

中铝国际贸易有限公司
拟以其持有的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产
对中铝置业发展有限公司进行增资项目

资产评估报告

天兴评报字（2015）第1227号
（第一册，共一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年十一月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
评 估 报 告	4
一、委托方及产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项的说明	13
十二、评估报告的使用限制说明	14
十三、评估报告日	14
评估报告附件	16

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行了现场调查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象所涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 1227 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中铝国际贸易有限公司（以下简称“中铝国贸”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中铝国贸拟对中铝置业发展有限公司进行增资而涉及的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中铝国贸拟以其持有的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产对中铝置业发展有限公司进行增资这一经济行为之需要，北京天健兴业资产评估有限公司对该房地产进行评估，提供该资产于评估基准日的市场价值，为中铝国贸提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象和评估范围为中铝国贸拟对中铝置业发展有限公司进行增资而涉及的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产，建筑面积合计为 1,792.94 平方米，具体以中铝国贸申报为准。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

五、评估方法：市场比较法。

六、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对本次纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

经市场比较法评估，中铝国贸拟用于出资的深圳房地产在评估基准日的价值为 7,199.67 万元，较账面价值 1,118.73 万元增值 6,080.94 万元，增值率为 543.56%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

1、截至评估基准日，评估范围内的中国有色大厦 2301、都市阳光名苑 2 栋 26D

和都市阳光名苑 3 栋 31A 均已出租，其中中国有色大厦 2301 租赁期至 2017 年 6 月 30 日，目前租金单价为 115 元/平方米.月；都市阳光名苑 2 栋 26D 租赁期至 2016 年 1 月 9 日，目前租金单价为 87.15 元/平方米.月；都市阳光名苑 3 栋 31A 租赁期至 2015 年 8 月 31 日，目前按月续租中，未重新签订合同，租金单价为 78.17 元/平方米.月。评估结论未考虑该事项对估值结果可能造成的影响。

2、纳入评估范围内的都市阳光名苑 4 套房屋，其证载用途为住宅，但目前实际用作办公，本次评估依据证载用途并结合实际使用用途进行评估。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方拟用于出资的房地产的价值参考依据，而不能取代出资价值的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中铝国际贸易有限公司
拟以其持有的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产
对中铝置业发展有限公司进行增资项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 1227 号

中铝国际贸易有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用适当的评估方法对贵公司拟对中铝置业发展有限公司进行增资而涉及的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产，按照必要的资产评估程序执行资产评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有单位概况和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一） 委托方及产权持有单位概况

企业名称：中铝国际贸易有限公司（以下简称“中铝国贸”）

注册地址：北京市西城区金融街 33 号通泰大厦 B 座 15 层

法人代表：刘祥民

注册资本：150000 万人民币

注册号：100000000035236

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：铝、铝合金、铜的境外期货业务（有效期至 2014 年 03 月 15 日）；有毒品（氟化铝、煤焦沥青）、腐蚀品（镓、硫酸、氢氧化钠、盐酸）的批发（有效期至 2014 年 9 月 6 日）；煤炭经营（有效期至 2015 年 04 月 08 日）。进出口业务；有色金属和铁的矿产品、建筑材料、机械电子设备、制冷空调设备、汽车配件、五金交电、日用百货、针纺织品、木材、钢材、汽车配件、办公自动

化设备、通讯设备、化工材料（不含危险化学品）、汽车（含小轿车）的销售；高科技开发、技术转让、技术咨询；经济信息咨询服务；铝材来料加工业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及委托方上级主管部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中铝国贸拟以其持有的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产对中铝置业发展有限公司进行增资这一经济行为之需要，天健兴业对该行为所涉及的房地产进行评估，提供该资产于评估基准日的市场价值，为中铝国贸提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为中铝国贸拟对中铝置业发展有限公司进行增资而涉及的中国有色大厦及都市阳光名苑房地产，建筑面积合计为 1,792.94 平方米。

中国有色大厦位于深圳市福田区深南大道 6013 号，集住宅、办公、商业于一体，2003 年建成，待估房屋位于中国有色大厦的第 23 层，办公用途，目前已出租给深圳市中金岭南有色金属股份有限公司，承租方已将房屋自行装修；房间整体布局为大开间，局部用墙分隔成小房间作办公管理人员使用，外墙为蓝色玻璃幕墙，内墙贴砖或玻璃，有消防感应喷水系统，木门，地面铺地板砖。该房屋已办理房地产证，证载权利人为“中铝国际贸易有限公司”，土地使用权类型为出让，证载用途为“综合楼”，使用年限为 1999 年 10 月 30 日至 2049 年 10 月 29 日；

都市阳光名苑位于深圳市福田区深南大道 6017 号，待估房屋为都市阳光名苑 2 栋 26D、3 栋 31A、1 栋 31E、1 栋 30C，该批房屋已办理房地产证，证载权利人为“中铝国际贸易有限公司深圳办事处”，土地使用权类型为出让，证载用途为“商住混合用地”，使用年限为 2001 年 5 月 30 日至 2071 年 5 月 29 日。

建筑物基础稳定，建筑装饰和结构状况完好，使用正常。具体情况见下表：

单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	深房地字第3000232355号	中国有色大厦2301	框架	2003年	1,476.72	12,675,413.90	9,362,542.98
2	深房地字第3000261956号	都市阳光名苑2栋26D	框架	2003年12月	68.85	526,975.67	391,294.59
3	深房地字第3000261893号	都市阳光名苑3栋31A	框架	2003年12月	102.34	766,296.43	568,996.33
4	深房地字第3000261958号	都市阳光名苑1栋31E	框架	2003年12月	72.43	600,022.17	445,533.43
5	深房地字第3000261955号	都市阳光名苑1栋30C	框架	2003年12月	72.60	564,571.27	418,954.02
合计					1,792.94	15,133,279.44	11,187,321.35

经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象及评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2015年9月30日。

委托方为本项目拟定了时间表，综合考虑各相关因素并与各方协商，确定评估基准日为2015年9月30日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、中国铝业公司《董事长办公会议纪要》第55次2-2号。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；

- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 6、《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》（国办发[2001]102 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 8、《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
- 9、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
- 10、《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
- 12、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 15、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306 号）；
- 16、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

18、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

19、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

20、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
13. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
14. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
15. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007, 2007年8月。

（四）产权依据

- 1、房地产证；
- 2、委托方及产权持有单位承诺函。

（五）评估取价依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》；

- 2、《搜房网》、《深圳房地产信息网》价格信息；
- 3、评估人员现场勘察、调查获得的有关资料；
- 4、北京天健兴业资产评估有限公司价格信息资料库相关资料。
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、其他资料。

七、评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。

成本法主要适用于房地产市场不成熟，成交实例不多的情况，例如工业厂房等，并不适用于处于活跃市场的待估对象；目前的市场租售比偏低，采用收益法较难反映待估对象的市场价值；待估对象为商业用房，市场上存在较多的可比交易案例，故采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期内发生交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法评估首先搜集交易实例；选取可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期调整；进行房地产状况调整；最后求取比准价格。

市场比较法基本计算公式如下：

评估值=比准价格×建筑面积。

比准价格的确定：比准价格=可比实例价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×房屋用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(1) 可比实例价格：通过市场调查，我们选取三个与估价对象条件类似的房地产成交案例作为可比实例，对可比实例的成交价格通过进行统一付款方式、统一采用单价、统一货币和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等换算处理，取得口径一致、相互可比的可比实例价格；

(2) 交易时间修正系数：评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数；

(3) 交易情况修正系数：待估房地产的正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数；

- (4) 房屋用途修正系数: 估价对象用途指数/比较实例的用途指数
- (5) 区域因素修正系数: 估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数;
- (6) 个别因素修正系数: 估价对象个别因素指数/比较实例的个别因素指数。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则, 依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求, 按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项, 北京天健兴业资产评估有限公司业按产权持有单位提交的资产清单, 对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及其他有必要实施的评估程序。评估的详细过程如下:

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 10 月接受委托方的委托, 从事本评估项目。在接受委托后, 北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置清查评估明细表, 并设计主要资产调查表等, 对产权持有单位参与配合人员进行业务培训, 填写清查评估明细表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估人员, 组成评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象周边市场同类物业出售价格信息。

该阶段工作时间为 2015 年 10 月 21 日-2015 年 10 月 22 日。

2. 现场清查阶段

(1) 听取委托方及产权持有单位有关人员介绍资产总体情况。

(2) 对资产进行了全面清查核实。

(3) 查阅收集委估资产的产权证明文件。

(4) 根据委估资产的实际状况和特点, 确定资产的具体评估方法。

(5) 对企业提供的权属资料进行查验。

(6) 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

该阶段的工作时间为 2015 年 10 月 23 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

该阶段工作时间为 2015 年 10 月 24 日—2015 年 11 月 5 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使

用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设：

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，经实施上述资产评估程序，得出以下结论：

经市场比较法评估，中铝国贸拟用于出资的深圳房地产在评估基准日的价值为 7,199.67 万元，较账面价值 1,118.73 万元增值 6,080.94 万元，增值率为 543.56%。评估汇总表如下：

单位：万元

序号	建筑物名称	建筑面积	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	中国有色大厦 2301	1,476.72	936.25	5,646.98	4,710.72	503.15
2	都市阳光名苑 2 栋 26D	68.85	39.13	339.43	300.30	767.45
3	都市阳光名苑 3 栋 31A	102.34	56.90	498.26	441.36	775.68
4	都市阳光名苑 1 栋 31E	72.43	44.55	357.08	312.53	701.47
5	都市阳光名苑 1 栋 30C	72.60	41.90	357.92	316.02	754.32
	合计	1,792.94	1,118.73	7,199.67	6,080.94	543.56

十一、特别事项的说明

(一) 产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，评估范围内的中国有色大厦 2301、都市阳光名苑 2 栋 26D 和都市阳光名苑 3 栋 31A 均已出租，其中中国有色大厦 2301 租赁期至 2017 年 6 月 30 日，目前租金单价为 115 元/平方米.月；都市阳光名苑 2 栋 26D 租赁期至 2016 年 1 月 9 日，目前租金单价为 87.15 元/平方米.月；都市阳光名苑 3 栋 31A 租赁期至 2015 年 8 月 31 日，目前按月续租中，未重新签订合同，租金单价为 78.17 元/平方米.月。评估结论未考虑该事项对估值结果可能造成的影响。

2、纳入评估范围内的都市阳光名苑 4 套房屋，其证载用途为住宅，但实际作为办公使用，本次评估依据证载用途并结合实际使用用途进行评估。

3、在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对产权持有单位提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验；但是，对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围，我们不对委托评估资产的权属发表意见。

4、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用假设和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结果的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

6、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 当资产价格标准发生变化时，对评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定估值。

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价分析和结论仅供财产评估主管部门备案审核以及委托方作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托方及产权持有单位提供的，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估；

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 11 月 5 日。

(本页以下空白)

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

郑陈武



注册资产评估师：

孙志娟



二〇一五年十一月五日

