

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343080017202600064
合同编号:	XYPG-202604-006
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘亚评报字(2026)第051号
报告名称:	北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路11号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区4个停车车位的年租金价格评估项目
评估结论:	691,920.00元
评估报告日:	2026年05月07日
评估机构名称:	湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	欧阳京 (资产评估师) 正式会员 编号: 43000039 胡体健 (资产评估师) 正式会员 编号: 43190090
	
(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: 2026年05月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格评估项目

资产评估报告

湘亚评报字(2026)第 051 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二六年五月七日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托方、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	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	15
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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、委托方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；委托方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。

本资产评估报告仅供委托方、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。

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和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托方、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；委托方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。

五、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。

六、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，并且已提请委托方及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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

重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格在 2026 年 4 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：为北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格提供价值参考。

评估对象：位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格。

评估范围：位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位，出租面积合计为 400 平方米，其中一楼会议室出租建筑面积为 40 平方米，地下室出租建筑面积为 300 平方米，酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位出租土地面积为 60 平方米。

评估基准日：2026 年 4 月 15 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司委托评估的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格在评估基准日 2026 年 4 月 15 日的评估价值为人民币陆拾玖万壹仟玖佰贰拾元整（小写¥：691,920 元）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格评估项目

资产评估报告正文

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格在 2026 年 4 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、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

本次评估的委托方为北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司，产权持有单位为北京世纪华天酒店管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托方简介

企业名称：北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司

法定住所：北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号

法定代表人：邱志

营业期限：2008 年 7 月 22 日至 无固定期限

统一社会信用代码：91110108678220883Y

经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；饮料生产；烟草制品零售；洗浴服务（不含高档洗浴）。（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：物业管理；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）
（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有单位简介

企业名称：北京世纪华天酒店管理有限公司

法定住所：北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号商业中心一层 108 号

法定代表人：邱志

营业期限：2007 年 7 月 30 日至 2047 年 7 月 29 日

统一社会信用代码：911101086656015727

经营范围：以下项目限分支机构经营：住宿；制售中西餐（含冷荤凉菜）；销售饮料、酒；零售卷烟、雪茄烟；酒店管理；资产管理；技术开发、技术转让；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

本项目的委托方是产权持有单位分公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

资产评估报告仅供委托方（甲方）和评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本项目的评估目的是为北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年

租金价格。

(二) 评估范围

评估范围是位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位，出租面积合计为 400 平方米，其中一楼会议室出租建筑面积为 40 平方米，地下室出租建筑面积为 300 平方米，酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位出租土地面积为 60 平方米。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 资产权益状况

截止评估基准日，委估资产所涉房产已取得不动产权证，证载权利人为北京世纪华天酒店管理有限公司，评估对象世纪华天大酒店内一楼会议室出租建筑面积为 40 平方米，酒店南坪南侧靠烟树园小区停车车位 4 个（车位编号：1250-1253）出租土地面积 60 平方米，证载内容如下：

证号	京（2020）海不动产权第 0005421 号		
权利人	北京世纪华天酒店管理有限公司	共有情况	单独所有
坐落	海淀区蓝靛厂西路 11 号 1 层 01 层		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/商品房
用途	配套商业/社区与商业中心		
面积	共有宗地面积 15930.86 m ² /房屋建筑面积 7631.72 m ²		
使用期限	国有建设用地使用：2043 年 8 月 10 日止		
房屋状况	房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积 7631.72 m ² ；房屋总层数：7 层；房屋所在层：1 层		
附记	——		

评估对象世纪华天大酒店内地下室部分房产出租面积为 300 平方米，证载内容如下：

证号	京（2020）海不动产权第 0005468 号		
权利人	北京世纪华天酒店管理有限公司	共有情况	单独所有
坐落	海淀区蓝靛厂西路 11 号-1 层-01 层		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/商品房
用途	配套商业/社区与商业中心		
面积	共有宗地面积 15930.86 m ² /房屋建筑面积 9567.6 m ²		
使用期限	国有建设用地使用：2043 年 8 月 10 日止		

房屋状况	房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积 9567.6 m ² ；房屋总层数：7 层； 房屋所在层：-1 层
附记	——

2.资产实物状况

委托评估资产所在建筑物为钢混结构，现外墙浅米黄色干挂花岗岩石材，均处于在用状态，世纪华天大酒店内一楼会议室，内饰装修如下，精装修，地面铺木地板、石膏板吊顶、墙面刷白色乳胶漆；世纪华天大酒店内地下室部分房产，内饰装修如下，精装修，地面铺木地板、石膏板吊顶、墙面贴浅米灰色墙纸；酒店南坪南侧靠烟树园小区停车车位 4 个（车位编号：1250-1253）出租土地面积 60 平方米，原生混凝土硬化地坪，开放式露天地面上停车场，估价对象建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般。

3.资产区域状况

委估对象位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内。所在楼栋北临融乐公园，东临蓝靛厂西路，南临烟树厂小区，西临蓝靛厂公园。靠近蓝靛厂西路公交站和南坞公交站，有专 75 路、114 路、121 路、425 路、469 路、644 路、688 路等多条公交线路，附近 800 米内有蓝靛厂地铁站，交通较便捷。周边聚集有中国人民大学附属小学、中国人民大学附属中学（第二分校）、世纪金源购物中心、北京四季青医院、北京农商银行（世纪城支行）等。人流量较大，生活配套设施较好，生活氛围较好，土地开发程度为五通一平（即给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整）。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

从评估目的看，本次评估是为北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格提供价值参考，委估资产的市场价值是在一个

完全公开、充分竞争的市场条件进行公平交易获得的，因此应当选择市场价值作为本次评估的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2026 年 4 月 15 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《中共世纪华天大酒店支部委员会文件》(世纪华天党字〔2026〕3号)。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》(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》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《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)；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
9. 《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)；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
11. 《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)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

(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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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）。

(四) 权属依据

1. 《不动产权证书》。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场走访获取的租赁价格信息；
2. 市场咨询的价格资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
3. 湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）信息库。

七、评估方法

本次评估选用市场法对北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司拟出租房地产所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路11号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区4个

停车车位的年租金价格进行评估。

评估方法选择理由如下：

（一）评估方法简介

根据《资产评估基本准则》第十六条规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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.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。

3.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）资产拥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；
- （4）能通过不断地自我补偿和更新，使其持续使用下去并保证其获利能力。

（二）评估方法的选取

按照资产评估准则要求，一般房地产评估方法包括市场法、收益法、成本法。租赁权的成本法，主要需要计算地租及房屋折旧，采用成本法进行评估，并未考虑社会环境及国家政策对评估价格的影响，是一个片面的价值评估，不能够得到被评估对象的真实价值，所以不采用成本法。租赁权的收益法，实际为房屋价值倒推收益，需要计算房屋价值，等同于先计算房地合一

的价值，再利用还原率倒推租金，目前房屋租售比严重偏离，采用房屋售价来推出租金，有可能与真实价有偏差。因此不适用收益法进行评估。评估对象区域附近均有充足的、类似房屋可供出租，进而形成比较成熟的房屋租赁市场，租赁案例较多，故可直接运用市场法评估租金，因此根据本次评估目的和评估对象特点，以及评估人员对北京市房地产市场的调查和对评估对象的实地勘察，结合委托方提供的资料，并遵循房地产价格评估原则与方法，确定本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，再将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理求取评估对象价值的方法。

运用市场法求取委估对象房产的租赁价值，是依据替代原理将委估房产与类似的房产在近期的租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估房产在评估基准日的租赁价值。

市场比较法的基本公式：

房地产租赁价格 = 可比实例租赁价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房产状况调整系数（其中：房产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 其权重 + 实物状况调整系数 × 其权重 + 权益状况调整系数 × 其权重）。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 4 月 15 日至 2026 年 5 月 7 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2026 年 4 月 15 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

（三）现场调查

评估人员于 2026 年 4 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对房地产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公

式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对房地产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并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：

(一) 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三) 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五) 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

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，资产评估师及本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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司委托评估的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格在评估基准日 2026 年 4 月 15 日的评估价值为人民币陆拾玖万壹仟玖佰贰拾元整（小写¥：**691,920 元**）。具体评估结果详见附件租金价格评估明细表。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本资产评估报告中，所有以元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入计算原因造成。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本报告是在委托方和被评估单位提供的相关资料的基础上作出的，委托方对其提供的上述资料的真实性、完整性承担法律责任，我所对评估原则的正确性、评估方法的可行性与适当性以及评估结果的公允性负责。

（三）重大期后事项

1.报告评估结论是对2026年4月15日这一基准日委托评估的房地产年租金市场租赁价值的客观公允反映，没有考虑可能与房地产有关的抵押、财产保险、相关债权债务以及其他特殊事项对评估结果的影响，也未考虑可能与国家宏观经济政策变化与自然力和其它不可抗力的影响，本所对这一基准日以后该资产价值因此而发生的重大变化不负任何责任；

2.评估基准日后有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

3.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，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

（四）其他需要说明的事项

1.由委托方和产权持有单位提供的与评估相关的营业执照、权属证明资料、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在产权持有单位委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托方和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托方或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托方书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托方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专业人员不承担责任。

(三)除委托方、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。

(四)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。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 5 月 7 日。

资产评估师：



资产评估师：



湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二六年五月七日



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托方和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托方和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）备案公告；
- 附件七、湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、《租金价格评估明细表》。

中共世纪华天大酒店支部委员会文件

世纪华天党字〔2026〕3号

为进一步盘活公司存量资产，提高国有资产使用效益，我分公司拟对部分闲置房产及车位进行对外出租。为确保出租行为合规、价格公允，根据国有资产管理相关规定，我单位拟委托具备资质的资产评估机构对出租资产的年租金进行评估。

一、经济行为概述

本次经济行为为房屋及车位出租。为确保评估工作的独立性、客观性和公正性，我单位拟委托湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）承担此次评估工作。

二、资产评估基本情况

1. 评估对象及范围：

位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室；

地下室部分房产；

酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位。

2. 评估基准日：2026 年 4 月 15 日。

3. 评估目的：为上述资产出租事宜提供客观、合理的年租金价格参考依据。

三、审议情况

该资产评估及出租事项已于 2026 年 2 月 6 日经我公司支部委员会（支委会）会议研究审议通过。会议认为，此次



资产出租符合公司资产运营规划，评估机构选聘程序合规，同意按程序推进相关工作。

四、承诺事项

我单位承诺所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；纳入评估范围的资产权属明确，经济行为已按规定获得批准。

中共世纪华天大酒店支部委员会

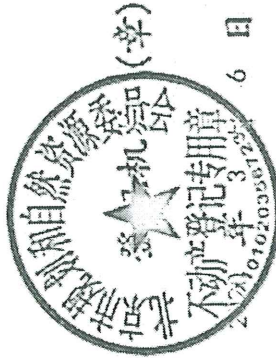


京(2020)海 不动产权第 0005421 号

权利人	北京世纪华天酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区蓝靛厂西路11号1层01层
不动产单元号	110108 025001 6B00052 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配套商业 / 社区与商业中心
面积	共有宗地面积 15930.86平方米/房屋建筑面积 7631.72平方米
使用年限	国有建设用地使用权: 2043-08-10 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 7631.72平方米 房屋总层数: 7层 房屋所在层: 1层
附记	

不动产权证书

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。



电子证书与实体证书具有同等效力

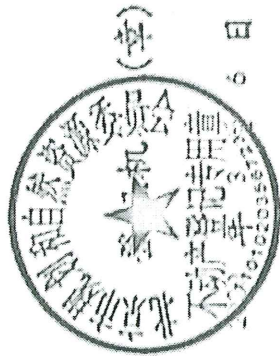


京(2020)造 不动产权证书 0005468 号

权利人	北京世纪华元酒店管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区蓝靛厂百盛11号-1层-01室
不动产单元号	110108 025001 6500052 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	配建商业 / 社区与商业中心
面积	国有宗地面积: 6500.66平方米/房屋建筑面积: 9557.62平方米
使用年限	国有建设用地使用权: 2042-08-10 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 17层 房屋总层数: 17层 房屋用途: 商业
附记	

不动产权证书

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。



电子证书与宗地证书具有同等效力



北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司
承 诺 函

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）：

因出租房地产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟村园小区 4 个停车车位的年租金价格以 2026 年 4 月 15 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 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；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告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；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

委托人及产权持有单位：北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司（印章）

法定代表人（签字）：



年 月 日



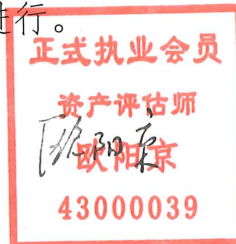
资产评估师承诺函

北京世纪华天酒店管理有限公司世纪华天大酒店分公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟房屋出租所涉及的位于北京市海淀区蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店内一楼会议室、地下室部分房产以及酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位的年租金价格以 2026 年 4 月 15 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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2026 年 5 月 7 日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕10号

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

1、办公场所由长沙市雨花区劳动西路都市阳光 2405 房变更为湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道解放中路 18 号华侨大厦 1106。

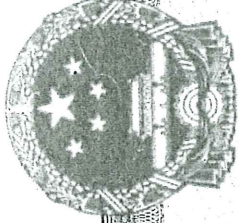
2、法人由任湘沙变更为欧阳京。

3、合伙人（股东）由任湘沙（出资比例 90%）、欧阳京（出资比例 10%）变更任湘沙（出资比例 30%）、欧阳京（出资比例 40%）、胡体健（出资比例 30%）。

相关信息将于录入资产评估备案信息管理系统，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。





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430111678040612A

提示: 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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。

出资额 壹佰万元整

成立日期 2008年08月12日

经营场所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路街道解放中路18号华侨大厦1106

名称 湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

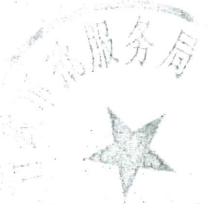
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 欧阳京

经营范围

一般项目: 资产评估; 房地产评估; 房地产咨询; 社会经济咨询; 社会稳定风险评估; 社会调查(不含涉外调查); 社会风险评估; 机动车鉴定评估; 土地整治服务; 土地调查服务; 税务服务; 政府采购代理服务; 矿产资源储量估算和报告编制服务; 工程造价咨询服务; 项目策划与管理; 企业总部管理; 破产清算服务; 规划设计服务; 土壤环境污染防治服务; 生态环境监测; 水利相关咨询服务; 土壤污染防治服务; 农业面源和重金属污染防治服务; 土壤污染治理与修复服务; 林业专业及辅助性活动; 技术推广; 与农业生产有关的技术、信息、设施建设和运营服务; 林业有害生物防治服务; 自然生态系统的保护管理; 工业工程设计服务(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)

再次复印无效



登记机关

2024年12月19日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43000039

会员姓名：欧阳京

证件号码：420106*****3

所在机构：湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）

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

再次复印无效

本人印鉴： 资产评估师 签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43190090

会员姓名：胡体健

证件号码：432427*****0

所在机构：湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

再次复印无效



扫码查看详细信息

正式执业会员

本人印鉴：资产评估师

胡体健

43190090

签名：

胡体健



(有效期至 2026-04-30 日止)

租金价格评估明细表

评估基准日：2026年4月15日

产权持有单位：北京世纪华天酒店管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	产权证号	面积 (m ²)	租金单价 (元/m ² ·月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)	备注
1	世纪华天大酒店内一楼会议室	京(2020)海不动产权第0005421号	40.00	621	24,840	298,080	
2	世纪华天大酒店内地下室部分房产	京(2020)海不动产权第0005468号	300.00	99	29,700	356,400	
3	酒店南坪南侧靠烟树园小区 4 个停车车位	-	60.00	52	3,120	37,440	车位编号：1250-1253
	合 计		400.00		57,660	691,920	



评估机构：湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)