

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大连京能阳光房地产开发有限公司因核实
资产价值的需要拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐
柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土
地使用权市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 010226 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
正 文.....	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采

用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

大连京能阳光房地产开发有限公司因核实
资产价值的需要拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐
柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土
地使用权市场价值
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 010226 号

摘 要

大连京能阳光房地产开发有限公司因核实资产价值的需要，拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权的市场价值。中水致远资产评估有限公司受大连京能阳光房地产开发有限公司的委托，对上述经济行为所

涉及的辽宁省大连市旅顺口区三宗国有土地使用权的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考。现将资产评估报告中的主要内容摘要说明如下：

一、评估目的：大连京能阳光房地产开发有限公司因核实资产价值的需要，拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权的市场价值。中水致远资产评估有限公司接受大连京能阳光房地产开发有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的三宗国有土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和范围：本次评估对象和范围为位于辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权，账面价值合计为 51,928.63 万元。

三、价值类型：本次资产评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 11 月 30 日。

五、评估方法：采用市场法进行评估。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2017 年 11 月 30 日，辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权的市场价值评估

值为57,533.87万元。金额大写：人民币伍亿柒仟伍佰叁拾叁万捌仟柒佰元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自2017年11月30日至2018年11月29日期间使用有效。

八、特别事项说明：

根据大连京能公司提供的《大连市旅顺口区人民政府关于解决琥珀湾（A）区地块有关问题的函》【旅政函发[2017]4号】，评估对象开发项目因《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》无法按照现状规划条件继续开发，本次评估以评估对象能够按照现状规划条件在公开市场上进行正常交易为假设

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告书正文，并且在资产评估报告书界定的假设前提条件下成立，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。

**大连京能阳光房地产开发有限公司因核实
资产价值的需要拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐
柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土
地使用权市场价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2017]第 010226 号

正 文

大连京能阳光房地产开发有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权于评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

名称：大连京能阳光房地产开发有限公司（以下简称大连京能公司）

住所：辽宁省大连市旅顺口区铁山街道南牙户咀村

类型：有限责任公司

法定代表人：李色金

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2011 年 11 月 07 日

经营期限：2011 年 11 月 07 日至 2031 年 11 月 06 日

业务范围：房地产开发、销售、物业管理（以上凭资质证经营）、
房地产咨询***（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。）

1. 公司历史沿革

大连京能阳光房地产开发有限公司由京能置业股份有限公司、大连阳光世界发展有限公司共同组建，于 2011 年 11 月经大连市工商行政管理局批准成立，注册资本 10000 万元人民币。此次出资经辽宁豪达会计师事务所有限责任公司、大连永睿会计师事务所有限公司验资，京能置业股份有限公司投资额为 5100 万人民币，股权占比 51.00%，大连阳光世界发展有限公司投资额为 4900 万人民币，股权占比 49.00%。截至评估基准日注册资本为 10000 万元整。

评估基准日，大连京能阳光房地产开发有限公司股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	京能置业股份有限公司	5100.00	51%
2	大连阳光世界发展有限公司	4900.00	49%
	合计	10,000.00	100%

2. 主要资产概况

大连京能公司主要从事房地产开发，目前拟开发京能阳光港湾项目，情况简介如下：

大连京能公司于 2012 年 3 月 14 日与大连市国土资源和房屋局旅顺口国土资源分局签订了土地《成交确认书》【旅土储交中字[2012]-8 号、旅土储交中字[2012]-9 号、旅土储交中字[2012]-10 号】，于 2012 年 4 月 5 日与大连市国土资源和房屋局签订了《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号 2102122012A0013、合同编号 2102122012A0014、合同编号 2102122012A0015】，于 2013 年 7 月 23 日取得了《建设用地规划许可证》【地字第 210212201300025 号、地字第 210212201300026 号】、2014 年 12 月 02 日取得了《建设用地规划许可证》【地字第 210212201400038 号】，截止评估基准日，评估对象尚未取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续，尚未进行开发建设。

根据大连京能公司提供的《大连市旅顺口区人民政府关于解决琥珀湾（A）区地块有关问题的函》【旅政函发[2017]4 号】，评估对象开发项目因《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》无法按照现状

规划条件继续开发。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定本报告无其他资产评估报告使用人。

本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外,任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

大连京能公司因核实资产价值的需要,拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路A01、A02和铁山街道南牙户咀村A04三宗国有土地使用权的市场价值。中水致远资产评估有限公司接受大连京能阳光房地产开发有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的三宗国有土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估,作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路A01、A02和铁山街道南牙户咀村A04三宗国有土地使用权。

（二）评估范围

本次评估范围为大连京能阳光房地产开发有限公司持有的位于辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权，土地总面积为 266,715.30 平方米，账面价值合计为 51,928.63 万元。

于评估基准日评估对象已取得国有土地使用证，土地证具体信息如下：

序号	宗地名称	土地使用权人	土地证号	宗地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	土地终止日期
1	A01	大连京能阳光房地产开发有限公司	旅顺口国用(2012)第040034FZC号	旅顺口区光荣街道盐柏路(潮海街)	132,425.00	住宅、配套公建	住宅 2082 年 4 月 4 日，商业 2052 年 4 月 4 日
3	A02	大连京能阳光房地产开发有限公司	旅顺口国用(2012)第040035FZC号	旅顺口区光荣街道盐柏路(潮海街)	91,307.00	商服用地	商业 2052 年 4 月 4 日
2	A04	大连京能阳光房地产开发有限公司	旅顺口国用(2012)第050191ZC号	旅顺口区铁山街道南牙户咀村	42,983.30	住宅、公建	住宅 2082 年 4 月 4 日，公建 2052 年 4 月 4 日
合计					266,715.30		

根据委托人提供的资料及介绍，评估对象不存在抵押、担保、租赁等其他事项。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估

范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本经济行为的评估基准日是2017年11月30日，该评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

选择该评估基准日的理由是：符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

- 1、委托人的营业执照等；
- 2、委托人提供的土地出让合同及国有土地使用证；
- 3、其他有关委估资产的产权证明文件。

（四）取价依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报表》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及本评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 3、企业提供的有关财务资料及评估人员现场核实记录；
- 4、市场询价和网上公开的价格信息资料；
- 5、其他相关价格资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——不动产》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法和成本逼近法。根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，

经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法进行评估。

（一）评估方法适用性分析：

（1）评估对象所在的当地政府部门未公布最新基准地价及修正体系，不适用基准地价系数修正法；

（2）根据委托方提供的《大连市旅顺口区人民政府关于解决琥珀湾（A）区地块有关问题的函》【旅政函发[2017]4号】，评估对象开发项目因《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》无法按照现状规划条件继续开发，不适用假设开发法。

（3）收益还原法：未开发土地一般很难单独产生收益，难以收集到和评估对象相同用途的土地租金水平或经营收益，不适用收益还原法。

（4）成本逼近法：成本逼近法是模拟土地重新取得过程中土地累积价格，随着土地市场的变化，已经不能反映土地的正常市场价值，本次评估不能选择该方法。

（5）市场法：评估对象为常见用途土地使用权，区域内交易市场比较活跃，能收集到可比的交易案例，故本次选用市场法进行评估。

（二）市场法介绍

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场法基本公式为： $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$ ，其中：

P——待估宗地价格

P_B ——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；

委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 市场法评估的主要工作，对可比案例进行收集、分析，建立比较基础，分别与可比案例进行比较测算，得出相对于各可比案例的评估结果，将相对于各可比案例的评估结果进行分析，初步确定市场法评估结果。

2. 对市场法的初步评估结果进行分析、补充、修改、完善，最终确定评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 对于本评估报告中评估对象的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制）。本公司按准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在

市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制；

2. 本评估报告中的评估结论依据的是委托人及产权持有人提供的资料，假设委托人及产权持有人提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的；

3. 评估对象所在地区的社会政治、经济环境无重大变化；

4. 有关金融信贷利率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；

5. 企业的资产不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰；

6. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规，针对评估基准日资产的实际状况；

7. 根据大连京能公司提供的《大连市旅顺口区人民政府关于解决琥珀湾（A）区地块有关问题的函》【旅政函发[2017]4号】，评估对象开发项目因《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》无法按照现状规划条件继续开发，本次评估以评估对象能够按照现状规划条件在公开市场上进行正常交易为假设。

8. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保以及其它经济行为所可能带来的损失。

除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对大连京能阳光房地产开发有限公司因核实资产价值的需要，拟了解辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权的市场价值采用市场法进行评估。

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2017 年 11 月 30 日，辽宁省大连市旅顺口区光荣街道盐柏路 A01、A02 和铁山街道南牙户咀村 A04 三宗国有土地使用权的市场价值评估值为 57,533.87 万元。金额大写：人民币伍亿柒仟伍佰叁拾叁万捌仟柒佰元整。与账面价值 51,928.63 万元相比，增值 5,605.24 万元，增值率 10.79%。详见下表：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土地使用权	519,286,280.00	575,338,700.00	56,052,420.00	10.79%

本次评估被评估单位的土地使用权账面价值核算的原始土地购置价款、契税、印花税等，而评估值反映的是该宗地于评估基准日的市场价值，近些年来该地区的土地市场价格有一定的涨幅，故造成评估增

值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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）：

1.本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。

2.对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.由委托人和产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等，是编制本报告的基础。委托人和产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4.假设评估现场勘察日的资产的状况与评估基准日的状况一致。

5.根据委托人提供的资料及介绍，评估对象不存在抵押、担保、租赁等他项事项。

6. 本次经济行为所涉及的大连京能公司土地使用权账面值为企业

申报，未经过审计。

7.本次评估的土地使用权是按土地出让合同约定的规划用途及规划条件等进行评估的，未考虑因未来规划条件变更等因素对评估结论的影响。

8.根据大连京能公司提供的《大连市旅顺口区人民政府关于解决琥珀湾（A）区地块有关问题的函》【旅政函发[2017]4号】，评估对象开发项目因《中华人民共和国军事设施保护法实施办法》无法按照现状规划条件继续开发，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

9.本次评估结论不包含契税等相关税费。

10.本次评估未考虑可能存在的本说明中未揭示的权益瑕疵对评估结论的影响。

11.评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规

规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章后方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 12 月 20 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师:

张涛



资产评估师:

张双杰



中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十日



资产评估报告附件

- 1、《资产评估委托合同》（复印件）；
- 2、委托人及产权持有人的企业法人营业执照（复印件）；
- 3、土地出让合同（复印件）；
- 4、国有土地使用证（复印件）；
- 5、委托人暨产权持有人承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 8、北京财政局备案公告【2017-0078 号】（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 10、资产评估明细表。