

浙江广博集团股份有限公司 拟转让资产评估报告

浙源评报字[2010]第 0104 号

共一册



浙江天源

浙江天源资产评估有限公司

二〇一〇年十一月三日

目 录

<u>注册资产评估师声明</u>	1
<u>摘 要</u>	2
<u>评 估 报 告</u>	3
<u>一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者</u>	3
<u>二、评估目的</u>	3
<u>三、评估对象及评估范围</u>	4
<u>四、价值类型及其定义</u>	5
<u>五、评估基准日</u>	5
<u>六、评估依据</u>	5
<u>七、评估方法</u>	6
<u>八、评估程序实施过程及情况</u>	6
<u>九、评估假设</u>	12
<u>十、评估结论</u>	13
<u>十一、特别事项说明</u>	13
<u>十二、评估报告使用限制说明</u>	13
<u>十三、评估报告日</u>	14
<u>附 件</u>	15
<u>一、委托评估资产清单复印件</u>	16
<u>二、委托方(产权持有单位)承诺函</u>	18
<u>三、资产评估机构资格证书复印件</u>	20
<u>四、资产评估机构企业法人营业执照复印件</u>	23
<u>五、签字注册资产评估师资格证书复印件</u>	25
<u>六、评估对象涉及的主要权属证明资料</u>	28

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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产、清单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。

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。

摘 要

重 要 提 示

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，应当阅读评估报告正文。

浙江天源资产评估有限公司接受浙江广博集团股份有限公司(以下简称广博股份公司)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，对广博股份公司拟转让广博国际商贸中心的部分办公用房及地下车位在2010年9月30日所表现的市场价值进行了评估。现将评估结论情况摘要如下：

一、评估结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估基准日2010年9月30日评估结果为62,983,000.00元。

二、特别事项说明

1. 本次评估的结果是反映评估基准日的正常公平交易市场价值，交易双方应按照国家法律法规缴纳各自应承担的税费、中介费用等。

2. 本次评估中设定广博股份公司拥有评估对象完整的产权，不存在其他影响产权或者资产处置情况的事项（如抵押、欠款等）。

三、评估报告日：2010年11月3日

四、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

评估报告

浙源评报字[2010]第 0104 号

浙江广博集团股份有限公司：

浙江天源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，对贵公司拟转让的广博国际商贸中心的部分办公用房及地下车位在 2010 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方（产权持有单位）

1. 名称：浙江广博集团股份有限公司（以下简称为“广博股份公司”）
2. 注册地：宁波市鄞州区石碶街道车何
3. 法定代表人：王利平
4. 企业类型：股份有限公司（上市）
5. 经营范围：纸塑制品、包装纸箱的制造、加工；包装装潢印刷；文化用品、办公用品、油墨（除危险化学品）、纸张、印刷机械、五金、电工器材、建筑材料、金属材料的批发、零售、代购代销；本企业生产的文化用品、办公用品、纸塑制品、包装纸箱的出口业务；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务。

6. 历史沿革

广博股份公司是经宁波市人民政府以“甬政发〔2001〕151 号”文批准，由浙江广博文具发展有限公司整体变更设立的股份有限公司，2001 年 12 月 20 日在宁波市工商行政管理局注册登记。公司股票在 2007 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易。

（二）报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方（产权持有单位）；为资产转让而需提交本报告的相关管理部门。

二、评估目的

为广博股份公司拟转让广博国际商贸中心的部分办公用房及地下车位提供价值

参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为拟转让的部分房产，评估范围为位于宁波市鄞州区的广博国际商贸中心的部分办公用房及地下车位，包括 24F~27F 办公用房（合计建筑面积 4,011.57 平方米）及 20 个地下车位。委托资产清单见下表：

广博国际商贸中心办公物业

房号	套内面积	分摊面积	建筑面积
24-1	210.4	109.94	320.34
24-2	217.6	113.71	331.31
24-3	217.6	113.71	331.31
24-4	210.4	109.94	320.34
24 层小计	856.00	447.30	1,303.30
25-1	210.4	109.94	320.34
25-2	217.6	113.71	331.31
25-3	217.6	113.71	331.31
25-4	210.4	109.94	320.34
25 层小计	856.00	447.30	1,303.30
26-1	223.37	166.66	390.03
26-2	54.13	40.39	94.52
26-3	124.1	92.6	216.7
26 层小计	401.60	299.65	701.25
27-1	124.1	102.98	227.08
27-2	54.7	45.39	100.09
27-3	205.79	170.76	376.55
27 层小计	384.59	319.13	703.72
合计	2,498.19	1,513.38	4,011.57

广博国际商贸中心地下车位清单

车位号	车位号	车位号	车位号
-1-051	-1-056	-1-063	-1-074
-1-052	-1-059	-1-070	-1-075
-1-053	-1-060	-1-071	-1-086
-1-054	-1-061	-1-072	-1-087
-1-055	-1-062	-1-073	-1-088

本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目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。

五、评估基准日

按委托方的要求，本项目资产评估基准日定为 2010 年 9 月 30 日。

本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令 [2005] 第 42 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号）；
5. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二)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〉》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
7. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
8. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999。

(三)权属依据

1. 广博股份公司《企业法人营业执照》；
2. 房屋所有权证；
3. 国有土地使用证。

(四) 取价依据及参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 评估人员收集的房地产市场价格信息资料；
3. 评估人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
4. 其它。

七、评估方法

宁波市房地产市场较为成熟，房地产销售活跃，房地产中介服务业发达。评估对象地处宁波市鄞州区新兴的商业办公区域。此处商用物业的销售活动较为活跃，具有公开的与评估对象类似物业的市场销售信息。评估方法中，成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况，故本次成本法不适用。结合可取得的相关资料和本次评估目的，市场法优于收益法。故本次采用市场法进行评估。

市场法是在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产的评估价值。

具体计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 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

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2010 年 10 月 25 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2010 年 10 月 27 日正式进驻现场开始评估工作，于 2010 年 11 月 3 日出具评估报告书。评估程序实施过程及情况如下：

(一) 评估程序总体实施过程

1. 接受委托

(1) 我公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

(2) 指定项目负责人并组建评估项目组；

(3) 编制工作计划和拟定初步技术方案。

2. 核实资产

(1) 选派项目经理指导产权持有单位财务人员编制评估申报明细表；

(2) 结合项目具体情况，向产权持有单位提供所需资料明细清单；

(3) 辅助产权持有单位财务人员和资产管理人员对评估范围的资产按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

(4) 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

1) 听取产权持有单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

2) 对委托方填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料。评估人员对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实，对其建筑面积、竣工时间、结构、层高、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等逐一核实。并对委托方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对其提供的评估明细申报表以及相关证明材料以盖章方式确认。

3. 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

4. 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写评估报告书、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部四级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

5. 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的评估报告。

(二) 具体资产评估程序实施情况

1. 评估对象概况

评估对象为鄞州区广博国际贸易中心大楼 24-27 层的办公用房，合计建筑面积为 4,011.57 平方米，地下车位 20 个。均已取得房屋所有权证及土地使用权证。土

地用途为商业用地，土地终止日期为 2046 年 11 月 15 日。房屋所有权证及土地使用证清单详见附件七。评估对象建筑面积情况如下表所示：

房号	套内面积	分摊面积	建筑面积
24-1	210.4	109.94	320.34
24-2	217.6	113.71	331.31
24-3	217.6	113.71	331.31
24-4	210.4	109.94	320.34
24 层小计	856.00	447.30	1,303.30
25-1	210.4	109.94	320.34
25-2	217.6	113.71	331.31
25-3	217.6	113.71	331.31
25-4	210.4	109.94	320.34
25 层小计	856.00	447.30	1,303.30
26-1	223.37	166.66	390.03
26-2	54.13	40.39	94.52
26-3	124.1	92.6	216.7
26 层小计	401.60	299.65	701.25
27-1	124.1	102.98	227.08
27-2	54.7	45.39	100.09
27-3	205.79	170.76	376.55
27 层小计	384.59	319.13	703.72
合计	2,498.19	1,513.38	4,011.57

广博国际商贸中心地下车位清单：

车位号	车位号	车位号	车位号
-1-051	-1-056	-1-063	-1-074
-1-052	-1-059	-1-070	-1-075
-1-053	-1-060	-1-071	-1-086
-1-054	-1-061	-1-072	-1-087
-1-055	-1-062	-1-073	-1-088

评估对象所在的广博国际贸易中心大楼为一幢钢筋混凝土结构 27 层办公楼，总建筑面积为 60,046.22 平方米，其中地上商业办公用房建筑面积 40,432.01 平方米，地下室建筑面积 19,337.25 平方米。总建筑高度为 115 米，共配备 395 个车位，外墙铝板装饰，配以 LOW-E 双层钢化中空玻璃幕墙，大堂挑高部 9.9 米，配置 5 部三菱电梯和 VRV 中央空调。水卫按层设置；装修设备维护状况良好。物业管理为耐森物

业。

评估对象位于广博国际贸易中心大楼的 24-27 层，内部装修情况：地面 80*80 抛光地砖；走廊部分：石膏板吊顶，内墙部分面砖部分乳胶漆；办公部分：矿棉板吊顶，内墙乳胶漆墙面；部分木门、部分落地玻璃门；水电管线暗敷设。满足办公需求。

经房屋测绘资料统计：5 层~20 层的得房率普遍在 68-69%，21 层的得房率为 73%，22 层-25 层的得房率为 66%。

列入评估范围内的 24 层、25 层房屋的得房率为 66%，与平均水平较为接近，而 26 层、27 层的得房率为 55%~57%，低于平均水平，其原因是 26~27 层为顶层房屋，其建筑面积降低，但是分摊面积却未相应减少，所以造成层建筑面积中的有效使用面积比例降低，导致得房率降低。

2. 区域因素分析

(1) 区域总体概况

评估对象位于宁波市鄞州区首南街道鄞县大道中段 1357 号，鄞县大道与天童南路的交汇处，处于宁波南部商务区核心地段。

鄞州区地处浙江东部沿海，西北与西部与余姚接壤，南部紧邻奉化，东南临象山港与象山隔水相望。版图轮廓呈蝴蝶状，紧依宁波东、南、西三面。疆域在东经 121° 08' -121° 54' ，北纬 29° 37' -29° 57' 之间。全区总面积 1380.54 平方公里(其中陆地面积 1327.04 平方公里，象山港水域面积 53.5 平方公里)。下辖 17 个镇、1 个乡、6 个街道办事处，441 个行政村、57 个社区、23 个城镇居委会，区域总面积为 1346 平方公里。2009 年末，全区户籍总户数 32.7 万户，户籍总人口 80.3 万人，其中非农业人口 25.9 万人。按户籍人口计算的人口密度为 596 人/平方公里。2009 年全年规模以上工业企业完成总产值 1467.7 亿元，增长 1.3%；全区规模以上工业企业达到 3326 家，其中主营业务收入 10 亿元以上企业 12 家、亿元以上企业 273 家，利税超千万元企业 276 家。

宁波南部商务区位于鄞州行政中心南面，北至日丽中路、南至泰安东路、西至宁南南路、东至前河南路，天童南路自中间穿过。评估对象即位于鄞县大道与天童南路的交汇处，处于宁波南部商务区核心地段。

南部商务区总规划用地 49 公顷，一期工程包括 3 个地块，占地 25 公顷，建筑

面积 91 万平方米，总投资 40 亿元。已建成 100 米以上超高层建筑 20 幢，50 米以上高层建筑 17 幢。对于进驻商务区的企业给予前三年税收中地方所得部分全部返还，后面两年返还 50%的政策优惠，同时进行租金补贴。周边交通便利，市政配套设施完善，商务办公氛围浓厚。

(2) 市场背景分析

我们对广博国贸中心周边区域的楼盘进行了调查，调查的方式有网络查询、电话问询（包括询问房东、房屋中介），实地到楼盘销售现场查看、问询，实地由房屋中介带领看房等。通过上述多种方式的调查，了解到广博国贸中心周边楼盘的相关情况如下：鄞州商会大厦、万金大厦（原：鄞州外经贸大厦）、万达广场、麒麟大厦、名汇大厦、鄞州银行大厦、俊鸿·嘉瑞商务中心、新州银座等。

具体位置如下图所示：



(3) 区域写字楼总体供求关系分析

本评估对象所处位置位于宁波市鄞州区区政府核心商务圈，该区域内有鄞州政府大楼、公安大楼、检察院大楼、法院大楼、税务局大楼、建设局大楼、国土资源局大楼等一系列政府机关办公场所，以及明州医院、鄞州区第二人民医院、万达广场、格林生活广场、南苑国际、开元名都酒店等医疗、商业配套设施，区域整体配

套完善。与本评估对象广博国际商务中心处于同一区域的有鄞州商会大厦、鄞州外经贸大厦、新州银座、麒麟大厦、名汇大厦、鄞州银行大厦、俊鸿·嘉瑞商务中心等写字楼，目前周边商业环境成熟，办公氛围浓厚，已形成区域商业办公核心区。各大厦单位入驻率较高，出租情况良好。

结合上述分析，显示该区域市场环境向好，政府税收优惠力度大（进驻商务区的企业给予前三年税收中地方所得部分全部返还，后面两年返还 50%的政策优惠，同时进行租金补贴）。故自用与投资需求均较为旺盛。办公物业销售活跃，成交迅速。预期未来 1-2 年之内，该区域内写字楼市场状况供求旺盛，价格仍将呈稳步上升趋势。

3. 市场法评估程序及评估方法

由于近期同类房地产市场挂牌量较大，故本次房屋建筑物连同相应的土地使用权作为一个整体房地产采用市场法进行评估。即在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，得到比准价后确定待估房地产的评估价值。

具体评估步骤如下：

(1) 参照物的选定

在进行大量市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，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

根据待估房地产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。具体修正因素可分为 4 类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 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

A. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案

例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易期日修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响，将交易价格修订为估价期日的价格。

C. 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、区域产业集聚程度等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

D. 个别因素修正，个别因素是指构成房产的个别特性并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有房产的位置、面积、形状、层次、结构、装修、朝向、新旧程度以及得房率等，根据交易案例中别因素与评估对象的差异进行修正。

(3) 市场法测算结果

采用以上方法，待估对象的评估结果如下表所示：

房号	建筑面积	评估单价 (元/平方米)	评估价值
24 层	1,303.30	14,621	19,055,500.00
25 层	1,303.30	14,721	19,185,900.00
26 层	701.25	14,336	10,053,100.00
27 层	703.72	14,336	10,088,500.00
房屋合计	4,011.57		58,383,000.00
地下车位	20(个)	230,000 元/个	4,600,000.00
评估价值合计			62,983,000.00

九、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间, 交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的情况下进行的;

3) 待估资产可以在公开市场上自由转让;

4) 不考虑特殊买家的额外出价。

评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3. 持续使用假设

假设委托评估对象按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关, 在本次评估时我们假定社会的土地政策、产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定, 从而保证评估结果有一个合理的使用期。

十、评估结论

本评估采用市场法对广博股份公司拟转让广博国际商贸中心的部分办公用房及地下车位的价值进行了评估, 在本报告揭示的假设前提条件基础上, 委估资产在评估基准日 2010 年 9 月 30 日评估结果为 62,983,000 元。

十一、特别事项说明

1、本次评估的结果是反映评估基准日的正常公平交易市场价值, 交易双方按照法律法规缴纳各自应承担的税费、中介费用等。

2、本次评估中设定广博股份公司拥有评估对象完整的产权, 不存在其他影响产权或者资产处置情况的事项(如抵押、欠款等)。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制:

- (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) 本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者使用;
- (三) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
- (四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估结论的使用期限应

根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年十一月三日。

法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

浙江天源资产评估有限公司

二〇一〇年十一月三日

