

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343090002202500041
合同编号:	正德能达资合字(2025)第05-23-3号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	正德能达评报字[2025]第038号
报告名称:	湖南日报报业集团有限公司拟资产入账涉及的长沙市御景龙城2-DC-3B栋103、104房地产项目资产评估报告
评估结论:	4,006,800.00元
评估报告日:	2025年06月09日
评估机构名称:	湖南正德能达资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	李琼 (资产评估师) 正式会员 编号: 43220027 张辉 (资产评估师) 正式会员 编号: 43030051



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年06月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	10
资产评估报告附件	12



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告摘要

正德能达评报字[2025]第 038 号

湖南正德能达资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南日报报业集团有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对湖南日报报业集团有限公司拟资产入账所涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：湖南日报报业集团有限公司拟资产入账，需对该经济行为涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为湖南日报报业集团有限公司的房地产价值，评估范围为湖南日报报业集团有限公司拥有的位于长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产。

三、评估基准日：2025 年 4 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

湖南日报报业集团有限公司拟资产入账所涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的市场价值为 400.68 万元(大写人民币肆佰万零陆仟捌佰元整)。

七、评估结论使用有效期：本报告的评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 4 月 30 日起，至 2026 年 4 月 29 日止。

八、特别事项说明

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。



湖南日报报业集团有限公司
拟资产入账涉及的
长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产项目
资产评估报告正文

正德能达评报字[2025]第 038 号

湖南日报报业集团有限公司：

湖南正德能达资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“我公司”)接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，实施适当的资产评估程序，对湖南日报报业集团有限公司拟资产入账所涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产在 2025 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人暨产权持有单位概况

中文名称：湖南日报报业集团有限公司

统一社会信用代码：91430000694038854A

法定住所：长沙市开福区芙蓉中路一段 442 号

法定代表人：姜协军

注册资本：20,000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2009 年 08 月 10 日

经营期限：2009 年 08 月 10 日至无固定期限

经营范围：以自有合法资产进行传媒产业、印刷行业投资管理(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；报刊出版发行(限下属的分支机构凭许可证经营)；广告策划、制作和经营；策划文



化交流活动，承办新闻发布会，提供会展服务；开发科教类文化产品、计算机软件；多媒体内容制作、提供电子商务运营平台；销售印刷器材、照相器材、纸质及纸制品、计算机及配件、文化用品、工艺美术品、机械设备、五金交电、建材及装饰材料、金属材料、化工产品(不含危险品和监控化学品)；物流配送；房地产开发运营；物业管理；版权保护；教育培训(不含营利性职业资格培训及职业技能培训)；图片及影像管理。(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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为相关国有资产监督管理机构。

二、 评估目的

湖南日报报业集团集团有限公司拟资产入账，需对该经济行为涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为湖南日报报业集团集团有限公司拥有的位于长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产价值。

(二) 评估范围

评估范围为湖南日报报业集团集团有限公司拥有的位于长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产，总建筑面积 457.24 m²。详见资产评估申报表。

(三) 资产概况

御景龙城小区东临花园路、西临山月路、南临共和路、北临其他房屋。纳入评估范围的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103，权证号为湘(2025)长沙市不动产权第 0022926 号，建筑面积为 228.62 m²，共 3 层带露台，混合结构，房屋用途为住宅；纳入评估范围的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 104，权证号为湘(2025)长沙市不动产权第 0022867 号，建筑面积为 228.62 m²，共 3 层带露台，混合结构，房屋用途为住宅。委估资产权利人均均为湖南日报报业集团集团有限公司，委估资产室内均为毛坯，空置状态，建成年代约为 2005 年，截至评估基准日评估对象维护保养情况均为一



般。

评估对象距长沙大学约 200 米；周边有 142、271、281、807 路等公交线路，交通便捷程度一般；附近有开福区童话城堡幼儿园，恩瑞幼儿园，福元小学、金鹰小学等；周边银行网点、酒店、餐饮、车站等公共服务设施稍多，基础配套设施完善。

四、 价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

本项目评估基准日为 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则确定的。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1. 2025 年 4 月 24 日湖南日报实业有限公司《关于御景龙城两套房屋提请评估的报告》。

(二)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，中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，中华人民共和国主席令第 5 号）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号公布，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订）；



6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
8. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
4. 资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
13. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协〔2018〕44 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 权属依据

1. 《不动产权证书》复印件。

(五) 取价依据

1. 评估人员通过现场勘察和市场调查收集的相关信息资料;
2. 与此次资产评估有关的其他资料。



(六)其他依据

1. 资产评估申报明细表;
2. 其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

(一)评估方法的选择

《资产评估执业准则——不动产》规定,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

1.评估对象市场上同类交易案例较多,交易案例情况易收集,同类交易市场较活跃,可选用市场法进行评估。

2.评估对象和其同类房地产可出租,产生租金收益。但根据评估对象区域市场调查研究显示,房屋售价增长率远大于租金增长率,租售比不平衡。收益法测算结果难以体现房地产市场价值,不宜选用收益法进行评估。

3.成本法是测算评估对象在评估基准日时的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。由于评估对象为已开发楼盘的某栋住宅,其土地和公共配套设施的分摊成本无法确定,故不适用成本法评估。

经上述综合分析,本次市场价值采用市场法进行评估。

(二)评估方法简介

市场法选择市场上与委估资产相类似、同区域的近期销售的案例作为参照物,从交易情况、交易时间、实物状况等方面利用参照物的交易价格,以咨询对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较,得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额,在参照物交易价格的基础上进行修正,确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。



八、 评估程序实施过程 and 情况

本项目评估工作主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步资产评估报告阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果，并编制相关评估说明。

项目负责人在审核确认具体资产项目的初步评估结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步资产评估报告。

(四) 内部审核和提交评估报告阶段

我公司按照内部质量控制制度规定，对初步资产评估报告及评估程序执行情况进行内部审核，形成评估结论；在与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师



根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设：假设被评估资产按目前的用途继续使用。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

湖南日报报业集团有限公司拟资产入账所涉及的长沙市御景龙城 2-DC-3B 栋 103、104 房地产于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的市场价值为 400.68 万元(大写人民币肆佰万零陆仟捌佰元整)。



十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 对委托人和产权持有单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的继续用原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(三) 在报告日至报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。



(四) 本次评估结论为含增值税价值, 不含资产交易环节所可能存在的其他相关税费。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则, 根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告, 在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

(六) 根据国家的有关规定, 本资产评估报告的评估结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2025 年 4 月 30 日起, 至 2026 年 4 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 6 月 9 日。



(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



湖南正德能达资产评估土地房地产估价有限公司

