( ) [2008] 018

AREA Assets Appraisal Co. , Ltd

00

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

( ) [2008] 018

CAREA Assets Appraisal Co. , Ltd

00

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 à　　à　　˘　ÿ　‡　　˘
à　à Ѽ　à　　‡˘　Ѽ　à　　˘
ң　　˘　б　　à
Л Ʊ　　ж　　б　˘　　ұ　　ˢ
˘　　，　　Â

2 à　　Ѽ　　Э　ж　ǂ　à　　˘
↓　　ˣ　　，
ˣ　　Ю à Л Ʊ　　Ґ　Ү　Ӌ
ˣ Ю　Â　　Ґ
Ү　Ӌ　Ґ　　ӋÂ

3 à　　╗　　Ѧ ң　à　　б
ң　　Ү　　˘ б　Ү Ң
Â　　˘　　Ӌ Â

4 à　　è　　ң　　Э
，　　à　à　˘
è　˘　à ң　　Ү　，　ң
˘ а ұ　　Ѧ ң
Â　　à　ң　‡˘
Ю ˢ　ǂ　à　ж　˘　Ѧ ң
Â

5 à　　ˢ　˘　б　ң
ң　а　Ӌ’　ң
à　，　ң
˘
Â　　╠　　˘
ң ң　Â

6 à　　è　　й　˘

´ ¨ ЎΩ Л

‘

摘 要

( ) [2008] 018 Л

ң ЎΩ Л ↓ ң ЎΩ Л ´ ЎΩ Л^ ЛЬЮ Ґ´ Ľ˜ ˘ ң ˘ à à ЎΩ à ‡ ‡˘ ЎΩ ң ˘ ´ ¨ ЎΩ Л ұ 2008 5 31 Â ˘ ЎΩ Л ˘ ң б ˘ ˘ Ł б Â Э˘ ´ ¨ ЎΩ Л ұ ‘ Â

à à ң à è

1 à

´

2 à ң

ұ 2002 8 ↓ ЎĄ и 6803.9 ˘ è Ю '

Л	⅄	^ ~	^ ~
1	´ ЎΩ Л	6728.4	98.9
2	^ Ę 77 ⅄ ~	75.5	1.1%
		6803.9	100

3 à

´ Æ ' ´ ¨ ЎΩ Л

ЎĄ ' ´ 3 Л

' ЎΩ Л

ЎĄ ' 6803.9

Ę ' †

4 à è

˘ è й б

й ˛ ´ Æ ˜˜ é й à

à ↓ ´ Æ ˜

ˆ ң à ˜ Â

ү à

й è ˛ ұ

2008 4 30 ‘ Â

Ь à

й ´ ¨ ЎЛ ұ

Â ұ ң

Â

à ‘ è

1 à ұ Ь ‘ ˘

‘ й ‘ Â

2 à‘ ‘ ‘ ´

Y з ↓ Ю˘ Ў ‘

Â

à

й 2008 5 31 ˘ б ê ң

Ь Ї Â

Ў à

ˆ ң ~ ´ ¨ ЎЛ

‘ Â

à

2008 5 31 ˘ ´ ¨ ЎЛ

‘ ң ‘ й 6 Æ ‘ й > ё 200

˘ ѝ 37.67%' ѝ 240.78 ˘ -13.68 ˘

ѝ -5.38%' ң ˘ è

ѝ 8,787.02 ˆ ѝ ~˜ ѝ

2,483.78 ˘ ѝ 39.40% Â

ң

´ Æ'

	'	Λ	'		%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%

3 à

´ Æ ' ´ ¨ ЎΩ Л

Ў Ą ' ´ 3 Л

' ЎΩ Л

Ў Ą ' 6803.9

Ę ' †

Ъ ' ´ ¨ ЎΩ Л й ˘ ұ 1973

˘ й ´ ≈ ˘ Л ´ ≈ й ´ ң

ЎΩ Л˘ 2002 6 й ' ´ ¨

ЎΩ Л Â2002 8 ˘ ´ ЎΩ Л ´ ң ЎΩ Л ˘

й ЎΩ Л Â ЎΩ Л Ў Ą 6803.9 ˘ è ´ ЎΩ

Л 6728.4 ˘ 98.9% Ę 77 ⅄ 75.5 ˘ 1.1% Â

Ł ' à à à ң '

' à à ң ^ a ~ ~ à à à ң Â

ў '

1) ' й ЎΩ Ъ 1 1 12 31 '

2) Æ ' Л∪ й Æ '

3) ‡' ‡ '

4) ⁄ ‡' Л∪ й ˘ Л∪ Ъ й ⁄ ‡'

5) ' '

6) ң ⁄ ' ↓ ⁄ ˘ ↓

† '

7) ‡' Л∪ é à ң ^ ╪ Ł~ ^ ~ à ⁄ ↓

↓ й '

8) ' 5 % à 3 % 7% ╗ 4.5% 25 % Â

Ь ң à Ł à '

ˆ ´ Æ' ~

	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 à è

˘ è й б

й ‍ ´ Æ ˜˜ é й à

à ↓ ´ Æ ~

ˆ ң à ~ Â

γ à

й è ‍ ұ

2008 5 31 ‍ Â

Ь à

й ´ ¨ ЎΩ Ѝ ұ

Â ұ ң

Â

Â ЎĄ й 6803.9 ˘ è ' ´

ЎΩ Ѝ 6728.4 ˘ 98.9%’ ҷ 77 ɻ 75.5 ˘ 1.1% Â

Â ң æ˘ ұ Ҳ Â

ң ÿ Э Â й Э à

ѿ ҷ Â

ң й' ң

й 6,545.01 ˘ è ' ╟ ң й 95.44 ˘ ң 961.56 ˘

ң˙ й 5,488.00 ’ й 241.77 ˘ è ╟ 237.68

à ╟ 4.09 ^ ң ~ Â

à è

1 à ұ Ь ˚ ˘
˚ й ˚ Â
2 à˚ ' ˚ ´
Y з ↓ Ю˘ Ώ ˚
Â

à

↓ й 2008 5 31 Â б ê
ң Ь Ì Â
Ѓ ң ж ˘ б ↑ Э˘ ұ
↓ ЛЮ '
1 à ↓ б ˘
ң à ұ ˘ Л ұ ↓
˚ ,
2 à ↓ б й ˘
˚ ↓ é ˚ ˘ Л ұ
Ь ұ Â
3 à ↓ й б й
˘ й б ң à ˘
Л ұ à Â
б ↑ ↓ Э й
Â

Ώ à

^ ~ à
1 à Ь [1991] 91 Л ҳ ê ң ╕ Ì
2 à Ь ҳ 12 Л ê ң ╕ Ì
3 à ң ╕ [1992]36 Лê ң ╕ ‡ Ì

4 à Ł ң à ҳ 3 Λ ê ң

ҭ Ì

5 à Ł ҭ Ω̄ ê ¥ ң ╗ ң

Ì (ҭ 2001 102 Λ)˘ ¨ ҳ (

14 Λ) ê ң Ì

6 à Ł ң ң [2006]274 Λ ê ¥ ╗ ң

Ì

7 àê ¨ Ω Λ Ì

8 àê ¨ Ì

9 à ¨ GB/T18508-2001 ê ˢ Ì

10 àê ¨ ң Ì

11 à ¨ GB/T50291-1999 ê ң ˢ Ì

12 à è б ң à Â

^ γ˜ ‡

1 àê ң ‡— ‡ Ì

2 àê ң ‡— ‡ Ì

3 àê ң ‡—— Ì

4 àê ң ‡—— Ì

5 àê ң ‡—— Ì

6 àê ң ‡——a ╟ ң Ì

7 àê ˢ ^ ˜ Ì

8 àê Ѧ ң Ì

9 àê ң ˢ Ì

^ Ь˜ ң

1 à ^ . ˚ ˜,

2 à ^ . ˚ ˜,

3 à à ^ . ˚ ˜,

4 à б ң ↵ ^ . ˚ ˜ Â

^ ˜ ↵ˢ

1 à Ω Λ ↿ à Ł ’

2 à

3 à 2001 ê ´ Ì

4 à 1999 ê ´ ´ Æ ³ Ì

5 à 1999 ê ´ ¼ Ì

6 àê Ì ê Ì ê

Ì (à 2002 10 Л)'

7 àê ¥ Ì (³ à (1992)

³ 479 Л)'

8 à ê Ì [1994] в 678 Л'

9 àê ³ Ì 2003˜'

10 à ´ ê б ³ Ì

11 à Ω '

12 à ê ң б Ą Ì 2006

· 2007 ˜'

13 à 2008 ê ң ³ Ą Ì

14 à ¿'

15 à è Â

à

^ ˜ à ¼

ң Ω Ь à ^ ң ˜ Â

à ˚ à ˚ ˘

¼ ^ ң ˜ ³ Â

^ γ ˜ ¼

1 à ¥ ң æ˘ æ˘ 2002 Л

¥ Х ˘ Л Л ң ˘

a Â

2 à ˚ ˘ ң a

˘ Э б ˘ ˘ a

Â

3 à Л è ң' ˘

è ˘ ¿ Л ' ¿ Л

ў Â

^ Ь~ ^ ң ~

^ ң ~ ң Э

Â è Ґ Ю

ң

^ ~ ў ң

1 à

а л ЛЬЮ

1~ à ў ¦ ¬ Ґ б

а , è а

, Ґ й

= ×

^ 1~ × × ×

ŵ

ê Ì

й

Â а

б й 2002 7 1 ~ Â

		/ ~
		1480
	ү	1120
	Ь	850
		860
	ү	780
	Ь	700
		560
	ү	510
	Ь	480
		350
	è	310

Ŷ

Ω й 2002 7 1 ų Э

Э й 6%Â

ŷ

й 3 Ю˜'

˜%	±1.1	±1.1	±1.7	±0.6

' Э й a 10

Ÿ

à ę é Â

2˜

è

Ľ ў à à è

è Â

è è Ω й'

ŵ Ω

+ ˜ /2

Ŷ Ω

= ˜ × 100%

ŷ

Æ

Â Æ Â

è Æ è

Â й 100%Â

Ľ Ľ

M

×

^ 1˜ + è + +

ŵ

2001 ê Ì Ω

Л Â ¥

Â

Ŷ è Л

Л			Л	
1		2.0%		(2002)10 Л
2		1.0%		Ř2007 ř 670 Л
3	Æ è	2.0%		
4		5.0%		

è × 5 ^ ¥ è

Л 4 ˜ Â

ŷ ў ^ ˜ б

Л ^ à ˜ à è a Â

Ÿ

a Â

^ 2˜

б Л Â

2 à

è Ω й'

×

^ 1˜

+ + + + è

è

à Л 0%—5%

,

0%—25% ,

à è ,

Ю Лъ ^ Ю ~~ ий 6.57%

^ ~~ ий 7.47%

Ь ^ Ь ~~ ий 7.56%

è ' à ˘ Â

^ 2~ '

˘ ˘

à Â

ŵ à ų ў ˘ ' à à Л ˘ ¦ ˘ Лъ

ий ˘ N˘ Л

п˘ Ą à à à à à

Â ЛъЮ ˘ ˘ Â

Лъ à ¦ ˘ ¦

˘ Ю'

Ҳ Л

C1 ^ 0.85—1.15~

C2 ^ 0.85—1.15~

C3 ^ 0.85—1.15~

C4 ^ 0.90—1.10~

C5 ^ 0.95—1.05~

C6 ^ 0.85—1.15~

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

Ŷ ų ˘ ў Лъ ий ў˘

˘ Â è Ю Ю'

^ · ~ ÷ × 100%

3 à ң——

ê Ì à à

à à Â

˘

ų

ų 2003 7 1 ˘ è à в

˘ Л Â é ˘

ң ˘ Â

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

: P —

P ′ —

Ki —

6 à à a ↓ Â

7 à è a ↓ a ↓ a

Â

^ γ ~ à

1 à a ↓ ╗ à Â

2 à ╕

з è ң й Â

3 à ң б Â

^ Ь ~ à Э

а ң à à à

à è ң Л υ a

ў Э Â

à ‖

ˆ 7˜ à à ’

ˆ 8˜ à Ь à ˘ Ь è

˘ à б ˜ ╠’

ˆ 9˜ à Лъ Э Ь Ү Э˘ é ˘

ǂ Ѝ Ą ң ж ˘

˘ Â

2˙ Ь ' ч ê ң Ь Ї Ь б

ч à à à à˙ à б

Лъ ч Ь Â

3˙ ' Ь л à ˘ é

˘ à à ’

б ңˆ ˜ ê ң

Ї ’ à à

à Â

4˙ '

ң ‡ ˘ Ω ∧ ч л˘ ˜ ╠ à ң

ң ң ˘ Э˘ Лъ ң ң

ѝ ˘ ң Â é Ю˙

1˜ à Ь ң ’

2˜ à ң ˘ б Ь

’

3˜ à ң ˘ ң à ’ б ң

˘ ң à Â

ң ў ' ң ң б ˘

˘ è б Â

b à ' † 2008 5 б ´

è Â

c à è ' † 2008 5 è б ´

è Â

d à ' ѝ è ˘ ˘ è

˘ è ' γ " Ь à

˘ ╠ ˥ ˘ é † à à

˘ Л∪ ' Ь " ╗

˘ † б ң à è ˘ Ѧ б à

˘ " Â

B à

a à ' ˘ ,

b à ˘ б л à ң

Ь ,

c à ˘ ң

л ˘ à à à

╗ à à à à à ˘ ˘ ѝ

,

C à

a à ' ˘ ,

b à ' ˘ б

à ,

c à ' à a Y '

d à ' ˩ ˘ ˘

˘ ˘ à

,

e à ' ˘ б ң

˘ à ˘ à

à à è ˘ ˘

ê Ì '

f à è à à à ˘
à à à Â

D à

a à ' ˘ б
à ,

b à ' ˇ ˘ ˘
˘ ˘ à
,

c à ' ˘ б ң
˘ ˘ Â

E à

˘ ~ à ˘ à é à
à Â è ˘ б б
Â

F à à

ңˆ ~ ˘
˘ ç Â

5¨

‡ ˘ Ω ∧ ↓ ∧˘ б à
Y ˚ ң
ê ң Ì ↓ ˘
б ˆ ¨ ~ à ˆ ¸
~ à ˆ ~ à Ţ ˆ ˚ ~ à ¸
ˆ ~ ˘ é
˘ ↓ à , Ь Ь
↓ ' ↓ ˘ ↓ ˘
Л∪ ↓ à à б Â
б¨

ң Э è˚ ˘ ң
Â
Ұ ң ˘ :

Â

7˙ ң

ң Ұ̣ ң à Л˘

ң ˘ ' a

Ю б ˘ ң

˘ Л Ь ˘ Л Л

Â

à

ˆ ~

1 à 2008 5 31 ˘ ´ ¨ Ҳ Л

ˢ ң ˢ й 6,545.01 ˘ Л ˢ

й 6,557.70 ' й 241.77 ˘ Л й 254.46 '

ˆ ң~ й 6,303.24 ˘ Л й 6,303.24 Â

2 à ˆ ң~ ң é

ˆ Л˘ ң й 9,027.80 ˘ й 2,470.10

˘ й 37.67% й 240.78 ˘ -13.68 ˘

й -5.38% ң ˘ è

й 8,787.02 ˆ й ~˜ й

2,483.78 ˘ й 39.40% Â

ң

´ Æ'

		ˢ	Л	ˢ		%
		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
è '	4					
	5	855.46	908.15	729.18	-178.97	-19.71
	6	106.10	106.10	105.03	-1.07	-1.01
è 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

236. 8,

2 à б ң ұ а ۷

àЛ Ю̆ ѝ ‴

Ѽ ˢ ˘ Ў а ۷ àЛ

Ў ұ б ۷ Ю Â

à Ү

1 à ѝ ´ ң

Ѽ˘ ۸ ۷ Â

2 à Ь ˟ ´ ╕

˘ ˟ Â

Э ң Ү ң ң Â

ç Л Â

ү à

^ ~ è ұ Л

ң ў à ˘ ұ è Â

^ ү˜ è è

’ è Ь а ˘ Ѽ

Ν ´ Æ а è Л а

Â

^ Ь˜ ’ ۷˘

´ Æ а . à à ǂ è ұ

˘ à Л Ү Â

^ ~ ˘ è ѝ ˘ ў

’ Л ˘ Л ѝ ˢ

ˢ ^ Л Ү ~~ ˘ ’

Л ˘ ң б ۷ ˘

è ˘ ңˢ ۷ ң ˘

Â

Ь à

й 2008 7 10 Â

ң Ω ҳ й

Ӓ ң

γ ω̃ Ӓ ң

1 à б ^ . ˚ ~’

2 à ң (. ˚)’

3 à ў ^ . ˚ ~’

4 à ’

5 à ң ’

6 à ң ^ . ˚ ~’

7 à ң ^ . ˚ ~’

8 à Ӂ ң ^ . ˚ ~ Â

Ґ

Ґ

Ґ