



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
资产评估报告

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

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	2
一、 委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	5
六、 评估假设	6
七、 评估依据	6
八、 评估程序实施过程和情况	7
九、 评估方法	8
十、 评估结论	9
十一、 特别事项说明	9
十二、 评估报告使用限制说明	10
十三、 评估报告日	10
资产评估报告附件	11
附件一 有关经济行为文件	
附件二 委托方（产权持有单位）企业法人营业执照复印件	
附件三 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件	
附件四 委托方（产权持有单位）承诺函	
附件五 签字注册资产评估师承诺函	
附件六 资产评估机构资格证书复印件	
附件七 资产评估机构企业法人营业执照复印件	
附件八 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	
附件九 资产评估业务约定书复印件	
资产评估结果汇总表及评估明细表	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

物产中拓股份有限公司
拟处置单项资产评估项目
资产评估报告

万邦评报〔2016〕156号

摘 要

以下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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方、产权持有单位

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（以下简称“物产中拓公司”）。

二、评估目的

为物产中拓公司拟处置单项资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为物产中拓公司拟处置的单项资产。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。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2016年6月30日。

六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法评估。

七、评估结论

物产中拓公司拟处置单项资产在评估基准日2016年6月30日的账面价值为16,434,628.60元，评估价值为36,506,000.00元，评估增值20,071,371.40元，增值率为122.13%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

物产中拓股份有限公司

拟处置单项资产评估项目

资产评估报告

万邦评报〔2016〕156号

物产中拓股份有限公司：

万邦资产评估有限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，对贵公司拟处置单项资产在2016年6月30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、产权持有单位和其他评估报告使用者概况

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）其他评估报告使用者

根据本项目业务约定书，本评估报告的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

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，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。

本次评估目的是为反映物产中拓公司拟处置的单项资产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为公司拟处置的单项资产。评估范围为物产中拓公司拥有的部分办公楼及土地使用权、地下车位。具体见下表：

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	m2	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	m2	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

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、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

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 2016 年 6 月 30 日作为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以评估对象仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 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）；

2. 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）。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；

3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；

5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 2003 年第 3 号令）；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号）；

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权（2006）274 号）；

8. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国合同法》；

9. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《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》等法律法规及其相关补充法规；

10. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）评估准则依据

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》（财政部财企[2004]20号）；

2. 《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；

3. 《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）；

4. 《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》（中评协[2008]218号）

5. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010]214号）；

6. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

7. 《关于印发〈资产评估职业道德准则——独立性〉的通知》（中评协〔2012〕248号）。

（四）权属依据

1. 产权持有单位提供的房屋所有权证、国有土地使用证等产权资料；

2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议等资料。

（五）取价依据

1. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；

2. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

3. 其他资料。

（六）参考资料及其它

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合产权持有单位的资产分布情况，组成评估项目组。于2016年9月21日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于2016年9月22日正式进驻现场开始评估工作，并于2016年10月10日形成最终专业意见，出具正式资产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托方明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；
4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，填写资产评估申报表和各类调查表。

(二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产进行了全面清查核实。

1. 依据资产评估申报表在产权持有单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；
2. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；
3. 及时与委托方进行沟通，协调评估中的问题。

(三) 评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用恰当的方法对实物资产进行评估，并确定评估结果；
4. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；
5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

(四) 出具评估报告阶段

将复核后的评估报告发给委托方征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托方。

九、评估方法

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：

待估房地产市场价格 = 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。

十、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拟处置的单项资产进行了评估，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%。

本评估结论不应当被认为是对其评估对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

(一) 在对物产中拓公司拟处置单项资产价值评估中，本公司对物产中拓公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和产权持有单位的责任，我们的责任是对委托方和产权持有单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

(二) 截至评估基准日，产权持有单位承诺，列入评估范围的资产不存在资产抵押、担保、未决诉讼等或有事项。

(三) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，我们保证并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(四) 本次单项资产价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(五) 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 依据现行国有资产管理体制,本评估报告需要经国有资产管理部门核准或备案后,与核准文件、备案表一起使用。
- (四) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,相关内容需经本评估公司审阅,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- (五) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年,自评估基准日2016年6月30日起计算,至2017年6月29日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年10月10日。

万邦资产评估有限公司

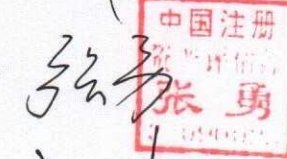
授权代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:



Handwritten signature of the authorized representative.



资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 委托方和产权持有单位企业法人营业执照复印件
- 附件三 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件四 委托方和产权持有单位承诺函
- 附件五 签字注册资产评估师承诺函
- 附件六 资产评估机构资格证书复印件
- 附件七 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件八 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件九 资产评估业务约定书复印件

附件一

一、有关经济行为文件

1. 《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）
2. 《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）

物产中拓股份有限公司文件

中拓股决〔2016〕5号

签发人：袁仁军

关于同意对湘域中央资产进行转让的决议

2016年8月1日，公司第19次办公会审议通过了财务资产管理部提交的《关于湘域中央资产转让的议案》。

为盘活资产，提高资产利用效率，会议同意，对公司位于长沙市五一大道235号湘域中央1栋第3-4层办公楼及地下车库30个车位以2016年6月30日为评估基准日，以不低于评估价为底价，按照法定程序通过公开挂牌、拍卖交易的方式进行转让。该项资产截至2016年6月底帐面原值2321.03万元，净值1643.46万元。

会议要求，由财务资产管理部和投资证券部配合，抓紧

办理有关资产转让的内外部报批及评估手续。



物产中拓股份有限公司

2016年8月3日

物产中拓股份有限公司办公室

2016年8月3日印发

浙江省交通投资集团有限公司文件

浙交投〔2016〕271号

关于物产中拓股份有限公司处置湘域 中央资产的批复

物产中拓股份有限公司:

你公司《关于对湘域中央资产进行转让的请示》（中拓股投〔2016〕7号）收悉。鉴于你公司管理总部已迁至杭州，原总部办公场所湘域中央1栋3—4层办公房目前处于闲置状态，为有效盘活资产，提高资产利用效率，经集团公司四届二十二次董事会审议通过，同意你公司将湘域中央1栋3—4层办公房及30个地下车位资产以不低于评估价在浙江省产权交易所和湖南省产权交易所进行公开挂牌转让。请你公司严格按照国资监管规定处置上

述资产，确保合法合规。

此复。



浙江省交通投资集团有限公司

2016年10月10日

浙江省交通投资集团有限公司办公室

2016年10月11日印发

附件二

二、委托方（产权持有单位）企业法人营业执照复印件



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430000712108626U

名称 物产中拓股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市、国有控股)
 住所 长沙市芙蓉区五一大道235号湘域中央1栋401号
 法定代表人 袁仁军
 注册资本 叁亿玖仟贰佰玖拾叁万贰千肆佰陆拾玖元整
 成立日期 1999年04月12日
 营业期限 长期
 经营范围 煤炭批发经营; 金属材料、钢铁材料、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)

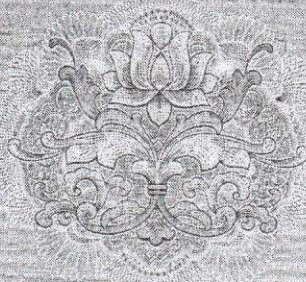


登记机关

2015年11月12日

附件三

三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)
建房注册号: 45001



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



长 房权证 芙蓉 字第 712188937 号

房屋所有权人	湖南中拓股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	芙蓉区五一一路235号湘城中央1栋301		
登记时间	2012年09月18日		
房屋性质			
规划用途	办公		
	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
房屋	32	1,515.42	1,515.42
状			
况			
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
地			至
状			止
况			

附 记
其中分摊面积为: 365.68平方米 更名



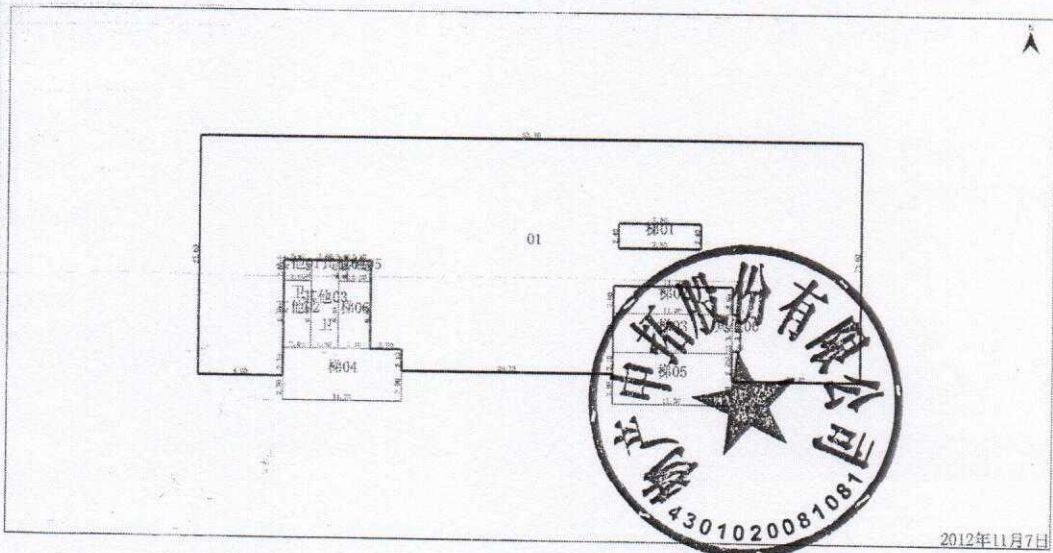
填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

测量号	99.00-50.25-06-001	结构	钢混结构	套内建筑面积(平方米)	1215.73
幢号		层数	32	共有分摊面积(平方米)	303.69
户号	301	层次	3	建筑面积(平方米)	1519.42
座落	五一路235号湘域中央1栋				

长沙市房屋产权管理局

长沙市房屋产权管理局

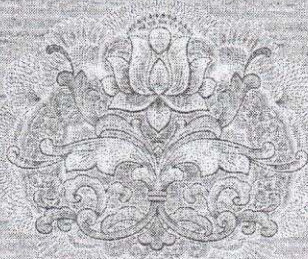


1:400

勘测: 丁时塔 校对:

复核:

2012年11月7日



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 43001



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



长 房权证 美蓉 字第 714273078 号

房屋所有权人	物产中拓股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	芙蓉区五一路235号顺城中央1栋401		
登记时间	2014年10月21日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	32	1,619.42	1215.73
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

其中分摊面积为: 305.69平方米
更名

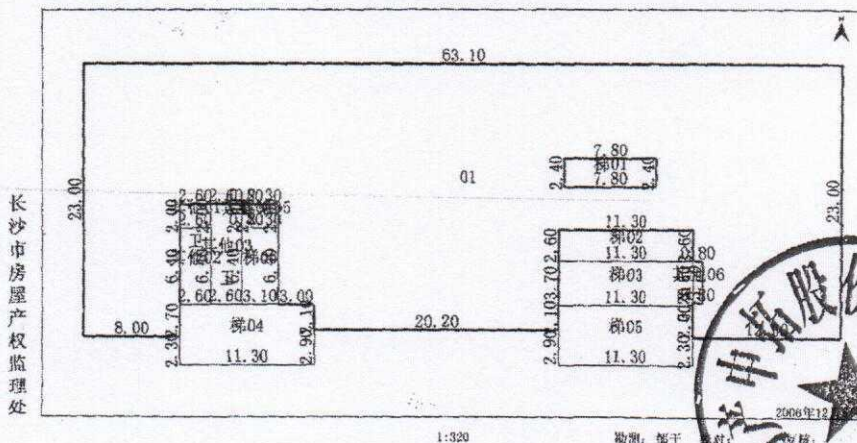


填发单位 (盖章)

长沙市房屋所有权登记簿

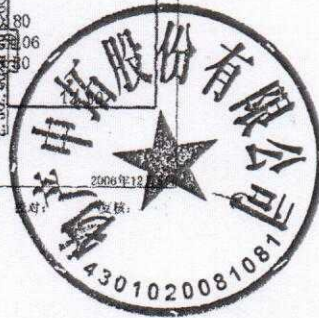
房屋分层分户平面图

图号	99.00-60.25-06-001	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积(平方米)	1215.73
楼号		层数	32	共有分摊面积(平方米)	303.69
户号	401	层数	4	建筑面积(平方米)	1519.42
座落	五 路235号湘城中央1栋				



1:320

勘测: 邹干



长沙市房屋产权监理处

长 国用 (2015) 第 003987 号 0120150039874

土地使用权人	物产中拓股份有限公司				
座 落	芙蓉区五一广场235号湘域中央				
地 号	0205940004	图 号			
地类(用途)	综合	取得价格			
使用权类型	出让地	终止日期	2058年6月26日		
使用权面积	82.65	M ²	其中		
			独用面积	M ²	
			分摊面积	82.65	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



证书监制机关



1. 该宗地为长沙景润房地产开发有限公司289户，共用土地面积2310.79平方米。

2. 该房屋所有权证编号：长房权证(芙蓉)字第714273078号，门牌号为：1栋-01。

土地性质
车 库 房

宗地图

编号: 20070696

日期: 2007-4-17

长沙景鹏房地产开发有限公司 289#

地号: 0205040004



有效面积: 1957.09 平方米

长沙景鹏房地产开发有限公司
有效面积: 353.7 平方米

未提供道路规划, 此成果按06年红线成果规划。



分类面积	面积 (平方米)
总建筑面积	2310.79
有效面积	1957.09
有效面积	353.7

测量员: 胡林林 绘图员: 胡林林

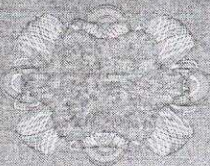
1:1000

长沙市国土资源局

长 国用 (2015) 第 003986 号 611201504039807

土地使用权人	物产中拓股份有限公司		
座 落	芙蓉区五一广场236号湘域中央		
地 号	0205040004	图 号	
地类(用途)	综合	取得价格	
使用权类型	出让地	终止日期	2056年6月25日
使用权面积	82.65 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	82.65 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



长沙市人民政府 (章)
2015年01月13日

该宗地... 登记... 备案...



1. 该宗地为长沙曼康房地产开发有限公司289户，共用土地面积2310.79平方米。
2. 该宗地为长沙曼康房地产开发有限公司(芙蓉)字第712... 307



登记机关

证书监制机关



2015年01月14日
土地登记专用章

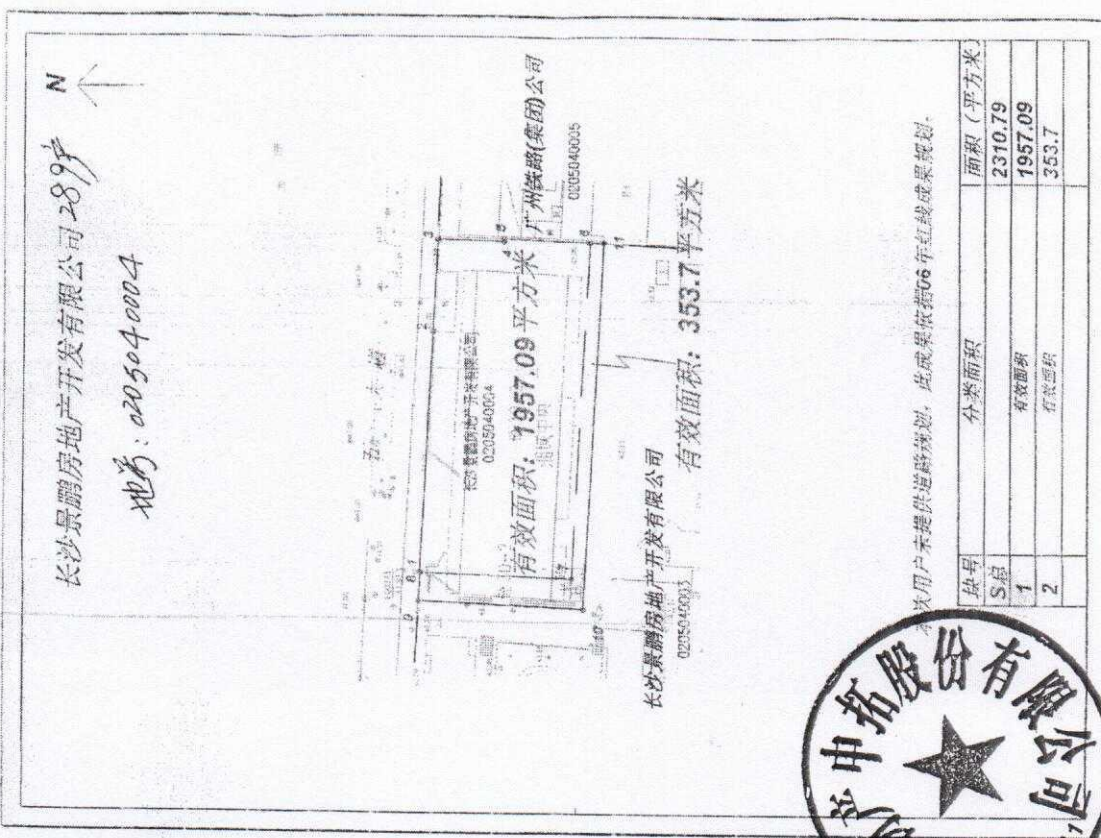


No. 031488530

宗地图

编号: 20070696

日期: 2007-4-17



次用户未提供道路规划, 此成果依据06年红线成果规划。

块号	分类面积	面积 (平方米)
S总		2310.79
1	有效面积	1957.09
2	有效面积	353.7



测量员: 刘林 审核员: 李永

1:1000

附件四

四、委托方（产权持有单位）承诺函

委托方及产权持有单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因资产处置需要，物产中拓股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的相关资产进行评估，为确保万邦资产评估有限公司客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方及被评估单位：物产中拓股份有限公司（盖章）

负责人（签字）：

2016年/0月/0日



附件五

五、签字注册资产评估师承诺函

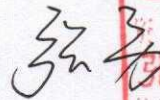
注册资产评估师承诺函

物产中拓股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司资产处置涉及的物产中拓股份有限公司相关资产，以 2016 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

 张勇



注册资产评估师：

 沈晓彬



2016 年 0 月 0 日

附件六

六、资产评估机构资格证书复印件



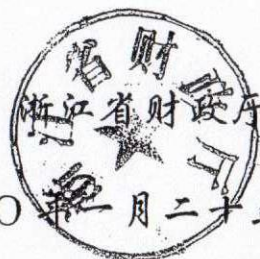
资产评估资格证书

经审查，
万邦资产评估有限公司 符合《资产
 评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业
 务，特发此证。



批准文号：浙国资评[2000]104号
 证书编号：30040001

批准机关：



发证时间：000 年 月 二十五日

序列号：00011118

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

万邦资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0571036002

变更文号：财办企[2014]70号

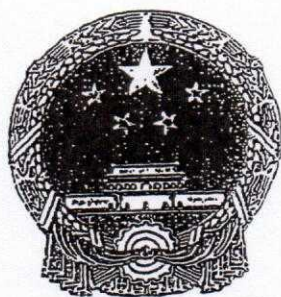
序列号：000135

发证时间：二〇一〇年

月十

附件七

七、资产评估机构企业法人营业执照复印件



营业执照

(副本)

注册号 330200000038481

名称	万邦资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	海曙区布政巷16号科创大厦1903室
法定代表人	梅芳
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2000年03月08日
营业期限	2000年03月08日至2049年03月07日止
经营范围	整体企业评估、单项资产评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产和其他财产等); 公司重组专业咨询、设计或评估企业内部控制制度、项目可行性研究和项目评价、投资价值分析、基建财务审核咨询; 财务会计、资产评估的培训。(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)



登记机关



2014年05月08日

附件八

八、评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

评估项目组成员名单

<u>项目分工</u>	<u>姓 名</u>	<u>执业资格或职务</u>
项目负责人:	杨 汎	注册资产评估师
项目组成员:	张 勇	注册资产评估师
	沈晓栋	注册资产评估师
	范文君	注册资产评估师



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 31090025



姓名: 张勇

性别: 男

身份证号: 362301197606071531

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年10月25日

初次注册时间: 2010年3月3日

本人签名:

张勇

本人



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月26日

本证经检验
继续有效一年



2014年3月26日

检验登记

本证经检验
继续有效一年



2015年4月2日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 沈晓桦

性别: 男

身份证号: 330102760324031

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33000336

发证日期: 2011年10月18日

初次注册时间: 2001年9月30日

本人签名: 本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2012年3月14日

检验登记

本证经检验
继续有效一年



2014年)月)日

本证经检验
继续有效一年



2013年3月26日

本证经检验
继续有效一年



2015年4月2日

附件九

九、资产评估业务约定书复印件

资产评估业务约定书

甲方：即资产评估委托方
物产中拓股份有限公司

乙方：即接受委托之评估机构
万邦资产评估有限公司

甲方因资产处置事宜，需要对拟处置的资产进行评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则—基本准则》及《资产评估准则—业务约定书》等有关法律法规的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本业务约定书，双方必须共同遵守。

第一条 业务内容：

- 1、资产评估目的：资产处置。
- 2、评估对象和评估范围：评估对象为物产中拓股份有限公司拥有的位于五一大道湘域中央 1 栋的第 3 层、第 4 层办公房及对应的土地使用权，地下车位。
- 3、资产评估基准日：2016 年 6 月 30 日
- 4、价值类型：根据本次评估对应的经济行为需要和甲方的要求，本次评估采用的价值类型确定为市场价值，其定义为：自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。
- 5、评估报告使用者：基于本约定书出具的资产评估报告书的使用者为委托方和本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人均不能由于得到评估报告书而成为评估报告书的使用者，法律、法规另有规定的除外。

第二条 甲方的责任和义务

1、在评估人员的指导和参与下，责成被评估单位完成待评估资产及有关债权、债务进行全面清查，在 2016 年 9 月 24 日前提供评估所需要的全部资料，包括经济行为的批准文件、清查评估申报表、财务账簿凭证、产权证明文件、重要经济合同及其他有关资料。要求被评估单位应以签字、盖章等方式对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性进行确认。作为评估程序的一部分，被评估单位应提供有关资产评估事项的说明、被评估单位管理层声明书和承诺函各一份，以明确被评估单位对提供文件、资料的

真实性、完整性和合法性承担法律责任。

2、要求被评估单位密切配合乙方进行的评估工作，指定专业人员配合乙方进行现场勘察、往来账款函证及其他资产抽查核实工作，如实提供待开发项目相关资料。

3、为乙方在工作过程中协调被评估单位内部相关部门或人员、与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系，并创造良好条件。

4、按本约定书规定及时足额支付评估费用。

第三条 乙方的责任和义务

1、坚持独立、客观、公正的原则，根据《资产评估准则—基本准则》的规定，认真执行法律和行政法规和其他资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具《资产评估报告》。作为评估程序的一部分，乙方和签字注册资产评估师应提供一份承诺函，以明确乙方和签字注册资产评估师的上述法律责任。

2、根据评估工作需要，指导被评估单位进行资产清查、填报资产及收集准备资料。

3、对申报评估资产进行抽查核实，实地调查，实事求是地对资产进行调查勘察。

4、按本约定书约定的时间、方式向甲方提交资产评估报告书。

第四条 评估费用及支付方式

1、甲乙双方协商确定本次资产评估服务费共计人民币

2、支付方式：本约定书经双方签章后5个工作日内，由甲方向乙方支付上述收费额的50%，提交资产评估报告书5个工作日内支付剩余收费额。

3、如因评估工作特殊情况，需进行专项调查、检测、鉴定等，费用幅度增加较大时，甲乙双方应在协商基础上酌情增加收费额。

第五条 评估报告提交期限及方式

根据资产评估工作的时间安排，在甲方及相关当事方提供评估所需全部资料后10个日历天内基本完成甲方委托的评估工作，并出具评估报告初稿征求甲方意见；在获取甲方意见后5个工作日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过5个工作日后，乙方出具正式评估报告。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

乙方采用书面方式提交评估报告书，由乙方快递至甲方住所。

第六条 资产评估报告书的使用责任

1、乙方向甲方提交的评估报告书由本协议书约定的报告使用人使用，除国家法律、法规另有规定外，任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

2、资产评估报告书结论仅供本业务约定书约定的评估报告使用者为本约定书中列明的评估

目的使用和送交资产评估管理机关审查使用，由于报告使用人使用不当而造成的后果与乙方无关，乙方不承担责任。

3、未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

4、未经乙方书面许可，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

第七条 保密条款

双方均应保守在资产评估过程中知悉的对方相关当事方的商业秘密和其他有关信息，未经许可，不能在为完成本约定书事项以外的任何场合、以任何方式披露或使用。甲乙双方各自应对违反保密义务造成的他方损失承担损害赔偿责任。

第八条 业务约定书的变更、中止和解除

1、本评估业务约定书签订后，甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、本评估业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日、评估报告使用者发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3、由于出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成或需提前提交资产评估报告书时，甲乙双方应及时通知对方，并经协商变更约定事项。

4、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，可以解除本业务约定书。

5、当正常评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书并要求甲方排除限制；当相关限制无法排除时，乙方有权解除本业务约定书。

第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求终止本次评估工作或因甲方原因解除本约定书，乙方不退还已收取的评估费用。若乙方已实际完成的工作量超过已收取的预收评估费占约定总评估费用的比例，甲方应按约定的评估费用总金额和乙方已完成的工作量支付相应的评估费用。

2、如因乙方原因终止本次评估工作，乙方退还已预收的评估费用。甲方有权要求乙方按本约定书约定的总评估费用的10%支付补偿金。

3、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，根据不可抗力的影响，甲乙双方可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

4、如因本约定事项发生纠纷，双方互相理解、协商解决。若协商不成，则交由杭州仲裁委员会仲裁。

第十条 其他责任事项

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、乙方承接本次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，注册资产评估师对评估对象的法律权属状况应当给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，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。

第十一条 业务约定书有效期限

本约定书自甲乙双方加盖公章之日起生效，并双方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。

本约定书一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：物产中拓股份有限公司

签约人：_____

电话：_____

地址：_____

邮编：_____

2016年 9 月 22 日

签约地点：浙江 杭州

乙方：万邦资产评估有限公司

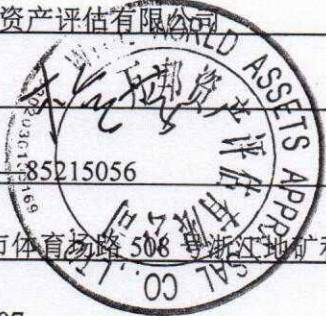
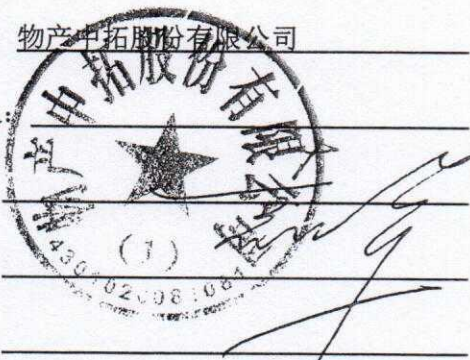
签约人：_____

电话：0571-85215056

地址：杭州市体育场路508号浙江地矿科技大楼5楼

邮编：310007

2016年 9 月 22 日



资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

产权持有单位：物产中拓股份有限公司

表1
共1页，第1页

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	0.00%
2	非流动资产	1,643.46	3,650.60	2,007.14	122.13%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
4	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
5	长期应收款	-	-	-	0.00%
6	长期股权投资	-	-	-	0.00%
7	投资性房地产	-	-	-	0.00%
8	固定资产	1,643.46	3,650.60	2,007.14	122.13%
9	在建工程	-	-	-	0.00%
10	工程物资	-	-	-	0.00%
11	固定资产清理	-	-	-	0.00%
12	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
13	油气资产	-	-	-	0.00%
14	无形资产	-	-	-	0.00%
15	开发支出	-	-	-	0.00%
16	商誉	-	-	-	0.00%
17	长期待摊费用	-	-	-	0.00%
18	递延所得税资产	-	-	-	0.00%
19	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
20	资产总计	1,643.46	3,650.60	2,007.14	122.13%

评估机构：万邦资产评估有限公司

注册资产评估师：张勇 沈晓栋



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年6月30日

表2
金额单位：人民币元

共1页 第1页

产权持有单位：物产中拓股份有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	一、流动资产合计	-	-	-	0.00%
2	货币资金	-	-	-	0.00%
3	交易性金融资产	-	-	-	0.00%
4	应收票据	-	-	-	0.00%
5	应收账款	-	-	-	0.00%
6	预付款项	-	-	-	0.00%
7	应收利息	-	-	-	0.00%
8	应收股利	-	-	-	0.00%
9	其他应收款	-	-	-	0.00%
10	存货	-	-	-	0.00%
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%
12	其他流动资产	-	-	-	0.00%
13	二、非流动资产合计	16,434,628.60	36,506,000.00	20,071,371.40	122.13%
14	可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
15	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
16	长期应收款	-	-	-	0.00%
17	长期股权投资	-	-	-	0.00%
18	投资性房地产	-	-	-	0.00%
19	固定资产	16,434,628.60	36,506,000.00	20,071,371.40	122.13%
20	在建工程	-	-	-	0.00%
21	工程物资	-	-	-	0.00%
22	固定资产清理	-	-	-	0.00%
23	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
24	油气资产	-	-	-	0.00%
25	无形资产	-	-	-	0.00%
26	开发支出	-	-	-	0.00%
27	商誉	-	-	-	0.00%
28	长期待摊费用	-	-	-	0.00%
29	递延所得税资产	-	-	-	0.00%
30	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
31	三、资产总计	16,434,628.60	36,506,000.00	20,071,371.40	122.13%

评估机构：万邦资产评估有限公司

注册资产评估师：张勇 沈晓栋

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-1
共1页，第1页

产权持有单位：物产中拓股份有限公司

金额单位：人民币元

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		评估价值			增值率	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	成新率	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	m2	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24	15,103,000.00		15,103,000.00	131.06%	9,940	
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	m2	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24	15,103,000.00		15,103,000.00	131.06%	9,940	
3		装修					2,748,134.20	710,135.04						并入办公房评估
4		消防					104,600.00	27,029.30						并入办公房评估
5		中央空调					769,256.00	198,780.56						并入办公房评估
总计														
减：房屋建筑物减值准备														
合计														
						3,038.84	20,240,295.20	14,008,847.38	30,206,000.00		30,206,000.00	115.62%		

产权持有单位填表人：朱辉

填表日期：2016年9月

评估人员：杨泓

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

产权持有单位：物产中拓股份有限公司

表4-6-2
共1页，第1页

金额单位：人民币元

序号	名称	车位编号	建成年月	账面价值		评估价值			增值率	备注
				原值	净值	原值	成新率	净值		
1	湘域中央1栋地下车位30个	P87-P101、P148-P162	2007年	2,970,000.00	2,425,781.22	6,300,000.00		6,300,000.00	159.71%	
总计				2,970,000.00	2,425,781.22	6,300,000.00		6,300,000.00	159.71%	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备									0.00%	
合计				2,970,000.00	2,425,781.22	6,300,000.00		6,300,000.00	159.71%	

产权持有单位填表人：朱辉
填表日期：2016年9月

评估人员：杨泓