

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南体育产业集团有限公司拟进行房地产出租所涉及的位  
于开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410  
号、1409 号共计 9 套办公房地产年租金市场价值  
资产评估报告

资产评估报告编码：434320001120250000X

湘万源资评〔2026〕（估）字第 014 号

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

2026 年 3 月 29 日



## 目 录

第一部分	声 明 .....	1
第二部分	摘 要 .....	3
第三部分	正 文 .....	4
	一、 委托人、产权持有单位和评估报告使用人 .....	4
	二、 评估目的 .....	6
	三、 评估对象和评估范围 .....	6
	四、 价值类型 .....	9
	五、 评估基准日 .....	9
	六、 评估依据 .....	9
	七、 评估方法 .....	11
	八、 评估程序实施过程和情况 .....	14
	九、 评估假设 .....	15
	十、 评估结论 .....	17
	十一、 特别事项说明 .....	18
	十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	18
	十三、 资产评估报告日 .....	19
	十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	20
第四部分	附 件 .....	21

## 第一部分 声 明

1.本评估报告是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的。

2.委托人或者本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评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3.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。

4.本资产评估机构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，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设前提、使用限制、特别事项说明及其对评估结论的影响。

5.评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认；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人和相关当事人的责任。

6.本资产评估机构及资产评估师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。

7.资产评估师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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

8.资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经

验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

9.评估对象可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及产权持有单位未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

## 第二部分 摘 要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：湖南体育产业集团有限公司。

产权持有单位：湖南体育产业集团有限公司、湖南省体育国际旅游有限公司。

经济行为：房地产出租。

评估目的：为委托人了解评估对象房地产在设定时段的房地产市场租金提供参考意见。

评估对象和评估范围：本次评估对象为房地产市场年租金，评估范围为长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号、1409 号共计 9 套总建筑面积 1796.26 平方米办公房地产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2026 年 3 月 1 日（委托书约定之日）。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告。

评估方法：市场法、收益法（反算）。

评估结论：委托评估房地产年租金市场价值为¥804,300.00 元（人民币大写捌拾万零肆仟叁佰元整）。本报告中的评估值为含税价格，委托方、被评估单位等报告使用者在使用本报告时，应当仔细检查考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

评估结论详见《房地产租金评估结果明细表》。

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。

评估报告的使用有效期限：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日以内，才可以使用本评估报告，超过一年，需重新进行评估。

评估报告日：本次评估报告日为 2026 年 3 月 29 日，是评估专业意见形成日。

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，应当阅读资产评估报告正文。

### 第三部分 正文

## 湖南体育产业集团有限公司拟进行房地产出租所涉及的位于开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号、1409 号共计 9 套办公房地产年租金市场价值资产评估报告

湘万源资评〔2026〕（估）字第 014 号

湖南体育产业集团有限公司：

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司接受贵单位委托，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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号、1409 号共计 9 套总建筑面积 1796.26 平方米办公房地产在 2026 年 3 月 1 日的租金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、产权持有单位和评估报告使用人

本次评估的委托人为湖南体育产业集团有限公司，产权持有单位分别为湖南体育产业集团有限公司（持有资产为绿地中心 T2 栋 2403~2410 号办公房地产）、湖南省体育国际旅游有限公司（持有资产为绿地中心 T2 栋 1409 号办公房地产），资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人。

##### （一）委托人

名称：湖南体育产业集团有限公司

统一社会信用代码：91430000567661918D

类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：叁亿元整

成立日期：2010 年 12 月 30 日

法定代表人：舒斌

住所：长沙市开福区体育馆路 1 号全民健身大楼 6 楼

经营范围：体育管理；体育竞赛表演活动；体育健身休闲活动；体育场地和设施管理；体育经纪与代理；体育广告与会展；体育表演与设计服务；体育教育与培训（不含

营利性职业资格培训及职业技能培训)；体育传媒与信息服务；其他体育服务；体育用品及相关产品制造、销售、出租与贸易代理；体育场地设施建设；体育场馆服务；演艺活动的策划、组织；食品类相关产品开发、生产、仓储、运输、销售和进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和进出口除外）；国家、省、市肉类和糖储备；市场经营管理；房地产开发销售；自有房屋租赁。（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）。

联系人：柳凯文

联系电话：18670320420

## （二）产权持有单位

名称：湖南省体育国际旅游有限公司

统一社会信用代码：9143000073477358XM

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2002年1月29日

法定代表人：崔杰阳

住所：长沙市芙蓉区万家丽路和浏阳河路交汇处东南侧保利中环广场 A4#栋 2420

经营范围：许可项目：旅游业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：旅行社服务网点旅游招徕，咨询服务；旅游开发项目策划咨询；旅客票务代理；票务代理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；商务代理代办服务；销售代理；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育保障组织；体育健康服务；体育中介代理服务；组织体育表演活动；体育经纪人服务；健身休闲活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；住房租赁；非居住房地产租赁；体育用品设备出租；体育用品及器材零售；办公用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （三）委托人和产权持有单位的关系

委托人为湖南体育产业集团有限公司，同时也是长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号办公房地产的产权持有单位；长沙市开福区芙蓉中路一段

319号绿地中心T2栋1409号办公房地产的产权持有单位为湖南省体育国际旅游有限公司。本次委托人和产权持有单位并不完全一致，产权持有单位湖南省体育国际旅游有限公司为委托人湖南体育产业集团有限公司的二级子公司。

#### （四）评估报告使用人

本评估业务报告使用人包括委托人、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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

为委托人了解评估对象房地产在设定时段的房地产市场租金提供参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据与委托人湖南体育产业集团有限公司签订的《房地产租金评估委托合同》，本次评估对象为湖南体育产业集团有限公司拟进行租赁涉及的位于长沙市开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403~2410号、1409号共计9套办公房地产年租金市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为长沙市开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403~2410号、1409号共计9套总建筑面积1796.26平方米办公房地产。

纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致。评估对象房地产明细及概况详见下表：

租金评估对象房地产明细表

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	权利性质	房屋结构	用途	所在层/ 总层数	建筑年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	湘(2018)长沙市不动产权第0231196号	湖南体育产业集团有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	121.52
2	湘(2018)长沙市不动产权第0231190号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2404	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	273.22
3	湘(2018)长沙市不动产权第0231191号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2405	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	152.66
4	湘(2018)长沙市不动产权第0231192号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2406	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	297.88
5	湘(2018)长沙市不动产权第0231193号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2407	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	119.53
6	湘(2018)长沙市不动产权第0231194号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2408	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	119.53
7	湘(2018)长沙市不动产权第0231195号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2409	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	338.80
8	湘(2018)长沙市不动产权第0231189号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2410	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	34.32
9	湘(2018)长沙市不动产权第0231630号		湖南省体育国际旅游有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋1409	出让/股份制企业房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	14/24	2016年
	合计				/	/	/	/	/	1796.26

备注：上述不动产共有宗地面积 8788.35 m<sup>2</sup>，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地使用权终止日期为 2052-12-07。

### （三）评估对象区位状况

（1）位置：评估对象位于长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋，其四至为：东面临精英路，南面邻绿地中心 T3 栋，富兴世界金融中心，西面临芙蓉中路，北面邻华远华时代，距离德雅路约 200 米，其所处位置较好。

（2）交通：评估对象附近有芙蓉中路、德雅路、体育馆路等交通主次干道，距最近公交站点为“芙蓉路湘雅路口”约 150 米，有 2 路、9 路、46 路、69 路等多路公交车经过，距离地铁 6 号线“湘雅医院”站约 200 米，其公共交通便利度和道路通达度较高。

（3）外部配套设施：评估对象所在区域基础配套完善度较高，周边有华远华时代、富兴世界金融中心、中南大学湘雅医院、开福区花城小学、北京银行、斯威特酒店以及其他各类公共配套设施，评估对象所在区域的基础设施条件达到“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）和场地平整，供水、供电的保证度较高。

（4）周围环境：评估对象所处区域周围环境较好，没有水污染、大气污染及明显噪声污染。

### （四）评估对象权益状况

根据委托人提供的《租金价值评估委托书》《不动产权证书》复印件等资料，评估对象权益登记状况详见上页《租金评估对象房地产明细表》。

经过现场查勘及委托人介绍，目前评估对象为空置待出租状态，未设定租赁权和抵押权等他项权利，未涉及查封及冻结情况。

### （五）评估对象实物状况

#### （1）房屋实物状况

评估对象位于长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋。该楼栋总层数 24 层，钢筋混凝土结构，建成时间为 2016 年，整栋大楼外墙面用饰面板装饰，部分安装玻璃幕墙，室内设 6 台垂直客梯上下通达，其中 1409 号位于第 14 层，室内铺木地板，墙面刷墙漆，天棚扣板吊顶；2403~2410 号共计 8 套位于 24 楼（顶层），整层统一装修，室内地面部分铺地毯，部分贴抛光砖，墙面贴墙纸，天棚造型夹板吊顶，室内层高约 3.3 米，内部设施齐全，水电、通讯、网络等已通，消防喷淋设施齐全。评估对象通风采光较好，维护保养情况良好。

## （2）土地实物状况

评估对象所在土地形状较规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度达到“六通一平”（红线内外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和红线内场地平整）。

## 四、价值类型

根据评估目的，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（承租方）和自愿卖方（出租方）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

### （一）评估基准日

根据委托合同的要求，本评估项目资产评估基准日为 2026 年 3 月 1 日。

### （二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1.本次评估基准日由委托人根据有利于本次经济行为实现的原则确定；
- 2.本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、《租金价值评估委托书》和《房地产租金评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 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二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（主席令第 8 号，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.《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年 6 月 1 日）；
- 5.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号发布，1991 年 11 月 16 日，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；
- 6.《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议第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 7.《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会议第五次会议通过）；
- 8.《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令第 12 号公布，2005 年 8 月 25 日）；
- 10.《中华人民共和国增值税法》（主席令第 29 号，第十四届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议通过）；
- 11.国务院、财政部及有关部门颁布的其他有关法律、法规、文件等。

### （三）评估准则依据

- 1.《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 5.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 6.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 7.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 8.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

- 10.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）。

#### （四）产权依据

- 1.《不动产权证书》（湘（2018）长沙市不动产权第0231196号等9本证）复印件；
- 2.《租金价值评估委托书》；
- 3.委托人提供的《资产评估申报明细表》（复印件）；
- 4.委托方及产权持有单位营业执照复印件；
- 5.委托方承诺函。

#### （五）取价依据

- 1.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3.房地产市场调查资料；
- 4.评估机构及评估人员进行现场勘察所取得的资料；
- 5.其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法。

#### 1.市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2.收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

## 3.成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### (二)资产评估方法的选取及理由

#### 1.选用的估价方法及理由

(1) 评估对象目前区域有类似房地产租赁市场，出租的租金标准、租金构成及租赁费用方便收集，委托评估的房地产租金市场价格能够通过市场调查方式获取，故宜采用市场法进行评估。

(2) 先选取适当的评估方法求得评估对象的市场价值，然后确定评估对象报酬率、年净收益变化趋势、收益年限，选用收益法计算公式反算求取评估对象年净收益，最后经租金构成各项费用的调整修正得到评估对象的折算租金水平。

#### 2.未选用的估价方法及理由

(1) 评估对象为办公房地产，所在区域类似房地产市场发达，重置成本仅能体现评估对象在价值时点水平下的建造价格，反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的租金价格水平，故不宜采用成本法进行估价。

综上所述，本次评估采用市场法、收益法（反算）进行价格测算。

#### 3.估价技术路线

### (1) 市场法

技术路线：首先遵循市场法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取评估对象房地产的比较价值。

市场法计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数  
市场法测算步骤：

①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立比较基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产状况调整→⑦计算比较价值

### (2) 收益法（反算）

技术路线：选取收益法以外的评估方法（本次选择市场法）求取评估对象的市场价值，然后确定评估对象收益期、报酬率及租金收益变化趋势，选用适当的收益法计算公式反算求取评估对象年租金净收益，最后与运营费用、空置和免租损失、其他收入等要素构成潜在毛租金收入，即为本次所求租金价格内涵。

1) 评估对象的市场价值采用市场法求取，公式如下：

房地产市场价值  $V$  = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数；

2) 年租金净收益采用收益法公式反算求得，公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产市场价值

A—房地产年租金净收益（第1年）

Y—房地产报酬率

g—年收益上涨率

n—收益年限

3) 潜在毛租金收入的求取可根据下列3个公式计算：

- ①潜在毛租金收入=有效毛收入+空置和免租损失-其他收入（年押金利息）；
- ②有效毛收入=租金净收益+运营费用；
- ③有效毛租金收入=潜在毛租金收入-空置和免租损失；

## 八、评估程序实施过程和情况

本次资产评估工作自 2026 年 3 月 1 日起至 2026 年 3 月 29 日止。

资产评估的主要程序步骤如下：

### （一）明确评估业务基本事项

了解委托人及评估对象的基本情况，分析评估风险，明确委托人、产权持有单位和评估报告使用人、评估目的、评估对象及范围、价值类型、评估基准日、评估报告提交时间和方式、评估服务费总额及支付时间和方式等基本事项。

### （二）签订业务委托合同

根据评估业务基本事项，委托人出具《租金价值评估委托书》，本公司与委托人签署《房地产租金评估委托合同》。

### （三）编制评估计划

根据本评估项目的具体情况，本公司编制了评估计划，包括：现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施过程。

### （四）现场调查

在委托人资产清查后，资产评估专业人员进行了核查权属、实物勘察等方面的现场调查工作。

### （五）收集评估资料

资产评估专业人员根据本项目评估业务需要，通过从委托人获取、市场调查和询价等渠道收集了评估资料。资产评估专业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。

### （六）评定估算

根据本次评估的特定目的，结合被评估资产状况，选择合适的计价标准和评估方法

进行评定估算，形成初步评估结论。资产评估专业人员对初步评估结论进行分析比较，确定最终评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。资产评估专业人员根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。资产评估专业人员在提交正式评估报告前，与委托人就评估报告有关内容进行了必要的沟通。完成上述评估程序后，本公司出具评估报告并按委托评估合同的要求向委托人提交了评估报告。

#### （八）工作底稿归档

资产评估专业人员在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

本次评估及本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。评估假设包括评估基准假设和评估条件假设：

#### （一）评估基准假设

##### 1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### 2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都

是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

### 3.持续使用基准假设

假设与评估对象相对应的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况原地继续使用。

## （二）评估条件假设

### 1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对其造成重大不利影响。

### 2.对相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有单位或其实际控制人；被评估单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报的评估信息及相关产权证等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映

相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

#### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

#### 5.其他假设条件

(1) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对资产的数量，我们进行了勘查核实，对相关产权证及资产评估明细表等资料进行核查，并在此基础上进行评估。

(3) 本次评估假设评估对象不涉及任何法律纠纷、不存在查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立，评估人员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

委托评估房地产年租金市场价值为¥804,300.00元（人民币大写捌拾万零肆仟叁佰元整）。评估结论详见《房地产租金评估结果明细表》。本报告中的评估值为含税价格，委托方、被评估单位等报告使用人在使用本报告时，应当仔细检查考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。



## 十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一)评估过程中，在对资产进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察判断资产状况；

(二)本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任；

(三)评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任；

(四)在评估基准日以后的有效期内，当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额及评估价值进行相应调整。

(五)评估结果仅为委托人进行评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该经济行为具有强制约束力，并不是评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

(六)本报告中的评估值为含税价格，委托方、被评估单位等报告使用人在使用本报告时，应当仔细检查考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他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本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(二)本评估报告只能由本评估报告载明的报告使用人使用。除委托人、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。

(三)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

(五)评估报告的使用有效期：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日以内，才可以使用本评估报告，超过一年，需重新进行评估。但当在有效期以内如果政策调整、市场条件或资产状况发生重大变化时，尽管不到一年，评估报告的结论已不能恰当反映经济行为实现价值时，也应重新聘请资产评估机构重新确定评估值。

(六)本评估报告内容的解释权属于本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2026 年 3 月 29 日，是评估专业意见形成日。（本页以下无正文）

(本页为湘万源资评(2026)(估)字第014号报告专用签字盖章页,无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



(签章)



(签章)

评估机构: 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司



报告提交日期: 2026年3月29日

## 第四部分 附 件

1. 房地产租金评估结果明细表 (共1页)
2. 《租金评估委托书》复印件 (共2页)
3. 《不动产权证书》复印件 (共5页)
4. 委托人及产权持有单位营业执照复印件 (共1页)
5. 委托人承诺函 (共1页)
6. 委估资产现场勘查部分照片 (共1页)
7. 委估资产房地产所处位置示意图 (共1页)
8. 资产评估师承诺函 (共1页)
9. 资产评估机构营业执照复印件 (共1页)
10. 《资产评估机构备案公告》复印件 (共1页)
11. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件 (共2页)

房地产租金评估结果明细表

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	房屋结构	用途	所在层/总层数	建筑年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	年租金总价 (万元)
1	湘(2018)长沙市不动产权第0231196号	湖南体育产业集团有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	121.52	37.42	5.46
2	湘(2018)长沙市不动产权第0231190号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2404	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	273.22	37.42	12.27
3	湘(2018)长沙市不动产权第0231191号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2405	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	152.66	37.42	6.86
4	湘(2018)长沙市不动产权第0231192号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2406	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	297.88	37.42	13.38
5	湘(2018)长沙市不动产权第0231193号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2407	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	119.53	37.42	5.37
6	湘(2018)长沙市不动产权第0231194号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2408	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	119.53	37.42	5.37
7	湘(2018)长沙市不动产权第0231195号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2409	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	338.80	37.42	15.21
8	湘(2018)长沙市不动产权第0231189号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2410	钢筋混凝土	办公	24/24	2016年	34.32	37.42	14.97
9	湘(2018)长沙市不动产权第0231630号		湖南省体育国际旅游有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋1409	钢筋混凝土	办公	14/24	2016年	338.80	36.83
合计									1796.26		

备注：1. 本次评估的租金是基于为评估对象整体对外出租方式，包含土地在内的房地产租金。

2. 此次评估租金内涵为含税价格（增值税、房产税、城镇土地使用税），不含水、电、燃气、暖气、物业管理等费用，特此说明。

# 租金价值评估委托书

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

为了解位于长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号、1409 号共计 9 套总建筑面积 1796.26 平方米办公房地产年租金市场价值情况，特委托贵公司对上述资产进行租金价值测算并出具资产评估报告书。

(一)租金评估目的：为湖南体育产业集团有限公司了解估价对象在设定时段的房地产市场租金提供参考意见。

(二)租金评估起始点：2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日止。

(三)租金评估对象范围界定：详见后附《资产评估申报明细表》。

(四)其它事项：

1、本次租金价值评估中估价对象不动产权属、坐落、建筑面积、房屋结构、土地使用权类型、地类（用途）等信息是以后附《租金评估对象房地产明细表》为依据；

2、上述资产需对外整层出租招商，请结合实际情况进行租金价值测算。





资产评估申报明细表

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	权利性质	房屋结构	用途	所在层/总层数	建筑年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	湘(2018)长沙市不动产权第0231196号	湖南体育产业集团有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	121.52
2	湘(2018)长沙市不动产权第0231190号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2404	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	273.22
3	湘(2018)长沙市不动产权第0231191号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2405	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	152.66
4	湘(2018)长沙市不动产权第0231192号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2406	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	297.88
5	湘(2018)长沙市不动产权第0231193号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2407	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	119.53
6	湘(2018)长沙市不动产权第0231194号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2408	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	119.53
7	湘(2018)长沙市不动产权第0231195号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2409	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	338.80
8	湘(2018)长沙市不动产权第0231189号		单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2410	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	24/24	2016年	34.32
9	湘(2018)长沙市不动产权第0231630号		湖南省体育国际旅游有限公司	单独所有	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋1409	出让/国有房产	钢筋混凝土	商业用地/办公	14/24	2016年
合计					/	/	/	/	/	1796.26

备注：上述不动产共有宗地面积 8788.35 m<sup>2</sup>，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地使用权终止日期为 2052-12-07。

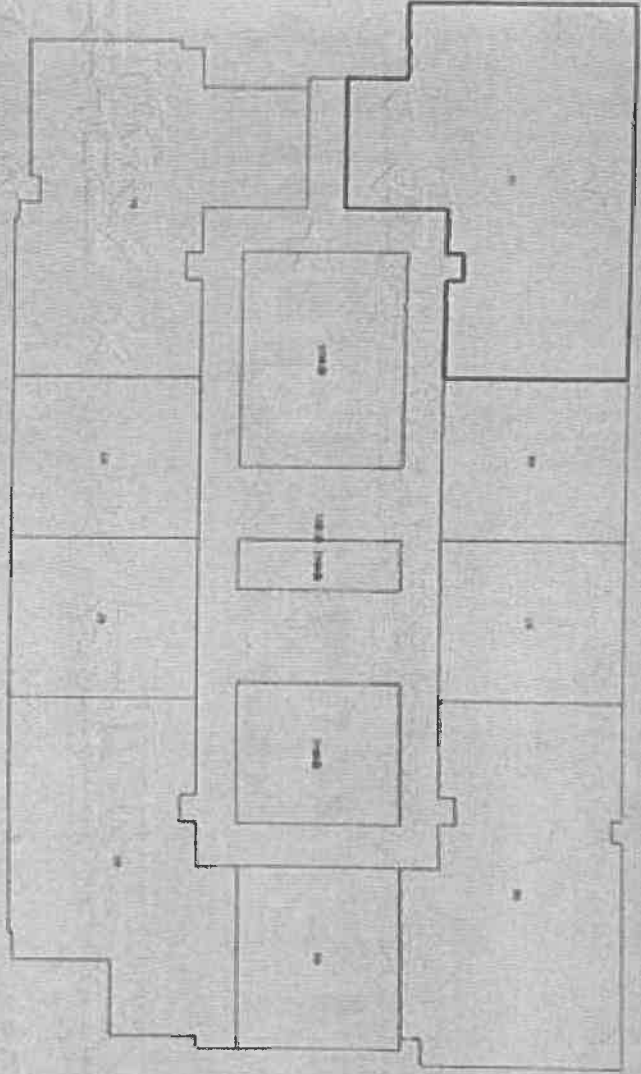
湘(2018)长沙市不动产权第0231630号

附 记

权利人	湖南省体育国际旅游有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋1409	
不动产单元号	430105002001GB00160F00010066	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/股份制企业房产	
用途	商业用地/办公	
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积338.8平方米	
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-12-07	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 224.99平方米; 分摊建筑面积: 113.81平方米。	



# 房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

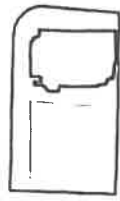
编号 NO D 43002782167

湘( 2018) 长沙市 不动产权第 0231196 号

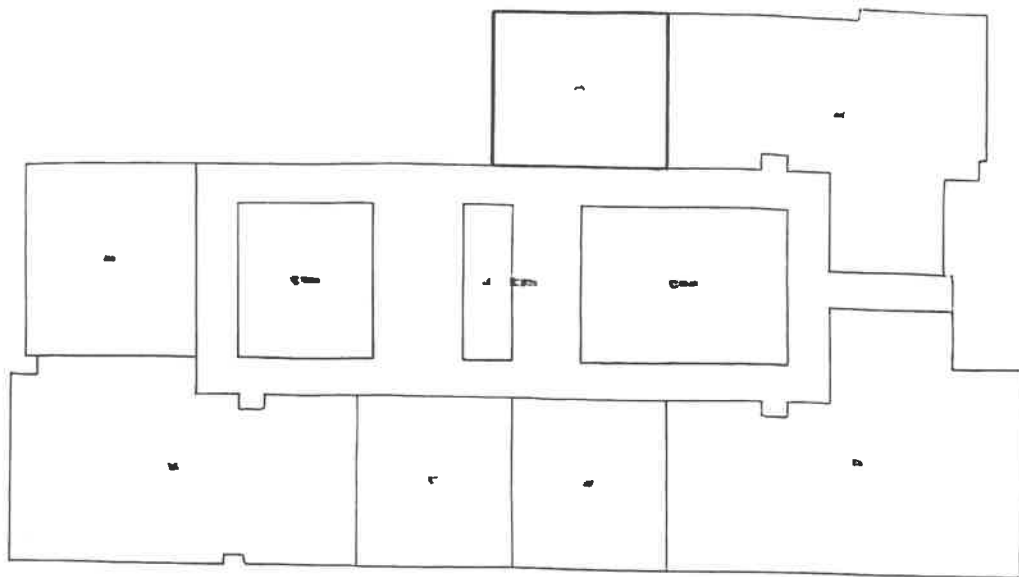
权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403
不动产单元号	430105002001GB00160F00010174
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积121.52平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：80.7平方米； 分摊建筑面积：40.82平方米。

附图页

宗地图



房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

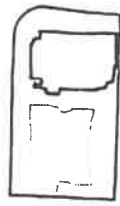
编号 NO D 43002782168

湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231190 号

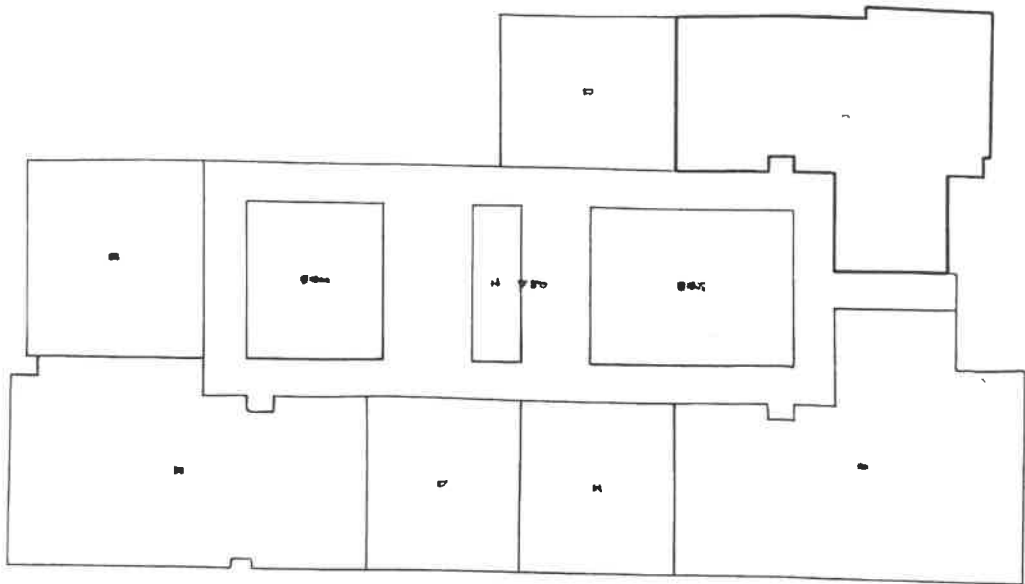
权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2404
不动产单元号	430105002001GB00160F00010175
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积273.22平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：181.44平方米； 分摊建筑面积：91.78平方米。

附图页

宗地图



房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

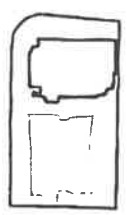
编号NO D 43002782169

湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231191 号

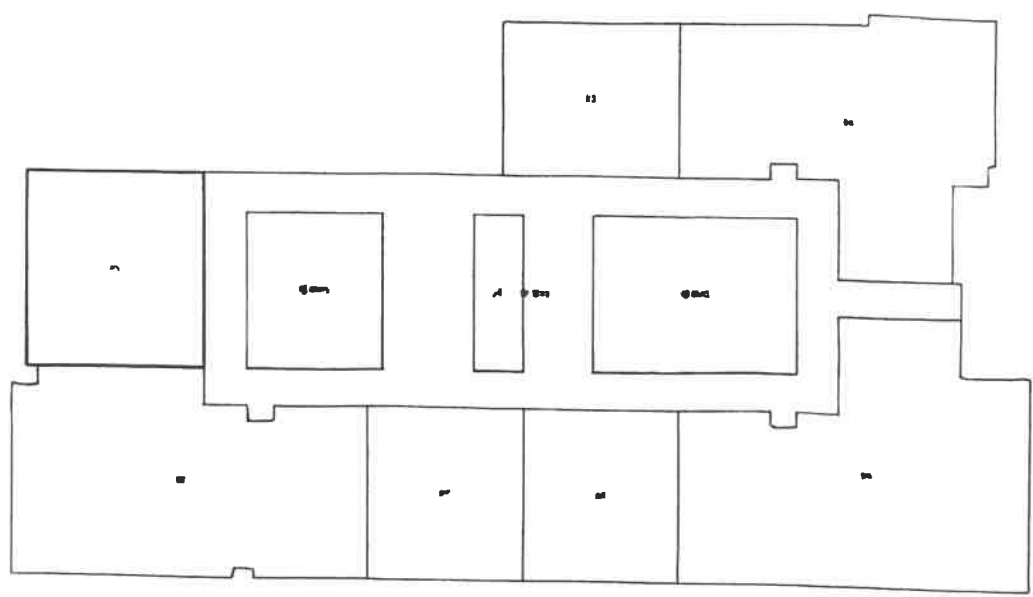
权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2405
不动产单元号	430105002001GB00160F00010176
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积152.66平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：101.38平方米； 分摊建筑面积：51.28平方米。

附图页

宗地图



房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



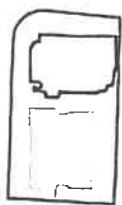
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002782170

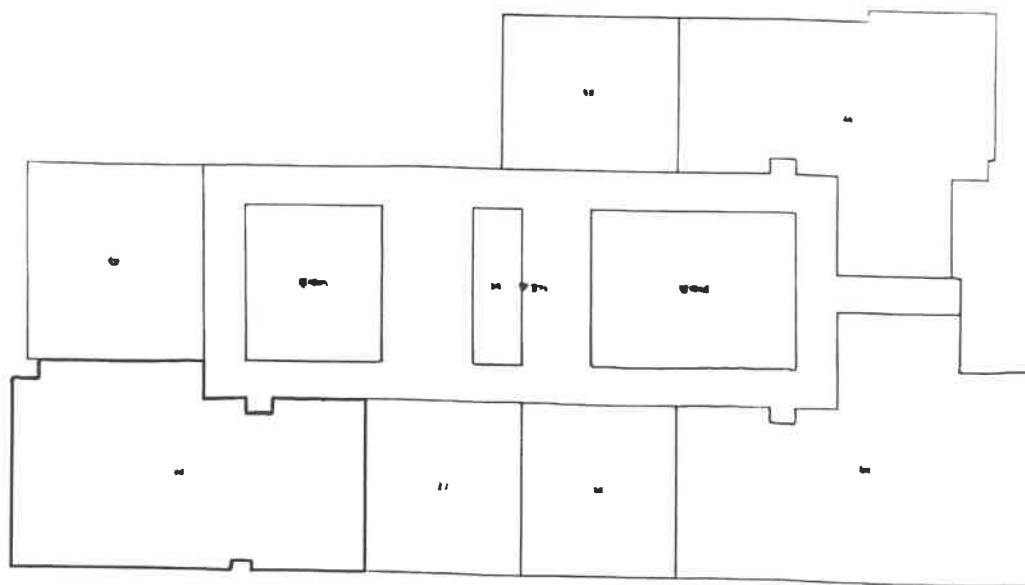
湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231192 号

权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2406
不动产单元号	430105002001GB00160F00010177
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积297.88平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：197.82平方米； 分摊建筑面积：100.06平方米。

# 宗地图



# 房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



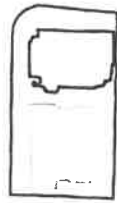
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002782171

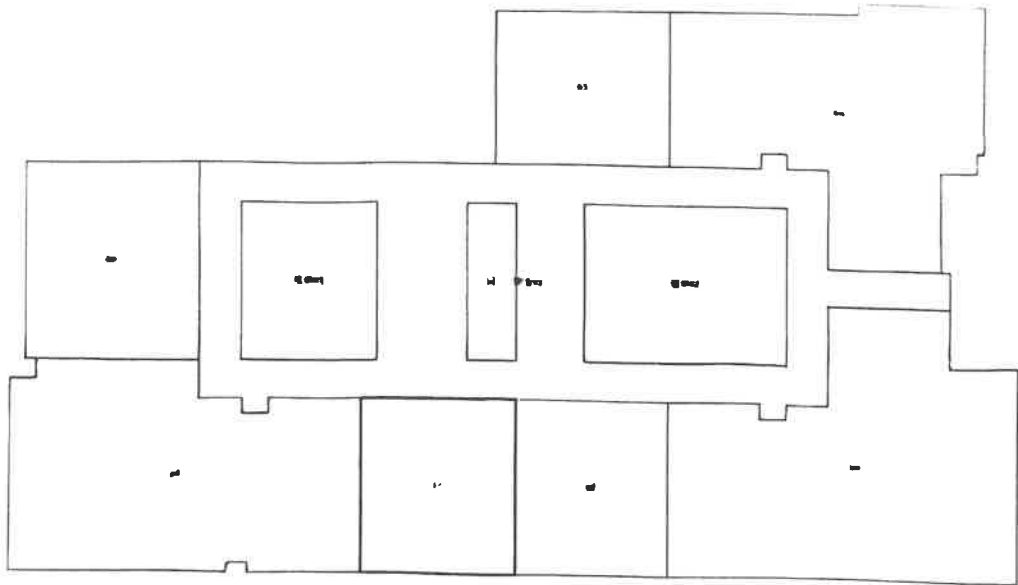
湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231193 号

权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2407
不动产单元号	430105002001GB00160F00010178
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积119.53平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：79.38平方米； 分摊建筑面积：40.15平方米。

# 宗地图



# 房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

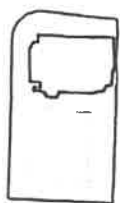
编号NO D 43002782172

湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231194 号

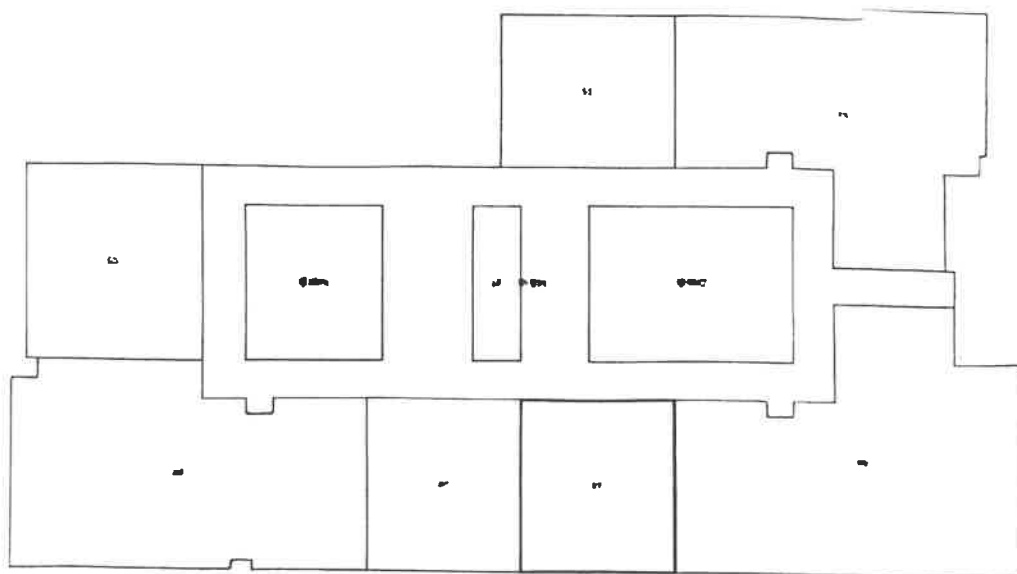
权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2408
不动产单元号	430105002001GB00160F00010179
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积119.53平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：79.38平方米； 分摊建筑面积：40.15平方米。

附图页

宗地图



房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



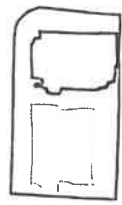
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002782173

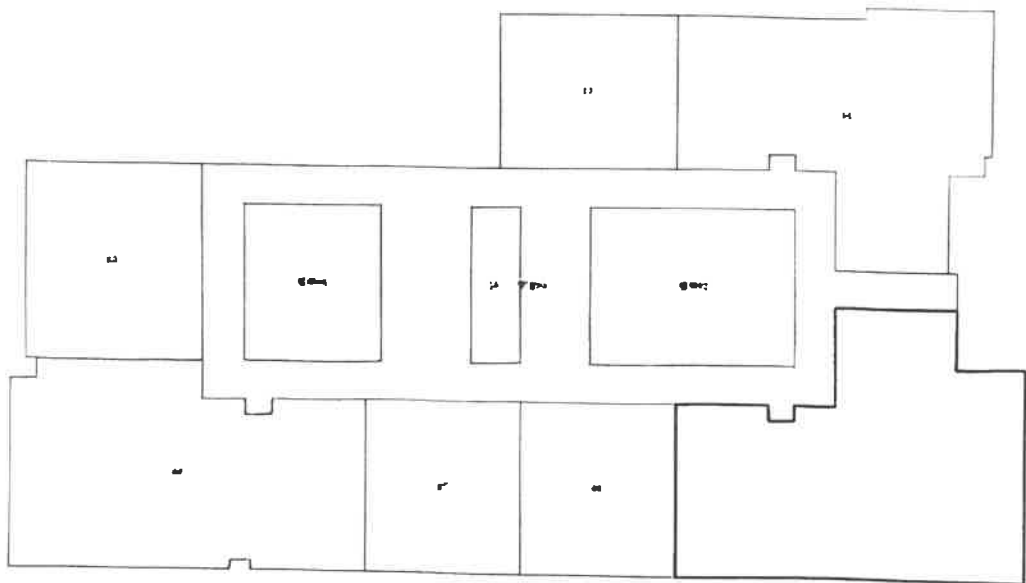
湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231195 号

权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2409
不动产单元号	430105002001GB00160F00010180
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积338.8平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：224.99平方米； 分摊建筑面积：113.81平方米。

# 宗地图



# 房产分户图



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

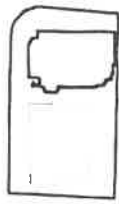
编号NO D 43002782174

湘 ( 2018 ) 长沙市 不动产权第 0231189 号

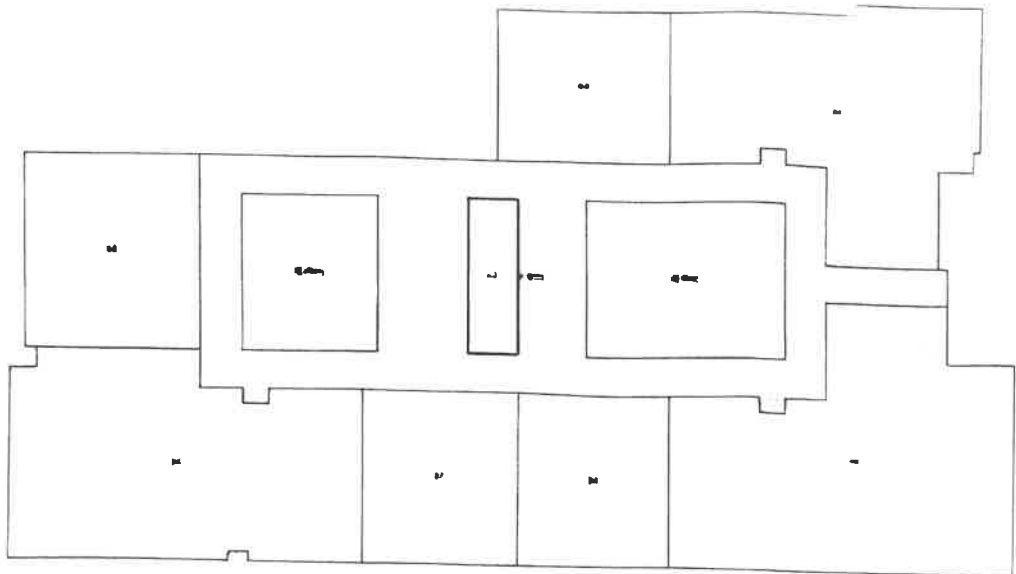
权利人	湖南体育产业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2410
不动产单元号	430105002001GB00160F00010181
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有房产
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积8788.35平方米/房屋建筑面积34.32平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-12-07
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：22.79平方米； 分摊建筑面积：11.53平方米。

附图页

宗地图



房产分户图





# 营业执照

统一社会信用代码

91430000567661918D



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 湖南体育产业集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 舒斌

经营范围 体育管理；体育竞赛表演活动；体育健身休闲活动；体育场地和设施管理；体育经纪与代理；体育广告与会展；体育表演与设计服务；体育教育与培训（不含营利性职业资格培训及职业技能培训）；体育传媒与信息服务业；其他体育服务；体育用品及相关产品制造、销售、出租与贸易代理；体育场地设施建设；体育场馆服务；演艺活动的策划、组织；食品类相关产品开发、生产、仓储、运输、销售和进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和进出口除外）；国家、省、市肉类和糖储备；市场经营管理；房地产开发销售；自有房屋租赁。（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）

注册资本 叁亿元整

成立日期 2010年12月30日

住所 长沙市开福区体育馆路1号全民健身健身大楼6楼

登记机关

2025





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9143000073477358XM



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

副本编号：3 - 1

名称 湖南省体育国际旅游有限公司

注册资本 叁仟万元整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2002年01月29日

法定代表人 崔杰阳

住所 长沙市芙蓉区万家丽路和浏阳路交汇处  
东南侧保利中环广场A4#栋24层2420

经营范围 许可项目：旅游业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游开发项目策划咨询；旅客票务代理；票务代理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；商务代理代办服务；销售代理；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育保障组织；体育健康服务；体育中介服务；组织体育表演活动；体育经纪人服务；健身休闲活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；住房租赁；非居住房地产租赁；体育用品及设备出租；体育用品及器材零售；办公用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2025年3月12日

## 委托人承诺函

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

因了解资产租金市场价值事宜，现委托贵公司对涉及的位于长沙市开福区芙蓉中路一段319号绿地中心T2栋2403~2410号、1409号共计9套总建筑面积1796.26平方米办公房地产租金的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

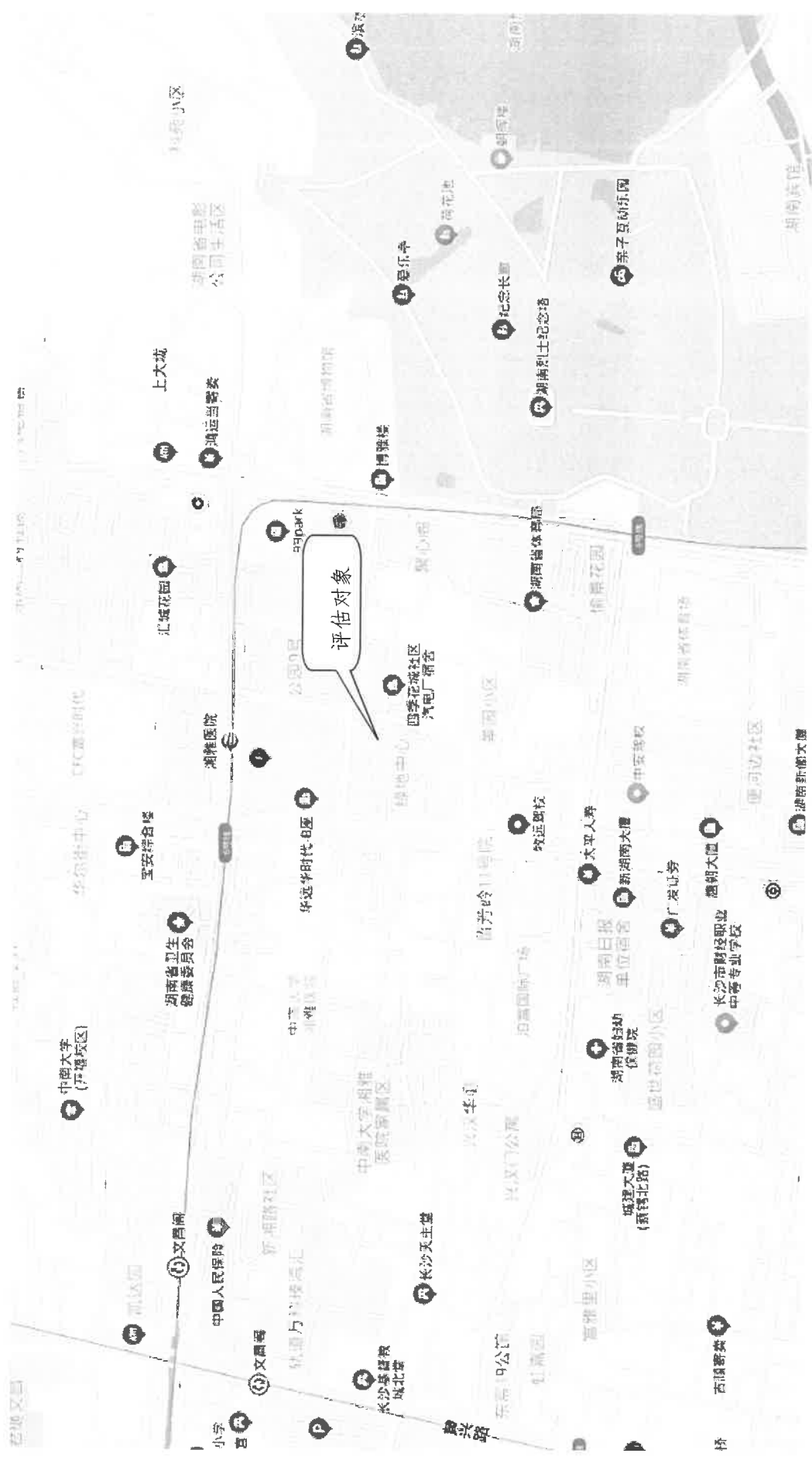
- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供权属及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明等有关文件合法有效；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：湖南体育产业集团有限公司



委估资产现场勘查部分照片





委估资产所处位置示意图

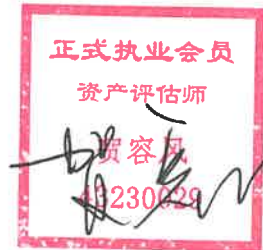
# 资产评估师承诺函

湖南体育产业集团有限公司：

受贵单位的委托，我们对长沙市开福区芙蓉中路一段 319 号绿地中心 T2 栋 2403~2410 号、1409 号共计 9 套总建筑面积 1796.26 平方米办公房地产租金的市场价值进行评估，为你单位了解评估对象房地产在设定时段的房地产市场租金提供参考意见。以 2026 年 3 月 1 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：

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

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年三月二十九日



统一社会信用代码  
91430102722535007T

# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴跃民

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2000年12月06日

住所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

经营范围 一般项目：信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；土地整治服务；土壤污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；房地产评估；房地产经纪；价格鉴证评估；机动车鉴定评估；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；资产评估；融资咨询服务；社会稳定风险评估；规划设计管理；自然生态系统保护管理；生态资源监测；森林公园管理；不动产登记代理服务；社会调查（不含涉外调查）；水资源管理；水利相关咨询服务；水土流失防治服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；地质灾害危险性评估；接受司法鉴定机构委托开展专业鉴定服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关 2025年12月03日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

# 湖南省财政厅

---

## 备案公告

湘财资备案〔2020〕28号

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为湖南万源土地房地产评估测绘有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、法定代表人为吴跃民。

三、办公场所在湖南省长沙市天心区友谊路413号运成大厦20楼。

四、资产评估机构股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





打印时间：2025年05月09日

# 资产评估师

Public Valuer

本证书由中华人民共和国人力资源  
和社会保障部、财政部监制，中国资产  
评估协会颁发，表明持证人通过国家统  
一组织的考试，具有资产评估师的职业  
水平和能力。



姓名：廖欢  
证件号码：430423198808151411  
性别：男  
出生年月：1988年08月  
批准日期：2021年09月20日  
管理号：31020210943000000087



## 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43220009  
会员姓名：廖欢  
证件号码：430423\*\*\*\*\*1  
所在机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限  
公司  
年检情况：2025 年通过  
职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：  签名： 



(有效期至2026-09-30日止)

打印时间：2025年05月09日