

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
一、 委托方、产权持有单位和评估报告使用者.....	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.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估假设.....	6
七、 评估依据.....	7
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、 评估方法.....	9
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 评估报告使用限制说明.....	10
十三、 评估报告日.....	11
资产评估报告附件.....	12
附件一 有关经济行为文件	
附件二 委托方企业法人营业执照复印件	
附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	
附件四 委托方承诺函	
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	
附件十 资产照片	
附件十一 资产评估明细表	

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由委托方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收购 长沙天剑置业有限公司的单项资产评估项目 资产评估报告

浙万评报〔2013〕76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理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

浙江万邦资产评估有限公司接受物产中拓股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则以及物产中拓股份有限公司提供的有关资料，以2013年9月12日为评估基准日，对物产中拓股份有限公司拟收购长沙天剑置业有限公司拥有的单项资产价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、委托方及产权持有单位：

（一）委托方：物产中拓股份有限公司

（二）产权持有单位：长沙天剑置业有限公司

二、评估基准日：2013年9月12日

三、评估目的：为物产中拓股份有限公司拟收购单项资产提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围：评估对象为物产中拓股份有限公司拟收购长沙天剑置业有限公司拥有的单项资产。评估范围为长沙天剑置业有限公司拥有的位于长沙市雨花区中意一路103号天剑华城301、401、501商业用房（建筑面积合计13535.24平方米）。

五、价值类型：市场价值

六、评估方法：根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法进行评估确定拟收购单项资产的评估值。

七、评估结论

物产中拓股份有限公司拟收购单项资产在评估基准日 2013 年 9 月 12 日的评估值为 156,535,700.00 元（人民币壹亿伍仟陆佰伍拾叁万伍仟柒佰元整）。

八、评估结论使用有效期

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估结论使用有效期为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 12 日起，至 2014 年 9 月 11 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

物产中拓股份有限公司拟收购 长沙天剑置业有限公司的单项资产评估项目 资产评估报告

浙万评报〔2013〕76号

物产中拓股份有限公司：

浙江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，对贵公司拟收购长沙天剑置业有限公司拥有的单项资产在2013年9月12日的市场价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是委托方和产权持有单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和评估报告使用者

（一）委托方及产权持有单位概况

1. 委托方概况

- （1） 名 称：物产中拓股份有限公司（以下简称“物产中拓”）
- （2） 住 所：湖南省长沙市五一大道235号
- （3） 法 定 代 表 人：袁仁军
- （4） 企 业 性 质：股份有限公司
- （5） 营业执照注册号：430000000036404
- （6） 发 照 机 关：湖南省工商行政管理局
- （7） 经 营 业 务 范 围：国家法律、法规允许的金属材料、钢铁炉料、铁合金、建筑材料（不含硅酮胶）、化工产品（不含危险品和监控品）、机械、电子设备、计算机软、硬件的生产、销售，玻璃、法律法规允许的化工原料、煤炭、矿产品（其中煤炭凭本企业许可证书、有效期至2011年7月30日）经营，环保科技产品的开发、生产、销售及相关技术转让，经营商品和技术的进出口业务（法律法规禁止和限制的除外），经营国家法律、法规允许的租赁服务业务和仓储服务，出租汽车业、餐饮娱乐业、汽车销售业的投资，提供经济信息咨询（不含金融、证券、期货）。

2. 产权持有单位概况

- (1) 名称：长沙天剑置业有限公司（以下简称“天剑置业”）
- (2) 住所：长沙市雨花区中意路 103 号
- (3) 法定代表人：王遇泉
- (4) 企业性质：有限责任公司
- (5) 营业执照注册号：430100000025582
- (6) 发照机关：长沙市工商行政管理局
- (7) 经营范围：房地产开发经营，服饰生产、加工、销售；五金交电、建筑材料的销售；路桥工程施工。（涉及行政许可的凭许可证经营）

（二）评估报告使用者

根据本项目业务约定书，本评估报告的使用者为委托方以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方物产中拓拟收购产权持有单位天剑置业位于长沙市雨花区中意一路 103 号天剑华城 301、401、501 商业用房（建筑面积合计 13535.24 平方米）。

二、评估目的

根据 2013 年 8 月物产中拓股份有限公司文件（中拓股决【2013】18 号），物产中拓拟收购天剑置业位于长沙市雨花区中意一路 103 号天剑华城 301、401、501 商业用房，建筑面积共计 13535.24 平方米，需要为该项行为提供价值参考依据，为此需要对所涉及的商业用房进行评估。

本次评估是为上述经济行为提供物产中拓拟收购的商业用房在评估基准日的价值，为资产收购提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的长沙天剑置业有限公司拥有的单项资产。评估范围为长沙天剑置业有限公司拥有的位于长沙市雨花区中意一路 103 号天剑华城 301、401、501 商业用房，建筑面积共计 13535.24 平方米。

天剑华城是天剑置业在长沙南城开发的房产，位于南城中心韶山南路东侧红星村委旁，与红星国际会展中心对路相望，交通方便，人流密集，离省政府不足 3 公里。随着南城的不断发展，韶山南路的拓宽，加上红星商圈的确立，商业氛围日益浓厚。

天剑华城为一栋 26 层的商住楼，其中 1-5 楼为裙房，为商业用房，6 楼以上为住宅。根据物产中拓提供的资产评估申报明细表，委估单项资产为天剑华城 3-5 楼的商业用房，层高 4.2 米，简单装修，中央空调，其中 3-4 楼有扶梯直通 1 楼，5 楼需走商城侧门的客梯，评估基准日，委

估房产处于闲置状态。

截止评估基准日，待估房产已办理房屋所有权证（3、4、5 楼的证号分别为：长房权证雨花字第 711123334 号、长房权证雨花字第 711123332 号、长房权证雨花字第 711123333 号）及国有土地使用证（证号为：长国用 2006 第 032368 号），房屋登记所有权人及国有土地使用权人均为长沙天剑置业有限公司。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。其定义如下：

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

（一）本项目评估基准日为 2013 年 9 月 12 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，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，由委托方确定选择资产现场核查日为本次评估基准日，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

（一）前提：

（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）本次评估以委托方提供的有关法律性文件、凭证和其他资料真实、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。

（二）假设：

（1）委估资产所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，当地的房地产市场环境无重大变化；

（2）委估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件。

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

2013年8月物产中拓股份有限公司文件（中拓股决【2013】18号）

（二）法律法规依据

- （1）国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- （2）国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- （3）财政部（2001）第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- （4）国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- （5）国务院国资委产权（2006）274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- （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》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。

（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）。

（四）权属依据

- （1）国有土地使用证、房屋所有权证等产权资料。

（五）取价依据

- （1）资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
- （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—1999）；
- （2）委托方提供的相关材料；
- （3）评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

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，结合委估资产分布情况，组成评估项目组。于 2013 年 9 月 10 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2013 年 9 月 12 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2013 年 11 月 11 日出具正式资产评估报告书。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

- （1）项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
- （2）接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
- （3）制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定项目负责人和项目组成员，确定评估方法等；

（二）资产清查核实阶段

评估人员指导委托方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。

- （1）依据申报表在有关人员的陪同下进行现场实物勘查；
- （2）收集资产的有关产权证明文件，其他有关证明文件等资料；
- （3）收集资产评估需要的各种资料。

（三）评定估算阶段

- （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）采用市场法对委估资产进行评估，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

- (1) 确定评估结果，汇集整理评估底稿；
 - (2) 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；
 - (3) 内部复核，验证评估结果；
 - (4) 评估报告征求委托方和各有关方意见；
- 5、根据内部复核意见和委托方的反馈意见，对评估报告作必要的修改。

(五) 出具评估报告阶段

评估报告最终审核、签发，出具评估报告。

九、评估方法

本公司评估人员与委托方、产权持有单位及相关人员一起，对照清查明细表，对列入评估范围的商业用房有关坐落、面积、四至、用途、产权等进行了逐项调查核实，并搜集补充评估所需的其他资料。通过获取土地使用权证、房产证等资料，证实其所有权，并对实际房屋状况进行了检视，同时收集了相关类似房产的交易资料。

根据《资产评估准则——不动产》，并结合估价对象的具体特点及估价目的，因该地区类似房地产市场比较发达，评估人员能取得类似的比较案例，故此次评估采用市场法评估，即根据同类房产同一供需圈市场交易价格进行比较修正后确定评估值。

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

(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，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对物产中拓拟收购单向资产的市场价值进行了评估，物产中拓拟收购单向资产在评估基准日2013年9月12日的评估值为156,535,700.00元（人民币壹亿伍仟陆佰伍拾叁万伍仟柒佰元整）。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现价格的保证。

十一、特别事项说明

（一）在对物产中拓拟收购单项资产评估中，本公司对委托方及产权持有单位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，至评估基准日时，其房屋所有权的房屋所有权人及国有土地使用证的土地使用权人为长沙天剑置业有限公司。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方及产权持有单位的责任，我们的责任是对提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产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）在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方及产权持有单位未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

（三）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）本次部分资产价值评估时，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者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者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对评估结论所产生的影响。

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）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。

(四) 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 2013 年 9 月 12 日起计算,至 2014 年 9 月 11 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 11 月 11 日。

浙江万邦资产评估有限公司



法定代表人:

松彦

注册资产评估师:

王峰平



注册资产评估师:

王峰平

