

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343080017202600090
合同编号:	XYPG-202606-007
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083号
报告名称:	湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路169号8楼801G号房产的年租金价格评估项目
评估结论:	40,144.00元
评估报告日:	2026年06月16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06月16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

湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区
迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格评估项目

资产评估报告

湘亚评报字(2026)第 083 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二六年六月十六日



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	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
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。

湖南华天生活服务有限公司：

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，对湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格在 2026 年 6 月 9 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：为湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格提供价值参考。

评估对象：湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格。

评估范围：湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 平方米。

评估基准日：2026 年 6 月 9 日

价值类型：市场价值

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，评估方法采用市场法作为评估结论。

评估结论：湖南华天生活服务有限公司委托评估的长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格在评估基准日 2026 年 6 月 9 日的评估结果为人民币肆万零壹佰肆拾肆元整（小写¥：40,144 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。

湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区
迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格评估项目

资产评估报告正文

湖南华天生活服务有限公司：

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，对湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格在 2026 年 6 月 9 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湖南华天生活服务有限公司，产权持有单位为湖南华天生活服务有限公司，无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

名称：湖南华天生活服务有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区朝阳街道解放东路 300 号华天大酒店 B 座 10 楼 1001 室、1002 室

法定代表人：贺旂旒

注册资本：3200 万人民币

统一社会信用代码：91430102MA4L2RRBXK

经营范围：许可项目：互联网信息服务；食品互联网销售；餐饮服务；住宿服务；食品销售；室内环境检测；职业中介活动；第三类医疗器械经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；活禽销售。（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：餐饮管理；物业管理；城市公园管理；城市绿化管理；商业综合体管理服务；单位后勤管理服务；家政服务；专业保洁、清

洗、消毒服务；建筑物清洁服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；洗染服务；缝纫修补服务；鞋和皮革修理；日用电器修理；停车场服务；安全系统监控服务；会议及展览服务；礼仪服务；外卖递送服务；劳务服务（不含劳务派遣）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；文具用品零售；针纺织品销售；皮革制品销售；电子产品销售；机械电气设备销售；电气设备修理；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）；住房租赁；充电控制设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；旅游开发项目策划咨询；中医养生保健服务（非医疗）；组织文化艺术交流活动；供应链管理服务；农副产品销售；礼品花卉销售；食用农产品零售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；粮油仓储服务；食用农产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；水产品批发；新鲜蔬菜批发；日用品销售；洗涤机械销售。（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）。

（二）产权持有单位简介

本项目的资产持有单位为湖南华天生活服务有限公司。

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

本项目的产权持有单位与委托方为同一单位。

（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湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产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

评估对象是长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格的年租金价格。

(二)评估范围

评估范围是长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 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，证载权利人为湖南华天生活服务有限公司，评估对象长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产出租建筑面积为 227 平方米，出租套内面积为 159.30 平方米，证载内容如下：

证 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0340124 号		
权利人	湖南华天生活服务有限公司	共有情况	单独所有
坐 落	开福区迎宾路 169 号 801F、801G		
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	综合用地/办公		
面 积	共有宗地面积 2651.5 平方米/房屋建筑面积 524.77 平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2043 年 8 月 30 日		
房屋状况	房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积 368.27 平方米；分摊建筑面积 156.50 平方米		
附记	该不动产证书包含 801F、801G 共 2 套		

2.资产实物状况

委托评估资产长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产。所在建筑物为钢筋混凝土结构，现外瓷砖，内饰装修如下，普通装修，大厅地面贴地砖，内墙贴墙砖，走廊地面贴地砖、铝扣板吊顶。801G 地面贴木地板，内墙乳胶漆，铝扣板吊顶。估价对象处于空置状态，建筑物维护状况一般，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

委估对象位于长沙市开福区迎宾路 169 号。北临营盘东路，东临迎宾路，南临省委统战部宿舍楼，西临省政协家属院-3 栋。靠近烈士公园南地铁站公

交站和省展览馆公交站，有 28 路、131 路、136 路、146 路、203 路、803 路、W227 路等多条公交线路，附近 300 米内有烈士公园南（湖南博物院）地铁站，交通较便捷。周边聚集有湖南省长沙市第一中学、清水塘小学、友谊商店、长沙银行（迎宾支行）、中国工商银行（长沙展览馆路支行）等。人流量一般，生活配套设施一般，生活氛围一般，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，本次评估是为湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产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 6 月 9 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 关于印发《华天服务公司迎宾大厦房屋出租事宜会议纪要》的通知。

（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施行细则>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》。

(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湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产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。

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，一般房地产租金价格评估方法包括市场法、收益法、成本法。

房地产租金价格评估的成本法，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。

收益法是基于租赁对象的预期收益来评估房地产租金价格的价值。收益法通过计算租金收入、剩余价值等来得出房地产租金价格的现值，从而确定房地产租金价格，评估对象处于空置状况，预期收益无法准确的预测，不满足收益使用的前提条件，因此不适用收益法进行评估。

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格，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格。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，以及评估人员对长沙市房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。

市场比较法的基本公式：

房产租赁价格=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 and 情况

评估人员于2026年6月9日至2026年6月16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6月9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6月9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员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湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产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：

湖南华天生活服务有限公司委托评估的长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格在评估基准日 2026 年 6 月 9 日的评估结果为人民币肆万零壹佰肆拾肆元整（小写¥：40,144 元）。具体评估结果详见下列租金价格评估明细表：

租金价格评估明细表

评估基准日：2026 年 6 月 9 日

产权持有单位：湖南华天生活服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	产权证号	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/m ² ·月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)
1	开福区迎宾路 169 号 801G 号房产	湘(2022)长沙市不动产权第 0340124 号	227	14.74	3,345	40,144
合 计			227		3,345	40,144

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）房产面积说明

本次评估采用的面积主要依据委托方填报的《固定资产-房屋建筑物评估申报明细表》以及《不动产权证》为准，纳入评估范围内房产属于湘（2022）长沙市不动产权第 0340124 号登记范围，我所评估师对出租面积进行了现场核实，核实结果与申报面积大体相当，故出租面积以委托人申报为准。

（四）重大期后事项

1.报告评估结论是对 2026 年 6 月 9 日这一基准日委托评估的房地产年租金市场租赁价格的客观公允反映，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

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其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 6 月 16 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）

二〇二六年六月十六日



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、评估对象照片；
- 附件五、委托方和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）备案公告；
- 附件八、湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、《租金价格评估明细表》。

湖南华天生活服务有限公司文件

华天服务公司迎宾大厦房屋出租事宜

会议纪要

日期：2026年6月9日 星期二 上午8:30

地点：本部会议室

参会人员：贺旖旎、桂凯、陈斌、刘婷、张殷东、何冬、
陈艳青

列席人员：无

记录人：钟慧玲

会议内容：

一、房屋背景：开福区迎宾路169号801G号房屋，湘（2022）长沙市不动产权第0340124号，面积（227.00 m²）。

二、本次会议聚焦迎宾大厦房屋出租相关事宜，根据上级相关文件要求，推进房屋出租前的各项准备工作。

三、会议着重指出，根据《华天酒店集团股份有限公司资产租赁管理办法(修订)》的通知，迎宾大厦房屋在出租前必须进行全面的评估审价。确保房屋出租价格合理、公正，符合市场行情与相关政策，同时保障国有资产的保值增值。

四、经讨论，决定安排专人与评估机构对接，跟进评估

审价流程。要求在评估过程中，要全面考虑房屋的地址位置、建筑结构、配备设施等因素，出具详细、准确的评估报告。评估由湖南湘亚资产评估事务所（股份中标单位）进行评估

会议总结：

本次会议明确了迎宾大厦房屋出租前评估审价工作的重要性及工作安排。各相关人员和部门需密切配合，严格按照时间节点推进工作，确保房屋出租合法合规。

参与人员签字：

贺晓强

3/2/28

2/2/28

3/2/28

2/2/28

2/2/28

湘 (2022) 不动产第 0340124 号

权利人	湖南华天生活服务股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区迎宾路169号801F、801G
不动产单元号	430105002009GY00008F00010042
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	综合用地/办公
面积	共有宗地面积2651.5平方米/房屋建筑面积524.77平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2043-08-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 368.27平方米; 分摊建筑面积: 156.5平方米。

附 记

该不动产证书包含801F、801G共2套

评估对象照片



湖南华天生活服务有限公司

承 诺 函

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）：

因房屋出租事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的湖南华天生活服务有限公司位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格以 2026 年 6 月 9 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：湖南华天生活服务有限公司（印章）

法定代表人（签字）：

年 月 日

资产评估师承诺函

湖南华天生活服务有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格以 2026 年 6 月 9 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 6 月 16 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。

湖南省财政厅

2023 年 2 月 28 日



营业执照

统一社会信用代码
91430111678040612A

(副本)

副本编号: 1-1

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; 资产评估(不含涉外调查); 社会稳定性风险评估; 机动车鉴定评估; 土地整治服务; 土地调查评估服务; 物业服务; 项目评估; 运行效能评估服务; 税务服务; 财务咨询; 财政资金项目清算服务; 规划设计管理; 政府采购代理服务; 企业管理; 破产工程造价咨询服务; 项目策划与公关服务; 水土流失防治服务; 水利相关咨询服务; 土壤污染防治服务; 生态资源监测; 土壤污染治理与修复服务; 农业面源和重金属污染防治技术服务; 水环境污染防治服务; 环境保护服务; 地质勘查技术服务; 地质灾害治理服务; 林业专业及辅助性活动; 技术推广; 与农业生产经营有关的技术、信息、技术转让、运营等服务; 林业有害生物防治服务; 自然生态系统保护管理; 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)

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
“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

主要经营场所

湖南省长沙市芙蓉区文艺街道解放中路
18号华侨大厦1106

登记机关

2024年12月19日



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: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员

资产评估师

欧阳京

43000039

签名:

欧阳京



(有效期至 2027-04-30 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: 2026 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:

胡体健



(有效期至 2027-04-30 日止)

租金价格评估明细表

评估基准日：2026年6月9日

金额单位：人民币元

产权持有单位：湖南华天生活服务有限公司

序号	名称	产权证号	房屋结构	建筑面积 (m²)	评估结果			备注
					月租金单价 (元/m²·月)	月租金 (元/月)	年租金 (元/年)	
1	开福区迎宾路169号801G号房产	湘(2022)长沙市不动产权第0340124号	钢筋混凝土	227	14.74	3,345	40,144	
合 计				227		3,345	40,144	

评估机构：湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）

湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区
迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格评估项目

资产评估说明

湘亚评报字(2026)第 083 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)
二〇二六年六月十六日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象与评估范围	3
二、企业申报的实物资产情况	3
三、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	3
第二章 资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第三章 评估技术说明	7
一、评估技术说明	7
第四章 评估结论及分析	19
一、评估结论	19
二、评估结论成立的条件	19
三、评估基准日的期后事项对评估结论的影响	20
四、评估结论的效力、使用范围与有效期	20
资产评估说明附件	22
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	22

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方和产权持有单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格。

评估范围是湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 平方米。

(二)委托评估的资产类型。

评估基准日，评估范围内的资产包括：长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 平方米。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

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，证载权利人为湖南华天生活服务有限公司，评估对象长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产出租建筑面积为 227 平方米，出租套内面积为 159.30 平方米，证载内容如下：

证 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0340124 号		
权利人	湖南华天生活服务有限公司	共有情况	单独所有
坐 落	开福区迎宾路 169 号 801F、801G		
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	综合用地/办公		
面 积	共有宗地面积 2651.5 平方米/房屋建筑面积 524.77 平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2043 年 8 月 30 日		

房屋状况	房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积 368.27 平方米；分摊建筑面积 156.50 平方米
附记	该不动产证书包含 801F、801G 共 2 套

2. 资产实物状况

委托评估资产长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产。所在建筑物为钢筋混凝土结构，现外瓷砖，内饰装修如下，普通装修，大厅地面贴地砖，内墙贴墙砖，走廊地面贴地砖、铝扣板吊顶。801G 地面贴木地板，内墙乳胶漆，铝扣板吊顶。估价对象处于空置状态，建筑物维护状况一般，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。

三、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2026年6月9日评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

（一）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员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和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估明细表

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。

（三）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。

（四）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。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路169号8楼801G号房产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的申报记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 评估技术说明

一、评估技术说明

(一)评估范围

评估范围是湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 平方米。

(二)评估对象概况

(1) 评估对象与评估范围内容

本项目的评估对象为长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格。

本项目的评估范围为：长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 平方米。

本项目的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。

(2) 实物资产分布情况及特点

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，证载权利人为湖南华天生活服务有限公司，评估对象长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产出租建筑面积为 227 平方米，出租套内面积为 159.30 平方米，证载内容如下：

证 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0340124 号		
权利人	湖南华天生活服务有限公司	共有情况	单独所有
坐 落	开福区迎宾路 169 号 801F、801G		
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	综合用地/办公		
面 积	共有宗地面积 2651.5 平方米/房屋建筑面积 524.77 平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2043 年 8 月 30 日		
房屋状况	房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积 368.27 平方米；分摊建筑面积 156.50 平方米		
附记	该不动产证书包含 801F、801G 共 2 套		

2.资产实物状况

委托评估资产长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产。所在建筑物为钢筋混凝土结构，现外瓷砖，内饰装修如下，普通装修，大厅地面贴地砖，内墙贴墙砖，走廊地面贴地砖、铝扣板吊顶。801G 地面贴木地板，内墙乳胶漆，铝扣板吊顶。估价对象处于空置状态，建筑物维护状况一般，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

委估对象位于长沙市开福区迎宾路 169 号。北临营盘东路，东临迎宾路，南临省委统战部宿舍楼，西临省政协家属院-3 栋。靠近烈士公园南地铁站公交站和省展览馆公交站，有 28 路、131 路、136 路、146 路、203 路、803 路、W227 路等多条公交线路，附近 300 米内有烈士公园南(湖南博物院)地铁站，交通较便捷。周边聚集有湖南省长沙市第一中学、清水塘小学、友谊商店、长沙银行（迎宾支行）、中国工商银行（长沙展览馆路支行）等。人流量一般，生活配套设施一般，生活氛围一般，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）。

(三)核实过程

1.实施时间

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划。根据资产评估工作的要求，我们与委托方一道参与了核查工作，并于 2026 年 6 月 9 日进行核查，完成了现场的核查工作，清查工作结束后，提交了清查核实及现场勘察作业工作总结。

2.清查主要步骤

(1) 指导产权持有单位相关人员清查资产与收集准备资料

指导产权持有单位相关的财务与资产管理人员按照评估事务所提供的“评估申报明细表”“资产调查表”根据填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 初步审查资产占有方提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细

阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等。

（3）现场实地勘察

依据评估申报明细表，对申报资产进行现场勘察。针对资产性质及特点，采取相应的勘察方法，并填写房屋现场勘察记录表。

（4）补充、修改和完善评估申报明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”“实”相符。

（5）核实产权证明文件

对评估范围内的资产产权进行调查，以确认做到产权清晰。

（6）调查资产使用状态

对于房地产状态的调查方式，一是通过现场实地勘察，二是通过直接查阅有关部门资料获得。

3. 清查的主要方法

在清查工作中，我们针对资产性质、特点及实际情况，采取了恰当的清查方法。

根据产权持有单位提供的资产申报表，评估人员与产权持有单位相关工作人员一同到现场察看，了解房地产状况并逐一清点核对。

（二）影响资产核实的事项及处理方法。

本次评估以产权持有单位提供的相关资料真实、完整、合法、可靠为前提，所有被评估资产的取得被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，评估后如发生任何资产产权归属问题必将导致评估结果失效。

没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

（三）核实结论

我所评估人员对列入评估范围的实物资产进行了仔细认真地清查，基本做到不重不漏，清查结果与湖南华天生活服务有限公司提供的评估申报明细表载明的数据相符。

（四）评估方法

1. 评估方法的选择

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；
- ③形成资产价值的各种损耗是必要的；
- ④被评估资产必须是可以再生的或者是可以复制的。被评估资产能够继续使用，并且在持续使用中为潜在所有者或控制者带来经济利益。

(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；
- 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。

2. 评估方法的选取

按照资产评估准则要求，一般房地产租金价格评估方法包括市场法、收益法、成本法。

房地产租金价格评估的成本法，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。

收益法是基于租赁对象的预期收益来评估房地产租金价格的价值。收益法通过计算租金收入、剩余价值等来得出房地产租金价格的现值，从而确定房地产租金价格，评估对象处于空置状况，预期收益无法准确的预测，不满足收益使用的前提条件，因此不适用收益法进行评估。

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格，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格。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，以及评估人员对长沙市房产市场的调查和对评估对象的实地勘查，结合委托方提供的资料，并遵循房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。

市场比较法的基本公式：

房产租赁价格=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）。

（五）市场法测算：长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产（套内面积 159.30 m²）

1. 收集交易案例

采用市场比较法一般选取同一供需圈内，与委估房产档次近似的房产的租赁价格进行比较。因此评估人员在委估对象附近同一商圈内通过走访周边询问和网络询价得知等多种方式进行了市场调研，收集了多个案例，根据比较基础，选取了三个可比实例：长沙市开福区芙蓉中路一段 206 号、长沙市开福区芙蓉中路一段 119 号、长沙市芙蓉区八一路 298 号湘和大厦东塔楼，价格来源于走访周边询问和网络询价得知，具体情况如下表所示：

可比实例	名称	位置	套内面积 (m ²)	月租金 (元)	单价 (元/m ² ·月)
------	----	----	---------------------------	------------	--------------------------

A	锦绣华天	长沙市开福区芙蓉中路一段 206 号	115	2500	21.74
B	标志商务楼	长沙市开福区芙蓉中路一段 119 号	173	3200	18.50
C	湘和大厦	长沙市芙蓉区八一路 298 号湘和大厦东塔楼	106	2355.32	22.22

2.建立可比案例情况描述表、比较因素条件说明表

可比案例情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		长沙市开福区迎宾路 169 号 801G 号房产	长沙市开福区芙蓉中路一段 206 号	长沙市开福区芙蓉中路一段 119 号	长沙市芙蓉区八一路 298 号湘和大厦东塔楼
区域规划		规划布局一般、发展速度一般、治安一般	规划布局一般、发展速度一般、治安一般	规划布局一般、发展速度一般、治安一般	规划布局一般、发展速度一般、治安一般
区域繁华程度		有综合社区商业中心	有综合社区商业中心	有综合社区商业中心	有综合社区商业中心
交通便捷度	公交	步行范围 500 米内有公交车站,公交线路达到 10 条以上,公交可达市级商业中心	步行范围 500 米内有公交车站,公交线路达到 10 条以上,公交可达市级商业中心	步行范围 500 米内有公交车站,公交线路达到 10 条以上,公交可达市级商业中心	步行范围 500 米内有公交车站,公交线路达到 10 条以上,公交可达市级商业中心
	地铁	步行范围 800 米内有地铁站点,有 1 条地铁线路经过	步行范围 800 米内有地铁站点,有 2 条及 2 条以上地铁线路经过	步行范围 800 米内有地铁站点,有 2 条及 2 条以上地铁线路经过	步行范围 800 米内有地铁站点,有 1 条地铁线路经过
景观		有烈士公园大型公园	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
外部配套完善度		800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的两项配套	500 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的三项配套	800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的两项配套	500 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的三项配套
基础设施完备度		水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等基础设施完善	水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等基础设施完善	水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等基础设施完善	水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等基础设施完善
套内面积		159.30	115	173	106
层高		3	3	3	3
楼层		低区	中区	中区	低区
装修情况		装修材料为普通品牌、装修程度较高、普通设计	局部简单装修	局部简单装修	装修材料为普通品牌、装修程度较高、普通设计

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	长沙市开福区迎宾路 169 号 801G 号房产	长沙市开福区芙蓉中 路一段 206 号	长沙市开福区芙蓉中 路一段 119 号	长沙市芙蓉区八一路 298 号湘和大厦东塔楼
设施设备	仅手扶梯或垂直电梯、 消防设施齐全	仅手扶梯或垂直电 梯、消防设施齐全	仅手扶梯或垂直电 梯、消防设施齐全	仅手扶梯或垂直电梯、 消防设施齐全
新旧程度	七成至七五成新	七成至七五成新	七成至七五成新	七成至七五成新
物业管理	普通物业管理公司、物 业服务一般	普通物业管理公司、 物业服务一般	普通物业管理公司、 物业服务一般	普通物业管理公司、物 业服务一般
是否设立 他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利
交易时间	---	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
成交单价 (按建筑 面积计)	---	21.74 元/m ²	18.50 元/m ²	22.22 元/m ²
付费方式	税费各付	税费各付	税费各付	税费各付

可比实例及影响因素条件对比说明表

比较项目			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况			正常	正常	正常	正常
市场状况			正常	正常	正常	正常
区位状况	区域规划		一般	一般	一般	一般
	区域繁华程度		一般	一般	一般	一般
	交通便 捷度	公交	好	好	好	好
		地铁	较优	优	优	较优
	景观		较好	一般	一般	一般
	外部配套完善度		一般	较好	一般	较好
实物状况	基础设施完备度		较差	较差	较差	较差
	套内面积		一般	较小	一般	较小
	层高		3	3	3	3
	楼层		低区	中区	中区	低区
	装修情况		一般	较差	较差	一般
	设施设备		一般	一般	一般	一般
	新旧程度		一般	一般	一般	一般
	物业管理		一般	一般	一般	一般
权益状况	是否设立他项权利		未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

(1) 交易情况：评估对象与可比实例均属正常交易，故不进行交易情况修正。

(2) 交易日期：市场未发生重大变化，故无需进行校正。

(3) 区位状况：

①区域规划：区域规划分为规划布局合理、发展速度快、可提供最优的商业环境；规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境；规划布局一般、发展速度一般、治安一般；规划布局较差、发展速度较慢、治安较差；规划布局差、发展速度停滞、治安差，依次对应优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象区域规划为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

②区域繁华程度：区域繁华程度分为市级（次市级）商圈区域、区级（片区中心）商圈区域、有综合社区商业中心、以社区底商为主，依次对应繁华、较繁华、一般、较差四个等级，以评估对象区域繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

③交通便捷度：公交分为步行范围 500 米内有公交车站，公交线路达到 10 条以上，公交可达市级商业中心；步行范围 500 米内有公交车站，公交线路达到 6 条以上，公交可达市级或区级商业中心；步行范围 500 米内有公交车站，公交线路达到 2 条以上，公交可达区级商业中心；步行范围 500 米内有公交车站；步行范围 500 米内没有公交车站，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象公交为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

地铁分为步行范围 800 米内有地铁站点，有 2 条及 2 条以上地铁线路经过；步行范围 800 米内有地铁站点，有 1 条地铁线路经过；步行范围 1000 米内有地铁站点；步行范围 1500 米内有地铁站点；步行范围 1500 米内没有地铁站点，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象地铁为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

④景观：景观分为无特殊景观、有特殊景观，依次对应一般、较好两个等级，以评估对象景观为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

⑤外部配套完善度：外部配套完善度分为 500 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所等四项以上配套；500 米内有购物中心、银行、

体育场馆、文化艺术活动场所中的三项配套；800米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的两项配套；800米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中等的一项配套；800米内无其他配套，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象外部配套完善度为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

（4）实物状况：

①基础设施完备度：基础设施完备度分为水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等；水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户等；水电、燃气、通讯、有线电视、网络等；水电、通讯、有线电视等；水电、通讯等，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象基础设施完备度为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 3\%$ 。

②套内面积：套内面积分为大于等于800平方米；大于等于500平方米，小于800平方米；大于等于150平方米，小于500平方米；大于等于80平方米，小于150平方米；小于80平方米，依次对应大、较大、一般、较小、小五个等级，以评估对象建筑面积为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

③层高：层高（取整）分为3米、3.5米、4米、4.5米、5米、5.5米、5.5米以上七个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

④楼层：楼层分为低层、中层、高层，以评估对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

⑤装修情况：装修情况分为装修材料为国际知名品牌、装修程度高、设计好；装修材料为国内知名品牌、装修程度较高、设计较好；装修材料为普通品牌、装修程度较高、普通设计；局部简单装修；毛坯，依次对应优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 3\%$ 。

⑥设施设备：设施设备分为手扶电梯多部、垂直电梯多部、灯光照明好、消防设施齐全；有手扶电梯和垂直电梯、灯光照明较好、消防设施齐全；仅手扶梯或垂直电梯、消防设施齐全；无手扶梯和垂直电梯、有消防设施，依次对应齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以评估对象设施设备为基准

(100%)，相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

⑦新旧程度：新旧程度分为全新、九成至九五成新、八成至八五成新、七成至七五成新、六成至六五成新、六成以下，依次对应新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$

⑧物业管理：物业管理分为国际知名物业管理公司、物业服务好；国内知名物业管理公司、物业服务较好；普通物业管理公司、物业服务一般；有物业管理、服务较差；无物业管理，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象物业管理为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

（5）权益状况

房屋他项权利是指由房屋的所有权衍生出来的典权、租赁权、典质权、继续权等权利，本次评估主要分为有特殊他项权限制、无特殊他项权限制两个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，房租赁价修正 $\pm 10\%$ 。

3.编制比较因素条件指数表

以评估对象的各因素条件为基础，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，编制比较因素条件指数表（见下表）。

比较因素条件指数表

比较项目			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
区位状况	区域规划		100	100	100	100
	区域繁华程度		100	102	102	100
	交通便捷度	公交	100	98	98	98
		地铁	100	102	100	102
	景观		100	100	100	100
	外部配套完善度		100	102	100	102
实物状况	基础设施完备度		100	100	100	100
	套内面积		100	102	102	100
	层高		100	97	97	100
	楼层		100	100	100	100
	装修情况		100	100	100	100

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	设施设备	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	是否设立他项权利	100	102	102	100

4.进行各因素条件系数修正

在《比较因素条件指数表》的基础上，将评估对象与可比实例进行比较，得到修正系数表，并计算得出可比实例经过因素修正后达到或接近评估对象条件时的比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

比较项目			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
正常成交单价			21.74	18.50	22.22
交易情况			100/100	100/100	100/100
市场状况			100/100	100/100	100/100
区位状况	区域规划		100/100	100/100	100/100
	区域繁华程度		100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	公交	100/100	100/100	100/100
		地铁	100/102	100/102	100/100
	景观		100/98	100/98	100/98
	外部配套完善度		100/102	100/100	100/102
实物状况	基础设施完备度		100/100	100/100	100/100
	套内面积		100/102	100/100	100/102
	层高		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/102	100/102	100/100
	装修情况		100/97	100/97	100/100
	设施设备		100/100	100/100	100/100
	新旧程度		100/100	100/100	100/100
	物业管理		100/100	100/100	100/100
权益状况	是否设立他项权利		100/100	100/100	100/100
综合调整系数			0.9719	1.0111	0.9808
比准价格			21.13	18.70	21.79

5.房屋评估值的计算

从上表可以看出，三个比准价格相差幅度不大，故我们采用三个比准价

格的简单算术平均数作为评估对象的评估结果，则有：

$$\begin{aligned}\text{委估房产按套内面积月租金单价} &= (21.13 + 18.70 + 21.79) / 3 \\ &= 21 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{委估房产按套内面积年租金总价} &= 21 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 159.30 \text{ m}^2 \times 12 \text{ 月} \\ &= 40,144 \text{ (元/年)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

本次评估测算的价格内涵是套内面积计价，换算为建筑面积月租金单价。

$$\begin{aligned}\text{故：委估房产换算成建筑面积月租金单价} &= 40,144 \text{ 元/年} \div 227 \text{ m}^2 \div 12 \text{ 月} \\ &= 14.74 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月)}\end{aligned}$$

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

湖南华天生活服务有限公司委托评估的长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格在评估基准日 2026 年 6 月 9 日的评估结果为人民币肆万零壹佰肆拾肆元整（小写¥：40,144 元）。具体评估结果详见下列租金价格评估明细表：

租金价格评估明细表

评估基准日：2026 年 6 月 9 日

产权持有单位：湖南华天生活服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	产权证号	建筑面积 (m²)	租金单价 (元/m²·月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)
1	开福区迎宾路 169 号 801G 号房产	湘(2022)长沙市不动产权 第 0340124 号	227	14.74	3,345	40,144
合 计			227		3,345	40,144

二、评估结论成立的条件

1. 本评估结论系根据前述评估原则、依据、前提、方法、程序得出的，仅为本评估目的服务，是对评估基准日 2026 年 6 月 9 日湖南华天生活服务有限公司委估资产公允价值的反映。

本报告所称“评估价值”系指在下列前提存在的条件下成立：

- 1) 委托方及资产占有方提供的资料真实有效；
- 2) 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；
- 3) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

2.本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本事务所及参加评估工作的评估人员与资产占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3.此次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

4.本评估结论仅供委托方作为本次评估目的使用，不得用于其他经济目的的。

5.本报告中一般未考虑评估值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

6.根据评估准则，资产评估师认定假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

7.评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力的影响，没有考虑可能与房产有关的抵押、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对房产价值的影响。评估结论是本评估机构出具的，受具体参加本项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

三、评估基准日的期后事项对评估结论的影响

1.在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

2.在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

四、评估结论的效力、使用范围与有效期

1.本评估结论系资产评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2.本评估结论仅供委托方为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估说明的使用权归委托方所有，未经委托方和评估机构同意，本所不会随意向他人提供或公开。

3.根据国家现行规定，本评估结论的有效期为一年，即从评估基准日 2026 年 6 月 9 日起至 2027 年 6 月 8 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

资产评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有单位概况

(一) 委托方概况

名称：湖南华天生活服务有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区朝阳街道解放东路 300 号华天大酒店 B 座 10 楼 1001 室、1002 室

法定代表人：贺旖旎

注册资本：3200 万人民币

统一社会信用代码：91430102MA4L2RRBXK

经营范围：许可项目：互联网信息服务；食品互联网销售；餐饮服务；住宿服务；食品销售；室内环境检测；职业中介活动；第三类医疗器械经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；活禽销售。（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：餐饮管理；物业管理；城市公园管理；城市绿化管理；商业综合体管理服务；单位后勤管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；洗染服务；缝纫修补服务；鞋和皮革修理；家用电器修理；停车场服务；安全系统监控服务；会议及展览服务；礼仪服务；外卖递送服务；劳务服务（不含劳务派遣）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；文具用品零售；针纺织品销售；皮革制品销售；电子产品销售；机械电气设备销售；电气设备修理；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）；住房租赁；充电控制设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；旅游开发项目策划咨询；中医养生保健服务（非医疗）；组织文化艺术交流活动；供应链管理服务；农副产品销售；礼品花卉销售；食用农产品零售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；粮油仓储服务；食用农产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；水产品批发；新鲜蔬菜批发；日用品销售；洗涤机械销售。（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）。

（二）产权持有单位

本项目的产权持有单位与委托方为同一单位。

（三）委托方与产权持有单位的关系

本项目的产权持有单位与委托方为同一单位。

二、评估目的

本项目的评估目的是为湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产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

评估对象是湖南华天生活服务有限公司拟房屋出租所涉及的位于长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产的年租金价格。

（二）评估范围

评估范围是长沙市开福区迎宾路 169 号 8 楼 801G 号房产，出租建筑面积为 227 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。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2026 年 6 月 9 日。

由于资产评估是对某一时点的资产价值做出合理估算，评估基准日的选取应有利于保证评估结果有效地服务评估目的，减少或避免评估基准日后调整事项，同时为了准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据，选择评估基准日应与距评估目的计划实现日较接近的时点。

五、资料清单

公司已向评估机构提供了以下资料：

- (一) 资产评估申报表（由评估机构出具样式）；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 委托方和产权持有单位营业执照；
- (四) 委托方承诺函；
- (五) 产权证明文件；
- (六) 与本次评估有关的其他资料及专项说明。



(此页无正文，为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页)

委托方 (盖章):



法定代表人(签字盖章):



年 月 日