（上接B54版）

根据浙江东方为顺发恒业出具的标准无保留审计报告（浙东会审［2008］738号），顺发恒业最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总计	4,734,270,580.72	3,879,515,850.17	3,900,266,226.88
负债合计	3,684,619,294.83	2,903,360,413.93	3,579,717,516.43
净资产	1,049,651,285.89	976,155,436.24	320,548,710.45
资产负债率	77.83%	74.84%	91.78%
项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70	211,542,349.34
营业利润	261,216,263.11	254,165,011.86	8,274,548.89
利润总额	264,747,587.00	256,273,926.50	11,815,064.62
净利润	192,572,368.34	195,668,170.75	4,224,082.32
净资产收益率	18.35%	20.04%	1.32%

顺发恒业具体的财务数据详见“第六节 财务会计信息/二、拟购买资产—顺发恒业财务会计报表”。

（七）其他股东放弃优先认股权情况

顺发恒业为万向资源下属一人有限责任公司，不存在需要取得其他股东放弃优先认股权的情形。

（八）顺发恒业最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

日期	方式	参与方	结果
2006年10月	股权转让	浙江万向研究院有限公司将其所持10%的顺发恒业股权转让给万向集团	变更为万向集团全资子公司
2006年10月	增资	万向集团	注册资本变为32000万元
2007年1月	增资	万向集团	注册资本变为42000万元
2007年9月	增资	万向集团	注册资本变为78350万元
2007年11月	股权转让	万向集团将其所持100%的顺发恒业股权转让给万向资源。	变更为万向资源全资子公司

除上述表格所示情形外，顺发恒业最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

（九）顺发恒业评估情况

中天华接受顺发恒业委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，对顺发恒业的资产及负债进行了评估，并出具了中天华资评报字（2008）1066号评估报告。

1、评估结果

①成本法评估值

顺发恒业有限公司总资产账面值为243,369.29万元，调整后账面值为243,369.29万元，评估值为306,117.93万元，评估增值62,748.64万元，增值率25.78%；

总负债账面值为141,880.19万元，调整后账面值为141,880.19万元，评估值为141,880.19万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；

净资产账面值为101,489.10万元，调整后账面值为101,489.10万元，评估值为164,237.74万元，评估增值62,748.64万元，增值率61.83%。

成本法资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	214,523.60	214,523.60	240,579.83	26,056.23	12.15
长期投资	2	16,986.73	16,986.73	50,127.91	33,141.18	195.10
投资性房地产	3	7,313.00	7,313.00	10,206.10	2,893.10	39.56
固定资产	4	1,639.06	1,639.06	2,352.25	713.19	43.51
其中：在建工程	5	-	-	-	-	-
建筑物	6	1,446.14	1,446.14	2,070.98	624.83	43.21
设 备	7	192.92	192.92	281.27	88.35	45.80
土 地	8	-	-	-	-	-
无形资产	9	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	10	-	-	-	-	-
其他资产	11	2,906.91	2,906.91	2,851.85	-55.06	-1.89
资产总计	12	243,369.29	243,369.29	306,117.93	62,748.64	25.78
流动负债	13	101,880.19	101,880.19	101,880.19	-	-
非流动负债	14	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	-
负债总计	15	141,880.19	141,880.19	141,880.19	-	-
净 资 产	16	101,489.10	101,489.10	164,237.74	62,748.64	61.83

②收益法评估值

采用收益法评估后，顺发恒业于评估基准日2008年5月31日股东全部权益价值为166,470.39万元。

③成本法和收益法评估值比较及分析

采用成本法和收益法顺发恒业于评估基准日2008年5月31日股东全部权益价值评估值如下表：

资产评估结果汇总比较表

金额单位：万元

项目	账面值	调整后账面值	成本法评估值			收益法评估值		
			评估值	评估增值	增值率%	评估值	评估增值	增值率%
股东全部权益价值	101,489.10	101,489.10	164,237.74	62,748.64	61.83	166,470.39	64,981.29	64.03

如上表所示，成本法评估结果为164,237.74万元，评估增值62,748.64万元，增值率61.83%；收益法评估结果为166,470.39万元，评估增值64,981.29万元，增值率64.03%；两种评估方法的评估结果差异2,232.65万元，差异率为1.36%。

因本次评估目的为确定顺发恒业股东全部权益价值，为兰宝信息拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此评估目的及行业特点，本次评估以成本法评估结果确定为最终评估结论。

④评估结论

综上所述，顺发恒业有限公司于评估基准日2008年5月31日股东全部权益的评估值为164,237.74万元。

2、评估方法的选择

①资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

① 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是：参考企业比较法和并购案例比较法。市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

② 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

③ 成本法也称资产基础法，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的评估思路。

②评估方法的选择

由于国内企业交易案例还不很多，交易市场尚未形成规模，在目前的条件下，不适宜采用市场法进行评估。

本次评估的企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息；另外企业目前有在售的楼盘和正在开发的土地，近些年收益可以预测，故本次评估采用成本法和收益法。

③采用成本法评估企业权益（净资产）价值

成本法也称资产基础法，采用成本法评估特许企业净资产价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

◆ 货币性资产与债权性资产

① 货币资金：对现金在日记账与总账、报表余额一致的基础上，以清查调整后账面值作为评估值；对银行存款审查了有关银行存款日记账、银行存款对账单，并向开户银行寄发了询证函，在此基础上以清查调整后账面值作为评估值。

② 应收账款、其他应收款：从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值。

③ 应收票据：对应收票据进行清查核实，查阅应收票据明细账的基础上，了解核实票据的类别、增减变动的情况、出票日期、付款单位或者个人名称、利息及付息条件等情况以调整后账面值作为评估值。

④ 预付款项：对于预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

◆ 股权投资

顺发恒业的长期投资为持有至到期投资和长期股权投资。持有至到期投资为顺发恒业对杭州和美的贷款，根据贷款合同、协议以及借款日、到期日和相应利率来确定其评估价值。根据本次评估目的的要求，对于被投资单位顺发恒惺惺、淮南顺发两家全资子公司及纳德物业、杭州和美、浙江工信、杭州工信四家控股子公司进行整体评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

◆ 存货

① 开发产品：开发产品均为开发并已完工的房地产。其中可销售的房地产采用市场法评估，以待估房地产的市场售价（税已实现的销售价格）扣除该房地产在完成销售过程中预计要发生的税费及适当利润，以此确定待估房地产的评估值。

② 开发成本：对于已经取得土地权证和相应的规划限制条件的开发项目，同时可取当地类似拟开发项目的房地产市场价格，房地产开发成本、费用、利润和相关税费水平，采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、适当开发利润和相关税费，以此估算估价对象的公开市场价值。

对于未取得土地权证和相应的规划限制条件的开发项目（如开发成本仅为设计费、前期工程款等），本次评估按核实后的账面值确定评估值。

◆ 固定资产（房屋建筑物、车辆、电子设备）

① 房屋建筑物

根据被评估房地产的特点，采用收益法及市场法进行评估。

A、收益法计算公式

式中 P——评估值

r——资本化率

Ri——年纯收益

i为n——收益期限收益持续的年限为有限期，n.r为年不变且大于零；

收入按委估物业同一栋或同一地段的相同用途房地产租金计算收入；成本费用及税金按同类房地产出租成本及杭州市的有关规定计算；收益期限以房地产合法收益年限计算；资本化率从安全系数与风险系数两方面考虑，安全系数按现行一年期限银行定期存款利率计，风险系数考虑房地产行业的风险因素估算。

B、市场比较法

在搜集可比交易案例的前提下，选择与评估对象用途一致、结构相同、地段相近的可比案例三个，与评估对象进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得三个修正后的比准价格，再用简单算术平均法计算得到评估单价，乘以建筑面积即求得评估值。计算公司如下：

比准价格 = 可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

评估单价 = 比准价格1 ±比准价格2 ±比准价格3 ÷3

评估值 = 评估单价×建筑面积

② 车辆、电子设备

按持续使用原则，以现行市场价为依据，采用成本法，确定机器设备的重置价格，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

其中：设备重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本

重置全价的测算

评估设备如计算机、打印机、传真机、空调，这些设备因为便于采购无须特殊安装，其重置全价仅包括设备购置价。

成新率的确定

机器设备成新率的确定

机器设备成新率的测定采用理论成新率法和现场鉴定完好分值法。具体操作主要根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，结合行业特点及有关贬值因素，并参考设备的规定使用年限、已使用年限及设备使用、保养和修理情况综合确定成新率。

a.现场鉴定完好分值法

通过现场勘察，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与公司工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

b.理论成新率法：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100% 或

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

c.综合成新率

一般按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率，其中理论成新率占40%，现场勘察鉴定完好分值法占60%。即：

综合成新率=理论成新率×40%+完好分值法成新率×60%

如设备投入使用时间较短主要采用年限法计算并根据设备的日常使用状况确定其成新率。

◆ 其他资产

其他资产主要包括长期待摊费用和递延所得税资产，采用成本法进行评估，根据公司提供的有关资料，考虑资产的受益年限及对公司持续经营的贡献程度，估算出资产的价值。

◆ 负债

负债为流动负债和长期负债，流动负债具体包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等，非流动负债包括长期借款，负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证/帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

④收益法评估股东全部权益价值

1）收益法简介

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期收益和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

中天华根据对顺发恒业公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。但作为地产行业，其持续经营受其土地储备情况影响较大，针对地产行业的特点，本次评估仅对已经取得土地使用权证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证及所开发物业类型和指标比较明确的项目采用收益法进行评估。

2）评估思路

在本次评估中，因考虑到顺发恒业公司所开发万向城市花园项目已经售罄，在售开发产品美之园和佳境天城为杭州萧山地区知名楼盘，在建项目旺角城地理位置优越，前景乐观，短期内有较为稳定的现金流量，在对顺发恒业开发项目及资产状况进行分析的基础上遵照如下思路对其进行评估：

① 首先，估算顺发恒业的经营性资产价值；

② 其次，估算出长期投资价值及溢余资产价值；

③ 将得到的顺发恒业经营性资产价值、长期投资价值及溢余资产价值加和，得到顺发恒业企业整体价值；

④ 将企业整体价值扣减付息债务价值得出顺发恒业股东全部权益价值。

3）评估模型

本次评估的基本模型为：

P0= （P1+P2+P3）-D

式中：

P0：顺发恒业股东全部权益价值评估值；

P1：顺发恒业企业营业价值评估值；

P2：顺发恒业长期投资的评估值；

P3：溢余资产的评估值；

P1+P2+P3：为企业整体价值，系权益资本与付息债务资本的价值之和；

D：为付息债务的价值。

① 营业价值评估值的确定

评估模型如下：

式中：P1 为经营性资产价值；

1为预测年度；

Ri 为未来第i年收益期的预期现金净流量；

r 为适用的折现率。

A、企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

B、收益期限的确定

根据顺发恒业最近几年的经营历史、经营能力以及市场需求和发展趋势等情况，综合考虑顺发恒业公司的土地储备状况，确定本次评估收益期限。对于已取得土地使用证且已经或正在开发的项目，按其预计的销售期进行预测。根据资产方有方提供的资料，本次评估假设第五年（即2012年）年底全部楼盘销售完毕。因此本次评估预测期确定为5年。

C、折现率 r 的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的WACC模型进行计算加权平均资本成本作为折现率。顺发恒业的折现率确定为10.6%。

即：r=Ke×［E/（E+D）］+Kd×（1-T）×［D/（E+D）］

式中：

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取：

公式：Ke=Rf+［E（Rm）-Rf］×β+a

式中：

Rf：无风险利率

E（Rm）：市场预期收益率

β：权益的系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数（个别风险溢价）

② 溢余资产及长期投资的价值确定

分析企业存在的溢余资产及长期投资，对溢余资产及长期投资采用成本法确定其评估值。

③ 付息债务：

基准日付息债务=短期借款+一年内到期的长期负债+长期借款。

3、评估增值原因的分析

各项资产评估值较调整后账面值增减值的主要原因是：

①顺发恒业评估增值原因分析

流动资产增值26,056.23万元，增值率12.15%，流动资产增值主要是存货和应收（其他应收）款增值，分别如下：

1）存货评估增值25,802.44万元，增值率19.76%，顺发恒业的存货主要为开发产品及开发成本，其中开发产品增值5,350.05万元，增值率17.78%，开发成本增值20,452.39万元，增值率17.72%。增值原因主要为存货评估增值，本次存货评估采用市场法和假设开发法综合评估确定待估土地或已开发项目的评估值，因企业取得地块时间较早，如佳境天城项目土地04年9月取得土地证，土地价格相对较低，而杭州市04年至07年土地的市场价格、房产的市场价格上涨很快，故本次评估的存货（开发产品、开发成本）有较大的增值。

2）应收帐款及其他应收款增值253.79万元。此部分增值原因为顺发恒业按照年限法计提了253.79万元坏账准备，而评估人员在评估时对往来进行了分析，并向企业相关人员询问其形成的原因及时间。最终按照账面值确认为评估值，故形成增值。

②关于长期投资-股权投资评估增值的原因分析

顺发恒业长期投资增值33,141.18万元，增值率195.10%。其中杭州和美开发的倾城之恋项目、杭州工信的风雅钱塘项目及淮南土地评估增值是顺发恒业长期投资-股权投资评估增值的主要原因。

倾城之恋项目评估增值为4,810.62万元，增值率10.34%，增值原因是该项目2004年11月取得土地证，于2005年2月开工建设，截止基准日土地价格上涨、房屋销售价格较高，从而造成增值。而顺发惺惺持有杭州和美65%的股权，使得顺发惺惺评估增值。

杭州工信开发建设的风雅钱塘项目增值26,162.30万元，增值率23.25%，增值原因是风雅钱塘项目2004年8月开工建设，当时的开发成本较低，而评估基准日时当地房地产价格受全国房市的影响，上扬较大，故销售价格较高，故造成评估增值；杭州工信投资性房地产位于上海市静安区江宁路495号博鸿大厦的部分商业用房和车位，评估增值1,641.73万元，其评估增值原因是近些年来上海房地产市场价格上涨所致。而浙江工信持有杭州工信85%的股权，使得浙江工信评估增值。

淮南顺发的存货土地增值1,094.93万元，增值率9.83%，淮南土地是淮南顺发的主要资产，该地块位于安徽省淮南市田家庵，面积为267057平方米，由于该宗地面积较大，是带动一方经济的主要项目，且2007年时取得成本较低，故造成增值。

③投资性房地产评估增值的原因分析

顺发恒业投资性房地产共有3项，评估增值2,893.10万元，增值率39.56%，增值主要原因是顺发恒业刚开发楼盘佳境天城项目中的部分商铺等物业，其评估增值原因是当时土地及建安成本较低，而近些年来房地产市场价格普遍上涨所致。

④固定资产增值的原因分析

顺发恒业固定资产主要为房屋建筑物和设备，房屋建筑物增值624.83万元，增值率43.21%，增值原因是大部分房屋建筑物为顺发恒业自己开发建设，账面价值较低，而目前房地产市场比较景气，导致增值；设备增值85.35万元，增值率为45.80%，增值原因是企业资产折旧提取过快所致。

4、本次评估中顺发恒业各项目预计销售价格与评估基准日后销售价格的比较

在本次评估中，顺发恒业各项目预计销售价格与截至2008年9月29日的销售价格比较见下表，从下表可以看出，当前的销售价格等于或略高于评估预计销售价格，没有重大差异。

收益法、假设开发法预计销售价格与当前销售价格比较表

单位：万元

公司名称	项目名称	评估方法	类型	基准日后销售价格（均价）			
				预计销售价格	当前销售价格	差异（当前-预计）	备注
顺发恒业有限公司（母公司）	佳境天城	假设开发法	住宅	7,020.62	7,038.86	18.24	数量（平方）
			车位	118,000.00	118,750.00	750.00	数量（个）
			商铺	9,050.00	未售		数量（平方）
		收益法	住宅	7,020.62	7,038.86	18.24	数量（平方）
			车位	118,000.00	118,750.00	750.00	数量（个）
			商铺	14,613.98	未售		数量（平方）
	旺角城12号	假设开发法	住宅	9,324.00	11,000.00	1,676.00	数量（平方）
			车位	140,000.00	150,000.00	10,000.00	数量（个）
			商铺	15,055.08	16,500.00	1,444.92	数量（平方）
		收益法	住宅	10,575.00	11,000.00	425.00	数量（平方）
			车位	150,000.00	150,000.00	-	数量（个）
			商铺	16,500.00	16,500.00	-	数量（平方）
	美之园	假设开发法	住宅	6,300.00	6,350.00	50.00	数量（平方）
			车位	135,000.00	140,000.00	5,000.00	数量（个）
			商铺	6,500.00	6,500.00	-	数量（平方）
		收益法	住宅	6,300.00	6,350.00	50.00	数量（平方）
			车位	139,000.00	140,000.00	1,000.00	数量（个）
			商铺	6,500.00	6,500.00	-	数量（平方）
杭州和美房地产开发有限公司（子公司）	倾城之恋项目	假设开发法	住宅	6,879.51	6,880.00	0.49	数量（平方）
			车位	125,000.00	135,000.00	10,000.00	数量（个）
			商铺	11,600.00	12,500.00	900.00	数量（平方）
		收益法	住宅	6,856.65	6,880.00	23.35	数量（平方）
			车位	116,504.60	135,000.00	18,495.40	数量（个）
			商铺	12,474.17	12,500.00	25.83	数量（平方）
杭州工信房地产开发有限公司（子公司）	风雅钱塘	假设开发法	住宅	8,820.00	8,825.00	5.00	数量（平方）
			商铺	9,880.00	11,000.00	1,120.00	数量（平方）
		收益法	住宅	7,765.28	8,825.00	1,059.72	数量（平方）
			商铺	10,944.00	11,000.00	56.00	数量（平方）

基准日后已经实现销售的实际销售价格与评估价格的差异表

单位：万元

公司名称	项目名称	评估方法	类型	基准日后（均价）			
				评估销售价格	实际销售价格	差异（实际-评估）	备注
顺发恒业有限公司（母公司）	佳境天城	假设开发法	住宅	7,020.62	7,038.86	18.24	数量（平方）
			车位	118,000.00	118,750.00	750.00	数量（个）
		收益法	住宅	7,020.62	7,038.86	18.24	数量（平方）
			车位	118,000.00	118,750.00	750.00	数量（个）
	旺角城12号	假设开发法	住宅	9,324.00	11,564.10	2,240.10	数量（平方）
			车位	140,000.00	152,526.32	12,526.32	数量（个）
		收益法	住宅	10,575.00	11,564.10	989.10	数量（平方）
			车位	150,000.00	152,526.32	2,526.32	数量（个）
杭州和美房地产开发有限公司（子公司）	倾城之恋项目	假设开发法	住宅	125,000.00	135,000.00	10,000.00	数量（个）
			商铺	11,600.00	13920.09	2,320.09	数量（平方）
		收益法	车位	116,504.60	135,000.00	18,495.40	数量（个）
			商铺	12,474.17	13920.09	1,445.93	数量（平方）
杭州工信房地产开发有限公司（子公司）	风雅钱塘	假设开发法	住宅	8,820.00	9,025.81	205.81	数量（平方）
			商铺	9,880.00	16,098.84	6,218.84	数量（平方）
		收益法	住宅	7,765.28	9,025.81	1,260.53	数量（平方）
			商铺	11,230.46	16,098.84	4,868.38	数量（平方）

综上所述，顺发恒业主要资产为母公司及子公司的存货，评估增值由存货引起，增值幅度合理；且当前销售价格和基准日后实际销售价格均等于或略高于评估销售价格，评估结论较为谨慎。

（十）顺发恒业主要经营策略

1、比较优势的竞争策略

顺发恒业利用比较优势的竞争策略来获得市场竞争的主动权。这一竞争策略主要基于以下几点：

① 顺发恒业长期在竞争激烈、市场发育成熟度较高的杭州房地产市场进行项目开发，而杭州房地产市场在项目开发理念、产品设计、新材料和新技术的应用等方面都大大领先于二、三线城市房地产市场，因此，公司相对于二、三线城市的房地产开发商而言，具有明显的比较优势。

② 顺发恒业作为一家具有十年房地产开发经验的专业房地产公司，积累了丰富的房地产开发管理经验，从立项前的调研到建筑方案设计、从工程招标到现场施工管理、从营销策划到销售及物业管理，在业务流程的各个环节，公司都拥有擅长业务的专门人才。在目前强调开发小户型、建造适宜于普通工薪阶层的商品住宅方面，顺发恒业更是积累了丰富的经验，具有明显的专业开发优势。

正是基于以上比较优势，2007年以后，顺发恒业进入淮南等二、三线城市房地产市场。

2、精致、高性价比的产品开发策略

顺发恒业在开发中小户型住宅产品时，以“产品精致”、“功能齐全”、“高性价比”为开发宗旨，从而使开发出的产品既做到“总价不高品质高”，又做到“面积不大功能全”，从而满足了广大普通民众的消费需求，得到了消费者的高度认可。

顺发恒业所开发的“佳境天城”中的LOFT（小复式单位）户型，更是让购房客户重新审视了传统销售面积的计算方式，传统对于销售面积的定义往往是以平层建筑面积来计算，而LOFT的住宅形式以平层的面积来计算产型的总价，却有着近乎两层的层高，为居住者创造了更多可分隔利用的空间。顺发恒业所设计、建造的LOFT在隔成两层后，单层层高完全符合住宅标准；一楼客厅层高5.4米高，中空气派；楼上根据需要可划分为主卧、书房和儿童房等，而且根据不同的居住需求作了错层的处理，使主卧和餐厅最大可能地享受舒适层高。不同户型的设计结构可以满足不同买家自身居住的需求，从而为消费者创造出更加多彩的空间。

3、顺发恒业的区域扩张策略

顺发恒业确定的区域扩张路径是：利用在杭州房地产市场多年的经营优势，进一步在杭州市场做大做强，使杭州成为公司的管理中心、人才培训中心和产品研发中心，同时，随着公司资金、管理、人才等方面实力的增强，顺发恒业向武汉多、市场风险小、发展潜力大、项目开发周期短的二、三线城市房地产市场扩张；待公司实力进一步增强，并且北京、上海等城市房地产市场风险得到充分释放后，再向上海、北京等一线城市的房地产市场扩张，从而优化公司产品的区域布局。

由于二、三线城市数量众多，经济发展差别很大，所以，公司在选择二、三线城市的扩张目标时会考虑以下三个因素：其一，该城市的社会经济发展状况；其二，该城市房地产市场发展状况；其三，能否发挥公司的比较优势。具体来说，主要遵循以下原则：

①属于区域性的中心城市，或者是商业、旅游城市，对周边地区人们来置业具有较大的吸引力，城市化水平的提高对该城市房地产市场的长期发展具有促进作用。

②城市发展已有明确的长期规划和功能定位，基础设施正在建设和不断完善之中，公司在这一时点进入该市场，土地的价格较低，但未来升值的潜力巨大。

③城市房地产市场发展处于初期阶段，但发展潜力巨大；该城市的房地产市场需求以自住为主；公司进入该市场后，能迅速借助资金、技术、管理和品牌优势获得竞争主动权，成为当地房地产行业的龙头企业。

4、顺发恒业的市场定位及主要消费者群体

① 顺发恒业的市场定位

按产品用途来划分，地产类型包括住宅、写字楼、商业物业、工业厂房等多种形态，其中住宅市场占70%左右的比例，而在住宅市场中，中小户型住宅的市场需求大且具有很强的刚性，因此，顺发恒业的市场定位是以开发市场需求最大的中小户型的中档住宅为主营业务，同时适当拓展写字楼、商铺等具有稳定现金流的商业物业，使公司实现稳定、快速的增长。

②主要消费者群体

顺发恒业产品属于性价比高的普通商品住宅，现在开发的项目地理位置往往不在市区繁华段，但配套设施完善、价格合理，主要消费者群体为以下几类：

1）从事相对复杂的劳动、具有稳定收入的消费者，如公务员、教师、医生、中高级技术工人等；

2）已获得福利分房，但因福利房面积、功能等不完善而需要改善住房的消费者；

3）企业中的中高级管理人员、技术人员等；

4）广大中小企业主、个体工商户；

5）异地来此发展的置业者。

5、顺发恒业主要从事房地产项目的类型

顺发恒业已经开发完成和正在开发的房地产项目主要采取自主经营的模式，实行房地产综合开发经营。顺发恒业主要从事住宅开发，另有少量与住宅配套的商铺及写字楼的开发，近三年所开发的项目基本是住宅小区。

（十一）顺发恒业主营业务和技术情况

1、公司经营模式

①公司房地产项目的定价模式和营销理念

1）顺发恒业开发的房地产开发项目定价模式

顺发恒业在对项目进行定价时，将会考虑以下因素：

① 居民收入水平的高低

② 生活配套设施

③ 经济发展阶段和情况

④ 市场供求状况

⑤ 周边地区同类房产的价格

⑥ 品牌因素

⑦ 开发成本，包括土地取得成本和建筑成本

⑧ 地理位置及自然环境

⑨ 人口因素等

在综合考虑上述因素的基础上，公司开发的房地产项目定价的操作程序是：

计算出项目总成本→调查其他有可比性楼盘的价格及销售情况→公司开发产品预期销售率→消费者购买意向→确定楼盘销售的基本价格。

在确定某一楼盘的价格后，根据住宅的楼层和房屋的朝向、户型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等因素综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。项目开始正式销售时，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售卖点。

2）营销理念

顺发恒业的营销理念是：将产品营销策划贯穿于项目决策、产品设计、项目施工、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程，在项目开发的每个环节，均站在业主的角度，来优化项目开发的每个流程，为客户提供性价比高的优质产品。

②顺发恒业的主要融资模式

顺发恒业目前开发房地产项目的主要融资方式为预收房款和一部分银行贷款。

③顺发恒业的主要销售模式

目前，顺发恒业的销售模式为：由策划部负责产品策划、营销方案审定，由市场部负责销售队伍的培训、销售价格的确定、房交会推介及各项目的销售目标考核，各开发项目（项目公司）姐建销售部，负责策划销售和透明售网审务处理，办理签订商品房屋买卖合同及相关程序。项目交付后，剩余的尾盘物业如汽车库销售、商业物业招商与出售、杂物间买卖等统一交由策划部资产管理人员统一打理。

④顺发恒业的物业管理模式

1995年顺发恒业成立了自己的物业管理公司—纳德物业。纳德物业经过招投标与顺发恒业签订的《前期物业管理服务合同》，接受顺发恒业的委托，对顺发恒业开发建设的佳境天城、倾城之恋、美之园等项目的物业项目实施前期物业管理，业主向纳德物业支付物业管理服务费。业主委员会成立后，则由小区业主委员会选择是否由纳德物业继续管理。此外，目前顺发恒业通过浙江工信全资持有工信物业的股权，该公司主要参与风雅置业风雅乐府项目的前期物业管理。

2、顺发恒业经营管理体制及内控制度

①房地产开发项目的决策程序

顺发恒业房地产开发项目的决策程序如下：

1）项目信息收集整理

策划部根据整体战略计划关于资源获取的地域、性质、规模、时间等来收集土地资源信息。

2）初选项目选择

首先，投资发展部经理将收集整理的有价值的项目信息报送分管副总，分管副总筛选后报送总经理办公会议。

其次，总经理办公会议依据项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素对项目进行初选，产生初选项目。

3）市场调研

对初选项目，投资发展部通过对项目的现场考察及市场调研，对初选项目进行可行性论证，完成《项目投资分析报告》的编制工作，并报送总经理办公会议审议。

4）投资项目选择

首先，总经理办公会议对《项目投资分析报告》进行审议，根据公司章程的规定，总经理在授权范围确定投资项目；授权范围外，报请董事会审议。

其次，董事会根据公司章程的规定，审议总经理报送的《项目投资分析报告》，在授权范围内确定投资项目；在授权范围外，报请股东审议。

②开发项目管理架构的设置

顺发恒业开发项目管理架构设置如下图所示：

③顺发恒业质量管理体系

顺发恒业秉承十余年的房地产开发经历，工程优良率达到100%。顺发恒业上下牢牢树立“百年大计，质量第一”的质量观念，并建立了严密的质量控制体系。包括：

1）ISO9001:2000质量管理体系

顺发恒业导入ISO9001:2000质量管理体系，顺发恒业的房地产开发从项目策划到售后服务的每一个过程，都制定了详细的质量标准，确保有效控制。顺发恒业ISO9001:2000质量管理体系中关于质量管理的相关程序包括：《房地产开发前期控制程序》、《房地产项目设计和开发控制程序》、《房地产生产与服务提供控制程序》、《过程和产品质量的监测控制程序》、《房屋销售控制程序》、《纠正和预防措施控制程序》等。

2）对施工单位的质量考核

顺发恒业采用招投标的方式来选择工程施工单位，保证每个施工单位都是具有相应资质并经国家建设主管部门认可注册的单位。在签订施工合同时，顺发恒业都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，检查和验收的进行，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。施工单位中标后向顺发恒业提供质量履约保证金，对其工程施工质量进行有效约束；在质量保修期间预留质量保修金，待质量保修期内不发生质量问题再退还施工单位。顺发恒业对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插以一定的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。

3）对特殊环境项目的质量控制

顺发恒业为房地产开发项目所面临的特殊环境主要有，开发项目所处地区地上、地下存在文物；市中心交通要道道及对景观要求较高的敏感地区；特殊气候条件下的施工建设；特殊地质条件下的施工建设；在环保方面有严格限制的地区。顺发恒业在思想上高度重视特殊环境项目，成立项目专责领导小组，在选择施工队伍、规划设计、施工管理等方面作出统一安排，严格质量管理，并对项目进行过程中出现的各种问题进行决策，保证项目达到良好的质量要求。

4）采用新材料、新工艺的质量控制办法

顺发恒业主要以三条标准来决定是否采用新材料、新工艺，①是否能保证或提高工程质量；②是否方便施工与后期维护；③是否能节约成本或缩短工期。此外，顺发恒业在采用新材料、新工艺之前要求必须要取得其所有性能指标，并尽量取得其试用效果的资料；在使用过程中，一旦发现新材料、新工艺对工程有不良影响，必须立即停止使用，查实原因。顺发恒业将《四新”的使用验证以单个项目的实践基础上加以总结，并进一步在其他项目中进行改进与推广。

5）建设项目实施中实际存在的或潜在的不合格因素的控制

质量体系运行、建设项目实施中会实际存在或潜在不合格因素，对于涉及影响产品质量和质量体系运行的各方面的活动，严格按照公司质量体系文件《纠正和预