



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

WAN BANG REPORT

物产中拓股份有限公司
拟处置单项资产评估项目
评估说明

万邦评报【2016】156号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2016年10月10日



目 录

材料一 关于评估说明使用范围的声明	1-1
材料二 关于进行资产评估有关事项的说明	2-1
材料三 资产评估说明	3-1
第一部分 评估对象与评估范围说明	3-2
第二部分 资产核实情况总体说明	3-3
第三部分 评估技术说明	3-4
第四部分 评估结论及其分析	3-10

材料一

关于评估说明使用范围的声明

本评估公司提供的评估说明材料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。

万邦资产评估有限公司

2016年10月10日



材料二

关于进行资产评估有关事项的说明

本材料由委托方（产权持有单位）物产中拓股份有限公司提供，并由委托方（产权持有单位）负责人签字、单位盖章确认。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为物产中拓股份有限公司。

1. 名称：物产中拓股份有限公司（以下简称“物产中拓公司”）
2. 住所：长沙市芙蓉区五一大道 235 号湘域中央 1 栋 401 号
3. 注册资本：39293.2669 万人民币
4. 法定代表人：袁仁军
5. 企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)
6. 统一社会信用代码：91430000712108626U
7. 发照机关：湖南省工商行政管理局
8. 经营范围：煤炭批发经营；金属材料、钢铁炉料、铁合金、建筑材料（不含硅酮胶）、非危险及监控的化工原料和化工产品、矿产品，机械、电子设备、计算机软、硬件的生产、销售；玻璃的生产与销售；节能环保科技产品的开发、生产、销售及相关技术转让；合同能源管理；节能技术咨询；经营商品和技术的进出口业务；租赁服务（不含金融租赁）和仓储服务（不含危险化学品及监控品）；金属材料剪切加工和配送；汽车销售；出租车营运（限分支机构经营）；以自有资金进行矿产资源、出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售业、汽车租赁业、汽车维修业、道路运输业的投资；提供经济信息咨询（不含金融、证券、期货）。（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、关于经济行为的说明

根据物产中拓公司 2016 年 8 月 3 日《关于同意对湘域中央资产进行转让的决议》（中拓股决【2016】5 号），浙江省交通投资集团有限公司 2016 年 10 月 10 日《关于物产中拓股份有限公司处置湘域中央资产的批复》（浙交投【2016】271 号），物产中拓公司拟通过公开挂牌、拍卖交易的方式转让其拥有的长沙市五一大道 235 号湘域中央 1 栋第 3-4 层办公楼及地下车库 30 个车位，建筑面积共计 3,038.84 平方米，为确定拍卖底价，需要对该经济行为涉及的拟处置资产的市场价值进行评估，为资产处置提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为公司资产处置涉及的单项资产。评估范围为物产中拓公司拟处置的办公楼及地下车位。根据公司提供的资产评估申报明细表，委估资产的账面原值和账面净值分别为 23,210,295.20

元、16,434,628.60 元。具体情况见如下:

列入评估范围的房屋建筑类固定资产为位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公楼, 建筑面积共计 3,038.84 平方米, 地下车位 30 个。截至评估基准日, 委估的房产均已取得了房屋所有权证以及国有土地使用证, 证载权利人均均为物产中拓股份有限公司, 30 个地下车位根据当地有关文件, 不能办理有关权证, 但有相关购置发票证明产权持有人具有使用权。

四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

(二) 本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 准确划定评估范围, 准确高效地清查核实资产, 合理选取评估作价依据的原则, 选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定, 并在评估业务约定书中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资产清查情况

1. 清查范围

列入清查范围的资产为在评估基准日 2016 年 6 月 30 日公司资产处置涉及的办公房及土地使用权、地下车位。

2. 实物资产分布情况

列入评估范围的建筑物类固定资产为位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公房, 建筑面积共计 3,038.84 平方米, 目前为空置状态; 位于湘域中央 1 栋-1 层车位 30 个。

3. 清查工作的组织和实施

(1) 2016 年 9 月 22 日, 公司组织相关管理人员对相关资产进行了清查盘点。

(2) 根据万邦资产评估有限公司提供的资产评估申报表样表, 在清查核实相符的基础上, 资产管理人员填写有关资产评估申报表。

(3) 在资产清查过程中, 按万邦资产评估有限公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 清查核实汇总, 提供评估所需报表和资料。

七、评估对象的法律权属情况及声明

截至评估基准日, 列入评估范围的资产法律权证齐全, 权属情况明确。物产中拓公司对其真实性、合法性、完整性负责。

八、提供的资料清单

委托方（产权持有单位）声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表
2. 相关经济行为的批文
3. 资产权属证明文件、产权证明文件
4. 其他与评估资产相关的资料

(本页无正文，为签字盖章专页)

委托方及产权持有单位：物产中拓股份有限公司（盖章）



负责人：（签字）

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, positioned below the "负责人：（签字）" label.

2016年10月10日

材料三

资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与物产中拓股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》，本评估公司受托以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，对物产中拓股份有限公司拟处置单项资产进行了评估。现说明如下：

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为公司资产处置涉及的单项资产。评估范围为物产中拓公司拥有的办公楼及土地使用权、地下车位。公司提供了资产评估申报明细表，委估资产的账面原值和账面净值分别为23,210,295.20元、16,434,628.60元。

二、实物资产的分布情况及特点

列入评估范围的房屋建筑类固定资产为位于五一大道湘域中央1栋第3层、第4层的办公房及对应的土地使有权，建筑面积共计3,038.84平方米，地下车位30个。截至评估基准日，委估的房产均已取得了房屋所有权证以及国有土地使用证，证载权利人均均为物产中拓股份有限公司。30个地下车位根据当地有关文件，不能办理有关权证，但有相关购置发票证明产权持有人具有使用权。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本评估公司接受委托后，指定注册资产评估师拟定评估实施方案，落实评估人员，于2016年9月22日委派评估人员到物产中拓公司，指导其有关人员如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。产权持有单位对委托评估的资产进行了全面清查，并组织相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员于2016年9月22日进行实地勘察核实。具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产的原始取得等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

二、影响资产核实的事项

在本次评估中，评估工作人员对物产中拓公司的资产履行了正常的核实程序，以下事项对资产评估有一定影响：

对于建筑物，评估工作人员履行了必要的核实程序，但未使用专门的仪器、仪表进行勘察。对于各项隐蔽工程，是采用替代程序进行的，即评估工作人员依据物产中拓公司提供的相关资料及相关技术人员对委估标的描述进行的。

除上述情况外，评估人员未发现有其他影响资产清查的重大事项。

三、资产核实结论

根据物产中拓公司提供的评估对象的法律权属资料，我们没有发现评估对象的法律权属存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。

第三部分 评估技术说明

依据现行资产评估准则，结合本次资产评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，对委估资产采用市场法进行评估。

详细评估情况见如下说明。

第一节 建筑物类固定资产

一、评估范围

列入评估范围的建筑物类固定资产包括物产中拓公司拥有的位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公房，建筑面积共计 3,038.84 平方米，地下车位 30 个。委估资产的账面原值和账面净值分别为 23,210,295.20 元、16,434,628.60 元。

二、建筑物概况

列入评估范围的建筑物类固定资产是位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公房，建筑面积共计 3,038.84 平方米，地下车位 30 个。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值	
							原值	净值
1	长房权证芙蓉字第 712188937、长国用（2015）第 003986 号	湘域中央 1 栋第 3 层办公房	框架	2007 年	m ²	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24
2	长房权证芙蓉字第 714273078、长国用（2015）第 003987 号	湘域中央 1 栋第 4 层办公房	框架	2007 年	m ²	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24
3	/	湘域中央 1 栋地下车位 30 个	/	2007 年	/	/	2,970,000.00	2,425,781.22
4	/	装修	/	/	/	/	2,748,134.20	710,135.04
5	/	消防	/	/	/	/	104,600.00	27,029.30
6	/	中央空调	/	/	/	/	769,256.00	198,780.56
总计			/	/	/	3,038.84	23,210,295.20	16,434,628.60

经现场勘察，委托评估建筑物的承载力基本充足，主体结构基本良好，使用情况基本正常。

通过对建筑物账面的分析，建筑物的账面价值构成包括房屋购置成本、相关税金等。

三、产权状况

列入评估范围的房屋建筑物均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为物产中拓股份有限公司，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为物产中拓股份有限公司。评估人员核对了房屋所有权证原件并取得权证复印件作为产权依据；本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

四、评估程序

1. 核对申报资料

根据物产中拓公司提供的房屋建筑物评估申报明细表，对账面原值、账面净值、结构、购置年限等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2. 现场勘察

在公司相关人员的配合下，对建筑物的位置、结构、使用情况、完好状况进行现场勘察，并填写勘察记录，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3. 资料搜集

对于主要建筑物，评估人员收集了待估房产周边区域类似物业二手房价格资料，取得了较完整的基础资料。

4. 确定评估方法，进行评定估算。

五、评估方法及相关参数的确定

列入本次评估范围的建筑物类固定资产为位于长沙市区的办公楼、地下车位，由于待估房产周边区域类似物业二手房市场活跃，评估人员能够找到较多的二手房交易案例，故本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。对于账面单独列示的装修、消防、中央空调工程，由于已在办公楼评估中整体考虑，直接评估为零。

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。应用公式如下：

待估房地产评估值 = 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

具体评估步骤如下：

1. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素主要为交易情况、交易日期、区域因素、个别因素。

3. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估鉴于比准价格差异较小，按算术平均值确定评估价值。

六、评估案例

湘域中央1栋第3层办公房（《固定资产—房屋建筑物评估明细表》序号第1行）

湘域中央 1 栋第 3 层办公房位于长沙市芙蓉区五一大道 235 号, 2007 年建成, 框架结构, 建筑面积为 1,519.42 平方米。待估房产周边配套齐全, 交通便捷, 生活便利。待估房产位于第 3 层, 总层数 32 层, 精装修, 土地用途为综合出让用地。截至评估基准日, 待估房产空置。

1、比较实例选择

通过市场调查, 根据替代原则, 按用途相同、地区相同或相近、价格类型相同等特点, 选择建筑结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。实例概况详见因素条件说明表。

案例	名称	建筑面积	所在层数/总层数	价格类型	挂牌价	挂牌时间
一、	湘域中央	1,515.00	5F/32F	中介挂牌价	10,396	近期
二、	湘域中央	1,520.00	8F/32F	中介挂牌价	18,636	近期
三、	湘域中央	1,515.00	6F/32F	中介挂牌价	17,674	近期

2、编制因素条件说明表

因素条件说明表

比较因素		待估房产	实例一	实例二	实例三
名 称		湘域中央 1 栋第 3 层	湘域中央	湘域中央	湘域中央
交易价格(均价)		待估	10,396	10,197	10,289
交易时间		评估基准日	近期	近期	近期
交易情况		正常	中介挂牌价	中介挂牌价	中介挂牌价
区域因素	商服繁华程度	位于芙蓉区, 靠近五一广场, 商服繁华, 周边住宅密集, 设施齐全, 商务办公氛围较好	位于芙蓉区, 靠近五一广场, 商服繁华, 周边住宅密集, 设施齐全, 商务办公氛围较好	位于芙蓉区, 靠近五一广场, 商服繁华, 周边住宅密集, 设施齐全, 商务办公氛围较好	位于芙蓉区, 靠近五一广场, 商服繁华, 周边住宅密集, 设施齐全, 商务办公氛围较好
	交通条件	多条公交线路, 地铁 2 号线袁家岭, 交通便捷	多条公交线路, 地铁 2 号线袁家岭, 交通便捷	多条公交线路, 地铁 2 号线袁家岭, 交通便捷	多条公交线路, 地铁 2 号线袁家岭, 交通便捷
	基础设施、公共配套设施	生活及公共配套设施齐全	生活及公共配套设施齐全	生活及公共配套设施齐全	生活及公共配套设施齐全
个别因素	建筑时间	2007 年	2007 年	2007 年	2007 年
	建筑结构	框架, 布局好, 办公自由度高, 标准层高, 甲级写字楼	框架, 布局好, 办公自由度高, 标准层高, 甲级写字楼	框架, 布局好, 办公自由度高, 标准层高, 甲级写字楼	框架, 布局好, 办公自由度高, 标准层高, 甲级写字楼
	建筑面积	处置体量大	处置体量大	处置体量大	处置体量大
	房屋楼层	3F/32F	5F/32F	8F/32F	6F/32F
	装修情况	外立面、公共部分高档装修, 使用部分高档装修	外立面、公共部分高档装修, 使用部分高档装修	外立面、公共部分高档装修, 使用部分高档装修	外立面、公共部分高档装修, 使用部分高档装修
	朝向采光	采光较好	采光较好	采光较好	采光较好
	停车便利程度	停车便利度尚可	停车便利度尚可	停车便利度尚可	停车便利度尚可

	物业管理因素	较好物业管理公司	较好物业管理公司	较好物业管理公司	较好物业管理公司
	租约情况	无影响	无影响	无影响	无影响
	层高影响	层高略高	层高略高	标准层高	层高略高
	税费负担情况	税费各付	净价到手	净价到手	净价到手

3、因素条件指数分析确定

(1) 交易情况：上述可比实例中的单价为近期二手楼盘挂牌价格，本次评估以估价对象修正指数为 100，可比实例交易情况指数分别为 106、106、106。

(2) 交易时间：各实例均成交时间与评估基准日距离均较近，该段时间内长沙办公楼市场价格无明显变化，因此不需进行交易时间修正。以估价对象估价基准日的地价指数为 100，则可比实例交易时间修正指数分别为 100、100、100。

(3) 区域、个别因素：根据待估房产和可比实例具体情况分析比较后确定指数。以待估房产的各因素条件为基础，各因素相应指数见下表：

因素比较修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
		湘域中央	湘域中央	湘域中央
交易价格		10,396	10,197	10,289
交易情况修正系数		106	106	106
交易时间修正系数		100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	基础设施、公共配套设施	100	100	100
	区域因素合计：	100	100	100
个别因素	建筑时间	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	建筑楼层	100	101	100
	装修情况	100	100	100
	朝向采光	100	100	100
	停车便利程度	100	100	100
	物业管理因素	100	100	100
	租约情况	100	100	100
	层高影响	100	98	100
	税费负担情况	98	98	98
	个别因素合计：	98	97	98

4、比较因素计算

比较因素	实例一	实例二	实例三
实例价格	10,396	10,197	10,289
期日修正	1.000	1.000	1.000
交易情况	0.943	0.943	0.943
区域因素	1.000	1.000	1.000
个别因素	1.020	1.031	1.020
修正价格	9,999	9,914	9,897

对 3 个实例的修正价值，由于差异较小，采用简单算术平均法得出待估对象评估单价：

市场单价 = $(9,999 + 9,914 + 9,897) \div 3$

= 9,940 元/平方米（已取整到十位）

5、确定评估价值

待估房产评估价值 = 待估房产市场单价 × 建筑面积

= $9,940 \times 1,519.42$

= 15,103,000.00 元（已取整至百位）

七、评估结论及分析

账面原值	23,210,295.20 元
账面净值	16,434,628.60 元
评估价值	36,506,000.00 元
评估增值	20,071,371.40 元
增值率	122.13%

第四部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对物产中拓股份有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日资产处置涉及的相关资产进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。

资产账面价值 16,434,628.60 元，评估价值 36,506,000.00 元，评估增值 20,071,371.40 元，增值率为 122.13%，增值的主要原因为房地产市场价格的上漲。

二、特别提示

评估报告使用者应关注本项目评估报告“特别事项说明”中披露的有关事项对评估结论的影响。