

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

评估说明

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

第一部分	关于说明书使用范围的声明.....	2
第二部分	资产评估说明.....	3
一、	评估对象和评估范围.....	3
二、	资产清查核实的过程与方法.....	4
第三部分	评估技术说明.....	6
一、	房屋建筑物评估说明.....	6
第四部分	评估结论及其分析.....	17

第一部分 关于说明书使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或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。对有关方面使用不当致使委托方及产权持有者造成损失，本评估机构不承担任何法律责任。

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



第二部分 资产评估说明

一、评估对象和评估范围

(一) 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，共 6 层，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。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1. 本次委估实物资产位于兰州新区纬五路以北，纬三路以南，经二路以东，经三路以西，委估房屋共 4262.26 m²，属于兰州新区亚太工业科技总部基地中的 D 区-金融总部基地办公用房，共 6 层，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。

2. 兰州新区亚太工业科技总部基地概况

一期占地共 544.55 亩，建有多层、小高层框架楼 100 余栋，总建筑面积 578,084.77 平方米。

一期项目位于新区产业聚集区，紧邻机场高速路出口，由四条新区城市主干道（经三路、经二路、纬三路、纬五路）围合呈正方形地块。一期项目分为 7 个功能区域：A 区（高端电子总部基地），总建筑面积 95,507.51 平方米，总可售面积 94,272.56 平方米；B 区（航空总部基地），总建筑面积 102,043.05 平方米，总可售面积 102,043.05 平方米；C 区（科技研发总部基地）总建筑面积 48,772.35 平方米，总可售面积 48,772.35 平方米；D 区（金融总部基地）总建筑面积 68,566.59

平方米，总可售面积 68,566.59 平方米。E 区（生物医药总部基地）总建筑面积 155,687.42 平方米，总可售面积 62,424.30 平方米、F 区（绿色食品总部基地）总建筑面积 51,206.15 平方米，总可售面积 43,086.55 平方米；G 区（综合配套区）总建筑面积 56,301.70 平方米，总可售面积 55,265.99 平方米。

二、资产清查核实的过程与方法

（一）组织清查核实工作

本评估机构收到兰州亚太工贸集团有限公司填报的《房屋建筑物评估申报明细表》后，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，组织专业人员会同兰州亚太工贸集团有限公司有关人员，对委估资产进行了资产清查核实等现场工作。

（二）清查核实的主要过程

1. 指导企业相关人员清查核实资产并收集准备资料

先期派遣评估人员指导企业财务和资产管理人员进行资产清查核实，并在清查核实基础上，细致准确地登记填报《房屋建筑物评估申报明细表》；对被评估资产的产权证、经济技术文件等与评估相关的资料进行收集。

2. 资料核对

评估人员根据企业的会计报表、固定资产卡片、固定资产台账等财务资料，核对企业申报的资产评估明细表。对于出现的申报差错，提请企业进行修改和更正，做到填报项目与企业账目一致。

3. 实地盘查

评估人员根据核对后的资产评估明细表，在企业相关人员的陪同下进行实地盘查，根据盘查结果，对资产评估明细表进行修正，尽量做到实物资产与填报项目相一致。

4. 核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行产权调查，以确认是否产权清晰。

（三）清查核实的主要方法

企业于基准日的委托评估资产为房屋建筑物，本次评估采取详盘的方法对实物资产进行了勘察。

（四）资产清查结论

经清查核实，委估房屋位于兰州新区纬五路以北，纬三路以南，经二路以东，经三路以西，共 6 层 4262.26 m²，属于兰州新区亚太工业科技总部基地中的 D 区-金融总部基地办公用房，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元。委估房屋在评估基准日不存在抵质押事项。

（五）特别事项说明

1. 委估房屋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。

第三部分 评估技术说明

一、房屋建筑物评估说明

（一）评估范围及概况

委估实物资产位于兰州新区纬五路以北，纬三路以南，经二路以东，经三路以西，委估房屋共 6 层 4262.26 m²，属于兰州新区亚太工业科技总部基地中的 D 区-金融总部基地办公用房，账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元。

委估房屋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。

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。

（二）评估过程

1. 评估准备

对企业提供的《房屋建筑物评估申报明细表》进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报的资产，审查申报表信息是否正确、完备，由产权所有者进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《房屋建筑物评估勘察表(民用建筑)》、《房地产调查表(商品房)》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 现场勘察及市场调查

核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物做了详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3. 评定估算

根据申报评估明细表及评估人员收集的有关资料，结合实际选取交易案例，修正交易案例的交易情况、区域因素、个别因素、交易日期等综合得出其评估值。

4. 评估汇总及撰写说明

由评估机构组织汇总组对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。在此基础上撰写评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 评估方法的选择

参照《资产评估准则—不动产》，注册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。

2. 计算公式

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。

(四)房地产价格影响因素分析

1. 地理位置

委估资产位于兰州新区纬五路以北，纬三路以南，经二路以东，经三路以西。

2. 周围环境

区内人文环境一般，交通便捷度一般，商服一般。

3. 基础设施状况

至估价基准日，该区域已达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气）。

4. 交通状况

该区域交通较便捷，经三路口有公交1路、3路车通过，区域内另有601路（省人民医院新区分院—兰州车站）、602路（秦川镇—兰州西站）、603路（高新农业园—美伦广场）三条公交线发往兰州市区。周边道路有经三路、经二路、纬三路、纬五路等主干线，交通较便利。

5. 产业聚集状况

该区域交通较便利、公共、市政设施较完善，商业聚集状况一般。

6. 2016年兰州市房地产市场分析

中国指数研究院发布了11月份全国百城住宅价格指数，11月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为12938元/平方米，环比涨幅较上月回落0.77个百分点。兰州新建住宅价格环比上涨0.25%，样本均价7712元/平方米，比上月再涨19元，在西北五省区省会城市中跃居第一位，也是今年前11月份兰州新房价格的最高水平。

(1) 百城房价环比涨幅继续回落

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，11月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为12938元/平方米，环比涨幅较上月回落0.77个百分点。从二手住宅来看，十个城市主城区二手住宅样本平均价格指数环比涨幅也呈全面回落态势。

中国指数研究院分析，10月热点城市密集出台调控政策并取得初步效果，11月，上海、深圳、武汉、南京、杭州、福州、成都、天津、石家庄等城市进一步出台各类政策平稳市场预期，楼市调控效果得到巩固并不断深化。从需求端来看，重点城市住宅成交量继续呈现环比下行态势，部分城市降幅扩大；从供给端来看，房企推盘规模也有所减少，新推项目定价继续低于预期水平；从价格来看，11月百城整体价格环比涨幅回落至0.88%，多数城市价格更趋平稳。展望未来，年末市场交易规模有望继续回落，加之政策调控效果的持续显现，房价走势将进一步趋稳。

(2)兰州新房均价达 7712 元/平方米

根据调查，兰州房价继续上涨。11 月，兰州新建住宅价格为 7712 元/平方米，每平方米比 10 月份高出 19 元，在西北五省区省会城市中位居第一。

今年以来，兰州新建住宅价格一直领跑西北五省区省会城市。前 11 月兰州新房均价依次为 7226 元/平方米、7215 元/平方米、7177 元/平方米、7288 元/平方米、7332 元/平方米、7491 元/平方米、7505 元/平方米、7480 元/平方米、7543 元/平方米、7693 元/平方米和 7712 元/平方米。

11 月，西北五省区省会城市住宅价格指数变动中，乌鲁木齐环比下跌 0.03%，样本均价 7050 元/平方米；银川环比下跌 0.34%，样本均价 5011 元/平方米；西安环比涨幅最高为 1.73%，住宅样本均价 6871 元/平方米；西宁环比涨幅 0.18%，样本均价 5964 元/平方米。

(3)兰州新区概况

兰州新区是甘肃省下辖的国家级新区，是国务院确定建设的西北地区重要的经济增长极、国家重要的产业基地、向西开放的重要战略平台、承接产业转移示范区。

兰州新区位于秦王川盆地，是兰州、白银两市的接合部，地处兰州、西宁、银川 3 个省会城市共生带的中间位置，也是甘肃对外开放的重要窗口和门户。南北长约 49 公里，东西宽约 23 公里，距兰州市 38.5 公里，白银市 79 公里，西宁市 195 公里，距西安 560 公里，经景泰到银川有 470 公里，经河西走廊直通新疆，是丝绸之路经济带和欧亚“大陆桥”的重要连接点。

2010 年 12 月，甘肃省设立兰州新区。2012 年 8 月，国务院批复为国家级新区，这是继上海浦东新区、天津滨海新区、重庆两江新区、浙江舟山群岛新区后的第五个国家级新区，也是西北地区第一个国家级新区。兰州新区被定位为建设西北地区重要的经济增长极、国家重要的产业基地、向西开放的重要战略平台、承接产业转移示范区。

截止 2016 年 3 月底，兰州新区已建成的住宅面积约 730 万平方米，有 20 多个较大楼盘在销售，住宅方面有碧桂园城市花园、绿地智慧金融城、龙林地产等。

(五) 委估资产概况

1. 委估房屋共 6 层 4262.26 m²，属于兰州新区亚太工业科技总部基地中的 D 区-金融总部基地办公用房，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。

委估房屋建筑高度 22.2M，为多层办公建筑，防火等级二级，设有两部客梯兼无障碍客梯，载重为 1000kg，载客为 13 人，抗震按八级设防，工程合理使用年限为 50 年。结构采用全现浇钢筋混凝土框架结构，基础采用灌注桩基础，操作层为混岩层。基础顶层—3F 楼面墙、柱、梁采用 C40 砼，3F--5F 楼面采用 C35 砼，5F 以上采用 C30 砼，楼梯、雨篷、女儿墙等为 C30 砼，构造柱、圈梁为 C25 砼。砌体材料，外墙为 300 厚钢砼墙体，内墙为 200 厚加气混凝土墙体。外门为多腔密封隔热铝合金，内门均为夹板门；窗采用多腔密封隔热铝合金，玻璃为高透光 LOW-E 中空玻璃厚度为 6mm。幕墙由专业公司按施工图立面图具体设计、施工。屋面为卷材自带保温层不上人屋面及部分地砖面层上人屋面。外墙涂料，内墙为釉面砖防水墙面及乳胶漆墙面。地面为防滑地砖地面，台阶为烧毛花岗石防滑面层。

2. 截止本次评估基准日 2016 年 11 月 30 日，委估房屋账面原值为 2,898.34 万元，净值为 2,898.34 万元，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。

3. 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。

(六) 评估过程

A. 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。此次评估，假设未来每年的纯收益按 3% 递增不变、还原利率不变，有限年期的房地产评估值计算公式为：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：P—房地产评估值

a—房地产年纯收益

r—还原利率

S—纯收益逐年递增比率

n—估价对象剩余使用年期

(1) 确定房地产单位面积月总收益

调查委估对象周边区域与其特征相同或相似房地产用于出租的房地产租金水平，办公用房租金均价为 60 元/平方米·月，本次评估取 60 元/平方米·月，有效出租面积比例按 95%计，经计算总收益平均为 57 元/平方米·月。

(2) 确定房地产单位月总费用

A. 管理费用（含保险费）

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按租金的一定比例收取。经评估人员对当地房屋出租市场调查，房屋出租管理费一般为总租金的 2%，本次评估按 2%计取，经计算为 1.14 元/平方米·月。

B. 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的大修费和日常维护费。考虑到商业网点对服务场所的要求，以及房屋主体、装饰、设施设备的易损程度和维修量等因素，并参考委托方的实际维修费支出，本次评估按建筑物重置价格的 3%计算。

本次评估重置全价按原始购入价 6800 元/平方米计取，经计算为 17 元/平方米·月。

C. 税费

指房产所有人因房地产出租需按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税及附加等。

1) 房产税：依据税法及当地税务部门要求规定税率，根据国家税法规定，房产税一般为房产出租租金的 12%计算；

- 2) 增值税：增值税按房地产租金的 5%计；
- 3) 城市维护建设税：按增值税税额的 5%计；
- 4) 教育费附加：按增值税税额的 3%计；
- 5) 地方教育费附加：按增值税税额的 2%计。

税费合计为房屋出租租金的 17.5%，经计算为 9.98 元/平方米·月。

经计算房地产出租月总费用=A+B+C

$$=1.14+17+9.98$$

$$=28.12 \text{ (元/平方米·月)}$$

(3) 房地产年纯收益

房地产年纯收益=(房地产月总收益-房地产出租月总费用)*12

房地产年纯收益=(57-28.12)*12=346.56 (元/平方米·月)

(4) 还原利率的确定

还原利率即房地产投资的报酬率，根据评估人员对当地房地产市场投资回报的调查和房地产市场风险的分析，综合考虑估价时点的银行存款利率，房地产投资风险及其他相关因素，用安全利率加上风险调整值法，安全利率一般采用中国人民银行公布的中长期存款利率，本次评估按中国人民银行公布的 3 年期存款利率 2.75%，最后综合确定还原利率为 8%。

(5) 收益年限的确定

按评估基准日后土地证剩余有效年限计为 45.65 年。

(6) 委估房屋面积为 4262.26 m²，则房地产年纯收益为 346.56 × 4262.26=1,477,128.83 (元)

(7) 收益法评估值 P 为：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

A=1,477,128.83 (元)

r=8%

S=3%

N=45.65

P=26,148,878.00 (元)(取整)

因此,委估房屋采用收益法评估后评估值为 26,148,878.00 元。

B. 市场法评估

1. 选择交易案例

经过市场调查,广泛搜集资料,选取与评估基准日相近日期,相似结构、地理位置与委估房产类似的以下三例作为参照物:

案例 A: 兰州新区亚太工业科技总部基地办公用房,2016 年建成,框架结构,2016 年 9 月交易价 7000 元/m²,交易面积 339.08 m²。

案例 B: 兰州新区亚太工业科技总部基地办公用房,2016 年建成,框架结构,2016 年 9 月交易价 7000 元/m²,交易面积 498.40 m²。

案例 C: 兰州新区经十路、纬八路十字办公用房,2016 年建成,框架结构,2016 年 10 月交易价 7000 元/m²,交易面积 1600 m²。

2. 市场法求评估对象的价值:

案例	名称	结构	建成时间	用途	交易面积 m ²	售价 (元/m ²)	备注
待估	兰州新区亚太工业科技总部基地金融总部基地办公用房	框架	2016	办公用房	4262.26		尚未办理
A	兰州新区亚太工业科技总部基地办公用房	框架	2016	办公用房	339.08	7000	尚未办理
B	兰州新区亚太工业科技总部基地办公用房	框架	2016	办公用房	498.40	7000	尚未办理
C	兰州新区经十路、纬八路十字10层办公用房	框架	2016	办公用房	1600	7000	尚未办理

因素条件说明表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价 (元/平方米)			7000	7000	7000
产权情况		完善	完善	完善	完善
交易日期			2016年	2016年	2016年
土地性质		出让	出让	出让	出让
土地剩余年限		45.65	45.65	45.65	45.65
房地产用途		办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
区域因素	区域商铺聚集水平	一般	一般	一般	一般
	道路交通条件	一般	一般	一般	一般
	区域内公交线路	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	人文环境景观	较优	较优	较优	较优

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说明

	项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
素	公共配套设施	较优	较优	较优	较优
	基础配套设施	较优	较优	较优	较优
	城市规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
个 别 因 素	交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	建成年代	2016	2016	2016	2016
	交易面积m ²	4262.26	339.08	498.40	1600
	标准层净高	3.6m	3.6m	3.6m	3.6m
	装修状况	未装修	未装修	未装修	未装修
	电梯	有	有	有	有
	户型布置	优	优	优	优
	使用率	高	高	高	高
	工程质量	优	优	优	优
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	房屋朝向	南北	南北	南北	南北

比较因素条件指数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）			7000	7000	7000
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地性质		100	100	100	100
土地剩余使用年限		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区 域 及 个 别 因 素	土地级别	100	100	100	100
	区域地段	100	100	100	100
	产业聚集规模、商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	临街状况、地势	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	交易面积	100	105	105	103
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	电梯	100	100	100	100

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说明

空调	100	100	100	100
网络接入情况	100	100	100	100
写字楼等级	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
楼宇自动化程度	100	100	100	100
修正系数		0.9524	0.9524	0.9709
修正后交易价格(元/m ² , 取整)		6,667.00	6,667.00	6,796.00
比准价格(取整)	6710 (元/m ²)			

经测算, 委估办公用房比准价格为 6710 (元/m²), 待估办公用房 4262.26 m², 评估值为 28,599,765.00 元。

C. 评估结果的选取

由于委估资产收益法评估未来租金递增比率存在不确定性, 致使收益法评估结果受到一定影响, 而市场法评估的案例相对可靠, 因此, 本次评估, 选用市场法的评估结论, 评估值为 28,599,765.00 元。

(七) 评估结果

人民币: 元

科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	28,983,368.00	28,983,368.00	28,599,765.00	28,599,765.00	-1.32	-1.32
固定资产-房屋建筑物	28,983,368.00	28,983,368.00	28,599,765.00	28,599,765.00	-1.32	-1.32

第四部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，按照必要的评估程序，本评估机构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