

杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 整体资产评估项目

浙勤评报字[2007]第112号

资 产 评 估 报 告 书

二〇〇七年九月十七日

目 录

一、资产评估报告书·摘要	1
二、资产评估报告书·正文	4
一、委托单位和资产占有单位概况	4
二、评估目的	5
三、评估的资产范围和对象	5
四、评估基准日	5
五、评估原则及假设	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估过程	14
九、评估结论	14
十、特别事项说明	15
十一、其他事项说明	16
十二、评估报告评估基准日期后重大事项	16
十三、评估报告的法律效力	17
十四、评估报告提交日期	17
三、附件	
附件一：委托方及资产占有方《企业法人营业执照》复印件	18
附件二：委托方及资产占有方承诺函	20
附件三：资产评估机构和注册资产评估师承诺函	21
附件四：评估机构《资产评估资格证书》及《从事证券业务资产评估许可证》复印件	22
附件五：评估机构《企业法人营业执照》复印件	24
附件六：评估项目组成员名单及签字评估师资格证书复印件	25
附件七：房屋所有权证、国有土地使用证复印件	28
四、评估汇总表及明细表	65

杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司整体资产评估项目

资 产 评 估 报 告 书

浙勤评报字[2007]第 112 号

摘 要

以下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。

浙江勤信资产评估有限公司接受广宇集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对广宇集团股份有限公司拟收购杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询公司”）部分股权的经济行为而涉及的广宇咨询公司的全部资产及相关负债进行了评估工作。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的资产在 2007 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，但本评估结果不应被认为是对其未来可实现价格的保证，现将资产评估情况和评估结果报告如下：

一、评估结论

1、评估结果如下：

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，广宇咨询公司的资产、负债及净资产在 2007 年 6 月 30 日的评估结果为：

资产账面价值为 117,409,377.80 元，清查调整后账面价值为 117,409,377.80 元，评估价值为 379,313,808.56 元，评估增值额为 261,904,430.76 元，增值率为 223.07 %；

负债账面价值为 40,365,765.98 元，清查调整后账面价值为 40,365,765.98 元，评估价值为 40,365,765.98 元；

净资产账面价值为 77,043,611.82 元，清查调整后账面价值为 77,043,611.82 元，

评估价值为 338,948,042.58 元,评估增值额为 261,904,430.76 元,增值率为 339.94 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	11,961,955.19	11,961,955.19	3,748,001.48	-8,213,953.71	-68.67
二、非流动资产	105,447,422.61	105,447,422.61	375,565,807.08	270,118,384.47	256.16
1、投资性房地产	67,641,861.26	67,641,861.26	373,470,000.00	305,828,138.74	452.13
2、固定资产	87,640.88	87,640.88	103,967.00	16,326.12	18.63
其中:建筑物类					
设备类	87,640.88	87,640.88	103,967.00	16,326.12	18.63
在建工程					
3、无形资产	35,726,080.39	35,726,080.39	0.00	-35,726,080.39	-100.00
其中:土地使用权	35,726,080.39	35,726,080.39	0.00	-35,726,080.39	-100.00
4、递延所得税资产	1,991,840.08	1,991,840.08	1,991,840.08	/	/
5、其他非流动资产					
资产总计	117,409,377.80	117,409,377.80	379,313,808.56	261,904,430.76	223.07
三、流动负债	40,365,765.98	40,365,765.98	40,365,765.98	/	/
四、非流动负债					
负债总计	40,365,765.98	40,365,765.98	40,365,765.98	/	/
净 资 产	77,043,611.82	77,043,611.82	338,948,042.58	261,904,430.76	339.94

二、特别事项说明

1、本公司对广宇咨询公司提供的评估对象的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,从广宇咨询公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看,评估对象的权属属资产占有方所有。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是广宇咨询公司的责任,我们的责任是对广宇咨询公司提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。若资产占有方不拥有前述评估对

象的所有权，或对前述评估对象的所有权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，广宇咨询公司的列入评估范围的位于西湖大道18号广复大厦1至5层裙房的营业用房（合计建筑面积27,227.29平方米）连同相应的配套车位已出租给杭州联盛投资有限公司，租赁期限自2005年4月1日起至2015年3月31日止。

3、截至评估基准日，广宇咨询公司有以下事项可能对资产产生影响，但评估时无法予以考虑。

2007年6月21日广宇咨询公司以其位于西湖大道18号广复大厦1至5层裙房的营业用房（合计建筑面积27,227.29平方米）连同相应土地使用权为抵押物，为母公司广宇集团股份有限公司向交通银行杭州分行的借款提供了最高额为3.2亿元的抵押担保，借款期限自2007年6月21日至2017年5月30日。截至评估基准日，广宇集团股份有限公司在该抵押合同项下的借款为3.2亿元。

广宇咨询公司承诺截至评估基准日除以上事项外，不存在其他未决法律诉讼事项及对外担保、资产抵押、质押事项和重大财务承诺事项。

4、本次评估对资产占有方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时资产占有方未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告提交日期：2007年9月17日

杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司整体资产评估项目

资 产 评 估 报 告 书

浙勤评报字[2007]第 112 号

浙江勤信资产评估有限公司接受广宇集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对广宇集团股份有限公司拟收购杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询公司”）部分股权的经济行为而涉及的广宇咨询公司的全部资产及相关负债进行了评估工作。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的资产在 2007 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，但本评估结果不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证，现将资产评估情况和评估结果报告如下：

一、委托单位和资产占有单位概况

本次资产评估的委托方为广宇集团股份有限公司，系股份有限公司（上市）。按注册号为 3300001010914 号的《企业法人营业执照》记载，注册地址为杭州市平海路 8 号，注册资本为 24,930 万人民币，法定代表人为王鹤鸣。经营范围为：房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资，室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。

本次资产评估的资产占有方为杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询公司”），系中外合资企业。按注册号为企合浙杭总字第 003350 号的《企业法人营业执照》记载，注册地址为杭州市西湖大道 18 号 101 室，注册资本为 6,000 万人民币，法定代表人为王鹤鸣。经营范围为：工程技术咨询，商业设施管理。

杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司原名杭州广复房地产建设有限公司，系经浙计经外[2002]222 号文批复，于 2000 年 4 月 11 日注册成立的中外合资企业，企业设立时注册资本为 6,000 万元，由广宇集团股份有限公司（原杭州广宇房地产集团有限公司）、杭州复兴建设集团有限公司、（西班牙）朱氏长城企业分别出资 2,100

万元、2,400 万元、1,500 万元，投资比例分别为 35%、40%、25%。2003 年 10 月，杭州复兴建设集团有限公司将其持有的 40% 股权全部转让给杭州平海投资有限公司。2005 年 4 月，杭州平海投资有限公司将其持有的 16% 股权转让给广宇集团股份有限公司，公司名称同时变更为杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司。截至评估基准日，公司注册资本为 6,000 万元，由广宇集团股份有限公司、杭州平海投资有限公司、（西班牙）朱氏长城企业公司分别出资 3,060 万元、1,440 万元、1,500 万元，投资比例分别为 51%、24%、25%。

广宇咨询公司执行新颁布的企业会计准则。根据广宇咨询公司提供的会计报表，截至 2007 年 6 月 30 日，总资产为 117,409,377.800 元，负债为 40,365,765.98 元，净资产为 77,043,611.82 元，2007 年 1-6 月份的营业收入为 6,432,500.01 元，利润总额为 1,280,779.88 元。评估基准日报表未经注册会计师审计。

二、评估目的

广宇集团股份有限公司拟收购广宇咨询公司的部分股权，为此广宇集团股份有限公司委托浙江勤信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广宇咨询公司的全部资产和相关负债进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供广宇咨询公司净资产现值的参考依据。

三、评估的资产范围 and 对象

评估范围为涉及该经济行为的全部资产和相关负债。按照广宇咨询公司提供的未经注册会计师审计的 2007 年 6 月 30 日的资产负债表反映，委托评估总资产账面价值为 117,409,377.80 元，负债账面价值为 40,365,765.98 元，净资产为 77,043,611.82 元。评估对象包括流动资产、非流动资产、流动负债等。

四、评估基准日

为使评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日期接近，确定以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

五、评估原则

本次评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，独立操作，不受被评资产各方当事人利益的影响。

本次评估同时遵循产权利益主体变动原则及持续经营原则、替代性原则、贡献

原则和公开市场原则等操作性原则。

六、评估依据

（一）主要法律法规

- 1、国务院1991年11月16日91号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、中国资产评估协会以中评协(1996)03号文发布的《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 4、财政部财评字[1999]91号文印发的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 5、国务院办公厅国办发[2001]102号转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》的通知；
- 6、财政部财企[2001]802号财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；
- 7、财政部财企[2004]20号关于印发《资产评估准则---基本准则》和《资产评估职业道德准则---基本准则》的通知；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会[2005]第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、公司法、合同法、税法、城市房地产管理法、土地管理法及实施条例、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例、企业会计准则、企业会计制度及其他会计法规和制度、部门规章等。

（二）经济行为文件

资产评估业务约定书。

（三）重大合同协议、产权证明文件

- 1、与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
- 2、房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证等权属证明；
- 3、其他产权证明文件。

（四）取价标准

- 1、杭州市房地产市场价格信息、租赁价格信息调查资料；
- 2、杭州市政府有关部门规定的现行收费办法及收费标准；

- 3、《浙江省建筑工程预算定额(2003年)》、《浙江省工程建设其他费用定额》；
- 4、《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
- 5、《全国办公设备及家用电器报价》、《精实商情》、《全国汽车报价及评估》和《全国汽贸商情》等价格信息手册和期刊；
- 6、网上询价，向设备生产厂家或其代理商的询价，其他公开市场价格资料；
- 7、资产占有单位提供的委托评估资产清册、原始会计资料、购货合同、发票、付款凭证及相关的资料；
- 8、评估基准日中国人民银行公布的人民币贷款利率和汇率；
- 9、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 10、其他。

七、评估方法

评估采用成本加和法，以重置各项生产要素为假设前提，根据分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值得出成本加和法下企业净资产的评估价值。简要说明如下：

（一）流动资产

1、货币资金

账面价值 3,160,001.46 元，清查调整后账面价值 3,160,001.46 元，包括库存现金 255.25 元，银行存款 3,159,746.21 元。

（1）库存现金

库存现金账面价值 255.25 元，清查调整后账面价值 255.25 元，为人民币现金。按财务会计制度进行核实，未发现不符情况，以清查调整后账面值 255.25 元为评估价值。

（2）银行存款

银行存款账面价值 3,159,746.21 元，清查调整后账面价值 3,159,746.21 元，由存放于中国工商银行杭州分行开元支行、交通银行杭州分行等 3 个人民币账户及浦发银行杭州分行 1 个美元账户的余额组成。我们通过查阅银行对账单及调节表，对全部银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质。按财务会计制度进行核实，未发现不符情况，以清查调整后账面值 3,159,746.21 元为评估价值。

货币资金评估价值为 3,160,001.46 元，包括库存现金 255.25 元，银行存款 3,159,746.21 元。

2、其他应收款与坏账准备

账面价值 558,600.02 元,其中账面余额 588,000.02 元,坏账准备 29,400.00 元;清查调整后账面价值 558,600.02 元,其中账面余额 588,000.02 元,坏账准备 29,400.00 元。按财务会计制度进行核实,未发现不符情况。清查调整后其他应收款主要为个人借款,账龄均在 1 年以内。

广宇咨询公司的坏账准备政策采用账龄分析法,即账龄在 1 年以内的坏账准备提 5%、1-2 年提 10%、2-3 年计提 30%、3-5 年计提 50%、5 年以上提 100%。

评估时,收集各款项相关背景资料,逐笔估计收回的可能性,经核,各款项无确切依据证明其存在难以收回的风险,故对其他应收款账面余额以清查调整后账面值为评估值。同时,将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 588,000.02 元(其中余额 588,000.02 元,坏账准备 0.00 元),评估增值额 29,400.00 元,增值率 5.26%。

3、存货

存货均为库存商品,账面价值为 8,243,353.71 元,清查调整后账面价值为 8,243,353.71 元,均系公司开发的新东方大厦未售车位的账面摊余额,共 157 只车位,其中地面车位 18 只,地下车位 139 只。上述车位目前主要出租给第六空间作配套使用。

由于上述车位系地上房屋建筑物(广复大厦裙房)不可分割的配套设施,本次评估对其已在相应房屋建筑物评估时统一考虑,故此处评估值为 0 元。

存货评估价值为 0.00 元,评估减值 8,243,353.71 元,减值率为 100%。

4、流动资产评估结果

账面价值	11,961,955.19 元
清查调整后账面价值	11,961,955.19 元
评估价值	3,748,001.48 元
评估减值额	8,213,953.71 元
减值率	68.67%

(二) 非流动资产

1、投资性房地产

(1) 资产概况

投资性房地产合计账面原值 71,080,924.65 元,账面净值 67,641,861.26 元。广宇咨询公司列入《投资性房地产清查评估明细表》的房屋共 1 幢,为广复大厦 1 至 5 层裙房,合计建筑面积 27,227.29 平方米。

以上投资性房地产位于上城区西湖大道18号，系广宇咨询公司投资开发的一幢营业房，框架结构，于2003年12月通过竣工验收。评估人员通过对上述房屋所有权证、原始建设记录及其他资料进行核对，认为列入评估范围的投资性房地产权属明确，应为资产占有方所有。广复大厦1至5层裙房共拥有7本《房屋所有权证》，根据房产证记载，1至5层裙房的建筑面积分别为4,038.94平方米、5,692.51平方米、5,905.12平方米、5,627.90平方米、5,962.82平方米。

在核实权属情况的同时，我们通过核对明细账、总账，核对了投资性房地产的财务账面记录和折旧情况。

核查中我们发现：

1)广宇咨询公司将广复大厦1至5层裙房连同相应的157只配套车位整体出租给杭州联盛投资有限公司，租赁期限自2004年4月1日起至2015年3月31日止，杭州联盛投资有限公司对其进行了装修，目前作为“第六空间艺术生活广场”的营业房。

2)广复大厦1至5层裙房相应占用的土地账列无形资产—土地使用权科目，本次将委估房产和相应土地合在一起作为房地产整体予以评估。

另据了解，广复大厦1至5层裙房连同相应的土地使用权已设定抵押权，为母公司广宇集团股份有限公司向交通银行杭州分行借款提供最高额为3.2亿元的抵押担保，抵押期限自2007年6月21日至2017年5月30日。

投资性房地产清查调整后账面原值71,080,924.64元，清查调整后账面净值67,641,861.26元。

(2)评估方法

考虑到评估对象的用途、特点，且其现用于出租，存在稳定的收益，故采用收益现值法对广复大厦1至5层裙房的房地产（含相应土地使用权）及相应的配套车位进行整体评估。

收益现值法是通过预测评估对象未来各期的正常净收益，并以适当的折现率将其折算成评估基准日价值后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。此次评估对评估对象周边同类型的房屋用于租赁经营的正常租金水平进行了调查了解，并对目前评估对象租赁期内的租金收入进行了统计，分别估算评估对象在租赁期内和租赁期满后的年租金净收益，其计算公式为：

$$\text{评估价值} = \sum \text{年租金净收益} / (1 + \text{折现率})^n$$

其中：年租金净收益 = 年租金收入 - 年成本费用税费等；

n为折现年限，各项收入费用视同在租赁年内均匀发生。

(3)投资性房地产评估结果

账面原值	71,080,924.64元
账面净值	67,641,861.26元
清查调整后账面原值	71,080,924.64元
清查调整后账面净值	67,641,861.26元
评估价值	373,470,000.00元
评估增值额	305,828,138.74元
增值率	452.13%

2、设备类固定资产

(1) 资产概况

设备类固定资产合计账面原值 852,854.00 元，账面净值 87,640.88 元。广宇咨询公司列入《电子设备清查评估明细表》的设备共有 10 台，合计账面原值 59,112.00 元，账面净值 8,266.68 元；列入《车辆清查评估明细表》的车辆有 4 辆，合计账面原值 793,742.00 元，账面净值 79,374.20 元。

广宇咨询公司列入评估范围的设备主要为电脑、空调、复印机以及车辆等，均分布于广宇咨询公司内部。

广宇咨询公司在自查基础上提供了《电子设备清查评估明细表》和《车辆清查评估明细表》。在具体核查时，本公司评估专业人员与资产占有单位设备管理人员一起，根据《电子设备清查评估明细表》和《车辆清查评估明细表》，对列入评估范围的电子设备进行了现场核查，以查明实物，落实评估对象。对于车辆，通过获取车辆行驶证，证实了其所有权，并对部分车辆的实际车况进行了检视。

在核实中，本公司评估人员还向广宇咨询公司有关人员了解、询问有关设备的使用、维修等情况；并向财务人员了解了机器设备购建过程中资金的发生和使用情况，进一步掌握了机器设备评估的有关资料及数据。

经清查核实，未发现不符情况。

设备类固定资产清查调整后账面原值 852,854.00 元，清查调整后账面净值 87,640.88 元。

(2) 评估方法

设备类固定资产的评估主要采用重置成本法。

重置成本法的基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

重置价值由购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 购置价

a. 能直接在当前市场上询得市场价的国产通用设备或行业专用设备，以市场价为购置价。询价方法有：查阅相关价格信息手册，如《机电产品报价手册》或上网查询等。询价后，经分析，确定购置价格；

b. 难以直接获得市场价的国产通用设备或行业专用设备，以类似规格型号设备的现行市场价或该设备的历史价格，用系数法进行调整，如价格指数法等；

c. 对于车辆，直接上网查询，经分析、调整，以当前市场价作为购置价。

B. 相关费用

电子设备的相关费用：由于委估设备均为价值量较小的办公设备，故本次评估不考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等相关费用。

车辆的相关费用：按扣除增值税后的购置价的 10% 计算车辆购置附加税，按扣除增值税后的购置价的 2% 计算相关证照杂费。

2) 成新率的确定

在确定设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命确定使用年限。

A. 对于一般价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

B. 车辆的成新率以使用年限法为基础，并考虑车辆的实际使用和维护情况后综合评定。

(3) 设备类固定资产评估结果

账面原值	852,854.00 元
账面净值	87,640.88 元
清查调整后账面原值	852,854.00 元
清查调整后账面净值	87,640.88 元
重置价值	286,840.00 元
评估价值	103,967.00 元
评估增值额	16,326.12 元
增值率	18.63 %

3、无形资产—土地使用权

账面价值35,726,080.39元,清查调整后账面价值35,726,080.39元。广宇咨询公司列入《无形资产—土地使用权清查评估明细表》的土地共1宗, 合计面积5,745.00平方米。

委估宗地位于杭州市上城区西湖大道18号。评估人员通过对该宗土地的国有土地使用证、土地使用权原始取得资料与明细账、总账、委托评估的明细表进行核对, 并进行了现场踏勘。在现场踏勘过程中, 着重核实了土地的位置、面积、利用现状, 了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。

该宗土地共拥有7本《国有土地使用证》, 编号分别为: 杭上国用(2005)字第000247号、杭上国用(2006)第002303号、杭上国用(2006)第002300号、杭上国用(2006)第006720号、杭上国用(2005)字第000248号、杭上国用(2006)第002302号、杭上国用(2006)第002301号。宗地基本情况如下表所示:

宗地基本情况表

土地位置	土地使用人	土地性质	使用权类型	权利终止日期	面积合计(平方米)
西湖大道18号	广宇咨询公司	商业	出让	2041.07.19	5,745.00

经核查, 列入评估范围的土地使用权权属明确, 应为资产占有方所有。

另据了解, 广复大厦1至5层裙房连同账列本科目的无形资产—土地使用权已设定抵押权, 为母公司广宇集团股份有限公司向交通银行杭州分行借款提供最高额为3.2亿元的抵押担保, 抵押期限自2007年6月21日至2017年5月30日。

由于土地价值已反映在广复大厦裙房的评估价值中, 因此此处土地使用权评估价值为0.00元, 评估减值额为35,726,080.39元, 减值率为100%。

4、递延所得税资产

账面价值为 1,991,840.08 元, 清查调整后账面值为 1,991,840.08 元, 系企业计提的坏账准备及土地增值税引起的暂时性差异与企业适用的所得税税率的乘积。我们对其进行了复核, 无误。本次评估以清查调整后账面值 1,991,840.08 元为评估值。

5、非流动资产评估结果

账面价值	105,447,422.61 元
清查调整后账面价值	105,447,422.61 元
评估价值	375,565,807.08 元

评估增值额 270,118,384.47 元

增值率 256.16 %

(三) 流动负债

1、预收款项

账面价值 3,327,499.99 元，清查调整后账面价值 3,327,499.99 元。按财务会计制度核实，未发现不符情况。清查调整后预收款项主要为预收第六空间 2007 年第三季度的租金款。经核，期后需正常结算，以清查调整后账面值 3,327,499.99 元为评估值。

2、应付职工薪酬

账面价值 74,632.65 元，清查调整后账面价值 74,632.65 元。按财务会计制度核实，未发现不符情况。清查调整后应付职工薪酬包括工资、职工奖励及福利基金、门诊医疗费等，经核应需支付，以清查调整后的账面价值 74,632.65 元为评估值。

3、应交税费

账面价值为 6,519,208.33 元，清查调整后账面价值为 6,519,208.33 元。按财务会计制度进行核实，未发现不符情况。清查调整后应交税费为应缴纳的增营业税、所得税、土地增值税、房产税、个人所得税、水利专项基金、地方教育费附加等。评估人员复核税金及附加的计、交情况，按企业提供的有关资料核实无误，应需支付，以清查调整后的账面价值 6,519,208.33 元为评估值。

4、应付股利

账面价值 1,250,000.00 元，清查调整后账面价值 1,250,000.00 元。按财务会计制度进行核实，未发现不符情况。清查调整后应付股利系应付股东西班牙朱氏长城企业的股利。经核需支付，以清查调整后的账面价值 1,250,000.00 元为评估值。

5、其他应付款

账面价值 29,194,425.01 元，清查调整后账面价值 29,194,425.01 元。按财务会计制度进行核实，未发现不符情况。清查调整后其他应付款主要包括关联方往来款、职工教育经费、第六空间租赁保证金、个税返还和工程保修款等，其中关联方往来款为应付股东广宇集团股份有限公司借款 25,600,000.00 元。经核实，无确凿证据表明各款项不需支付，以清查调整后账面值 29,194,425.01 元为评估值。

6、流动负债评估结果

账面价值 40,365,765.98 元

清查调整后账面价值 40,365,765.98 元

评估价值 40,365,765.98 元

八、评估过程

评估工作时间：2007 年 7 月 24 日至 2007 年 9 月 17 日，主要工作步骤如下：

- 1、项目调查与评估、接受委托、签署资产评估业务委托协议；
- 2、明确评估目的、评估对象和范围；
- 3、选定评估基准日，拟定评估方案和计划；
- 4、组成项目小组，并进行指导；
- 5、评估机构提供表格，协助资产占有方对资产负债进行清查，搜集准备资料；
- 6、检查核实资产，验证资料；
- 7、检测鉴定资产；
- 8、选择评估方法和计算公式；
- 9、针对具体对象进行评定估算；
- 10、分析确定评估结果，撰写评估说明；
- 11、汇总编写资产评估报告，汇集资产评估工作底稿；
- 12、评估机构内部审核检验评估结果；
- 13、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估结论

1、评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，广宇咨询公司的资产、负债及净资产在 2007 年 6 月 30 日的评估结果为：

资产账面价值为 117,409,377.80 元，清查调整后账面价值为 117,409,377.80 元，评估价值为 379,313,808.56 元，评估增值额为 261,904,430.76 元，增值率为 223.07 %；

负债账面价值为 40,365,765.98 元，清查调整后账面价值为 40,365,765.98 元，评估价值为 40,365,765.98 元；

净资产账面价值为 77,043,611.82 元，清查调整后账面价值为 77,043,611.82 元，评估价值为 338,948,042.58 元，评估增值额为 261,904,430.76 元，增值率为 339.94 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	--------	------	-----	------

一、流动资产	11,961,955.19	11,961,955.19	3,748,001.48	-8,213,953.71	-68.67
二、非流动资产	105,447,422.61	105,447,422.61	375,565,807.08	270,118,384.47	256.16
1、投资性房地产	67,641,861.26	67,641,861.26	373,470,000.00	305,828,138.74	452.13
2、固定资产	87,640.88	87,640.88	103,967.00	16,326.12	18.63
其中：建筑物类					
设备类	87,640.88	87,640.88	103,967.00	16,326.12	18.63
在建工程					
3、无形资产	35,726,080.39	35,726,080.39	0.00	-35,726,080.39	-100.00
其中：土地使用权	35,726,080.39	35,726,080.39	0.00	-35,726,080.39	-100.00
4、递延所得税资产	1,991,840.08	1,991,840.08	1,991,840.08	/	/
5、其他非流动资产					
资产总计	117,409,377.80	117,409,377.80	379,313,808.56	261,904,430.76	223.07
三、流动负债	40,365,765.98	40,365,765.98	40,365,765.98	/	/
四、非流动负债					
负债总计	40,365,765.98	40,365,765.98	40,365,765.98	/	/
净 资 产	77,043,611.82	77,043,611.82	338,948,042.58	261,904,430.76	339.94

十、特别事项说明

1、本公司对广宇咨询公司提供的评估对象的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从广宇咨询公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象的权属属资产占有方所有。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是广宇咨询公司的责任，我们的责任是对广宇咨询公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。若资产占有方不拥有前述评估对象的所有权，或对前述评估对象的所有权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，广宇咨询公司的列入评估范围的位于西湖大道18号广复大厦1至5层裙房的营业用房（合计建筑面积27,227.29平方米）连同相应的配套车位已出租给杭州联盛投资有限公司，租赁期限自2005年4月1日起至2015年3月31日止。

3、截至评估基准日，广宇咨询公司有以下事项可能对资产产生影响，但评估

时无法予以考虑。

2007年6月21日广宇咨询公司以其位于西湖大道18号广复大厦1至5层裙房的营业用房（合计建筑面积27,227.29平方米）连同相应土地使用权为抵押物，为母公司广宇集团股份有限公司向交通银行杭州分行的借款提供了最高额为3.2亿元的抵押担保，借款期限自2007年6月21日至2017年5月30日。截至评估基准日，广宇集团股份有限公司在该抵押合同项下的借款为3.2亿元。

广宇咨询公司承诺截至评估基准日除以上事项外，不存在其他未决法律诉讼事项及对外担保、资产抵押、质押事项和重大财务承诺事项。

4、本次评估对资产占有方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时资产占有方未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十一、其他事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由评估机构出具，受具体参加本次项目的评估人员的职业水平和能力的影响。本公司和参与本次资产评估的工作人员与资产占有单位及其他产权变动利益主体之间均无任何特殊利害关系，不受各方利益的影响。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

2、本评估报告所依据的有关财务和其他基础资料均由资产占有单位提供。资产占有单位对所提供资料的真实性、可靠性、完整性和所填报资产的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任。

3、本评估结论是对 2007 年 6 月 30 日这一评估基准日所委托评估资产价值的客观公允反映，本评估机构对评估基准日以后该资产发生评估时不能预测到的、可能出现的重大变化而导致其价值发生重大变化不承担任何责任。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。评估基准日后、有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估价值进行相应调整；若原经济行为发生变化导致资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十三、评估报告的法律效力

(一) 评估报告成立的假设前提条件

1、本评估报告及评估结果在前述评估假设前提下成立。

2、本评估报告所称评估对象的“评估价值”系指我们对所评估资产在前述假设前提下，为本评估报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。即本项资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑现在或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 评估报告的使用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

(三) 根据国家现行规定，本评估结论的有效使用期限为一年，自评估基准日2007年6月30日起计算至2008年6月29日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为参考依据（若期后产生重大影响事项时，还需进行调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

(四) 本项资产评估结论仅供委托单位为本次评估目的使用和送交资产评估主管部门核准、备案使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。委托单位因资产评估报告书使用不当引起不良后果的，本评估公司不承担任何责任。

十四、评估报告提交日期

本资产评估报告书于2007年9月17日提交给委托单位。

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：