

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1213 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中外运空运日本株式会社的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中外运空运日本株式会社拟收购日本国东京都江东区盐浜 2 丁目 4 番 65 号区块土地事宜所涉及的资产按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 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：中外运空运日本株式会社拟收购日本国东京都江东区盐浜 2 丁目 4 番 65 号区块土地，本次评估目的是对该宗土地进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，提供价值参考依据。

二、评估对象：日本国东京都江东区盐浜 2 丁目 4 番 65 号区块土地。

三、评估范围：日本国东京都江东区盐浜 2 丁目 4 番 65 号区块土地。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

日本国东京都江东区盐浜 2 丁目 4 番 65 号区块土地于 2016 年 9 月 30 日的市场价值为 8540.77 万日元，按 2016 年 9 月 30 日中国银行间外汇市场日元汇率中间价（1 人民币对日元 15.1748 元），土地总价换算为人民币土地总价为 562.83 万人民币元。

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

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 2016 年 9 月 30 日起。

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所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

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。评估结果及相关资产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

九、评估假设

（一）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估价。

（二）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。

（三）持续使用假设：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。

十、评估结论

经评估，日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地于2016年9月30日的市场价值为8540.77万日元，按2016年9月30日中国银行间外汇市场日元汇率中间价（1人民币对日元15.1748元），土地总价换算为人民币土地总价为562.83万人民币元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）标的土地地上建筑二层，1楼101.67平米、2楼95.89平米，建于1969年（昭和43）年3月，不动产（地上建筑物）登记证号106000237316，所有权人金豊弘，为继承所得，于1984年（昭和58年）1月20日设定的抵押权。本次评估没有考虑该等地上建筑拆除费用，未考虑地上建筑抵押权对土地价值的影响。

（二）评估标的土地，于1984年（昭和58年）1月28日签订土地买卖合同同日设定抵押权。根据登记信息，债权金额970万日元，利息年7.5%，损害金14.6%，债务者金豊弘（江东区盐浜二丁目11番25号）。本次评估未考虑解除该等抵押权对土地价值的影响。

（三）本次评估按照净地评估，未考虑地上建筑物的拆除费用，未考虑土地所有者和地上建筑所有者分属不同产权人这一特定事实对评估值影响。

（四）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（五）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）在评估基准日后一年的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（七）评估程序受到限制的情形：

由于涉及个人隐私，本次评估人员未能核实待估房产原始购置（建筑）成本，除此以外未发现其他影响资产核实的事项。

本次评估未能核验产权持有人身份证明，评估标的权属登记信息以委托方提供的登记信息为准。