

本评估报告共一册

中国中期投资股份有限公司资产转让所涉及的

中期大厦B座408、409室项目

资产评估报告书

中天华资评报字(2010)第1256号

北京中天华资产评估有限责任公司

2010年11月23日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程 and 情况	6
九、评估假设	7
十、评估结论	7
十一、特别事项说明	8
十二、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告日	9
附 件	

声 明

一、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由委托方、产权持有者(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；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。

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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，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、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产评估师本人或其他业务助理人员已经对评估对象进行了现场勘查。

九、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

十二、评估报告使用者应关注评估报告披露的使用限制说明可能对评估结论所产生的影响。

中国中期投资股份有限公司资产转让项目 资产评估报告书

摘 要

中天华资评报字（2010）第1256号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中国中期投资股份有限公司的委托，对中国中期投资股份有限公司拟转让资产进行了评估，为其提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为拟转让的房地产的市场价值，评估范围是中国中期投资股份有限公司于评估基准日纳入评估申报表的固定资产。具体评估范围以中国中期投资股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2010年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对委估资产进行评估。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2010年10月31日持续使用前提下，中国中期投资股份有限公司纳入本次评估范围内的资产账面价值为3,437.54万元，评估值为3,672.97万元，增值额为235.43万元，增值率为6.85%。

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2011年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

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。

中国中期投资股份有限公司资产转让项目 资产评估报告书

中天华资评报字（2010）第1256号

中国中期投资股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，采用市场法，按照必要的评估程序，对中国中期投资股份有限公司拟转让的资产在2010年10月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方和产权持有者均为中国中期投资股份有限公司。

委托方和产权持有者简介：

1. 名称：中国中期投资股份有限公司（以下简称“中期投资公司”）
2. 住所：北京市朝阳区光华路14号1幢10层1008号
3. 法定代表人：姜新
4. 注册资本：23000万元
5. 公司类型：其他股份有限公司(上市)
6. 经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：项目投资及投资管理；资产管理；金融信息软件技术开发与技术服务；投资咨询；会议服务。

中国中期投资股份有限公司（股票简称：中国中期，股票代码：000996）于1994年8月成立，2000年7月18日在深圳证券交易所挂牌上市。

中期投资公司始终坚持“稳健经营、争创一流”的经营理念，已发展成为集现代服务类项目投资、第三方物流服务、资产管理、创业投资，电子商务及信息服务等为主体的企业群体，形成以期货服务业、物流服务业、电子信息服务业为核心业务的服务企业。

二、评估目的

因中期投资公司拟转让部分固定资产，需对该经济行为所涉及的相关资产进行评估，为中期投资公司的资产转让行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

根据评估目的，评估对象为拟转让房地产的市场价值。评估范围的为中期投资公司提供的评估基准日纳入评估申报表的固定资产。中期投资公司对纳入本次评估范围内的相关资产填报了资产评估申报表，并提供了相关的资料。

委估房地产位于北京市朝阳区光华路 14 号 1 幢 B 座中期大厦 408、409 室，房屋所有权证书号为 X 京房产证朝字第 794740 号，产权人为中国中期投资股份有限公司，建筑面积 1677.46 平方米。

具体范围以提供给北京中天华资产评估有限责任公司的“资产评估申报明细表”为准。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强制压制。

五、 评估基准日

根据评估目的，经委托方与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2010 年 10 月 31 日。选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 行为依据

资产评估业务约定书。

（二） 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《资产评估操作规范意见(试行)》（国资办发[1996]23 号）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》；
4. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》;
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 256 号令);
7. 《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》(国务院第 55 号令);
8. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
9. 其它相关的财务会计、税务等法律法规文件。

(三) 准则依据

1. 《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》(财企[2004]20 号);
2. 《关于印发<资产评估准则——评估报告>等 7 项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189 号);
3. 《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)。

(四) 权属依据

1. 纳入评估范围的各类资产清查评估明细表;
2. 委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件;
3. 《房屋所有权证》;
4. 其他有关资料。

(五) 取价依据

1. 市场询价资料;
2. 互联网价格信息;
3. 本公司收集整理的相关价格信息资料。

(六) 评估中使用的其他依据及参考资料

1. 《资产评估操作规程》(北京注册会计师协会编 2002 年 11 月第一版);
2. 《注册资产评估师执业指南》;
3. 资产占有方提供的合同或协议文本复印件;
4. 其它相关的财务会计、税务等法律法规文件。

七、 评估方法

根据评估目的和评估对象的特点、用途,结合市场情况,确定采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在搜集可比交易案例的前提下，选择与评估对象用途一致、结构相同、地段相近的可比案例三个，与评估对象进行比较，对交易情况、交易日期以及房地产状况因素（包括区位状况因素、实物状况因素、权益状况因素等）进行修正后，求得三个修正后的比准价格，再用简单算术平均法计算得到评估单价，计算公式如下：

比准价格 = 可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况因素修正

评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) ÷ 3

评估价值 = 评估单价 × 建筑面积

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备工作

接受委托后根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，明确评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日。向被评估企业了解有关情况，同时收集评估所需的各种文件资料。

（二）现场核实及资料收集

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员于 2010 年 11 月 22 日赴资产所在地对中期投资公司的相关资产进行了资产清查、核实，主要包括：根据申报明细表进行了必要的清查核实；听取资产占有方介绍委估资产情况。指导资产占有方有关人员进行资产清查及资料准备等工作、并按要求提供委估资产清查评估明细表及相关资料。评估人员对委估房地产的权属情况、结构、面积、使用情况等内容进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。评估人员通过询问、核对等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，调查权属状态并对中期投资公司提供的有关会计凭证进行核验，收集相关资料。

（三）评定估算

收集评估所需的各项文件资料 and 价格资料，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

（四）确定评估结论并提交评估报告

对计算过程和主要计算参数的选取进行复核，分析计算结果，确定评估结论，撰写资产评估报告书及评估说明。由本公司内部审核委员会进行审核、修改后，出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般性假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担型限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证；

3. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的；

4. 假定中期投资公司负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

5. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

6. 本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

7. 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得委托方书面同意前不得传播给任何第三方；

8. 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

9. 未经本公司书面许可，本工作报告及附件的全部或部分内容不得被抄录或见诸任何书面性媒体上；

10. 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

11. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；

12. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）特殊性假设

1. 被评估资产仍按原设计、用途持续使用；

2. 委托方及资产使用方所提供的资料和介绍的情况真实、合法、全面。

十、评估结论

在评估基准日 2010 年 10 月 31 日持续使用前提下，中国中期投资股份有限公司

纳入本次评估范围内的资产账面价值为 3,437.54 万元，评估值为 3,672.97 万元，增值额为 235.43 万元，增值率为 6.85%。

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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）：

（一）本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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生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发生变化时，评估结果一般会实效。

（二）本项评估是在独立、客观公正、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及资产占有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

因此，对于本项目，评估师对委托方和资产使用方提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和资产使用方应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估结论是北京中天华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次评估项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（五）本次评估中，评估人员根据委托方及资产占有方提供的房屋所有权证列示的面积资料进行评定估算。若上述面积与实际面积不符，应进行相应调整。

(六) 对企业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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

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；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者中国中期投资股份有限公司使用；

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 按现行规定，评估结论有效期为一年，即在评估基准日后的一年内实现本次评估目的的，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2010 年 11 月 23 日。

评估机构法定代表人

注册资产评估师

注册资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2010年11月23日

资产评估报告附件目录

- 资产评估业务约定书；
- 中期投资公司企业法人营业执照复印件；
- 《房屋所有权证》复印件；
- 委托方和资产占有方承诺函；
- 签字注册资产评估师承诺函；
- 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 评估机构法人营业执照复印件；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单；
- 资产评估明细表。

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师	张宗良
---------	-----

注册资产评估师	孙彦君
---------	-----

评估人员	陶文杰
------	-----

中国中期投资股份有限公司资产转让所涉及的
中期大厦 B 座 408、409 室项目

资产评估说明

中天华资评报字(2010)第 1256 号

北京中天华资产评估有限责任公司

2010 年 11 月 23 日

评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	1
一、评估对象与评估范围说明	1
二、资产核实总体情况说明	2
三、评估技术说明	3
四、评估结论及分析	6

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司

2010 年 11 月 23 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方与产权持有者概况

本次评估的委托方与产权持有者均为中国中期投资股份有限公司。

7. 名称：中国中期投资股份有限公司（以下简称“中期投资公司”）

8. 住所：北京市朝阳区光华路14号1幢10层1008号

9. 法定代表人：姜新

10. 注册资本：23000万元

11. 公司类型：其他股份有限公司(上市)

12. 经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：项目投资及投资管理；资产管理；金融信息软件技术开发与技术服务；投资咨询；会议服务。

中国中期投资股份有限公司（股票简称：中国中期，股票代码：000996）于1994年8月成立，2000年7月18日在深圳证券交易所挂牌上市。

中期投资公司始终坚持“稳健经营、争创一流”的经营理念，已发展成为集现代服务类项目投资、第三方物流服务、资产管理、创业投资，电子商务及信息服务等为主体的企业群体，形成以期货服务业、物流服务业、电子信息服务业为核心业务的服务企业。

二、 关于经济行为的说明

因中期投资公司拟转让部分固定资产，需对该经济行为所涉及的相关资产进行评估，为中期投资公司的资产转让行为提供价值参考。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

根据评估目的，评估对象为拟转让房地产的市场价值。评估范围的为中期投资公司提供的评估基准日纳入评估申报表的固定资产。中期投资公司对纳入本次评估范围内的相关资产填报了资产评估申报表，并提供了相关的资料。

委估房地产位于北京市朝阳区光华路14号1幢B座中期大厦408、409室，房屋所有权证书号为X京房产证朝字第794740号，产权人为中国中期投资股份有限公司，建筑面积1677.46平方米。

具体范围以提供给北京中天华资产评估有限责任公司的“资产评估申报明细表”为准。

四、 关于评估基准日的说明

经与评估机构协商，本次评估的基准日为 2010 年 10 月 31 日。选取本评估基准日的主要原因是与预计评估目的实现日较为接近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、 资产清查情况说明

列入本次清查范围的是中期投资公司申报的资产。截止评估基准日 2010 年 10 月 31 日，列入本次评估范围的资产结构如下：

房屋建筑物	34,375,445.83 元
-------	-----------------

列入本次清查范围的资产属于中期投资公司所有，中期投资公司组织相关人员，于 2010 年 11 月 22 日对评估范围内的资产进行了清查，资产清查的主要过程是：对资产进行了核对，确认账实相符并查看资产状况。

经清查，资产评估的申报工作满足评估的要求。

六、 资料清单

委托方已向评估机构提供如下资料：

1. 《资产评估申报表》；
2. 中期投资公司企业法人营业执照复印件；
3. 房屋所有权证复印件；
4. 其他相关资料。

（以下无正文！）

(本页无正文!)

委托方和产权持有者:

法定代表人:

2010 年 11 月 22 日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

根据评估目的，评估对象为拟转让房地产的市场价值。

2. 评估范围

评估范围的为中期投资公司提供的评估基准日纳入评估申报表的固定资产。中期投资公司对纳入本次评估范围内的相关资产填报了资产评估申报表，并提供了相关的资料。

委估房地产位于北京市朝阳区光华路14号1幢B座中期大厦408、409室，房屋所有权证书号为X京房产证朝字第794740号，产权人为中国中期投资股份有限公司，建筑面积1677.46平方米。

（二）委托评估的资产类型、账面金额

中期投资公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：元人民币

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	35,231,259.58	34,375,445.83

（三）委托评估的资产权属状况：

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）实物资产的分布情况及特点

委估房地产位于北京市朝阳区光华路14号1幢B座中期大厦408、409室，包括房屋建筑物及其应分摊的土地使用权，规划用途为办公用途。该房地产属楼与楼之间的连廊部分，毛坯房，东西朝向。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

中天华资产评估公司评估人员根据资产评估的有关规范要求，对评估范围内的资产进行了复核。

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，依据国家有关部门关于组建有限责任公司有关法律规定和规范化要求，按照中天华资产评估公司与中期投资公司资产评估业务约定书所约定的事项，中天华资产评估公司业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于该次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，中天华资产评估公司制订了资产清查方案，对房屋建筑物进行了清查核实、现场勘察及其他相关事宜。2010年11月22日，中天华资产评估公司评估人员对委估资产进行了清查，对中期投资公司提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核，按公认的产权界定原则对中期投资公司提交的资产清单进行了必要的产权验证及对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及中天华资产评估公司认为有必要实施的其他资产评估程序。

有关资产清查情况分述如下：

本次固定资产的清查范围为中期投资公司的委托评估的房屋建筑物。清查过程在中期投资公司各单位有关管理人员的配合下进行。在中期投资公司填报资产评估申报表并进行自查的基础上，资产评估人员深入现场，根据委托方提供的资产清查评估明细表，以及相关产权证明文件，核对账面原、净值，做到账表相符。评估人员对委估房地产的权属、结构、面积、使用情况等内容进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。评估人员抽查重要资产的原始凭证，对固定资产的账面价值合理性及构成要素进行分析，以供评估作价时参考。

经清查核实，中期投资公司的资产记录真实，账账相符、账实相符。

（二）核实结论

1. 资产核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为中期投资公司在财务管理、资产管理方面比较规范。在清查中，房屋建筑物权属清晰，所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了独立、公正客观、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

通过资产的清查核实，未发现与账面记录存在任何差异，公司账面记录真实、准确、完整。

三、评估技术说明

中期大厦位于北京市朝阳区光华路 14 号 1 幢，框价结构，竣工于 2004 年 12 月，地上 17 层，地下 3 层。外墙为铝塑板，裙楼外围干挂花岗岩石材，地面铺石材，标准层铺地砖，两部电梯，楼梯间为不锈钢楼梯扶手，已安装消火栓系统、水喷淋系统、防排烟系统及消防系统。公共卫生间铺地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。中期大厦未进行过装修改造，通过现场勘察及调查了解，公共部分装修较为陈旧，建筑物的维修保养、设备配置、配套情况较为一般。评估对象为中期大厦 B 座第 4 层 408、409 室，属楼与楼之间的连廊部分，毛坯房，东西朝向。房屋所有权证书号为 X 京房产证朝字第 794740 号，产权人为中国中期投资股份有限公司，建筑面积 1677.46 平方米。

根据评估目的和待评估资产的特点及实际情况，结合市场情况，确定采用市场比较法进行评估。

（一）评估方法介绍

市场比较法是在搜集可比交易案例的前提下，选择与评估对象用途一致、结构相同、地段相近的可比案例三个，与评估对象进行比较，对交易情况、交易日期以及房地产状况因素（包括区位状况因素、实物状况因素、权益状况因素等）进行修正后，求得三个修正后的比准价格，再用简单算术平均法计算得到评估单价，计算公式如下：

比准价格 = 可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况因素修正

评估单价 = (比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3) ÷3

评估价值=评估单价×建筑面积

（二）评估过程

1. 选择比较案例

评估人员通过调查分析，根据替代原则，选取近期同一供需圈临近地的三个交易案例进行比较，具体情况见“交易案例情况表”。

交易案例情况表

建筑物名称	位 置	交易时间	用途	售价（元/m ² ）
汉威大厦	朝阳区光华路七号	2010 年 10 月	写字楼	26,000
朝外 MEN	朝阳区朝外大街 26 号	2010 年 10 月	写字楼	26,000
尚都国际中心	朝阳区东大桥路 8 号	2010 年 10 月	写字楼	24,500

2. 比较因素条件说明

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易时间、房地产状况因素等。可比案例与委估对象的概况见“比较因素条件说明表”。

比较因素条件说明表

比较因素		委估对象	汉威大厦	朝外 MEN	尚都国际中心
交易情况		公开市场价	公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易日期		—	2010 年 10 月	2010 年 10 月	2010 年 10 月
区位 状况 因素	商务氛围	处于国贸商 圈、繁华程 度较高	处于国贸商 圈、繁华程 度较高	处于朝阳门 商圈朝、繁 华程度较高	处于国贸商 圈、繁华程 度较高
	基础及公共设施完备程度	完善	完善	完善	完善
	环境景观	日坛公园	日坛公园	日坛公园	日坛公园
	区域规划	商务区	商务区	商务区	商务区
	交通便捷度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
实物 状况 因素	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	公共部分装修	精装，陈旧	精装，较新	精装，较新	精装，较新
	写字楼品质	乙级	甲级，地标	甲级	甲级
	设备配置、配套情况	一般	较好	较好	较好
	使用率	约 70%	约 70%	约 70%	约 70%
	物业管理	物业管理较 优	物业管理较 优	物业管理较 优	物业管理较优
	户型	布局较差	整体布局较 优	整体布局较 优	整体布局较优
权益 状况 因素	土地使用年期	41 年	34 年	40 年	40 年

3. 比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易情况、交易时间、房地产状况因素（区位状况、实物状况、权益状况等）方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。详细情况见“比较因素条件指数表”和“比较因素修正系数表”。

比较因素条件指数表

比较因素		委估对象	汉威大厦	朝外 MEN	尚都国际中心
交易情况		公开市场价	公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易日期		—	2010 年 10 月	2010 年 10 月	2010 年 10 月
区位 状况 因素	商务氛围	100	100	100	100
	基础及公共设施完备程度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑结构	100	100	100	100

比较因素		委估对象	汉威大厦	朝外 MEN	尚都国际中心
	公共部分装修	100	103	103	103
	写字楼品质	100	108	105	105
	设备配置、配套情况	100	105	105	105
	使用率	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	户型	100	103	103	103
权益状况因素	土地使用年期	100	96	100	100

比较因素修正系数表

比较因素		汉威大厦	朝外 MEN	尚都国际中心
交易价格		26000.00	26000.00	24500.00
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	商务氛围	100/100	100/100	100/100
	基础及公共设施完备程度	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/103	100/103	100/103
	写字楼品质	100/108	100/105	100/105
	设备配置、配套情况	100/105	100/105	100/105
	使用率	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	户型	100/103	100/103	100/103
权益状况因素	土地使用年期	100/96	100/100	100/100
比准价格（元/m ² ）		22512.03	22229.02	20946.58
评估单价（元/m ² ）		21896		

评估价值=评估单价×建筑面积

$$=21,896.00 \times 1677.46$$

$$=36,729,664.00 \text{（元）}$$

注：该评估价值为房地合一价值，包含土地使用权价值。

四、评估结论及分析

（一）评估结论

在评估基准日 2010 年 10 月 31 日持续使用前提下，中国中期投资股份有限公司纳入本次评估范围内的资产账面价值为 3,437.54 万元，评估值为 3,672.97 万元，增值额为 235.43 万元，增值率为 6.85%。

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次房屋建筑物评估增值主要原因为：评估基准日市场价格较购置日有所上涨，导致评估增值。

经分析，评估人员认为增值因素正常。

（三）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，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生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发生变化时，评估结果一般会实效。

2. 本项评估是在独立、客观公正、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及资产占有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3. 由委托方管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

因此，对于本项目，评估师对委托方和资产使用方提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和资产使用方应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4. 评估结论是北京中天华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次评估项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

5. 本次评估中，评估人员根据委托方及资产占有方提供的房屋所有权证列示的面积资料进行评定估算。若上述面积与实际面积不符，应进行相应调整。

6. 对企业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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

（四）评估结论成立的条件及其他

1. 本次评估结果是反映受托评估资产在本次评估目的下，根据公开市场的假设确定的评估价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生异常变化以及遇有自然力和其它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假设等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 本报告所列示的评估结论仅供委托方为本报告之评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。

3. 公司对这一基准日以后由于经营环境的异常变化导致企业资产价值发生的改变不承担责任。

4. 评估基准日后，有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整，若因国家政策调整，使资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估值。

5. 评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

（五）评估结论的效力、使用范围与有效期

1. 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，本报告含有若干附件，附件为构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

2. 本报告所涉及的有关法律证明文件由委托方和被评估单位提供，其真实性由委托方负责。

3. 按现行规定，评估结论有效期为一年，即在评估基准日后的一年内实现本次评估目的的，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估