万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

WAN BANG

REPORT

北京[illegible]股份有限公司

拟处置单项资产评估项目

评估说明

万邦评报〔2016〕156号

报告日期：2016年10月10日

目　　录

材料一　关于评估说明使用范围的声明 1-1

材料二　关于进行资产评估有关事项的说明 2-1

材料一

关于评估说明使用范围的声明

者公开媒体。

得

万邦资产评估有限公司

二〇二一年[illegible]月10日

材料二

关于进行资产评估有关事项的说明

本材料由委托方（产权持有单位）物产中拓股份有限公司提供，并由委托方（产权持有单位）负责人签字、单位盖章确认。

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：39091.2659 万人民币

（有限公司）

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物品）；金属材料剪切加工和配送；汽车销售；出租车营运；

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、关于经济行为的说明

8 月 3 日《关于同意对湘域中央资产进行处置的决议》（由拓股决[2016]18 号）、浙江华立普吴越实业集团有限公司与[illegible]签订《关于物产中拓股份有限公司处置湘域中央资产的协议》（浙产投【2016】27 号）

关于进行资产评估有关事项的说明

元，14,424,638.50元[illegible]

列入评估范围的房屋建筑类固定资产为位于[illegible]天道湖域中央1栋第3层、第4层的办公楼，

建筑面积共计3,0[illegible]8.84平方米，地下车位30个。截至评估基准日，委托的房产均已取得[illegible]子房屋所

[illegible]

[illegible]

[illegible]

八、提供的资料清单

委托方（产权持有单位）声明已提供了资产评

2. 相关经济行为的批复文件

3. 资产权属证明文件：产权证明复件

4. 其他与评估资产相关的资料



材料三

资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与物产中拓股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》，本评估公司受托以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，对物产中拓股份有限公司

为其所有的位于五一大道商城中关1栋第3层、第4层的办公房
及对应的土地使有权，建筑面积共计3,038.84平方米，地下车位50个，截至评估基准日，委估的

对于建筑物，评估工作人员履行了必要的核实程序，但未使用专门的仪器、仪表进行勘察。

权证编号	建筑物名称	结构	年月	单位	m²	原值	净值	序号
（2015）第 003986 号	办公房	框架	2007 年	m2	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24	1
房权证芙蓉字第 1147307	湘域中央 1 栋第 4 层	框架	2007 年	m2	1,519.42	8,309,152.50	6,536,451.24	2
	湘域中央 1 栋地下车位 30 个	/	2007 年	/	/	2,970,000.00	2,425,781.22	3
/	中央空调	/	/	/	/	769,256.00	198,780.56	6
总计					3,038.84			

根据物产中拓公司提供的房屋建筑物评估申报明细表，对账面原值、账面净值、结构、购置

2．现场勘察

在公司相关人员的配合下，对建筑物的位置、结构、[illegible]填写勘察记录，对与申报资料有[illegible]

[illegible]取物业二手房价格资料，取得了较完整的基础资料。

4．确定评估方法，进行评定估算。

五、评估方法及相关参数的确定

列入本次评估范围的建筑物为[illegible]办公楼、地下车位，由于待估房产周边区域类似物业二手房的活跃，评估人员能够找到较多的二手房交易案例，故本次[illegible]

[illegible]

[illegible]

朝向采光	采光较好	采光较好	采光较好	采光较好
停车便利程度	停车便利度尚可	停车便利度尚可	停车便利度尚可	停车便利度尚可

			106	
系数	100	100	100	交易时间修正

别因素	1.020	1.031	1.020
修正价格	9,999	9,914	9,897

=9,940×1,519.42

= 15,103,000.00 元（已取整至千位）

结论及分析

23,210,295.20 元

16,434,628.60 元

36,506,000.00 元

第四部分 评估结论及其分析

二、特别提示

评估报告使用者应关注本项目评估报告“特别事项说明”中披露的有关事项对评估结论的影响。