

湖南省新华书店有限责任公司
拟购买资产项目
评估报告
沃克森评报字【2016】第 1303 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 58 号楼 A-6
电话：010-88018767 传真：010-88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明.....	1
(评估摘要)	2
评估报告.....	4
一、 委托方、产权持有人概况及其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和范围.....	5
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程及情况	12
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明.....	14
十三、 评估报告日	14
评估报告签字盖章页.....	15
评估报告附件.....	16

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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相关法律权属资料由委托方、产权持有者提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请产权持有者完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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、我们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。我们出具的评估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，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

湖南省新华书店有限责任公司

拟购买资产项目

评估报告

(评估摘要)

沃克森评报字【2016】第 1303 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目全面情况，
应认真阅读资产评估报告书正文全文。

一、 绪言

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受湖南省新华书店有限责任公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南省新华书店有限责任公司拟购买资产涉及的开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

二、 委托方及产权持有者

委托方：湖南省新华书店有限责任公司

产权持有者：湖南新华印刷集团有限责任公司

三、 评估目的

湖南省新华书店有限责任公司拟购买开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房，需对该部分房产市场价值进行评估，为湖南省新华书店有限责任公司从事该经济行为提供价值参考。

四、 评估对象和范围

评估对象为拟购买的泊富商业广场部分办公物业用房市场价值。

具体评估范围为：位于泊富商业广场 28-30 层、36-38 层的办公用房，总建筑面积 12,873.90 平方米以及位于地下 4 层的 D001、D002、D003 等 20 个车位使用权。

五、 评估基准日

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、 评估方法

本次评估采用比较法与收益法。

七、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、 评估结论

本次评估采用比较法与收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，委托评估的开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房的评估值为 265,804,304.00 元。

对于“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

湖南省新华书店有限责任公司

拟购买资产项目

评估报告

(评估报告正文)



沃克森评报字【2016】第 1303 号

湖南省新华书店有限责任公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南省新华书店有限责任公司拟购买资产涉及的开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有者概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

企业名称：湖南省新华书店有限责任公司

注册地址：长沙市芙蓉区五一大道 826 号

法定代表人：黄楚芳

注册资金：150858.52 万人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1986 年 9 月 5 日

经营期限至：2058 年 12 月 24 日

注册号/统一社会信用代码：914300001837706053

经营范围：图书、期刊及电子出版物总发行（有效期至 2018 年 11 月 6 日）；省内书报刊、电子出版物、音像制品连锁经营；预包装食品、散装食品、乳制品批发兼零售；连锁经营文化办公用品、电子计算机及配件、日用百货、五金交电、数码产品、电子产品、音像器材、工艺美术品、植物、建筑材料、金属材料、家用电器、体育用品及器材、软件；提供计算机系统服务、物资储存及代运咨询服务；通讯设备销售、维修及通讯业务代办；自有房屋出租、正餐服务（分支机构经营）；展览服务；教育培训、教育辅助及其他教育服务，教育信息咨询；饮料、食品加工与销售（分支机构经营）；文化活动的组织与策划。（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) 产权持有者

企业名称：湖南新华印刷集团有限责任公司

注册地址：长沙市天心区韶山南路 258 号

法定代表人：单跃鸣

注册资金：10000 万人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002 年 6 月 6 日

注册号/统一社会信用代码：91430000738995534Y

经营范围：以自有资产进行印刷相关产业的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发、经营及房屋租赁；建筑装饰材料、日用百货、纺织布艺、家具的销售。（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）

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。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单位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

湖南省新华书店有限责任公司拟购买开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房，需对该部分房产市场价值进行评估，为湖南省新华书店有限责任公司从事该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和范围

（一）评估对象和范围

评估对象为拟购买的泊富商业广场部分办公物业用房市场价值。

具体评估范围为：位于泊富商业广场 28-30 层、36-38 层的办公用房，总建筑面积 12,873.90 平方米以及位于地下 4 层的 D001、D002、D003 等 20 个车位使用权。

具体情况见下表：

序号	名称	层面积 (m ²)	户数或个数	备注
一	办公楼			
1	芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场 28 层	2145.65	9 户	房号为 28021-28029
2	芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场 29 层	2145.65	9 户	房号为 29021-29029
3	芙蓉中路一段 416 号泊	2145.65	9 户	房号为 30021-30029

	富商业广场 30 层			
4	芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场 36 层	2145.65	9 户	房号为 36021-36029
5	芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场 37 层	2145.65	9 户	房号为 37021-37029
6	芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场 38 层	2145.65	9 户	房号为 38021-38029
二	车位	-	20 个	负四楼 D001、D002、D003、D004、D010、D012、D014、D043、D044、D045、D046、D048、D049、D050、D054、D055、D058、D061、D064、D066
	合计	12873.90	20	

估价对象中除 28 层 28024 号、28025 号、36 层、38 层办公用房已出租外，其余为空置。

(二) 资产情况及特点

1、房屋概况

本次评估的房屋建筑物共有 6 层，总建筑面积为 12873.90 m²，截至评估基准日已出租建筑面积为 4923.24 m²，其余部分均未出租。具体租赁情况见下表：

估价对象租赁情况统计表

序号	楼层	租赁单位	租赁单元	房产面积 (m ²)	租赁面积 (m ²)	租赁时间	租赁价格 (元/天·m ²)	租金 (元/年)
1	28	仲力国际租赁有限公司	024-025	631.94	634.15	2015 年 12 月 1 日 -2019 年 8 月 31 日	4.4	1,018,440.00
2	36	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所	021-029	2145.65	2152.51	2017 年 3 月 1 日 -2024 年 2 月 29 日	4.7	3,681,407.20
3	38	北京国创科视科技有限公司	021-029	2145.65	2145.65	2015 年 9 月 20 日 -2020 年 9 月 19 日	4.7	3,680,862.00
小计				4923.24				

2、建筑物特点

待估房屋建筑物结构为框剪结构，基础采用桩基础。

经现场调查，总的情况如下：

①基础承载能力。房屋建筑物地基承载能力尚好，未发现由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。

②主体结构强度。建筑物承重构件和非承重构件均尚好，均具有继续承力和使用的功能。

③房屋维护管理较好。

④屋面未出现渗漏现象，均能够满足继续使用的功能。

综上所述，认为本次被评估的建筑物房屋能够满足继续使用的功能。

3、泊富商业广场项目概况

泊富商业广场，位于开福区芙蓉中路一段416号，南临湘春路，北临留芳路，东临芙蓉路，西临蔡锷路，处于长沙市核心金融商务区，长沙地铁1号线沿线。总占地约70亩，总建筑面积约30万m²，为湖南首个集超高层国际甲级写字楼、高档购物中心、街区商业、高档公寓为一体的城市综合体项目。项目定位为长沙CBD核心区新型综合体，该项目在物业档次、管理水平、租户品质等方面在同类型甲级5A写字楼中处于领先水平，目前已入住长沙银行、华为等多家国内著名企业。

泊富商业广场项目按用地功能分为西端商业街区地块（临蔡锷路、湘春路）和东端商业办公地块（临芙蓉中路、湘春路）。

①负三、四层为地下停车场，建筑面积约5.5万平方米。

②地下一、二层为商业、设备层和地下停车，负一层商业与芙蓉路地下通道连通，地下二层预留地铁入口。

③地面以上西端商业街区地块沿湘春路西侧一至二层为商业街区，东端商业办公地块地上一至五层裙房为购物中心。

④一栋228m的超高层写字楼和一栋168m的公寓位于购物中心裙房之上。本次评估对象位于泊富项目超高层写字楼28-30层，36-38层。

4、主要建筑物特征

评估对象位于28-30层，36-38层，设计用途及实际用途均为办公，结构为框剪结构。该栋写字楼共53层，层高4米，其装修及附属配套设施情况如下：

外墙：LOWE双层单元式幕墙。

内墙：刮腻子、公共部分贴墙面砖。

楼地面：瓷砖地面，卫生间铺30×30防滑地砖。

天棚：公共部分已吊顶。

门窗：大门为玻璃门。

中央空调：三菱重工变频模块中央空调VRV区域控制、

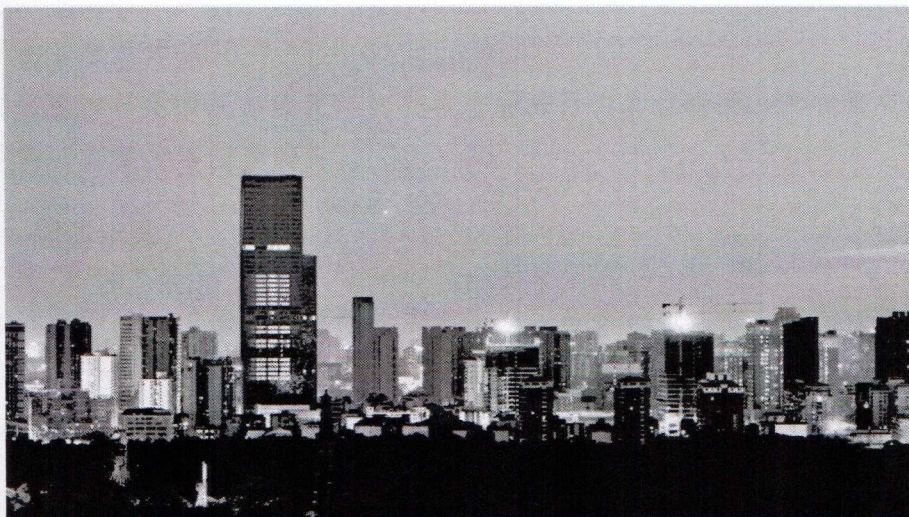
电梯品牌及数量：共20台芬兰进口通力高速电梯：其中低层及中层区各5台，高层区6台，1台消防梯兼VIP梯，1台消防梯，2台短程接驳梯；每架电梯服务面积不超过5000平米，候梯时间不超过40秒。

消防系统：室内外消火栓系统，自动喷淋系统、紧急广播及消费通讯系统、应急照明及疏散指示系统、机械排烟系统及消防自动报警系统。

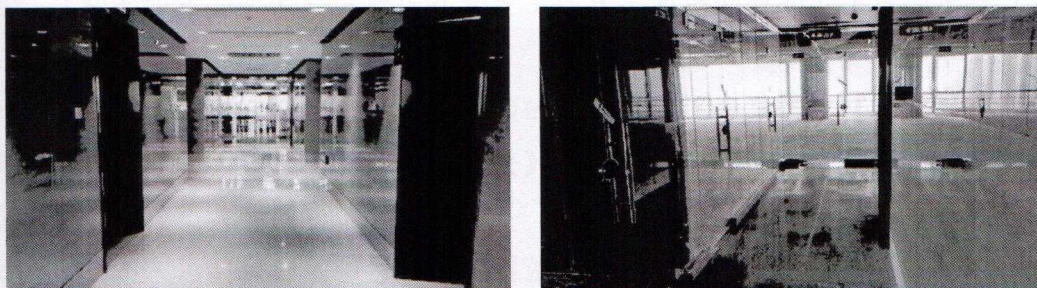
安防系统：数字视频监控系统，离线式电子巡更系统、门禁系统、一卡通系统等。

至评估基准日，该建筑物基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电力设施、给排水系统等均正常使用，维护保养状况正常。

5、估价对象现状



外部实景照片



内部实景照片

6、权利状况

截至评估基准日，估价对象均已办理房屋所有权证，房产证户名均为湖南新华印刷集团有限责任公司，房地产位置均位于长沙市开福区芙蓉中路一段416号泊富商业广场，权利登记状况详情见固定资产—房屋建筑物清查申报明细表。

估价对象所在土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为2050年4月10日。于本次评估基准日待估对象不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。

四、 价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下评估委估资产在基准日的市场价值。

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。

五、 评估基准日

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、产权所有者会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
2. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
4. 《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；
5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
10. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）
11. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
12. 《征收教育费附加的暂行规定》
13. 《中华人民共和国房产税暂行条例》
14. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 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. 《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
5. 《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
7. 《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；
8. 《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
9. 《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
10. 《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
11. 《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
12. 《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
13. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
14. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(三) 经济行为文件

1. 《资产评估业务约定书》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 房屋所有权证、国有建设用地使用许可证；

(五) 采用的取价标准

1. WIND 资讯国债收益率统计资料
2. 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)《房屋完损等级评定标准(试行)》(城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号)；
3. 评估人员收集的其他资料。

七、 评估方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

根据本次估价对象的特点及估价目的，估价人员所掌握的资料，进行实地调查。由于估价对象所在地长沙市开福区芙蓉中路附近类似房地产交易案例较多，因此可采用比较法。

目前估价对象属于办公用途收益性房地产，至估价基准日有部分办公用房已对外租赁，截至估价基准日该租约履约情况正常，租赁合同可以作为收益法的评估依据，故本次评估可以采用收益法。

由于待估房屋相关预结算等资料不全，故本次评估不适用采用成本法。

综上所述，本次评估采用比较法与收益法。

比较法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估方法的总称。

收益法，预计待估房地产未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现至估价时点后累加，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，一般有静态租赁模型、长期租赁模型、5年租赁后转售模型等三种基本模型，实际操作时要根据估价对象的实际运营、租赁情况，所处市场情况不同，选取不同的模型。

①静态租赁模型：

$$V = A/Y [1 - (1/(1+Y))^n]$$

其中：V-房地产的收益价格

A-房地产的年纯收益

Y-房地产的报酬率

n-房地产的收益年限

②长期租赁模型：

$$V = A/(Y - g) [1 - ((1 + g)/(1 + Y))^N]$$

其中：V-房地产的收益价格

A-房地产的年纯收益

Y-房地产的报酬率

n-房地产的收益年限

g-纯收益逐年递增的比率

③5年租赁后转售模型：

$$V = \frac{A}{Y_1 - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1} \right)^5 \right] + \frac{V_s}{(1+Y_2)^5}$$

$$V_s = \frac{A_5}{Y_2} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y_2} \right)^n \right] = \frac{A(1+g)^5}{Y_2} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y_2} \right)^n \right]$$

其中：V-房地产的收益价格

A-房地产的年纯收益

Y1-房地产的租赁期报酬率

Y2-房地产的转售期报酬率

Yg-房地产的转售期折现率

g-纯收益未来5年递增的比率

办公用途房地产收益法评估模式的选择与产权所有人投资该项目的目的相关，本次评估根据委托方前期所做可行性研究报告，购入办公用途房地产目的是拟作为未来

公司运营总部，针对此类估价对象，收益法租赁模型一般宜选择长期租赁模型。

本次评估选用长期租赁模型。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在产权持有人如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者

的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设纳入评估范围内房产为在用续用状态。

(二) 一般假设

1. 国家对被评估资产的转让无特殊限制；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

十、 评估结论

此本次评估采用比较法与收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，委托评估的开福区芙蓉中路一段 416 号泊富商业广场部分办公用房的评估值为 265,804,304.00 元。

十一、 特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二) 本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构

(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

(三) 评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

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) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案,在未经核准或备案前,本评估报告不得被使用;
- (四) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规另有规定的除外;
- (五) 本评估报告经注册资产评估师签字,评估机构盖章后方可正式使用;
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估;
- (七) 按照有关规定,本评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日起计算,超过一年,需重新进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二零一六年十一月十三日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人（或授权代表）：徐伟建

注册资产评估师：王高君

注册资产评估师：任智红

二零一六年十一月十三日