CAREA AREA Assets Appraisal Co. , Ltd

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

CAREA Assets Appraisal Co. , Ltd

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

声 明

'

1 ầ ầ ˘ ÿ ‡ ˘
ầ ầ Ὼ ầ ‡˘ Ὼ ầ ˘
ņ ˘ б ầ
Ꮑ ж б ˘ ɏ ˚
˘ ' Â

2 ầ Ὼ Э ж ᛚ ầ ˘
ⱳ ˙ '
˙ Ю ầᏁ Ɩ' Y Ŀ
˙ Ю Â Ɩ'
Y Ŀ Ɩ' ĿÂ

3 ầ ╗ Ἃ ņ ầ б
ņ Y ˘ б Y Ņ
Â ˘ ╘Â

4 ầ ἐ ņ Э
' ầ ầ ˘
ἐ ˘ ầ ņ Y ' ņ
˘ a ɏ Ἃ ņ
Â ầ ņ ‡˘
Ю ˚ ᛚ ầ ж ˘ Ἃ ņ
Â

5 ầ ˚ ˘ б ņ
ņ a ╘' ņ
ầ ' ņ
˘
Â ╠ ˘
ņ ņ Â

6 ầ ἐ й ˘

Ḩ Ὠ И

´ ¨ Ὼ Ϻ

˛

摘 要

( ) [2008] 018 Ϻ

ḩ Ὼ Ϻ ⅃ ḩ Ὼ Ϻ ´ Ὼ Ϻˆ ЉЮ Ї´ Ľ˜ ˘ ḩ ˘ ầ ầ Ὼ ầ ‡ ‡˘ Ὼ ḩ ˘ ´ ¨ Ὼ Ϻ ɏ 2008 5 31 Â ˘ Ὼ Ϻ ˘ ḩ б ˘ ˘ ╘ б Â Э˘ ´ ¨ Ὼ Ϻ ɏ ˛ Â

ầ ầ ḩ ầ ẻ

1 ầ

´

2 ầ ḩ

ɏ 2002 8 ⅃ ῎Ạ й 6803.9 ˘ ẻ Ю ʹ

Ϻ	⅄	ˆ ˜	ˆ ˜
1	´ Ὼ Ϻ	6728.4	98.9
2	ˆ ʾ̡ 77 ⅄ ˜	75.5	1.1%
		6803.9	100

3 ầ

´ Æ ʹ ´ ¨ Ὼ Ϻ

῎Ạ ʹ ´ 3 Ϻ

ʹ Ὼ Ϻ

῎Ạ ʹ 6803.9

ʾ̡ ʹ †

4 ằ ἐ

˘ ἐ ӥ б

ӥ ⌈ ´ Ǣ ˜˜ έ ӥ ằ

ằ ⅃ ´ Ǣ ˜

ˆ ӈ ằ ˜ Â

ɣ ằ

ӥ ἐ ⌈ ɏ

2008 4 30 ʻ Â

ь ằ

ӥ ´ ¨ Ὼ ⁄∕ ɏ

Â ɏ ӈ

Â

ằ ʻ ἐ

1 ằ ɏ ╘ ¨ ˘

ʻ ӥ ʻ Â

2 ằ ʻ ʻ ʻ ´

Ұ з ⅃ Ю˘ Ὼ ʻ

Â

ằ

ӥ 2008 5 31 ˘ б ê ӈ

╘ Ì Â

Ὼ ằ

ˆ ӈ ˜ ´ ¨ Ὼ ⁄∕

ʻ Â

ằ

2008 5 31 ˘ ´ ¨ Ὼ ⁄∕

ʻ ӈ ʻ ӥ 6 Ǣ ʻ ӥ > ﯙ 200

˘ ѝ 37.67%̓ ѝ 240.78 ˘ -13.68 ˘ ѝ -5.38%̓ ņ ˘ ȅ

ѝ 8,787.02 ˆ ѝ ˜˜ ѝ 2,483.78 ˘ ѝ 39.40% Â

ņ

´ Æ̔

	ˀ	Ʌ	ˀ		%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%

3 ầ

´ Æ ˈ ´ ¨ Ὠ ﾅ

ἌẠ ˈ ´ 3 ﾅ

ˈ Ὠ ﾅ

ἌẠ ˈ 6803.9

Ʒ ˈ †

˥ ˈ ´ ¨ Ὠ ﾅ ѝ ˘ ɏ 1973

˘ ѝ ´ ˭ ˘ ﾉ ´ ˭ ѝ ´ ӊ

Ὠ ﾅ˘ 2002 6 ѝ ˈ ´ ¨

Ὠ ﾅ Â 2002 8 ˘ ´ Ὠ ﾅ ´ ӊ Ὠ ﾅ ˘

ѝ Ὠ ﾅ Â Ὠ ﾅ ἌẠ 6803.9 ˘ ὲ ´ Ὠ

ﾅ 6728.4 ˘ 98.9%ˊ Ʒ 77 ﾑ 75.5 ˘ 1.1% Â

ᒷ ˈ ầ ầ ầ ӊ ˈ

ˈ ầ ầ ӊ ˆ а ˜ ˜ầ ầ ầ ӊ Â

ў ˈ

1) ˈ ѝ Ὠ ˥ 1 1 12 31 ˈ

2) Æ ˈ ᏁᏇ ѝ Æ ˈ

3) ‡ˈ ‡ ˈ

4) ˟ ‡ˈ ᏁᏇ ѝ ˘ ᏁᏇ ˥ ѝ ˟ ‡ˈ

5) ˈ ˈ

6) ӊ ˟ ˈ ᏻ ˟ ˘ ᏻ

ᛏ ˈ

7) ‡ˈ ᏁᏇ ἐ ầ ӊ ˆ ǂ ᒷ˜ ˆ ˜ầ ˟ ᏻ

ᏻ ѝ ˈ

8) ˈ 5 % ầ 3 %˘ 7%˘ ╗ 4.5%˘ 25 % Â

Ь ӊ ầ ᒷ ầ ˈ

ˆ ´ Æʹ ˜

	2006	2007	2008 5
ң	6775.36	6664.97	6,545.01
	311.77	247.95	241.77
ң	6463.59	6417.02	6,303.24
	319.55	509.74	207.31
	-164.80	-46.58	-113.78

4 ȁ ȅ

˘ ȅ й б

й ↱ ´ Æ̂ ˜˘ έ й ȁ

ȁ ⅃ ´ Æ̂ ˜

ˆ ң ȁ ˜ Â

γ ȁ

й ȅ ⊺ ɏ

2008 5 31 ᶳ Â

ь ȁ

й ´ ¨ Ὼ ʎ ɏ

Â ɏ ң

Â

Â Ἄ й 6803.9 ˘ ȅ ʹ ´

Ὼ ʎ 6728.4 ˘ 98.9%ʹ Ʒ 77 ⅄ 75.5 ˘ 1.1% Â

Â ң æ˘ ɏ Ҳ Â

ң ÿ Э Â й Э ȁ

ὦ Ʒ Â

ң йʹ ң

й 6,545.01 ˘ ȅ ʹ ╠ ң й 95.44 ˘ ң 961.56 ˘

ң˙ й 5,488.00 ʼ й 241.77 ˘ ȅ ╠ 237.68

ầ ╟ 4.09 ˆ ӊ ˜Â

ầ ἑ

1ầ ɏ ╘ ˘

й Â

2ầ ʹ ´

Y з ⩗ Ю˘ Ὼ

Â

ầ

⩗ й 2008 5 31 Â б ê

ӊ ╘ Ȉ Â

Ȁ ӊ ж ˘ б Ǐ Э˘ ɏ

⩗ ЉЮ ʹ

1ầ ˧ б ˘

ӊ ầ ɏ ˘ Љ ɏ ˧

,

2ầ ˧ б й ˘

˧ ἑ ˘ Љ ɏ

╘ ɏ Â

3ầ ˧ й б й

˘ й б ӊ ầ ˘

Љ ɏ ầ Â

б Ǐ ⩗ Э й

Â

Ὼ ầ

ˆ ˜ ầ

1ầ ╘ [1991] 91 ⁄ ʒ ê ӊ ╕ Ȉ

2ầ ╘ ʒ 12 ⁄ ê ӊ ╕ Ȉ

3ầ ӊ ╕ [1992]36 ⁄ê ӊ ╕ ‡ Ȉ

4 à ╘ ɥ à ʅ 3 /\/ ê ɥ

╕ Ì

5 à ╘ ╕ Ώ ê ɏ ɥ ╗ ɥ

Ì (╕ 2001 102 /\/)˘ ¨ ʅ (

14 /\/) ê ɥ Ì

6 à ╘ ɥ ɥ [2006]274 /\/ ê ɏ ╗ ɥ

Ì

7 àê ¨ Ώ /\/ Ì

8 àê ¨ Ì

9 à ¨ GB/T18508-2001 ê ˚ Ì

10 àê ¨ ɥ Ì

11 à ¨ GB/T50291-1999 ê ɥ ˚ Ì

12 à ɛ б ɥ à Â

ˆ γ ˜ ‡

1 àê ɥ ‡ — ‡ Ì

2 àê ɥ ‡ — ‡ Ì

3 àê ɥ ‡ —— Ì

4 àê ɥ ‡ —— Ì

5 àê ɥ ‡ —— Ì

6 àê ɥ ‡ —— a ╟ ɥ Ì

7 àê ˚ ˆ ˜ Ì

8 àê Ą ɥ Ì

9 àê ɥ ˚ Ì

ˆ Ь ˜ ɥ

1 à ˆ . ˙ ˜,

2 à ˆ . ˙ ˜,

3 à à ˆ . ˙ ˜,

4 à б ɥ ˩ ˆ . ˙ ˜ Â

ˆ ˜ ˩˚

1 à Ώ /\/ ˥ à ╘ ,

2 à

3 à 2001 ê ´ Ì

4 à 1999 ê ´ ´ Æ ˖ Ì

5 à 1999 ê ´ ⱱ Ì

6 àê Ì ê Ì ê

Ì (à 2002 10 /Ι)'

7 àê ɏ Ì (˖ à (1992)

˖ 479 /Ι)'

8 à ê Ì [1994] ʙ 678 /Ι'

9 àê ˖ Ȉ 2003˜'

10 à ´ ê б ˖ Ì

11 à Ώ '

12 à ê ɧ б Ѧ̎ Ȉ 2006

· 2007 ˜'

13 à 2008 ê ɧ ˖ Ѧ̎ Ì

14 à ˩'

15 à ɛ̀ Â

à

ˆ ˜ à ⱱ

ɧ Ώ Ь à ˆ ɧ ˜ Â

à ¨ à ¨ ˘

ⱱ ˆ ɧ ˜ ˖ Â

ˆ γ ˜ ⱱ

1 à ɏ ɧ æ˘ æ˘ 2002 Ꭷ

ɏ Ӽ ˘ Ꭷ Ⱥ ɧ ˘

a Â

2 à ¨ ˘ ɧ a

˘ Э б ˘ ˘ a

Â

3 à Ꭷ ɛ̀ ɧ' ˘

ɛ̀ ˘ ˩ Ꭷ ' ˩ Ꭷ

˘ ɏ Â

ˆ Ь˜ ˆ ң ˜

ˆ ң ˜ ң ᷾ Э

᷾ Â ἐ Ώ Ю̛

᷾ ´ ң .

ˆ ˜ ў ң

1 ầ

a ⅃ ˘ ɫ̆ ЉЮ ̛

1˜ ầ ɏ ɫ̆ ╕Ώ ˘ б

˘ a , ˘ ´ ἐ ˘ a

, ˘ Ώ й̛

= ×

ˆ 1˜ ᷾ × × ×

ŵ ᷾

˘ ê Ȉ

᷾ ̈ й̀ ˘ ˘ ˘ ᷾

ˆ ᷾ ˘ ˘ ˘ Â a

б ˘ й̀ 2002 7 1 ˜Â

		᷾ ˆ / ˜
		1480
	γ	1120
	Ь	850
		860
	γ	780
	Ь	700
		560
	γ	510
	Ь	480
		350
	ἐ	310

Ŷ

˚ Ὼ й 2002 7 1 ˘ ɏ ˚ ˚ Э ˘

ᛏ ᛰ ˚ Э й 6% Â

ŷ

й 3 ˘ ˚ ˆ Ю˜ʻ

˚ ˆ %˜	±1.1	±1.1	±1.7	±0.6

ʻ Э й a ᛫ ╗ 10 ˚

Ÿ

˚ ȁ ɧ έ ᛰ Â

ˆ 2˜

ὲ

Ꭿ ў ˘ ȁ ȁ ὲ ˘

᛫ ὲ ˘ Â

ὲ ˘ ὲ Ὼ йʻ

ŵ Ὼ

=ˆ + ᛏ ˜ /2

Ŷ Ὼ

= ᛫ Ր + ᛫ ˜ × 100%

ŷ ᛏ

˘ ˘ ‚ Æ ˘

Â Æ ᛏ ᛏ Â

ὲ ˘ Æ ˘ ὲᛏ ᛏ ᛏ

Â й 100% Â

ᛧ˘ Ꭿ ᛏ ᛏ Ꭿ ˘ ᛏ ᛏ ᛏ ˘

M

×

ˆ 1˜ ˀ + ὲ + +

ŵ ˀ

2001 ê ´ Ἲ ˀ ˘ ´ Ώ

⅃ ˘ ˀ ⅃ ˀ Â ɏ

˘ ˀ ⅃ ˀ Â

Ŷ ὲ ⅃ ˈ

/Ι			⅃	
1		2.0%	ˀ	ˀ (2002)10 /Ι
2		1.0%	ˀ	ˀ Ȑ2007 ȓ 670 /Ι
3	´ Æ ὲ	2.0%	ˀ	
4		5.0%	ˀ	

ὲ ˀ ×5 ˆ ˈ ɏ ὲ

⅃ ˀ 4 ˜ Â

ŷ ˈ ў ˆ ˜ б

⅃˘ ˆ ȁ ˜ ȁ ˘ ὲ a Â

Ÿ

a Â

ˆ 2˜

б ⅃ Â

2 ȁ

˘ ὲ Ώ ӣˈ

×

ˆ 1˜ ˈ

ˀ + + + + ὲ

ὲ ˈ

ˀ ˌ ˀ ,

ˈ ȁ Љ ˘ ˀ 0%—5%

,

ˈ ˘ ˀ 0%—25% ’

ˈ ˀ ȁ ˘ ὲ ’

Ώ Љ ˆ Ώ ˜˜ ѝ 6.57%

ˆ ˜˜ ѝ 7.47%

Ь ˆ Ь ˜˜ ѝ 7.56%

ὲ ' ầ ˘ Â

ˆ 2˜ '

˘ ˘

ầ Â

ŵ ầ ɏ ў ˘ ' ầ ầ ˩ ˘ ᛙ ˘ Љ

ѝ ˘ Ѷ ˧

ň ῎Ą ầ ầ ầ ầ ầ

Â ЉЮ ˘ ˘ Â

Љ ầ ᛙ ˘ ᛙ

˘ Ю'

Ղ ⁄Ι

C1 ˆ 0.85—1.15˜

C2 ˆ 0.85—1.15˜

C3 ˆ 0.85—1.15˜

C4 ˆ 0.90—1.10˜

C5 ˆ 0.95—1.05˜

C6 ˆ 0.85—1.15˜

‡' K n ÷ N × C1 × C2 × C3 × C4 × C5 × C6 × 100%

Ŷ ɏ ˘ ў Љ ѝ ў˘

˘ Â ὲ Ώ Ю'

ˆ · ˜ ÷ × 100%

3 ầ ӊ——

ê Ὶ ầ ầ

ầ ầ Â

ɏ ˘

ɏ 2003 7 1 ˘ ὲ ầ ɞ

˘ ˧ Â έ ˘

ӊ ˘ Â

ʖ ‡˘ б ὲ

ʎ ʎ

Â ὲ Ώ ʽ

$$P = P' \times (1 + \sum Ki)$$

: P —

P′ —

Ki — я ƌ

6 ầ ầ a ˩ Â

7 ầ ɛ̀ a ˧ a ˧ a
Â

ˆ γ ˜ ầ ̤

1 ầ a ˨ ╗ ầ Â

2 ầ ╕
з ɛ̀ ң й̀ Â

3 ầ ң ʽ б Â

ˆ Ь ˜ ầ Э

̤ a ң ầ ầ ầ
ầ ɛ̀ ң Ꮮ ˘ a
˘ ɣ Э Â

´ ˘ ˘ ὲ б Â

b ằ ' ᛏ 2008 5 б ´

ὲ Â

c ằ ὲ ' ᛏ 2008 5 ὲ б ´

ὲ Â

d ằ ' ӥ ὲ ˘ ˘ ὲ

˘ ὲ ' γ " ╘ ằ

˘ ╠ ˥ ˘ ἐ ᛏ ằ ằ

˘ Ꮭ ' Ь " ╖

˘ ᛏ б ң ằ ὲ ˘ Ặ б ằ

˘ " Â

B ằ

a ằ ' ˘ ,

b ằ ˘ б ∕| ằ ң

╘ ,

c ằ ˘ ң

∕| ˘ ằ ằ ằ

╖ ằ ằ ằ ằ ằ ˘ ˘ ӥ

,

C ằ

a ằ ' ˘ ,

b ằ ' ˘ б

ằ ,

c ằ ' ằ a Υ ,

d ằ ' ⅃ ˘ ˘

˘ ˘ ằ

,

e ằ ' ˘ б ң

˘ ằ ˘ ằ

ằ ằ ὲ ˘ ˘

ê Ỉ '

f ȁ ἐ ȁ ȁ ȁ ˘

ȁ ȁ ȁ Â

D ȁ

a ȁ ' ˘ б

ȁ '

b ȁ ' ˘ ˘

˘ ˘ ȁ

'

c ȁ ' ˘ б ḩ

˘ ˘ Â

E ȁ

˘ ˜ ȁ ˘ ȁ έ ȁ

ȁ Â ἐ ˘ б б

Â

F ȁ ȁ

ḩ ˆ ˜ ˘

˘ ç Â

5˙

‡ ˘ Ὼ Ϻ ˘ б ȁ

Y ḩ

ê ḩ Ȉ ˘

б ˆ ˜ ȁ ˆ

˜ ȁ ˆ ˜ ȁ Ţ ˆ ˜ ȁ

ˆ ˜ ˘ έ

˘ ȁ '

' ˘ ˘

ȁ ȁ б Â

6˙

ḩ Э ἐ ˘ ḩ

Â

Ұ ḩ ˘ :

ң - Ὼ ɏ

Â

7˙ ң

ң Ἃ ң à ⁄˘

ң ˘ ' a

Ю б ˘ ң

˘ ⁄ Ь ˘ ⁄ ⁄

Â

à

ˆ ˜

1 à 2008 5 31 ˘ ´ ¨ Ὼ ⁄

ᵎ ң ᵎ й 6,545.01 ˘ ⁄ ᵎ

й 6,557.70 ' й 241.77 ˘ ⁄ й 254.46 '

ˆ ң˜ й 6,303.24 ˘ ⁄ й 6,303.24 Â

2 à ˆ ң˜ ң ὲ

ἰ ⁄˘ ң й 9,027.80 ˘ й 2,470.10

˘ й 37.67%' й 240.78 ˘ -13.68 ˘

й -5.38%' ң ˘ ὲ

й 8,787.02 ˆ **й** ˜˘ й

2,483.78 ˘ й 39.40% Â

ң

´ Æ'

		ᵎ	⁄	ᵎ		%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
╟ ң	1	95.44	95.44	102.29	6.85	7.18
	2					
ң	3	961.56	1,014.25	834.20	-180.05	-17.75
ὲ '	4					
	5	855.46	908.15	729.18	-178.97	-19.71
	6	106.10	106.10	105.03	-1.07	-1.01
ὲ ң	7	5,488.00	5,448.00	8,091.31	2,643.31	48.52
ң	8	6,545.01	6,557.70	9,027.80	2,470.10	37.67

╟	9	237.68	250.37	236.69	-13.68	-5.46
╟	10	4.09	4.09	4.09	0.00	0.00

23 -5.46

ь ầ

й 2008 7 10 Â

ḩ Ὼ ⁄\| Ʒ ˠ ╨ ѝ

Ἃ ḩ ˠ

γ ῷ Ἃ ḩ ˠ

1 ầ б ^ . ̈ ~'

2 ầ ņ (. ̈)'

3 ầ ў ^ . ̈ ~'

4 ầ '

5 ầ ņ '

6 ầ ņ ^ . ̈ ~'

7 ầ ņ ^ . ̈ ~'

8 ầ Ȁ ņ ^ . ̈ ~ Â

╗ ⅃´

╩ Ѝ

"Ą ӈ

"Ą ӈ

"Ą ӈ

"Ą ӈ

ӈ ⸗