

**浙江富春江水电设备股份有限公司拟进行股权转让
涉及的桐庐浙富大厦有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告书**

中威正信评报字（2011）第 1034 号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
附件目录.....	28

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

五、评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

六、我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对报告使用者的资产业务定价决策负责。

七、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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2011年5月10日

浙江富春江水电设备股份有限公司拟进行股权转让涉及的桐庐浙富大厦有限公司

股东全部权益价值评估项目 资产评估报告书摘要

中威正信评报字（2011）第 1034 号

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富春江水电设备股份有限公司（以下简称“浙富股份公司”），被评估单位为桐庐浙富大厦有限公司（以下简称“浙富大厦公司”）。

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

浙富股份公司拟转让其持有的浙富大厦公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的浙富大厦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浙富大厦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浙富大厦公司的股东全部权益。

评估范围为浙富大厦公司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。按照浙富大厦公司提供的 2010 年 12 月 31 日已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 12,127.71 万元、8,767.84 万元和 3,359.87 万元。

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 12 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

（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，浙富大厦公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面值为 12,127.71 万元，评估值为 14,223.86 万元，评估增值 2,096.15 万元，增值率 17.28%。

负债账面值为 8,767.84 万元，评估值为 8,767.84 万元，评估无增减。

股东全部权益账面值为 3,359.87 万元，评估值为 5,456.02 万元，评估增值 2,096.15 万元，增值率 62.39%。

资产评估结果汇总如下表：

评估基准日：2010 年 12 月 31 日

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%
流动资产	1,538.29	1,540.29	2.00	0.13
非流动资产	10,589.42	12,683.57	2,094.15	19.78
其中：固定资产	0.14	0.08	-0.06	-42.86
在建工程	9,317.63	9,317.63	0.00	0.00
无形资产	1,220.96	3,315.17	2,094.21	171.52
递延所得税资产	50.69	50.69	0.00	0.00
资产总计	12,127.71	14,223.86	2,096.15	17.28
流动负债	8,767.84	8,767.84	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	8,767.84	8,767.84	0.00	0.00
股东权益合计	3,359.87	5,456.02	2,096.15	62.39

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对浙富大厦公司股东全部权益价值的评估结果为 5,068.09 万元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙富大厦公司股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法的评估结果 5,456.02 万元，收益法的评估结果为 5,068.09 万元，两者相差 387.93 万元，差异率为 7.11%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取基本合理。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为在建工程（浙富大厦项目）及与其相对应的无形资产（土地使用权），资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设建设完成后按现时点的市场价格和后续建设成本，扣减税费、利息、利润而得到的值，较好地反映了目前企业的资产价值；而收益法是对企业未来的项目建设、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目物业销售进度具有一定的不确定性。结合浙富大厦公司的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值，故最终选取资产基础法的评估结果 5,456.02 万元为浙富大厦公司股东全部权益的评估值。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起至 2011 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2011年5月10日

浙江富春江水电设备股份有限公司拟进行股权转让涉及的桐庐浙富大厦有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告书

中威正信评报字（2011）第 1034 号

浙江富春江水电设备股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，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，对浙江富春江水电设备股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的桐庐浙富大厦有限公司股东全部权益在 2010 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：浙江富春江水电设备股份有限公司（以下简称：浙富股份公司）

浙江富春江水电设备股份有限公司前身为浙江富春江水电设备有限公司，于 2004 年 3 月 26 日在杭州市工商行政管理局桐庐分局登记注册，取得注册号为 3301222001514 的《企业法人营业执照》。2007 年 8 月，原浙江富春江水电设备有限公司整体变更为浙富股份公司，并于 2007 年 8 月 21 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330122000001320 的《企业法人营业执照》。浙富股份公司股票已于 2008 年 8 月 6 日在深圳证券交易所挂牌交易；现有注册资本 14,964.00 万元，股份总数 14,964.00 万股（每股面值 1 元），其中有限售条件的流通股份 A 股 8,273.06 万股，无限售条件的流通股份 A 股 6,690.94 万股。公司法定代表人：孙毅；经营范围：生产、加工：水轮发电机组及安装、水工机械设备、机电配件、化纤机械设备、金属结构件、电站机电设备；压力容器（《中华人民共和国特种设备制造许可证》有效期至 2013 年 8 月 4 日）；电站机电设备工程总工程师承包。（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营），对外承包工程（详见《中华人民共和国对外承包工程资格证书》）。

浙富股份公司是一家专业研发、设计和制造水轮发电机组的高科技民营企业，是目

前中国最大的民营大中型水电机组制造商，为中国工业水轮机及辅机重大装备制造制造业排头兵企业，是中国三大制造基地上海地域内浙江省最大的水电机组制造商之一，拥有 40 年水电领域所积累的先进技术和卓越品质，产品技术指标达到国际先进水平。作为国内大中型水电机组行业领军企业，自 2004 年改制以来，连续 4 年保持年均 35% 以上的增长速度，已形成年产 15 亿元的生产能力。

浙富股份公司总部位于浙江省机械工业专区——杭州桐庐富春江红旗畈工业功能区，距杭州市约 90 公里，离千岛湖（新安江）约 50 公里，公路、铁路、水路交通运输极为便利。浙富股份公司研发中心总部位于杭州市华星时代广场 A 座，面积 2000 多平方米，下设水力开发部、计算中心（CAEC）、绝缘开发部等三个核心技术开发部门和水机、电机、电控、市场等产品设计、销售部门，众多经验丰富的工程师，博采众长，以优秀独到的技术研发性能出众、高可靠性的水轮发电机组产品。浙富股份公司 2008 年被浙江省评为博士后工作站试点单位，是浙江省第一批高新技术企业。

（二）被评估单位：桐庐浙富大厦有限公司（以下简称：浙富大厦公司）

1、企业概况

浙富大厦公司系由浙富股份公司、桐庐鸿达房地产开发有限公司、桐庐富春建筑机械租赁有限公司和王炜共同出资设立，于 2007 年 11 月 16 日在杭州市工商行政管理局桐庐分局登记注册，取得注册号为 330122000006463 号的《企业法人营业执照》。注册资本 2,000.00 万元，其中：浙富股份公司出资 600.00 万元，占注册资本总额的 30%；桐庐鸿达房地产开发有限公司出资 600.00 万元，占注册资本总额的 30%；桐庐富春建筑机械租赁有限公司出资 600.00 万元，占注册资本总额的 30%；自然人王炜出资 200.00 万元，占注册资本总额的 10%。

2007 年 12 月，桐庐鸿达房地产开发有限公司、桐庐富春建筑机械租赁有限公司和王炜分别将持有的浙富大厦公司 10%、10%和 3%的股权转让给公司股东浙富股份公司。

2008 年 8 月，浙富大厦公司增加注册资本 1,533.00 万元，实收资本 1,533.00 万元，其中：桐庐鸿达房地产开发有限公司新增注册资本 660.00 万元，桐庐富春建筑机械租赁有限公司新增注册资本 307.00 万元，王炜新增注册资本 213.00 万元，曹立勇新增注册资本 353.00 万元。

2008 年 8 月，桐庐鸿达房地产开发有限公司将持有的浙富大厦公司 10%的 353 万元

股股权转让给余雪梅。

上述股权变更和增资事项公司均已办理了工商变更登记。截止评估基准日，公司注册资本为人民币 3,533.00 万元，股权结构为：浙富股份公司出资 1,060.00 万元，占注册资本总额的 30%；桐庐鸿达房地产开发有限公司出资 707.00 万元，占注册资本总额的 20%；桐庐富春建筑机械租赁有限公司出资 707.00 万元，占注册资本总额的 20%；自然人王炜出资 353.00 万元，占注册资本总额的 10%；自然人曹立勇出资 353.00 万元，占注册资本总额的 10%；自然人余雪梅出资 353.00 万元，占注册资本总额的 10%。公司住所：桐庐县富春江镇工人路 1 号。法定代表人：孙毅。经营范围：筹建桐庐浙富大厦项目。

2、被评估单位经营状况

浙富大厦公司为“浙富大厦”项目的建设单位，自成立至评估基准日无经营活动。“浙富大厦”项目主体结构工程建设现已完工，正进行亮化工程及绿化景观工程的建设。

3、被评估单位近年资产、财务状况

(1) 历年主营业务收入及利润总额的情况：（单位：人民币万元）

项目	2008 年数	2009 年数	2010 年数
营业收入			
营业成本			
利润总额	-78.98	-77.17	-67.67
净利润	-60.16	-59.13	-53.84

根据近年会计报表，被评估单位自 2007 年 11 月成立至评估基准日 2010 年 12 月 31 日无营业收入。

(2) 历年资产及负债情况：（单位：人民币万元）

项目	2008 年末	2009 年末	2010 年末
资产总额	6,245.90	7,928.50	12,127.71
负债总额	2,773.07	4,514.79	8,767.84
所有者权益合计	3,472.83	3,413.71	3,359.87

以上 2010 年度的财务数据已经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并出具了中磊审字[2011]第 0623 号无保留意见审计报告。

4、委托方和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系

浙富股份公司（委托方）是浙富大厦公司（被评估单位）的股东。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为政府监管部门、证券监管部门和股东等依照相关法律法规规定需向其披露的对象。

二、评估目的

浙富股份公司拟转让其持有的浙富大厦公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的浙富大厦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浙富大厦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

（一）评估对象

评估对象为涉及上述经济行为的浙富大厦公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为浙富大厦公司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。按照浙富大厦公司提供的 2010 年 12 月 31 日已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 12,127.71 万元、8,767.84 万元和 3,359.87 万元。其中：流动资产账面值为 1,538.29 万元；非流动资产账面值为 10,589.42 万元；流动负债账面值 8,767.84 万元。具体内容如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值
流动资产	1,538.29
非流动资产	10,589.42
其中：固定资产	0.14
在建工程	9,317.63
无形资产	1,220.96
递延所得税资产	50.69
资产总计	12,127.71
流动负债	8,767.84

项目	帐面价值
负债合计	8,767.84
股东权益合计	3,359.87

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。

（三）主要资产的状况

被评估单位申报评估的主要资产为在建工程及其相对应的无形资产（土地使用权），在建工程申报账面值为9,317.63万元，无形资产（土地使用权）账面值为1,220.96万元。在建工程具体项目名称为浙富大厦，已取得土地使用权，并领取桐土国用（2008）第0010276号《国有土地使用权证》，土地使用权面积8,252.00平方米，用途为商服用地（商业、金融、办公），终止日期为2047年10月31日。浙富大厦项目共27层，已办理建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证。截至评估基准日，浙富大厦项目主体结构工程建设已完工，正在进行亮化工程及绿化景观工程的建设，总完工进度约94%（详见资产评估说明）。根据桐庐宏图房地产测绘有限公司2010年9月出具的房屋建筑面积测绘成果书(编号20101-010（实测）)，浙富大厦房屋地上部分实测面积为37,252.78m²，地下层5,568.18m²（不计入容积率），目前正在办理房产证。浙富大厦项目部分商务楼层已签订《房屋买卖合同》。

四、价值类型及其定义

（一）本资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映市场整体而不是某些市场主体对资产价值的认识和判断。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是2010年12月31日。

（二）本次评估基准日由委托方确定。

（三）评估基准日的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性等因素确定，有利于保证

评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1、浙富股份公司与中威正信（北京）资产评估有限公司签订的业务约定书；

(二)法律法规及准则依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《企业会计准则》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 8、财政部关于印发《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》的通知（财企[2004]20号）；
- 9、中国注册会计师协会发布的《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）；
- 10、中国资产评估协会发布的《企业价值评估指导意见（试行）》中评协[2004]134号；
- 11、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—无形资产》、《资产评估准则—机器设备》；
- 12、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 13、《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》（国务院[90]55号令）；
- 14、2005年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》；
- 15、财政部2005年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14

号)；

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

17、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(三) 权属依据

1、浙富大厦公司提供的《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、国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、发票等权属证明；

4、其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1、中国机械工业出版社出版的《2010年中国机电产品报价手册》；

2、《最新资产评估常用数据及参数手册》；

3、浙富大厦公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

4、有关工程的原始资料、工程施工合同、询价记录等；

5、资产所在地的房地产市场价格的调查资料；

6、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；

7、浙富大厦公司提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

8、浙富大厦公司提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；

9、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

10、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；

11、其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。由于考虑到市场环境和信息条件的限制，我们很难在市

市场上找到与被评估企业类似的参照物及交易案例，因此，此次评估不宜采用市场比较法。浙富大厦公司经营范围为筹建浙富大厦项目，由于目前国内房地产市场比较健全，市场交易比较活跃，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浙富大厦公司的股东全部权益价值进行评估。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。

（二）资产基础法的评估介绍

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思路。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。

具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金的评估

浙富大厦公司的货币资金包括现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估人员在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是企业存于杭州银行桐庐支行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账、账表核对一致的基础上，评估人员通过核对银行对账单及向银行发函询证确认银行实际存款余额，并审核银行存款余额调节表对未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东权益的重大因素后，以核实后的账面值确定评估值。

（2）债权性资产的评估

浙富大厦公司的债权性资产包括预付款项和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等

替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备系企业根据应收款项的账龄计提的，为应收款项的备抵科目，由于评估中对应收款项已按每笔款项可能收回的数额确定评估值，故将坏账准备评估为零值。

2、非流动资产的评估

浙富大厦公司的非流动资产为机器设备类固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）和递延所得税资产。

（1）机器设备类固定资产的评估

机器设备类固定资产为电子设备-电脑 2 台。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

A、重置价值的确定：对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，对于无需特殊安装的设备 and 小型设备，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

B、成新率的确定：对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素综合确定成新率。

（2）在建工程和无形资产（土地使用权）的评估

评估人员通过对委估资产特点分析，认为浙富大厦公司在建工程与无形资产（土地使用权）已形成基本完整的商业物业形态，其建成后的浙富大厦具备了商业性物业所具备的各项要素，并且浙富大厦项目已取得较齐全的法定手续，房屋的面积、物业类型及数量等已经确定，因此，本次评估将采用房地合一的思路，即将浙富大厦公司在建工程与无形资产（土地使用权）视同一个评估整体，通过恰当的评估方法，评定估算浙富大厦物业的评估价值。

根据所取得的资料，浙富大厦作为一个即将成熟的商业物业，大部分楼层已与购买方签订了《房屋买卖合同》，物业所在区域的交易市场较活跃，建成后的市场价值可以比较准确的预计，具备运用假设开发法的条件，鉴于上述情况，本次评估采用假设开发法，对浙富大厦公司在建工程与无形资产（土地使用权）房地合一进行评估，得到浙富大厦物业的整体评估价值。其中：在建工程的评估价值按账面价值确认，假设开发法的

整体评估结果扣除在建工程的评估值确认为无形资产（土地使用权）的评估值。

假设开发法基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=建成后房地产价值-后续建设成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

A、建成后房地产价值

建成后房地产价值=已签约商业物业销售合同金额+未签约商业物业预计销售金额

B、后续建设成本

后续建设成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用

C、销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率+已销售尚未支付的销售佣金(如有)

D、管理费用

管理费用=后续建设成本×管理费用率

E、销售税金及附加

销售税金及附加=建成后房地产价值×销售税金及附加率

F、土地增值税

按照税法规定进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

G、投资利息

投资利息 = 税前评估价值 × [(1 + 利率)^{后续建设期} - 1] + (后续建设成本 + 管理费用) × [(1 + 利率)^{后续建设期/2} - 1]

H、投资利润

投资利润 = 税前评估价值 × 后续建设期 × 年投资利润率 + (后续建设成本 + 管理费用) × 后续建设期 ÷ 2 × 年投资利润率

(3) 递延所得税资产的评估

对于递延所得税资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生原因、具体内容进行了解分析后，评估中以账面价值确定评估值。

3、负债的评估

负债均为流动负债，包括应付账款、预收款项、应交税费、应付利息、其它应付款

以及一年内到期的非流动负债。对流动负债评估采用的方法主要是查证核实。根据企业提供的各项目明细表，对评估范围内的负债构成情况进行了初步了解，听取企业有关人员介绍负债的形成原因等情况，并通过查阅账簿及原始凭证和发函询证，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。

应付账款为暂估应付的工程进度款；预收款项为根据销售合同预收的商业物业款；应付利息为根据借款合同计提的应付杭州银行桐庐支行的借款利息；其他应付款为收取的保证金及应付的暂借款等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账簿及原始凭证等相关资料进行分析核实。经核实，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

一年内到期的非流动负债，系向杭州银行桐庐支行的借入的抵押借款，浙富大厦公司以土地使用权和在建建筑物作抵押物为该项借款提供担保。评估人员通过查阅账簿、记账凭证、借款合同及相关资料，以了解借款条件、期限等借款情况；并发放函证进行核实。经核实该项借款需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

（三）收益法的评估介绍

1、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义和原理

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

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力，不仅考虑所评项目的有形资产，而且还考虑一些无形资产的因素，如企业管理层的管理能力、客户网络、产品在市场的信誉等，这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。根据本次评估目的和项目的建设情况，本次评估假设浙富大厦项目建设完成后对外销售，从而按该项目确定其预期收益、折现率、预测期间，进而进行收益法评估。

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 12 月 31 日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

A、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

B、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。

C、预测期间：

假设浙富大厦公司现有项目建设完成后不再持续经营，预测期为基准日至项目建设完成并销售完毕。

(2) 收益法的应用前提

A、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。

B、能够对企业未来收益进行合理预测。

C、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

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。浙富大厦公司主要资产为正在进行建设的在建工程(浙富大厦项目)及与其相对应的无形资产(土地使用权)，目前国内房地产市场比较健全，交易较为活跃，未来收益能够预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能估算，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浙富大厦公司的股东全部权益价值进行评估。

2、收益预测的假设条件

(1) 基本假设

A、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；

B、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

A、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；

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

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

D、假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的推动公司经营计划的实施；

E、假设被评估单位设定的经营内容保持相对稳定，其经营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

F、假设被评估单位每一年度的收入、成本费用等，在年底发生；

G、假设被评估单位在现有项目建设销售期内持续经营，完成后不再持续经营；

H、假设公司项目建设所需的资金能按计划融资，银行利率等政策不会发生重大变化，预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题(即坏账情况)；

I、假设项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、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；

J、假设预测期内被评估单位的建设项目能够完全销售，被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常回收，应付款项需正常支付；

K、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。

3、计算模型

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

股权价值=股权现金流评估值+非经营性资产评估价值+溢余资产评估价值

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

式中：n——明确的预测年限

CFE_t——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

股权现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净流量

4、收益年限的确定

因浙富大厦公司未来的经营内容尚不明朗，故仅对浙富大厦公司目前已取得土地上建设的项目进行测算，即假设浙富大厦公司收益年限为项目建设销售完毕为止。根据评估假设及浙富大厦公司目前项目的建设、销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年限，预计浙富大厦公司建设的浙富大厦项目 2013 年 12 月底全部销售完毕，故本次评估在考虑浙富大厦公司销售进度及期后的清算事项后确定，故收益期到 2013 年 12 月底。

5、股权现金流预测

本次评估采用股权现金流，计算公式如下：

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

6、终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产确定。

7、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权现金流量，则折现率选取权益资本成本。

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

其中：K_e——权益资本成本

R_{f1}——目前的无风险利率

R_m——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP—市场的风险溢价

Rc—公司特定风险调整系数

8、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产，以及与评估预测收益无关联的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑；对前述资产采用重置成本法确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与浙富股份公司签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，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，并指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对被评估单位提供的资产评估申报表、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、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；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设和限制条件下的：

（一）一般性假设和限制条件

- 1、公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；

- 2、现行的信贷条件、外汇行情、市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变；
- 3、被评估资产按照其目前的目的和用途合法、有效的持续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大变化；
- 4、评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
- 5、假设委托评估对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；
- 6、除在建工程及无形资产（土地使用权）外，未对其他资产评估增值额作可能涉及的纳税准备；
- 7、被评估企业对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷；
- 8、被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；
- 9、为保障正常经营所需的资本性投入能按计划 and 进度如期实现并能达到预期效益。

（二）特殊性假设和限制条件

- 1、委托方、被评估企业提供的财务数据和文件资料真实、合法、完整；
- 2、委托方、被评估企业和评估人员勘察鉴定的作为样本的资产能够充分代表全部资产的情况；
- 3、委托方、被评估企业的投资计划及经营发展规划能如期实现、预期的业务指标可以如期完成；
- 4、评估明细表所列资产和负债真实、完整，不存在重复和遗漏，同时资产权属不存在争议或任何瑕疵；
- 5、本项评估收入成本的预测是在充分考虑被评估企业的现时发展状况，以及现有经营管理水平及能力的基础上编制的，未考虑因经营管理人员的职业道德和个人偏好而造成的影响，也未考虑因被评估企业违法经营行为所造成的影响；
- 6、支撑被评估企业取得净收益的资产等可继续按现行方式使用，其权属不存在纠纷和争议，不存在未入账且需支付的负债。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对浙富大厦公司委估资产于2010年12月31日所表现的市场价值发表如下意见：

(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，浙富大厦公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面值为12,127.71万元，评估值为14,223.86万元，评估增值2,096.15万元，增值率17.28%。

负债账面值为8,767.84万元，评估值为8,767.84万元，评估无增减。

股东全部权益账面值为3,359.87万元，评估值为5,456.02万元，评估增值2,096.15万元，增值率62.39%。

资产评估结果汇总如下表：

评估基准日：2010年12月31日

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%
流动资产	1,538.29	1,540.29	2.00	0.13
非流动资产	10,589.42	12,683.57	2,094.15	19.78
其中：固定资产	0.14	0.08	-0.06	-42.86
在建工程	9,317.63	9,317.63	0.00	0.00
无形资产	1,220.96	3,315.17	2,094.21	171.52
递延所得税资产	50.69	50.69	0.00	0.00
资产总计	12,127.71	14,223.86	2,096.15	17.28
流动负债	8,767.84	8,767.84	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	8,767.84	8,767.84	0.00	0.00
股东权益合计	3,359.87	5,456.02	2,096.15	62.39

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对浙富大厦公司股东全部权益价值的评估结果为 5,068.09 万元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙富大厦公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果 5,456.02 万元，收益法的评估结果为 5,068.09 万元，两者相差 387.93 万元，差异率为 7.11%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取基本合理。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为在建工程（浙富大厦项目）及与其相对应的无形资产（土地使用权），资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设建设完成后按现时点的市场价格和后续建设成本，扣减税费、利息、利润而得到的值，较好地反映了目前企业的资产价值；而收益法是对企业未来的项目建设、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致企业物业销售进度具有一定的不确定性。结合浙富大厦公司的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值，故最终选取资产基础法的评估结果 5,456.02 万元为浙富大厦公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1、在对浙富大厦公司股东全部权益价值评估中，我们对浙富大厦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。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是浙富大厦公司的责任，我们的责任是对浙富大厦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浙富大厦公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、本次对在建工程（浙富大厦项目）及与其对应的无形资产（土地使用权）评估时：

（1）对建成后浙富大厦项目销售单价的预测系依据现行房地产市场的相似物业售价并结合项目建设状况进行估算，未考虑今后房地产市场价格异常变动情况及非正常目的下的销售情况。

(2) 预测评估基准日后在建工程项目尚需支付的建安成本等后续支出，系根据企业提供的相关工程合同、拟实施的工程施工估算资料等为依据进行分析确定，未考虑与最终实施的工程内容及审价结算资料可能存在差异而对评估结果的影响。

(3) 浙富大厦项目建设与销售计划主要依据企业预计的项目建设情况以及项目的销售安排，若建设与销售方案发生变化，对评估结果可能存在一定影响。

(4) 浙富大厦项目相关税费根据目前相关税收法律法规的规定进行测算，未考虑企业实际缴纳金额与税法要求存在差异而对评估结果的影响。

3、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论、但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 浙富大厦公司的桐土国用(2008)第0010276号的国有土地使用权(面积8,252.00平方米)及在建建筑物已设定抵押权，抵押权人为杭州银行股份有限公司。根据浙富大厦公司与杭州银行股份有限公司桐庐支行于2009年5月12号签订的编号为080C211200900001的借款合同与080C2112009000011的抵押合同，抵押期限自2009年5月12日起至2011年5月11日；截止至评估基准日，该项抵押借款余额为人民币1,500.00万元。

(2) 截止至评估基准日，浙富大厦公司已经签订在建工程部分商务楼层的《房屋买卖合同》，并已预收商业物业款5,942.63万元；公司将按现行有关规定于项目竣工验收3年后办理相关产权的分层分割登记。

浙富大厦公司承诺，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。

4、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。除在建工程及无形资产外该评估结论亦未考虑评估增减值的纳税影响对评估对象价值的影响。

5、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、

依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。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。

7、重大期后事项

(1) 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及资产占有方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现浙富大厦公司有重大期后事项发生；

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

8、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用，不得被第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

5、本评估报告中的估算是假定所有重要的和潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的。

6、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条

件、方法和程序，在所评估资产于评估基准日之状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述原则、前提发生变化时，评估结论一般会失效。

7、按国家现行资产评估有关法规，本评估报告所揭示的评估结论是对评估基准日 2010 年 12 月 31 日所评估资产价值的客观公允反映，本评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起计算，至 2011 年 12 月 30 日止。超过 2011 年 12 月 30 日需重新进行资产评估。

8、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，在评估机构签字盖章后，方可按照现价法律法规的规定产生法律效力。

9、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所引用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

10、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2011 年 5 月 10 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中威正信（北京）资产评估有限公司
2011年5月10日

附件目录

- 1、委托方与被评估单位法人营业执照复印件
- 2、被评估单位 2010 年度审计报告复印件
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件
- 4、委托方及被评估单位的承诺函
- 5、签字注册资产评估师及评估机构的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估机构法人营业执照复印件
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 9、资产评估业务约定书复印件