

钱江水利开发股份有限公司拟进行股权转让涉及的
浙江钱江水利置业投资有限公司股东
全部权益价值评估项目
资产评估报告
坤元评报〔2013〕447号

坤元资产评估有限公司

二〇一三年十二月十六日

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、负债清单等由委托方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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。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。

钱江水利开发股份有限公司拟进行股权转让涉及的 浙江钱江水利置业投资有限公司股东 全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2013〕447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钱江水利开发股份有限公司（以下简称“钱江水利股份公司”），本次资产评估的被评估单位为浙江钱江水利置业投资有限公司（以下简称“钱江水利置业”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据2013（18）号钱江水利开发股份有限公司会议纪要，钱江水利股份公司拟转让其持有的钱江水利置业的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对钱江水利置业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钱江水利置业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的钱江水利置业的股东全部权益。

评估范围为钱江水利置业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、固定资产和无形资产）及流动负债、非流动负债。按照钱江水利置业提供的截至 2013 年 10 月 31 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 519,022,465.04 元、352,511,906.49 元和 166,510,558.55 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 2013 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，钱江水利置业股东全部权益的评估价值为-5,383,999.15 元（大写为人民币负伍佰叁拾捌万叁仟玖佰玖拾玖元壹角伍分）。

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 2013 年 10 月 31 日起至 2014 年 10 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

钱江水利置业与自然人郑燕明于 2011 年 3 月 1 日签订《股权转让协议书补充协议》，钱江水利置业以 278 万元的价格收购自然人郑燕明持有的锦天房地产公司 1% 的股权，并约定本公司暂不支付股权收购款 278 万元，转由本公司将锦天房产公司 1% 的股权质押给自然人郑燕明，质押期间，自然人郑燕明享有质押股权按《公司法》规定的股东所有权益。

上述资产质押事项，可能对相关资产产生影响，本次评估未考虑该质押事项对

相关资产价值的影响。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

钱江水利开发股份有限公司拟进行股权转让涉及的 浙江钱江水利置业投资有限公司股东 全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2013〕447号

钱江水利开发股份有限公司：

坤元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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让涉及的浙江钱江水利置业投资有限公司股东全部权益在2013年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为钱江水利开发股份有限公司，被评估单位为浙江钱江水利置业投资有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：钱江水利开发股份有限公司（以下简称“钱江水利股份公司”）
2. 住所：杭州市三台山路3号
3. 法定代表人：何中辉
4. 注册资本：贰亿捌仟伍佰叁拾叁万元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：330000000068388
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：一般经营项目：水力发电，供水（限分公司生产），水利资源开发，水利工程承包，水产养殖，实业投资，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），旅游服务（不含旅行社）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）评估单位概况

一)企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江钱江水利置业投资有限公司(以下简称“钱江水利置业”)
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：毛亚军
4. 注册资本：壹亿陆仟万元
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号：330000000014710
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：一般经营项目：实业投资、房地产投资，房地产开发，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。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

二)企业历史沿革

1. 公司成立时情况

钱江水利置业(原名钱江水电控股有限公司)成立于2002年8月22日,初始注册资本16,000万元,成立时股东和出资情况如下:钱江水利开发股份有限公司出资15,200万元(占注册资本的95%),舟山市自来水有限公司出资800万元(占注册资本的5%)。

2. 公司历次股权变更情况

2008年7月,根据公司股东会决议,舟山市自来水有限公司将其持有公司的5%和钱江水利开发股份有限公司将其持有公司的44%股权转让给钱塘房产集团有限公司。2009年4月,根据公司股东会决议,钱塘房产集团有限公司将其持有公司的16%股权转让给重庆三峡水利水电股份有限公司,7%股权转让给自然人裘鑫翔。

经上述股权变更后,截至评估基准日,钱江水利置业的注册资本为16,000万元,股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
钱江水利开发股份有限公司	8,160	51%
钱塘房产集团有限公司	4,160	26%
重庆三峡水利水电股份有限公司	2,560	16%
裘鑫翔	1,120	7%
合计	16,000	100%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩(母公司口径) 见下表:

单位: 人民币元

项目名称	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	基准日
资产	199,926,647.69	284,664,324.75	318,049,083.21	519,022,465.04
负债	9,878,887.92	93,515,472.53	127,872,251.02	352,511,906.49
股东权益	190,047,759.77	191,148,852.22	190,176,832.19	166,510,558.55
项目名称	2010年	2011年	2012年	2013年1-10月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	36,733,527.74	34,603,876.75	-4,207,604.22	-23,666,273.64
净利润	28,062,179.06	26,109,947.85	-972,020.03	-23,666,273.64

上述年度的财务报表均经注册会计师审计,且均出具了无保留意见的审计报告。
评估基准日财务报表未进行审计。

(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》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据2013(18)号钱江水利开发股份有限公司会议纪要,钱江水利股份公司拟转让其持有的钱江水利置业的股权,根据评估业务约定书的约定,需要对钱江水利置业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钱江水利置业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的钱江水利置业的股东全部权益。

评估范围为钱江水利置业的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照钱江水利置业提供的未经审计的截至2013年10月

31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 519,022,465.04 元、352,511,906.49 元和 166,510,558.55 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		331,899,292.65
二、非流动资产		187,123,172.39
其中：长期股权投资		185,567,376.82
固定资产	3,438,378.08	1,551,712.06
无形资产		4,083.51
资产总计		519,022,465.04
三、流动负债		335,461,912.24
四、非流动负债		17,049,994.25
负债合计		352,511,906.49
股东权益合计		166,510,558.55

主要实物类资产为设备类固定资产，合计账面原值 3,438,378.08 元，账面净值 1,551,712.06 元，减值准备 0 元，包括奔驰轿车、迈腾轿车和电脑、打印机等电子设备，数量合计 68 台(辆)，分布于杭州市场公堤 27 号钱江水利置业办公区内。

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

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2013 年 10 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日

较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

六、评估假设

1. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

4. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即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。

5. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）经济行为依据

2013（18）号钱江水利开发股份有限公司会议纪要

（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. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 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》;

6. 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》;
7. 《公司法》、《证券法》等;
8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《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》(财政部财企[2004]20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
8. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

(四) 权属依据

1. 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. 车辆行驶证、发票等权属证明;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位前三年的财务审计报告;
3. 《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录;
4. 设备购货合同、发票、付款凭证;有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;

5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他税收相关法规；
6. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
7. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
8. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 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；
10. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根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股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

因钱江水利置业主要业务收入仅为长期股权投资收益和关联方借款利息收益，无法对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法评估。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金、存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

经核实，其他应收账款均为关联方的往来款和备用金。没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。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(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，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。计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的评定

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

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. 对于价值量较小的设备，以及电脑、传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低

法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

3. 无形资产—其他无形资产

对于明源软件，由于市场价格变动不大，以原购置价摊销后的余额作为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债及长期借款等非流动负债。

通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项流动负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

由于长期借款结息日与评估基准日不同，故根据借款合同的规定，计提截至 10 月 31 日的借款利息。以核实后的账面值加计截至基准日应计未付的利息为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于 2013 年 11 月 30 日开始，2013 年 12 月 16 日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2013 年 11 月 30 日，钱江水利股份公司拟转让股权项目启动，由钱江水利股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为二组，包括流动资产评估组和机器设备评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2013 年 11 月 30 日至 12 月 2 日。

(三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务进行系统调查。现场调查工作时间为2013年12月2日至12月6日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对电子设备、车辆的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

(四) 评定估算、汇总阶段

2013年12月7日至12月12日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相

关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组于12月16日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，钱江水利置业的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 519,022,465.04 元，评估价值 347,501,478.25 元，评估减值 171,520,986.79 元，减值率为 33.05%；

负债账面价值 352,511,906.49 元，评估价值 352,885,477.40 元，评估增值 373,570.91 元，增值率为 0.11%；

股东全部权益账面价值 166,510,558.55 元，评估价值- 5,383,999.15 元，评估减值 171,894,557.70 元，减值率为 103.23%。

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	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	331,899,292.65	351,820,599.07	19,921,306.42	6.00
二、非流动资产	187,123,172.39	-4,319,120.82	-191,442,293.21	-102.31
其中：长期股权投资	185,567,376.82	-5,955,524.33	-191,522,901.15	-103.21
固定资产	1,551,712.06	1,632,320.00	80,607.94	5.19
无形资产	4,083.51	4,083.51		
资产总计	519,022,465.04	347,501,478.25	-171,520,986.79	-33.05
三、流动负债	335,461,912.24	335,461,912.24		
四、非流动负债	17,049,994.25	17,423,565.16	373,570.91	2.19
负债合计	352,511,906.49	352,885,477.40	373,570.91	0.11
股东权益合计	166,510,558.55	-5,383,999.15	-171,894,557.70	-103.23

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对钱江水利置业股东全部权益价值评估中，本公司对钱江水利置业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，未发现评估对

象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是钱江水利置业的责任，评估人员的责任是对钱江水利置业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钱江水利置业股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产质押事项：

钱江水利置业与自然人郑燕明于 2011 年 3 月 1 日签订《股权转让协议书补充协议》，钱江水利置业以 278 万元的价格收购自然人郑燕明持有的锦天房地产公司 1% 的股权，并约定本公司暂不支付股权收购款 278 万元，转由本公司将锦天房产公司 1% 的股权质押给自然人郑燕明，质押期间，自然人郑燕明享有质押股权按《公司法》规定的股东所有权益。

上述资产质押事项，可能对相关资产产生影响，本次评估未考虑该质押事项对相关资产价值的影响。

钱江水利置业承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，存在控制权溢价或缺乏控制权折价。

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

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

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2013 年 10 月 31 日起至 2014 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：
(或被授权人)：

注册资产评估师：



袁昌
中国注册
资产评估师
袁昌
33100006

潘冰
中国注册
资产评估师
潘冰
33000012

报告日期：二〇一三年十二月十六日