

兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的
兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司
债务涉及的单项资产价值
评估报告

北方亚事评报字[2016] 第 01-770 号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年十二月二十四日



目 录

资产评估师声明.....	3
摘 要.....	4
评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他报告使用者概况.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、评估基准日.....	9
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	17
附 件.....	19

资产评估师声明

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由产权持有人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。

兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的
兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司
债务涉及的单项资产价值
评估报告

北方亚事评报字[2016] 第 01-770 号

摘 要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

海南亚太实业发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

评估目的：为兰州亚太工贸集团有限公司拟代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的房屋资产提供价值参考。

评估对象：兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产价值。

评估范围：兰州亚太工贸集团有限公司拥有的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元，委估资产尚未办理房屋所有权证。

评估基准日：2016 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为最终评估结论。具体结论如下：在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，在公开市场前提下，委估资产 4262.26 m²，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元，评估值为 2,859.98 万元，评估减值 38.36 万元，减值率 1.32%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

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=(B-A)/A×100%
流动资产				
非流动资产	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
其中：固定资产	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
资产合计	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32

特别事项说明：

1. 兰州亚太工贸集团有限公司拟代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房，系兰州亚太工贸集团有限公司于 2016 年 10 月 8 日购入形成，兰州亚太工贸集团有限公司拥有完全产权。

截止本次评估基准日 2016 年 11 月 30 日，上述房屋尚未办理房屋所有权证，本次代偿债务后，房屋所有权证将直接办理至海南亚太实业发展股份有限公司名下。如因房屋产权引起的纠纷，兰州亚太工贸集团有限公司愿承担全部责任。

同时，兰州亚太工贸集团有限公司承诺，评估基准日后办理该项房屋产权证的有关税费将由该公司承担。

2. 本次评估，房屋面积按产权持有者的评估申报面积为基础进行评估，评估基准日后如办理房屋所有权证，应以房地产测绘部门最终的测绘面积为准，此次评估，未考虑该事项对评估结论的影响。

3. 本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及产权持有者所提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 11 月 30 日起一年内有效。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。



兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的
兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司
债务涉及的单项资产价值
评估报告正文

北方亚事评报字[2016] 第 01-770 号

海南亚太实业发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产在 2016 年 11 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、产权持有者和业务约定书约定的其他报告使用者概况

(一)委托方概况

1. 公司基本情况

名称：海南亚太实业发展股份有限公司（股票代码 000691，股票简称 ST 亚太）

统一社会信用代码：91460000201263595J

经济性质：股份有限公司（上市）

住所：中国甘肃省兰州新区亚太工业科技总部基地 A1 号楼

法定代表人：安双荣

注册资本：人民币叁亿贰仟叁佰贰拾柒万元整

成立时间：1988 年 2 月 12 日

营业期限：1988 年 2 月 12 日至 2026 年 10 月 28 日

经营范围：旅游业开发、高科技开发，日用百货、纺织品销售，建材、旅游工艺品、普通机械的批发零售、代购代销、技术服务；农业种植；水产品销售（食品除外）；农副畜产品销售；农牧业的技术服务、咨询。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

2. 公司简介

海南亚太实业发展股份有限公司原系中国寰岛(集团)公司、中国银行海口信托咨询公司和交通银行海南分行等单位共同发起,以定向募集方式设立的股份有限公司。1997年1月,经中国证监会批准上市发行股票,股票简称“寰岛实业”,股票代码“000691”,2010年2月8日公司正式更名为亚太实业。

(一)产权持有者概况

企业名称：兰州亚太工贸集团有限公司

统一社会信用代码：9162010076236867XL

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：兰州市城关区中山路152号

法定代表人：刘进华

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2004年06月14日

营业期限：2004年06月14日至2034年06月13日

经营范围：黄金、金矿石、金精粉、食品、电梯、建筑材料、汽车配件、农机配件、化工产品（不含化学危险品及易制毒品）批发零售；矿山开发；房地产开发销售；商务代理；以下项目限分支机构经营：金矿石、金精粉加工，电梯的维保；饮料制品的加工。（以上项目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)委托方与产权持有者之间的关系

产权持有者兰州亚太工贸集团有限公司为委托方的第二大股东。

(三)业务约定书约定的其他报告使用者

除委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定许可的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为兰州亚太工贸集团有限公司拟代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的房屋资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产价值。

评估范围：兰州亚太工贸集团有限公司拥有的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元，委估资产尚未办理房屋所有权证。本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

四、评估基准日

本资产评估项目的资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日，此基准日是距评估目的对应的经济行为实现日较接近的基准时间，便于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托方确定。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的，选用的价值类型为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其它依据主要包括以下内容：

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 参照国务院[1991]91号令《国有资产评估管理办法》；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
5. 《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令第12号（2005年）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权【2013】64号）；
10. 其它相关法律、法规、通知文件等。

(二)评估准则依据

1. 财政部财企[2004]20号批准发布的《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》（2004年2月25日发布，2004年5月1日执行）；
2. 中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、

《资产评估准则—不动产》等资产评估准则的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行）；

4.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

5.参照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）。

(三)经济行为依据

委托方与我事务所签订的《资产评估业务约定书》。

(四)权属依据

《商品房销售合同》。

(五)取价依据

1.评估人员实地勘查、市场调查所获得的价格资料；

2.《资产评估常用数据与参数手册》；

3.各种价格信息网查询到的各类价格信息；

4.本评估机构掌握的其他价格资料。

(六)其他参考依据

1.产权所有者提供的有关合同、协议等；

2.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

3.其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

参照《资产评估准则—不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

1.市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。适用于房地产市场发达、活跃和完善的地区。

2.收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

3. 重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

由于本次评估目的是为兰州亚太工贸集团有限公司拟代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的房屋资产提供价值参考，委估房屋资产属于产权持有者外购的商品房，兰州新区办公用房的出租价格水平可以参照周边区域确定，因此可以采用收益法进行评估，同时兰州新区近年来相似房地产交易信息较易取得可选用市场法进行评估。因此，本次评估采用收益法和市场法两种方法进行评估。

(二)评估方法

1. 市场法。即通过比较待估资产与近期售出的类似资产（即可参照交易资产）的异同，并据此对类似资产的市场价格进行调整，从而确定待估资产价值的评估方法。计算公式为：

待估房地产价格=交易案例交易价格×正常交易情况/交易案例交易情况×待估房地产区域因素值/交易案例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/交易案例房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/交易案例房地产交易日价格指数。

2. 房地产价格影响因素分析

影响房地产价格的因素主要有：交易情况、交易时间、区域因素、个别因素。

交易情况：为了排除比较实例在交易行为中由于一些特殊因素影响而造成的价格偏差，将可比实例的成交价调整为正常价。

交易时间修正：将可比实例在成交日期的价格修正到评估时点价格，一般采用房地产价格变动率进行修正，也可根据房地产价格指数比确定。

区域因素：主要有商业繁华程度、交通便捷度、区域土地利用方向、临街宽度和深度、临街道路状况、宗地形状及可利用程度、公共服务设施和基础设施状况等。

个别因素：主要指商业类型、建筑物平面布局、面积规模、装修情况、设备设施等。

2. 收益法评估

收益法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日现值的一种方法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作评估人员主要完成了下述工作内容：

(一)接受委托：海南亚太实业发展股份有限公司委托我事务所，对兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产价值进行评估。评估机构负责人和项目经理在了解委托事宜、委估资产以及企业资产管理情况后，经讨论分析后接受甲方委托，并与委托方签订了资产评估业务约定书。

(二)评估前期准备：我事务所接受委托后，根据本次评估业务的情况，组成了资产评估项目小组，结合产权所有者资产的特点，制定评估工作计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

(三)现场工作

要求委托方和产权所有者提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、产权所有者对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

(四)现场实地勘察：资产评估师以修改完善的《房屋建筑物评估申报明细表》为基础，对委托评估资产进行现场勘察，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况。

(五)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权所有者等相关当事方获取的资料，以及从

政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(六) 评定估算

根据所选取的价值标准、预定各类资产作价方案和已获取的价格资料确定资产的评估值。

(七) 评估汇总阶段

1. 评估项目组负责人复核初步的评估结论及工作底稿，通过综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成评估结论。

2. 评估项目组负责人撰写资产评估报告书及资产评估说明。

(八) 资产评估机构内部复核

1. 项目负责人将本次工作成果和整理后工作底稿提交本评估机构内部复核部门进行三级复核。

2. 项目小组根据复核意见对评估报告、评估说明、评估明细表中出现的有关问题进行调整。

3. 最终复核后，出具正式资产评估报告书。

(九) 提交报告

将资产评估报告提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，是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；

2. 公开市场假设，假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理决策；

3 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的一种假定性描述或说明，首先是基于被评估资产正处于使用状

态(包括正在使用和备用)的事实；其次根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去；

4. 假设本次评估目的实现后，委估房屋的产权证将能得到正常办理；
5. 评估中不考虑通货膨胀对资产价值的影响；
6. 产权主体变动假设，即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提；
7. 无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，按照必要的评估程序，本事务所的评估人员对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查，本次采用市场法和收益法，对兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，最终选用市场法的评估结果，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，在公开市场前提下，委估资产 4262.26 m²，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元，评估值为 2,859.98 万元，评估减值 38.36 万元，减值率 1.32%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

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=(B-A)/A×100%
流动资产				
非流动资产	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
其中：固定资产	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
资产合计	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32

十一、特别事项说明

(一)兰州亚太工贸集团有限公司拟代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房，系兰州亚太工贸集团有限公司于 2016 年 10 月 8 日购入形成，兰州亚太工贸集团有限公司拥有完全产权。

截止本次评估基准日 2016 年 11 月 30 日，上述房屋尚未办理房屋所有权证，本次代偿债务后，房屋所有权证将直接办理至海南亚太实业发展股份有限公司名下。如因房屋产权引起的纠纷，兰州亚太工贸集团有限公司愿承担全部责任。

同时，兰州亚太工贸集团有限公司承诺，评估基准日后办理该项房屋产权证的有关税费将由该公司承担。

(二)本次评估，房屋面积按产权持有者的评估申报面积为基础进行评估，评估基准日后如办理房屋所有权证，应以房地产测绘部门最终的测绘面积为准，此次评估，未考虑该事项对评估结论的影响。

(三)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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化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使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

(四)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评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对产权持有者提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，产权持有者应对委估资产的法律权属的真实性承担法律责任；

(五)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；

(六)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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；

(c)本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

(二)本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(四)本评估报告仅供委托方及相关当事方为本次评估目的所对应的经济行为使用。评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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；

(五)北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)是由财政部授予资产评估资格(证书编号 No. 11020080)、中国证监会授予证券从业资格(证书编号 No0100540024)的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。根据《国有资产评估管理办法施行细则》的规定，本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算，即有效期自 2016 年 11 月 30 日起，至 2017 年 11 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估项目形成最终评估结论的日期为：二零一六年十二月二十四日。



(本页为签字盖章页, 无正文)

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

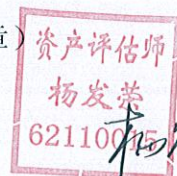
资产评估师:

(签名并盖章)



资产评估师:

(签名并盖章)



中国.北京市

二零一六年十二月二十四日

附 件

1. 资产评估明细表
2. 委托方、产权持有人法人营业执照
3. 委托方、产权持有人承诺函
4. 签字资产评估师承诺函
5. 评估机构资格证书和法人营业执照副本
6. 签字资产评估师资格证书

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表 1
共1页 第1页
金额单位：人民币万元

产权持有者名称：兰州亚太工贸集团有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1				
非流动资产	2	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	2,898.34	2,859.98	-38.36	-1.32

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙） 项目负责人：杨发荣

固定资产——房屋建筑物评估明细表

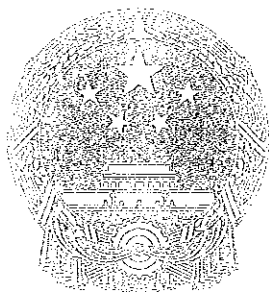
评估基准日：2016年11月30日

表 4-6-i
共1页

产权持有者名称：兰州亚太工贸集团有限公司										金额单位：人民币元		
	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	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	净值			
合 计					4,262.26	28,983,368.00	28,983,368.00	28,599,765.00	28,599,765.00	-1.32		
1	尚未办产权证	金融总部基地 办公用房	框架	2016.6	4262.26	28,983,368.00	28,983,368.00	28,599,765.00	28,599,765.00	-1.32	6,710.00	
		减：房屋建筑物减值准备										

产权持有单位填表人：李淑蓉
填表日期：2016年12月11日

评估人员：姚展 杨发荣

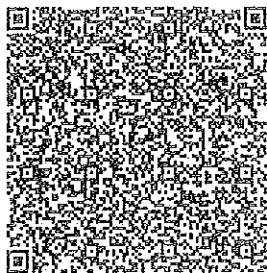


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91460000201263595J

名称 海南亚太实业发展股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、国有控股)
住所 甘肃省兰州市兰州新区亚太工业科技总部基地A1号楼
法定代表人 安双荣
注册资本 叁亿贰仟叁佰贰拾柒万元整
成立日期 1988年02月12日
营业期限 1988年02月12日至 2026年10月28日
经营范围 旅游业开发、高科技开发,日用百货、纺织品销售,建材、旅游工艺品、普通机械的批发、零售、代购代销、技术服务;农业种植;水产品销售(食品除外);农副畜产品销售;农牧业的技术服务、咨询。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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

2016年12月21日

提示:每年1月1日至6月30日为年报公示时间



营业执照

(副本)



统一社会信用代码 9162010076236867XL

名称 兰州亚太工贸集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 兰州市城关区中南路152号
法定代表人 刘进华
注册资本 壹亿元整
成立日期 2004年06月14日
营业期限 2004年06月14日至 2034年06月13日
经营范围 黄金、金矿石、金精粉、食品、电梯、建筑材料、汽车配件、农机配件、化工产品(不含化学危险品及易制毒品)批发零售;矿山开发;房地产开发销售;商务代理;以下项目限分支机构经营:金矿石、金精粉加工,电梯的维保;饮料制品的加工。(以上项目依法须经批准的,经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关



委托方承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的房屋代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的兰州亚太工贸集团有限公司拥有的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入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；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 申报评估的资产范围与委托评估资产范围一致，不重不漏；
6. 不干预评估工作。

委托方（盖章）：海南亚太实业发展股份有限公司



法定代表人（签章）：



2016 年 12 月 11 日

产权持有者承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因我公司拟以拥有的房屋代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司拥有的位于兰州新区的 4262.26 m²办公用房于评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入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；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 申报评估的资产范围与委托评估资产范围一致，不重不漏；
6. 不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：兰州亚太工贸集团有限公司



法定代表人（签章）：



2016 年 12 月 11 日

资产评估师承诺函

海南亚太实业发展股份有限公司：

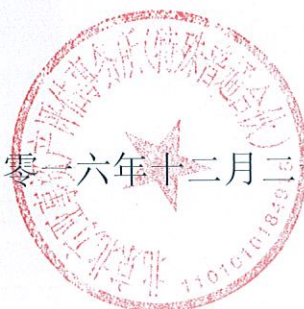
受贵公司委托，我们对兰州亚太工贸集团有限公司拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿海南亚太实业发展股份有限公司债务涉及的单项资产价值以 2016 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



二零一六年十二月二十四日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615
执行事务合伙人 闫全山
成立日期 2015年11月12日
合伙期限 2015年11月12日至 长期
经营范围 资产评估;经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日;资产评估以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



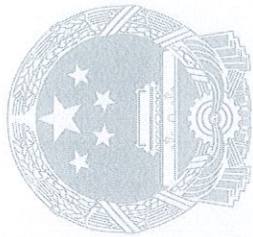
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 11 月 12 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2007]837号

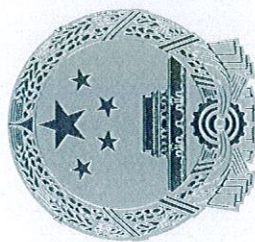
批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



机构名称	北京北方资产评估事务所(普通合伙)	
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	闫全山	
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。	

序列号: 00010635

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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

证书编号：0100540024

发证时间：二〇〇九年三月二十日





中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 62030015

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2013 年 3 月 19 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 姚晨

性别: 男

身份证号: 620104470502081

机构名称: 北京北方亚事资产评估有限责
任公司甘肃分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年11月7日

初次注册时间: 2003年11月28日

本人签名:

本人印鉴:

中国注册
资产评估师
姚晨
62030015



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 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: 杨发荣

性别: 男



身份证号: 62010419721004027x

机构名称: 北京北方亚事资产评估有限责
任公司甘肃分公司

批准机关: 中国资产评估协会

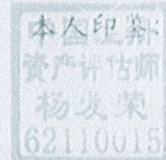
证书编号: 62110015

发证日期: 2011年10月13日

初次注册时间: 2011年9月30日

本人签名:

杨发荣



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2012年3月13日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2013年3月19日



2016.3.3

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014年3月19日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015年2月26日