736,279.73	1,187.43

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表2

被评估单位：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

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	<b>一、流动资产</b>				
2	<b>货币资金</b>	8,213,389.78	8,213,389.78		
3	<b>交易性金融资产</b>				
4	应收票据余额				
5	减：坏账准备				
6	<b>应收票据净额</b>				
7	应收账款余额	1,415,000.00	1,273,500.00	(141,500.00)	(10.00)
8	减：坏账准备	83,250.00	0.00	(83,250.00)	(100.00)
9	<b>应收账款净额</b>	1,331,750.00	1,273,500.00	(58,250.00)	(4.37)
10	预付款项余额	240,751.28	0.00	(240,751.28)	(100.00)
11	减：坏账准备				
12	<b>预付款项净额</b>	240,751.28	0.00	(240,751.28)	(100.00)
13	<b>应收利息</b>				
14	<b>应收股利</b>				
15	其他应收款余额	1,139,925.26	911,951.61	(227,973.65)	(20.00)
16	减：坏账准备	224,123.21	0.00	(224,123.21)	(100.00)
17	<b>其他应收款净额</b>	915,802.05	911,951.61	(3,850.44)	(0.42)
18	存货余额	119,051,856.45	198,242,575.00	79,190,718.55	66.52
19	减：存货跌价准备				
20	<b>存货净额</b>	119,051,856.45	198,242,575.00	79,190,718.55	66.52
21	<b>一年内到期的非流动资产</b>				
22	<b>其他流动资产</b>				
23	<b>流动资产合计</b>	129,753,549.56	208,641,416.39	78,887,866.83	60.80
24					
25	<b>二、非流动资产</b>				
26	<b>可供出售金融资产</b>				
27	<b>持有至到期投资</b>				
28	<b>长期应收款</b>				
29	长期股权投资余额	5,000,000.00	2,962,331.78	(2,037,668.22)	(40.75)
30	减：长期股权投资减值准备				
31	<b>长期股权投资净额</b>	5,000,000.00	2,962,331.78	(2,037,668.22)	(40.75)
32	<b>投资性房地产</b>				
33	<b>固定资产原值</b>	2,065,219.50	1,642,990.00	(422,229.50)	(20.44)
34	其中：建筑物类固定资产原值				
35	设备类固定资产原值	2,065,219.50	1,642,990.00	(422,229.50)	(20.44)
36	减：累计折旧	1,031,295.62	720,874.00	(310,421.62)	(30.10)
37	<b>固定资产净值</b>	1,033,923.88	922,116.00	(111,807.88)	(10.81)
38	其中：建筑物类固定资产净值				
39	设备类固定资产净值	1,033,923.88	922,116.00	(111,807.88)	(10.81)
40	减：固定资产减值准备				
41	<b>固定资产净额</b>	1,033,923.88	922,116.00	(111,807.88)	(10.81)
42	<b>在建工程余额</b>				
43	减：在建工程减值准备				
44	<b>在建工程净额</b>				
45	<b>工程物资余额</b>				
46	减：减值准备				

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2010年2月28日

表2

被评估单位：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

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	<b>工程物资净额</b>				
48	<b>固定资产清理</b>				
49	<b>未担保余值</b>				
50	<b>生物资产小计</b>				
51	<b>油气资产净额</b>				
52	无形资产余额	43,109.33	40,998.33	(2,111.00)	(4.90)
53	其中：土地使用权				
54	其他无形资产	43,109.33	40,998.33	(2,111.00)	(4.90)
55	减：无形资产减值准备				
56	<b>无形资产净额</b>	43,109.33	40,998.33	(2,111.00)	(4.90)
57	<b>开发支出</b>				
58	<b>商誉</b>				
59	长期待摊费用	338,272.08	338,272.08		
60	<b>递延所得税资产</b>				
61	<b>其他非流动资产</b>				
62	<b>非流动资产合计</b>	6,415,305.29	4,263,718.19	(2,151,587.10)	(33.54)
64	<b>三、资产总计</b>	136,168,854.85	212,905,134.58	76,736,279.73	56.35
65					
66	<b>四、流动负债</b>				
67	短期借款				
68	交易性金融负债				
69	应付票据				
70	应付账款	889,831.74	889,831.74		
71	预收款项	37,252,511.20	37,252,511.20		
72	应付职工薪酬				
73	应交税费	(6,307,494.61)	(6,307,494.61)		
74	应付利息				
75	应付股利				
76	其他应付款	97,871,609.26	97,871,609.26		
77	一年内到期的非流动负债				
78	其他流动负债				
79	<b>流动负债小计</b>	129,706,457.59	129,706,457.59		
80					
81	<b>五、非流动负债</b>				
82	长期借款				
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	<b>非流动负债小计</b>				
91	<b>六、负债合计</b>	129,706,457.59	129,706,457.59		
92					
93	<b>七、股东权益合计</b>	6,462,397.26	83,198,676.99	76,736,279.73	1,187.43

评估机构：浙江勤信资产评估有限公司