

北京深华新股份有限公司 拟转让部分深圳市南山区 半岛花园房产评估报告

亚评报字【2015】184 号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一五年十一月二日

评估报告目录

声 明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、委托方、产权持有单位及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.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	13
备查文件目录.....	14

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期限内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

北京深华新股份有限公司 拟转让部分深圳市南山区 半岛花园房产评估报告摘要

亚评报字【2015】184号

北京深华新股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对北京深华新股份有限公司拟转让部分深圳市南山区半岛花园房产在评估基准日 2015 年 10 月 10 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定拟转让的部分深圳市南山区半岛花园房产的市场价值，为北京深华新股份有限公司拟进行的房产转让行为提供价值参考。

评估对象和范围：北京深华新股份有限公司申报的拟转让部分深圳市南山区半岛花园房产，具体为深圳市南山区半岛花园B区6栋12套房产。

评估基准日：2015年10月10日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场比较法。

评估结论：

在评估基准日2015年10月10日，北京深华新股份有限公司申报评估的深圳市南山区半岛花园B区6栋12套房产，评估值为1,653.77万元，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

评估结果明细表

序号	房产证号	位置	房号	面积(M2)	评估单价	评估值(万元)
1	深房地字第 6016188 号	深圳市南山区后海大道（原临海路）半岛花园B区6栋	206	81.4	16232	132.13
2	深房地字第 6016163 号		207	81.4	16235	132.15
3	深房地字第 6016165 号		306	81.4	17086	139.08
4	深房地字第 6016179 号		308	92.1	17089	157.39
5	深房地字第 6016170 号		506	81.4	16232	132.13
6	深房地字第 6016172 号		606	81.4	16060	130.73
7	深房地字第 6016167 号		607	81.4	16063	130.75
8	深房地字第 6016187 号		608	92.1	16063	147.94
9	深房地字第 6016183 号		705	92.1	15890	146.35
10	深房地字第 6016174 号		706	81.4	15890	129.34

11	深房地字第 6016184 号		707	81.4	15895	129.39
12	深房地字第 6016176 号		708	92.1	15895	146.30
	合计			1019.60		1653.77

对评估结论的说明：

1、本次评估，北京深华新股份有限公司未提供委估资产财务账册，我们以其申报的委估资产数量为基础进行清查评估，未对其进行账务核实；

2、本次评估未考虑委估资产于评估基准日所涉及的相关债权债务问题。

3、本次评估结果，未考虑在评估目的实现时可能涉及的转让交易税费及手续费等支出对评估值的影响。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 10 月 10 日起至 2016 年 10 月 9 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京深华新股份有限公司 拟转让部分深圳市南山区 半岛花园房产评估报告

亚评报字【2015】184号

北京深华新股份有限公司：

北京亚太联华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、资产评估原则，采用市场比较法，实施了必要的评估程序，对北京深华新股份有限公司拟转让部分深圳市南山区半岛花园房产在评估基准日 2015 年 10 月 10 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位以及其他评估报告使用者概况

（一）本次资产评估的委托方和产权持有单位均为北京深华新股份有限公司

1、公司名称：北京深华新股份有限公司（原深圳市华新股份有限公司：以下简称“深华新公司”）

2、注册地址：北京市延庆县百泉街 10 号 2 栋 349 室

3、深圳办公地址：深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座 3201 室

4、法定代表人：贾明辉

5、注册资本：人民币 58,806.9788 万元

6、实收资本：人民币 58,806.9788 万元

7、企业性质：其他股份有限公司（上市）

8、成立时间：1989 年 1 月 9 日

9、注册号：440301104570732

10、经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：投资与资产管理；制造计算机软硬件；计算机系统服务；技术开发、

技术服务；经济信息咨询；销售林木（不含种子）、花卉（不含种子）、草坪（不含种子）、机械设备、建筑材料、电子产品、体育用品；货物进出口，代理进出口，技术进出口。

11、企业概况：深华新公司于1989年1月在中国深圳市工商行政管理局注册成立。1989年5月，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字(1989)第041号文批准发行股票。1995年10月27日，“深华新A”在深圳证券交易所上市（股份总数52,366,608股，可流通股份为16,998,928股）。截止评估基准日，前十大股东持股47.27%。

深华新公司于2010年6月12日申请核准迁往北京，迁出至北京后名称变更为北京深华新股份有限公司。

（二）其他评估报告使用者：

除委托方及产权持有单位以外，本评估报告的其他使用者包括法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

深华新公司拟进行资产内部转让，需确定深圳市南山区半岛花园 B 区 6 栋 12 套房产的价值，特委托评估机构对其申报的深圳市南山区半岛花园 B 区 6 栋 12 套房产进行评估，为该公司拟进行的房产转让行为提供价值参考。

因此，本次资产评估的目的是：通过对深华新公司申报的深圳市南山区半岛花园 B 区 6 栋 12 套房进行评估，以确定拟转让房产在评估基准日的市场价值，为深华新公司拟进行的房产转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

深华新公司申报的拟转让部分深圳市南山区半岛花园房产。

（二）评估范围

评估范围具体为位于深圳市南山区后海大道（原临海路）半岛花园 B 区 6 栋的 12 套房产。

评估对象和评估范围与企业申报评估的对象和范围一致，且业经委托方确认。具体范围以深华新公司申报的评估明细表为准。

（三）主要资产概况：

根据委托方提供的《房地产证》显示，评估对象权利人为深华新公司，土地用途为住宅用地，土地使用期限自 1990 年 9 月 28 日至 2040 年 9 月 27 日止，共计 50 年。房屋性质均为微利商品房（绿本房产证），具体情况如下表：

(金额单位: 人民币万元)

序号	房产证号	位置	房号	朝向	面积(M2)	装修情况	登记价
1	深房地字第 6016188 号	深圳市南山区后海大道(原临海路)半岛花园B区6栋	206	南	81.4	清水房	20.34
2	深房地字第 6016163 号		207	南	81.4	清水房	20.34
3	深房地字第 6016165 号		306	南	81.4	清水房	20.34
4	深房地字第 6016179 号		308	北	92.1	清水房	22.78
5	深房地字第 6016170 号		506	南	81.4	清水房	20.34
6	深房地字第 6016172 号		606	南	81.4	清水房	20.34
7	深房地字第 6016167 号		607	南	81.4	清水房	20.34
8	深房地字第 6016187 号		608	北	92.1	清水房	22.78
9	深房地字第 6016183 号		705	北	92.1	清水房	23.03
10	深房地字第 6016174 号		706	南	81.4	清水房	20.34
11	深房地字第 6016184 号		707	南	81.4	清水房	20.34
12	深房地字第 6016176 号		708	北	92.1	清水房	22.78
	合计				1019.60		254.10

申报的 12 套房为社会微利商品房, 混合结构, 总楼层为 7 层, 坐北朝南, 外墙贴马赛克, 阳台有防护栏。该物业水、电、消防、通讯等设施齐全, 物业管理一般。维护保养情况一般。

委估对象位于深圳市南山区后海大道(原临海路), 南为荔园路, 北为工业八路、东为后海大道, 西为近海路; 周围有文竹园社区健康服务中心、华润万家超市、后海幼儿园、育才三幼、育才三中、后海小学、中国交通银行、中国建设银行、中国工商银行等, 公共配套设施完善, 商服繁荣度好, 交通方便, 有地铁海月站(地铁2号线)及113、123、204、217、226 等多路公交车经过。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的, 结合评估对象的特点, 确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比, 更能反映交易双方的公平性和合理性, 使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 10 月 10 日。

此评估基准日由委托方和产权持有单位遵循尽可能接近评估目的实现日等原则共同协商确定, 并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

- 1、深圳市华新股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告；

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1995 年 1 月 1 日生效）；

- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号，1999 年 1 月 1 日生效）；

- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日生效）；

- 4、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-1999,1999 年 6 月 1 日生效）；

- 5、其他有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》。

（四）权属依据

- 1、房地产证；

2、重大合同、协议及购置发票等。

（五）取价依据

- 1、深华新公司提供的关于处理蛇口半岛花园 B 区住宅的专项决议；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、房屋租赁合同；
- 4、委估物业周边的类似交易案例；
- 5、评估人员掌握的有关市场资料及评估人员实地勘察、调查所获得的资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计评估对象未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。

假设开发法又称为剩余法、倒算法或预期开发法，是将被估房地产开发后的预期价值扣除预期的正常投入费用、正常税金和合理利润后，以剩余部分的价值作为依据测算房地产评估值的方法。假设开发法主要适用于具有投资开发或再开发潜力房地产的评估，通常涉及待开发土地、在建工程或拆迁改造等资产的评估。

（二）本次评估采用的方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、

成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

根据评估目的和委估对象具体特点，评估人员对邻近地区市场状况的调查和对委估对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，评估对象为住宅，评估对象所处的区域房地产市场较为成熟，房地产市场活跃，与委估对象类似物业的各种可比案例、指标、技术参数也较容易取得，适于采用市场比较法进行评估。评估人员综合考虑本次评估目的及评估对象的具体情况，决定采用市场法对深华新公司申报的深圳市南山区半岛花园 B 区 6 栋 12 套房产进行评估。

市场比较法是指根据替代原则，将被评估房地产与近期已经发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被评估房地产在评估基准日价值的方法。基本公式为：

房地产评估值 = 可比交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托方及产权持有单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；
- 2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；
- 3、评估人员进驻产权持有单位进行现场实地勘察工作，主要包括对企业经营状况

的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等；

4、根据现场实地勘察的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位

平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

- 1、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。
- 2、假设委估资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项。
- 3、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 4、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员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，采用市场比较法对深华新公司申报的纳入评估范围的深圳市南山区半岛花园B区6栋12套房产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2015年10月10日，深华新公司申报的纳入评估范围的的深圳市南山区半岛花园B区6栋12套房产评估值为1,653.77万元，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

评估结果明细表

序号	房产证号	位置	房号	面积(M2)	评估单价	评估值(万元)
1	深房地字第 6016188 号	深圳市南山区后海大道（原临海路）半岛花园B区6栋	206	81.4	16232	132.13
2	深房地字第 6016163 号		207	81.4	16235	132.15
3	深房地字第 6016165 号		306	81.4	17086	139.08
4	深房地字第 6016179 号		308	92.1	17089	157.39
5	深房地字第 6016170 号		506	81.4	16232	132.13
6	深房地字第 6016172 号		606	81.4	16060	130.73
7	深房地字第 6016167 号		607	81.4	16063	130.75
8	深房地字第 6016187 号		608	92.1	16063	147.94
9	深房地字第 6016183 号		705	92.1	15890	146.35
10	深房地字第 6016174 号		706	81.4	15890	129.34
11	深房地字第 6016184 号		707	81.4	15895	129.39
12	深房地字第 6016176 号		708	92.1	15895	146.30
	合计			1019.60		1653.77

对评估结论的说明：

- 1、本次评估，深华新公司未提供委估资产财务账册，我们以其申报的委估资产数

量为基础进行清查评估，未对其进行账务核实；

2、本次评估未考虑委估资产于评估基准日所涉及的相关债权债务问题。

3、本次评估结果，未考虑在评估目的实现时可能涉及的转让交易税费及手续费等支出对评估值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）本次评估中，我们查看了每项委估对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测，具体情况以产权持有单位介绍和评估人员经验判断为依据。

（六）深华新公司承诺截至评估基准日 2015 年 10 月 10 日，委估对象不存在对外担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷等或有事项，也不存在应予披露的重大财务承诺事项。

（七）本次评估结论未包含室内动产，也未考虑是否拖欠物业管理费对委估对象价

值的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（七）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。

（八）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年10月10日起至2016年10月9日止。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2015年11月2日。

注册资产评估师：李东峰

注册资产评估师：郭 宏

北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一五年十一月二日

评估报告附件

- 一、 委托方和产权持有单位企业法人营业执照复印件
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、 委托方及相关当事方承诺函
- 四、 评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 五、 签字注册资产评估师资格证书复印件