

杭州锦绣天地房地产开发有限公司  
股权转让项目资产评估报告书  
摘 要

京德评报字（2003）第 023 号

委托方及资产占有方：杭州锦绣天地房地产开发有限公司（以下简称：杭州天地公司）

评估目的：对杭州天地公司的全部资产及负债进行评估，为其进行股权转让提供价值参考依据。

评估基准日：二 三年六月三十日

评估范围与对象：本次资产评估的范围为杭州天地公司的全部资产及负债。具体对象有流动资产、固定资产、流动负债和长期负债。

评估方法：主要采用重置成本法。

评估结论：经评估，截止评估基准日2003年6月30日，杭州天地公司的资产账面值为56,301.15万元，调整后账面值为56,301.15万元，资产评估值为54,334.73万元；负债账面值为33,503.98万元，调整后账面值为33,503.98万元，负债评估值为33,504.18万元；净资产账面值为22,797.17万元，调整后账面值为22,797.17万元，净资产评估值为20,830.55万元，净资产评估减值1,966.62万元，减值率为8.63%。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

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	$E = (C - B) / B * 100\%$
流动资产	1	56,004.28	56,011.48	54,068.00	-1,943.48	-3.47
长期投资	2					
固定资产	3	296.87	289.68	266.73	-22.95	-7.92
其中：在建工程	4					
建筑物	5	10.84	10.84	10.84	0.00	0.00
设备	6	286.03	278.83	255.89	-22.94	-8.23

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	$E = (C-B) / B * 100\%$
无形资产	8					
其中：土地使用权	9					
其它资产	10					
资产总计	11	56,301.15	56,301.15	54,334.73	-1,966.42	-3.49
流动负债	12	11,203.98	11,203.98	11,204.18	0.20	0.00
长期负债	13	22,300.00	22,300.00	22,300.00	0.00	0.00
负债总计	14	33,503.98	33,503.98	33,504.18	0.20	0.00
净 资 产	15	22,797.17	22,797.17	20,830.55	-1,966.62	-8.63

本评估报告提出日期：二 三年七月二十二日。

本评估结论自评估基准日起有效使用期为一年,自 2003 年 6 月 30 日至 2004 年 6 月 29 日。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

北京德祥资产评估有限责任公司 评 估 机 构 负 责 人：冯春雷

中国注册资产评估师：冯春雷 武燕燕