（上接D64版）

七、郡原地产评估情况

（一）评估概况

广州中天衡资产评估有限公司对郡原地产的全部股东权益价值进行了评估，中天衡根据国家有关资产评估的法律法规，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对郡原地产全部股东权益的市场价值进行了评估，并出具了中天衡评字〔2009〕第120号《资产评估报告》。评估人员通过对被评估单位财务状况、经营情况及其主营业务特点的分析研究后认为，采用资产基础法、收益现值法对被评估单位进行评估最能反映股东股权的客观价值。

资产基础法，又称成本加和法，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。收益现值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。

经评估计算，郡原地产母公司经审计后的净资产115,542.77万元，采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为360,963.58万元；采用收益现值法对郡原地产全部股东权益的评估结果为383,603.99万元。差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性；一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，但自2008年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。因此，评估结论采用资产基础法的评估结果，金额为360,963.58万元。

评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	160.84	4,949.60	4,788.76	2,977%
固定资产	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	193,871.15	439,291.96	245,420.81	127%
流动负债	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	25,200.00	25,200.00	-	0%
负债总计	78,328.38	78,328.38	-	0%
净资产	115,542.77	360,963.58	245,420.81	212%

（二）资产基础法的具体评估方法

本次评估结论采用资产基础法的评估结果，资产基础法的具体评估方法如下：

1、货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括其他应收款、其他流动资产等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

2、存货

本次评估的存货为房地产开发项目（开发成本、开发产品等），主要根据开发项目所处的开发阶段（业态），选取市场法、成本法或收益法进行评估。

①对于开发产品（现楼）中的未售部分，如评估对象所在地房地产市场交易活跃、同类型的房地产交易实例较多，则采用市场法评估；如同类型的房地产交易实例较少，但可以收集到类似房地产租赁实例的，采用收益法评估；对开发产品中已售未结转的部分，依据合同或协议约定价格作为估计售价。公式如下：

存货评估值=开发产品估计售价-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-利润

②对于未达到预售条件的在建项目，总体采用成本法进行评估，首先对项目建设用地土地使用权的取得成本采用市场法或基准地价系数修正法评估，然后采用成本法根据各分部分项工程的已完成工程量、完工时点、工程款的支付情况估算在建工程的重置成本，计加合理的利息及利润，扣除土地使用权现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税赋成本（主要是土地增值税和所得税）将出该在建存货项目的评估值。公式如下：

存货评估值=土地取得成本+已完成工程量的重置成本+合理工期内的资金成本+应计利润（与已完成工程量比例匹配）-土地增值税-所得税

③对于项目储备用地，采用市场法评估，对现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税负成本（主要是土地增值税和所得税）予以扣除。

3、股权投资

股权投资包括郡原地产直接或间接对五云投资、杭州硕原等18家公司的投资，先采用资产基础法对该被投资企业的股东全部权益市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算郡原地产该项股权投资的价值。

4、投资性房地产

本报告中的投资性房地产为郡原地产开发的公元大厦内出租的餐厅、咖啡馆、仓库、停车位，采用市场法或收益法进行评估。

5、递延所得税资产

递延所得税资产，以经审计核实的账面值作为评估值。

6、设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

7、负债

负债的评估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。

（三）各项资产的评估情况

从资产评估结果汇总表可以看到，本次评估增值主要为长期股权投资，长期股权投资评估增值220,918.92万元，增值率236%，另外，由于母公司的个别报表中长期股权投资根据企业会计准则采用成本法核算，这也是导致本次评估增值的原因之一。以下就各项资产的评估情况介绍如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货等，流动资产评估增值14,667.31万元，增值率为15%。主要原因如下：

①其它应收账款评估增值6,257.82万元，增值的原因为郡原地产按照账龄计提坏帐准备，评估机构经逐笔认定后导致评估增值；

②存货增值原因详见本节第5部分《存货增值原因分析》。

2、投资性房地产

投资性房地产为郡原地产开发的位于浙江省杭州市西湖区求是路8号公元大厦的下沉式广场餐厅、咖啡厅及便利店。由于评估对象所在地类似房地产交易案例较少，不宜采用市场比较法，但出租情况较多，市场租金的资料容易获得，经营收益与经营成本可合理预测，本次根据其租金收入采用收益还原法进行评估，还原利率（折现率）根据同类房产的租金与售价水平，结合估价对象的具体情况，同时考虑一年期存款利率（2.25%），综合确定资本化率为7%。经评估计算，评估结果如下：

单位：元

项目名称	面积（㎡）	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增值率
投资性房地产	1,659	1,884,377.16	1,608,394.49	49,496,023.00	47,887,628.51	2,977.4%

投资性房地产评估增值主要原因为：评估时，对在租约期内的预计收益按其实际签约的租金价格估算；对不受租约限制的预测期内的租金，参照周边市场的租金水平估计，但因评估对象只有使用权，没有所有权，评估值不含该等房地产使用期满时的处置变现收益。

3、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物类资产主要为郡原地产所有的位于浙江省杭州市西湖区求是路8号公元大厦第22层整层办公用房。房屋建筑物的总建筑面积为1,743.55平方米，采用市场比较法进行评估，评估结果如下：

项目名称	面积（㎡）	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增值率
房屋建筑物	1,743.55	16,279,261.88	13,895,028.45	63,639,575.00	49,744,546.55	358%

增值原因主要为：公元大厦是杭州市高端写字楼的代表之一，市场认知度高，2004年7月开盘均价15,700元/㎡，南楼已售部分成交均价19,633.41元/㎡，北楼已售部分成交均价17,506.34元/㎡，南裙楼成交均价22,346.16元/㎡，2009年6月成交的3套低层单元成交均价28,619.14元/㎡，2009年9月底成交的南楼603室为32,290.80元/㎡；据杭州透明售房网数据统计，2009年10月份杭州写字楼成交了1,206套，1-10月杭州写字楼的总成交量为4,696套，仅10月份一个月的成交量就超过了2009年以来总成交量的25%，写字楼价格呈上涨趋势。

4、长期股权投资

①长期股权投资概况

长期股权投资共18家，账面价值为93,710.73万元，具体被投资公司名称及持股比例见下表：

郡原地产控股参股企业一览表

序号	公司名称	所在地	注册资本（万元）	直接和间接合计持股比例
1	杭州五云投资有限公司	杭州	5,000	100%
2	杭州硕原置业有限公司	建德	6,000	75%
3	青山湖圣园（杭州）置业有限公司	临安	14,058	55%
4	杭州相江投资有限公司	杭州	20,000	60%
5	杭州天名房地产有限公司	杭州	33,000	39%
6	浙江郡原建筑材料有限公司	杭州	1,000	100%
7	浙江华浙青马房地产开发有限公司	杭州	10,000	60%
8	宁波隆越房地产开发有限公司	宁波	2,000	60%
9	宁波东海明珠置业有限公司	宁波	2,000	100%
10	湖南郡原置业有限公司	长沙	12,000	100%
11	湖南宏梦置业有限公司	长沙	1,000	100%
12	湖南中嘉房地产开发有限公司	长沙	16,000	100%
13	湖南中锴置业有限公司	长沙	26,000	50.10%
14	海南郡原置业有限公司	琼海	10,000	100%
15	崇州市味江城建设有限公司	崇州	10,000	59.50%
16	四川郡原置业有限公司	成都	2,000	100%
17	沈阳华凌房地产有限公司	沈阳	5,000	55%
18	北京通州商务园开发建设有限公司	北京	32,000	15.625%

②各被投资单位评估情况

①杭州五云投资有限公司

以资产基础法对五云投资股东全部权益评估价值为25,222.92万元，比审计后账面净资产增值9,881.85万元，增值率为64.4%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	26,131.06	29,858.26	3,727.20	14.3%
非流动资产	3,811.07	9,965.73	6,154.66	161.5%
长期股权投资	2,463.00	8,508.94	6,045.94	245.5%
投资性房地产	-	-	-	-----
固定资产	175.64	284.36	108.72	61.9%
长期待摊费用	-	-	-	-----
递延所得税资产	1,172.43	1,172.43	-	0.0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	29,942.14	39,823.99	9,881.85	33.0%
流动负债	14,301.07	14,301.07	-	0.0%
非流动负债	300.00	300.00	-	0.0%
负债总计	14,601.07	14,601.07	-	0.0%
净资产	15,341.07	25,222.92	9,881.85	64.4%

②杭州硕原置业有限公司

以资产基础法对杭州硕原股东全部权益评估价值为14,916.47万元，比审计后账面净资产增值9,140.48万元，增值率为158%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	25,793.27	34,884.77	9,091.50	35%
非流动资产	112.83	161.81	48.98	43%
固定资产	105.65	154.63	48.98	46%
递延所得税资产	7.18	7.18	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	25,906.10	35,046.58	9,140.48	35%
流动负债	20,130.11	20,130.11	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	20,130.11	20,130.11	-	0%
净资产	5,775.99	14,916.47	9,140.48	158%

③青山湖圣园（杭州）置业有限公司

以资产基础法对青山湖圣园股东全部权益评估价值为58,675.77万元，比审计后账面净资产增值45,537.02万元，增值率为347%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	20,840.31	66,377.81	45,537.50	219%
非流动资产	26.93	26.45	（0.48）	-2%
固定资产	26.93	26.45	（0.48）	-2%
资产总计	20,867.24	66,404.26	45,537.02	218%
流动负债	7,728.49	7,728.49	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	7,728.49	7,728.49	-	0%
净资产	13,138.75	58,675.77	45,537.02	347%

④杭州相江投资有限公司

以资产基础法对相江投资股东全部权益评估价值为84,447.25万元，比审计后账面净资产增值64,920.38万元，增值率为332%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	8,789.60	9,251.82	462.22	5%
非流动资产	39,763.48	104,221.64	64,458.16	162%
长期股权投资	39,763.48	104,221.64	64,458.16	162%
资产总计	48,553.08	113,473.46	64,920.38	134%
流动负债	29,026.21	29,026.21	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	29,026.21	29,026.21	-	0%
净资产	19,526.87	84,447.25	64,920.38	332%

⑤杭州天名房地产有限公司

以资产基础法对杭州天名股东全部权益评估价值为189,493.89万元，比审计后账面净资产增值160,942.89万元，增值率为564%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	44,288.43	205,181.47	160,893.04	363%
非流动资产	199.01	248.85	49.84	25%
固定资产	199.01	248.85	49.84	25%
资产总计	44,487.44	205,430.32	160,942.88	362%
流动负债	15,936.43	15,936.43	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	15,936.43	15,936.43	-	0%
净资产	28,551.00	189,493.89	160,942.89	564%

⑥浙江郡原建筑材料有限公司

以资产基础法对郡原建材股东全部权益评估价值为995.24万元，无增减值变化，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	977.91	977.91	-	0%
非流动资产	0.08	0.08	-	0%
固定资产	0.08	0.08	-	0%
资产总计	978.00	977.99	（0.01）	0%
流动负债	（17.24）	（17.24）	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	（17.24）	（17.24）	-	0%
净资产	995.24	995.24	-	0%

⑦浙江华浙青马房地产开发有限公司

以资产基础法对华浙青马股东全部权益评估价值为35,395.80万元，比审计后账面净资产增值25,458.44万元，增值率为256%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	70,044.42	95,502.86	25,458.44	36%
非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	70,044.42	95,502.86	25,458.44	36%
流动负债	60,107.06	60,107.06	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	60,107.06	60,107.06	-	0%
净资产	9,937.36	35,395.80	25,458.44	256%

⑧宁波隆越房地产开发有限公司

以资产基础法对宁波隆越股东全部权益评估价值为1,981.04万元，无增减值变化，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	4,044.44	4,044.44	-	0%
资产总计	4,044.44	4,044.44	-	0%
流动负债	2,063.40	2,063.40	-	0%
负债总计	2,063.40	2,063.40	-	0%
净资产	1,981.04	1,981.04	-	0%

⑨宁波东海明珠置业有限公司

以资产基础法对宁波明珠股东全部权益评估价值为38,102.02万元，比审计后账面净资产增值1,670.27万元，增值率为5%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	36,459.35	38,115.89	1,656.54	5%
非流动资产	21.05	34.78	13.73	65%
固定资产	21.05	34.78	13.73	65%
资产总计	36,480.40	38,150.67	1,670.27	5%
流动负债	48.66	48.66	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	48.66	48.66	-	0%
净资产	36,431.75	38,102.02	1,670.27	5%

⑩湖南郡原置业有限公司

以资产基础法对湖南郡原股东全部权益评估价值为46,243.71万元，比审计后账面净资产增值35,249.58万元，增值率为320.6%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	4,370.01	11,298.47	6,928.46	158.5%
非流动资产	19,442.17	47,763.28	28,321.11	145.7%
长期股权投资	19,436.67	47,753.49	28,316.82	145.7%
固定资产	5.50	9.79	4.29	78.0%
资产总计	23,812.17	59,061.75	35,249.58	148.0%
流动负债	12,818.04	12,818.04	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	12,818.04	12,818.04	-	0.0%
净资产	10,994.13	46,243.71	35,249.58	320.6%

⑪湖南宏梦置业有限公司

以资产基础法对湖南宏梦股东全部权益评估价值为8,727.75万元，比审计后账面净资产增值8,672.52万元，增值率为15,703%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	15,795.44	24,469.20	8,673.76	55%
非流动资产	15.17	13.93	（1.24）	-8%
固定资产	15.17	13.93	（1.24）	-8%
资产总计	15,810.62	24,483.13	8,672.51	55%
流动负债	3,755.38	3,755.38	-	0%
非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	0%
负债总计	15,755.38	15,755.38	-	0%
净资产	55.23	8,727.75	8,672.52	15,703%

⑫湖南中嘉房地产开发有限公司

以资产基础法对湖南中嘉股东全部权益评估价值为28,029.76万元，比审计后账面净资产增值11,901.28万元，增值率为74%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	39,535.42	51,427.15	11,891.73	30%
非流动资产	139.15	148.70	9.55	7%
固定资产	57.18	66.74	9.56	17%
递延所得税资产	81.97	81.97	-	0%
资产总计	39,674.57	51,575.85	11,901.28	30%
流动负债	23,546.09	23,546.09	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	23,546.09	23,546.09	-	0%
净资产	16,128.48	28,029.76	11,901.28	74%

⑬湖南中锴置业有限公司

以资产基础法对湖南中锴股东全部权益评估价值为72,593.92万元，比审计后账面净资产增值49,011.18万元，增值率为208%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	78,636.88	127,645.28	49,008.40	62%
非流动资产	56.75	59.53	2.78	5%
固定资产	56.75	59.53	2.78	5%
资产总计	78,693.63	127,704.81	49,011.18	62%
流动负债	45,110.89	45,110.89	-	0%
非流动负债	10,000.00	10,000.00	-	0%
负债总计	55,110.89	55,110.89	-	0%
净资产	23,582.74	72,593.92	49,011.18	208%

⑭海南郡原置业有限公司

以资产基础法对海南郡原股东全部权益评估价值为23,716.24万元，比审计后账面净资产增值13,932.90万元，增值率为142.4%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	10,542.31	24,473.51	13,931.20	132.1%
非流动资产	35.99	37.69	1.70	4.7%
固定资产	35.99	37.69	1.70	4.7%
资产总计	10,578.30	24,511.20	13,932.90	131.7%
流动负债	794.96	794.96	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	794.96	794.96	-	0.0%
净资产	9,783.34	23,716.24	13,932.90	142.4%

⑮崇州市味江城建设有限公司

以资产基础法对崇州味江城股东全部权益评估价值为11,607.19万元，比审计后账面净资产增值1,749.15万元，增值率为18%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	30,690.51	32,435.43	1,744.92	6%
非流动资产	25.78	30.00	4.22	16%
固定资产	25.78	30.00	4.22	16%
资产总计	30,716.29	32,465.43	1,749.14	6%
流动负债	20,858.25	20,858.25	-	0%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	20,858.25	20,858.25	-	0%
净资产	9,858.04	11,607.19	1,749.15	18%

⑯四川郡原置业有限公司

以资产基础法对四川郡原股东全部权益评估价值为1,984.54万元，比审计后账面净资产增值92.29万元，增值率为5%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	1,888.73	1,981.23	92.50	5%
非流动资产	3.52	3.31	（0.21）	-6%
固定资产	3.52	3.31	（0.21）	-6%
资产总计	1,892.25	1,984.54	92.29	5%
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	-	-	-	-
净资产	1,892.25	1,984.54	92.29	5%

⑰沈阳华凌房地产有限公司

以资产基础法对沈阳华凌股东全部权益评估价值为47,650.94万元，比审计后账面净资产增值45,896.59万元，增值率为2,616%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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×
流动资产	46,327.15	92,210.92	45,883.77	99%
非流动资产	178.19	191.01	12.82	7%
固定资产	178.19	191.01	12.82	7%
资产总计	46,505.34	92,401.92	45,896.58	99%
流动负债	44,750.98	44,750.98	-	0%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	44,750.98	44,750.98	-	0%
净资产	1,754.35	47,650.94	45,896.59	2,616%

⑱北京通州商务园开发建设有限公司

郡原地产持有通州商务园15.625%的股权，评估人员按照通州商务园于评估基准日的净资产乘以郡原地产所持股权比例计算该笔股权投资评估值。

③长期股权投资评估结果汇总表

经评估计算，长期股权投资账面价值为937,107,324.68元，评估价值为3,146,296,512.19元，评估增值2,209,189,187.51元，增值率为235.75%，评估结果如下表所示：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资比例	投资成本	账面价值	评估价值	增值率
1	五云投资	100%	50,000,000.00	50,000,000.00	252,229,236.17	404.46%
2	杭州硕原	75%	45,000,000.00	45,000,000.00	111,873,514.56	148.60%
3	青山湖圣园	55%	77,321,162.34	77,321,162.34	322,716,746.87	317.40%
4	相江投资	60%	120,000,000.00	120,000,000.00	506,683,508.47	322.20%
5	杭州天名	6%	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00%
6	郡原建材	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	9,952,378.50	-0.50%
7	华浙青马	60%	69,862,776.00	69,862,776.00	212,374,785.50	204.00%
8	宁波隆越	60%	12,000,000.00	12,000,000.00	11,886,225.94	-0.95%
9	宁波明珠	100%	20,000,000.00	20,000,000.00	381,020,199.27	1,805.10%
10	湖南郡原	85%	93,593,386.34	93,593,386.34	393,071,525.38	320.00%
11	湖南宏梦	90%	9,000,000.00	9,000,000.00	78,549,710.20	772.80%
12	湖南中嘉	62.50%	110,000,000.00	110,000,000.00	175,186,020.89	59.30%
13	海南郡原	93.37%	93,370,000.00	93,370,000.00	221,438,531.41	137.16%
14	崇州味江城	59.50%	59,500,000.00	59,500,000.00	69,062,752.90	16.10%
15	四川郡原	100%	20,000,000.00	20,000,000.00	19,845,406.66	-0.20%
16	沈阳华凌	55%	37,460,000.00	37,460,000.00	262,080,169.91	599.60%
17	通州商务园	15.625%	50,000,000.00	50,000,000.00	58,325,799.56	16.70%
长期股权投资合计				937,107,324.68	3,146,296,512.19	235.75%

郡原地产各子公司评估增值主要是其它应收款及存货增值，其它应收款主要是因为郡原地产各子公司账面价值按照账龄计提坏账准备，评估机构经逐笔认定后导致评估增值，存货增值分析详见本节下述第5部分。

5、存货增值原因分析

郡原地产及其各子公司存货的评估方法、评估增值、增值原因分析统计如下：

①本次评估的开发项目所处的开发阶段列表如下：

序号	项目公司名称	开发项目名称	项目所处开发阶段			
			现楼	在建（可预售）	在建（不可预售）	储备用地
1	郡原地产	公元大厦	√			
2	五云投资	九树公寓	√			
3	杭州硕原	郡原·一江春水	一、二期，三期二标段（除2栋高层）	三期一标段	三期二标段2栋高层	四期
4	青山湖圣园	郡原·列岛			C区	其他部分
5	杭州天名	郡原·相江公寓			一期（刚开工）	二、三期
6	华浙青马	九润公寓				√
7	宁波隆越	宁波“郡原广场”				√
8	湖南郡原	湖南洞井镇地块				√
9	湖南宏梦	郡原·居里	工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、住宅区（1、2、4、5栋）	住宅区（3、6、10、12栋）	住宅区（7、8、9、11、13、14栋）	工业区（艺术家工作室地块）
10	湖南中嘉	长沙“郡原广场”	√			
11	湖南中锴	长沙“郡原·美村”		一期A区		一期B区及后续项目
12	海南郡原	海南·长滩雨林				√
13	崇州味江城	崇州市一级土地整理		√（准备招拍挂）		
14	沈阳华凌	沈阳“郡原·美村”		一期		其他部分
15	通州商务园	北京通州商务园一级土地整理			√	

②存货评估增值原因分析表

单位：万元

序号	项目公司名称	直接和间接持有项目公司权益	开发项目名称	评估方法	账面值	评估值	增减值	享有增值份额	增值率
1	郡原地产	100%	公元大厦	市场法	1,194.59	9,604.09	8,409.50	8,409.50	704%
2	五云投资	100%	九树公寓	市场法	4,133.04	6,458.51	2,325.47	2,325.47	56%
3	杭州硕原	75%	郡原·一江春水	现楼、在建（可预售）：市场法（折价倒扣）；在建（不可预售）：成本法，其中土地采用基准地价修正法；储备用地：基准地价修正法，对后续投入采用成本法	22,858.97	31,950.30	9,091.33	6,818.50	40%
4	青山湖圣园	55%	郡原·列岛	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	17,841.10	62,562.31	44,721.21	24,596.67	251%
5	杭州天名	33%	郡原·相江公寓	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	43,919.19	204,812.23	160,893.04	53,094.70	366%
6	华浙青马	60%	九润公寓	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	69,522.85	94,981.29	25,458.44	15,275.06	37%
7	宁波隆越	60%	宁波“郡原广场”	成本法	3,983.32	3,983.32	0.00	0.00	
8	湖南郡原	100%	湖南洞井镇地块	市场法	4,235.00	11,163.46	6,928.46	6,928.46	164%
9	湖南宏梦	100%	郡原·居里	工业区：建筑物采用收益还原法，土地（工业用途）采用基准地价修正法；住宅区：现楼采用市场法，土地（住宅用途）采用市场法，在建工程采用成本法。	13,177.13	21,849.31	8,672.18	8,672.18	66%
10	湖南中嘉	100%	长沙“郡原广场”	市场法	26,983.63	37,397.97	10,414.34	10,414.34	39%
11	湖南中锴	50.10%	长沙“郡原·美村”	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	67,395.12	120,119.66	52,724.54	26,414.99	78%
12	海南郡原	100%	海南·长滩雨林	市场法	10,284.08	24,215.29	13,931.21	13,931.21	135%
13	崇州味江城	59.50%	崇州味江城一级土地整理	成本法	30,513.17	32,258.10	1,744.93	1,038.23	6%
14	沈阳华凌	55%	沈阳“郡原·美村”	市场法	39,397.45	85,278.78	45,881.33	25,234.73	116%
合计			---		355,438.64	746,634.62	391,195.98	203,154.05	110%

续上表

序号	开发项目名称	增值原因分析
1	公元大厦	公元大厦是杭州市高端写字楼的代表之一，市场认知度高，2004年7月开盘均价15,700元/㎡，南楼已售部分成交均价19,633.41元/㎡，北楼已售部分成交均价17,506.34元/㎡，南裙楼成交均价28,139.83元/㎡，北裙楼成交均价22,346.16元/㎡，2009年6月成交的3套低层单元成交均价28,619.14元/㎡，2009年9月底成交的南楼603室为32,290.80元/㎡；据杭州透明售房网数据统计，2009年10月份杭州写字楼成交了1,206套，1-10月杭州写字楼的总成交量为4,696套，仅10月份一个月的成交量就超过了2009年以来总成交量的25%，写字楼价格呈上涨趋势。
2	九树公寓	九树公寓定位为“非经验住宅”，2009年，作为国内唯一的住宅项目，与北京鸟巢、水立方一起荣膺英国皇家建筑师学会国际大奖。九树公寓开盘价30,800.00元/㎡，可售房源60套，于评估