

**北京锦绣大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 026 号

委托方及资产占有方：北京锦绣大地房地产开发有限公司（以下简称：大地房地产公司）

评估目的：对大地房地产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大地房地产公司的全部资产及负债。具体对象有流动资产、固定资产和流动负债。

评估方法：主要采用市场比较法和重置成本法。

评估结论：经评估，截止评估基准日2003年6月30日，大地房地产公司资产账面值61,351.69万元，调整后账面值61,788.70万元，资产评估值69,313.65万元；负债账面值51,608.41万元，调整后账面值52,043.28万元，负债评估值52,283.47万元；净资产账面值9,743.28万元；调整后账面值9,745.42万元；净资产评估值17,030.18万元，净资产评估增值7,284.76万元，增值率74.75%。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 | 61,222.68 | 61,659.69 | 69,198.56 | 7,538.87 | 12.23                   |
| 长期投资    | 2 |           |           |           |          |                         |
| 固定资产    | 3 | 129.01    | 129.01    | 115.09    | -13.92   | -10.79                  |
| 其中：在建工程 | 4 |           |           |           |          |                         |
| 建筑物     | 5 |           |           |           |          |                         |

| 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    | $E = (C-B) / B * 100\%$ |
| 设 备      | 6  | 129.01    | 129.01    | 115.09    | -13.92   | -10.79                  |
| 无形资产     | 7  |           |           |           |          |                         |
| 其中：土地使用权 | 8  |           |           |           |          |                         |
| 其它资产     | 9  |           |           |           |          |                         |
| 资产总计     | 10 | 61,351.69 | 61,788.70 | 69,313.65 | 7,524.95 | 12.18                   |
| 流动负债     | 11 | 51,608.41 | 52,043.28 | 52,283.47 | 240.19   | 0.46                    |
| 长期负债     | 12 |           |           |           |          |                         |
| 负债总计     | 13 | 51,608.41 | 52,043.28 | 52,283.47 | 240.19   | 0.46                    |
| 净 资 产    | 14 | 9,743.28  | 9,745.42  | 17,030.18 | 7,284.76 | 74.75                   |

本评估报告提出日期：二 三年七月二十五日。

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