

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343020024202600073
合同编号:	2026-062
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘恒立评字〔2026〕062号
报告名称:	湖南达俊投资管理有限公司拟出租的广州市天河区体育西路中石化大厦B塔20套房产年租金市场价值资产评估报告
评估结论:	1,058,100.00元
评估报告日:	2026年07月22日
评估机构名称:	湖南恒立资产评估有限公司
签名人员:	陈又瑄 (资产评估师) 正式会员 编号: 43110001 戴玉泉 (资产评估师) 见习会员 编号: 43250020
 (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07月22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南达俊投资管理有限公司拟出租的
广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 20 套房产
年租金市场价值

资产评估报告

湘恒立评字（2026）062 号
共 1 册，第 1 册

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

Hunan Hengli Asset Land Real Estate Appraisal Co., Ltd

2026 年 7 月 22 日

目录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、绪言	5
二、委托人、产权持有人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	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型	8
六、评估基准日	9
七、评估依据	9
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程 and 情况	12
十、评估假设	13
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	14
十三、资产评估报告使用限制说明	15
十四、资产评估报告日	15
十五、签名盖章	16
资产评估报告附件	17

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经提请委托人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。

十、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。



湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

湘恒立评字（2026）062 号



湖南达俊投资管理有限公司拟出租的 广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 20 套房产 年租金市场价值

资产评估报告摘要

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受湖南达俊投资管理有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则，经必要的评估程序，采用市场法，对湖南达俊投资管理有限公司根据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》拟出租名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室等 20 套房产年租金于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：根据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》，湖南达俊投资管理有限公司拟出租名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，需对该房产年租金于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

（一）评估对象：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室的年租金市场价值。

（二）评估范围：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，房产建筑总面积为 1489.32 m²。



三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026年6月16日。

五、评估方法：市场法

六、评估结论及其使用有效期：

在公开市场和持续使用前提下，湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦B塔901-911、924、1811、1812、2003-2008室年租金于评估基准日2026年6月16日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 1489.32 m²，年租金市场价值总额为 105.81 万元（取整至佰位），大写人民币壹佰零伍万捌仟壹佰元整。（该评估结论为含增值税的年租金，增值税采用适用简易计税办法按征收率5%计算。但不包含房产使用过程中产生的水电费、物业费等相关费用。）

有关评估结果的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《房屋租金评估明细表》。

本评估报告及评估结论使用有效期为一年。自评估基准日起计算，即 2026 年 6 月 16 日开始，到 2027 年 6 月 15 日结束。如超过一年，则需聘请评估机构重新对委估资产进行评估。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

（二）本评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用。

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。



湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

湘恒立评字（2026）062 号



湖南达俊投资管理有限公司拟出租的 广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 20 套房产 年租金市场价值 资产评估报告

一、绪言

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受湖南达俊投资管理有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则，经必要的评估程序，采用市场法，对湖南达俊投资管理有限公司根据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》拟出租名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室等 20 套房产年租金于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人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）委托人概况

单位名称：湖南达俊投资管理有限公司

统一社会信用代码：91430100570265908T

住所：湖南省长沙市芙蓉区马王堆北路18号古汉国际广场第1栋12楼

法定代表人：陈铁军

注册资本：100万(美元)

经营范围：投资管理与项目投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、自有房产的租赁。（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）

（二）产权持有人概况



产权持有人与委托人为同一单位。

（三）其他资产评估报告使用人

与出租房产这一经济行为有关的湖南达俊投资管理有限公司、国有资产监督管理机构和集团总部。

三、评估目的

根据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》，湖南达俊投资管理有限公司拟出租名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，需对该房产年租金于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室的年租金市场价值。

（二）评估范围：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，房产建筑总面积为 1489.32 m²。

1、权益状况

评估对象土地使用权和房屋所有权由《房屋所有权证》登记，证载权利人为湖南达俊投资管理有限公司。《房屋所有权证》证载内容详见下表。

序号	房产证编号	建筑物名称	房屋坐落	用途	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证穗字第 0920053017 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 901	天河区体育西路 191 号	办公	2008	85.27
2	粤房地权证穗字第 0920053018 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 902	天河区体育西路 191 号	办公	2008	68.9
3	粤房地权证穗字第 0920053019 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 903	天河区体育西路 191 号	办公	2008	54.29
4	粤房地权证穗字第 0920053020 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 904	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.64
5	粤房地权证穗字第 0920053021 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 905	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.71
6	粤房地权证穗字第 0920053022 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 906	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.03
7	粤房地权证穗字第 0920053023 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 907	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.38
8	粤房地权证穗字第 0920053024 号	天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 908	天河区体育西路 191 号	办公	2008	54.68



9	粤房地权证穗字第 0920053025 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 909	天河区体育西路 191 号	办公	2008	68.9
10	粤房地权证穗字第 0920053039 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 910	天河区体育西路 191 号	办公	2008	85.27
11	粤房地权证穗字第 0920053040 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 911	天河区体育西路 191 号	办公	2008	120.13
12	粤房地权证穗字第 0920053657 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 924	天河区体育西路 191 号	办公	2008	120.13
13	粤房地权证穗字第 0920052964 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 1811	天河区体育西路 191 号	办公	2008	119.93
14	粤房地权证穗字第 0920054259 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 1812	天河区体育西路 191 号	办公	2008	119.93
15	粤房地权证穗字第 0920054339 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2003	天河区体育西路 191 号	办公	2008	56.76
16	粤房地权证穗字第 0920054340 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2004	天河区体育西路 191 号	办公	2008	60.22
17	粤房地权证穗字第 0920053698 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2005	天河区体育西路 191 号	办公	2008	62.37
18	粤房地权证穗字第 0920053757 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2006	天河区体育西路 191 号	办公	2008	61.66
19	粤房地权证穗字第 0920053798 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2007	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.96
20	粤房地权证穗字第 0920053817 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2008	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.16

截止评估基准日，评估对象房产无抵押等他项权利。

2、实物状况

(1) 建筑物实物状况(见下表)

建筑规模	评估对象所在楼栋为 50 层综合楼，1-5 层为商业房产、6 层及以上为办公。评估对象为第 9 层 901-911、924 室，第 18 层 1811、1812 室及第 20 层 2003-2008 室房产，总面积为 1489.32 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	2008 年 5 月
设施设备	水电配套，中央空调等房屋设施设备较齐全
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较好，未发现明显瑕疵。
空间布局	901、910 室、911 室、924 室、1811 室、1812 室为不规则形状，其余 14 套房产布局较规则
层 高	3.5 米
建筑外观	玻璃幕墙。
新旧程度	房屋建筑物建成于 2008 年 5 月，结合现场勘查，确定建筑物成新率为 70%。
使用状况	2003-2008 室在租，其余均为空置，房产可正常使用。
特殊状况	无。
装饰装修	简单装修。

(2) 土地实物状况(见下表)



土地面积	共有宗地使用面积 10253.6 m ² ，未分割土地使用权
土地形状	形状较规则
地形、地势	评估对象所在地区较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小
地 质	评估对象所在区域地下水水质无污染，无不良地质现象
土 壤	评估对象所在区域未受过污染，不是垃圾填埋场或化工厂原址、盐碱地等
开发程度	地上建筑物已经建成并投入正常使用，开发程度达到：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地内土地平整

3、区位状况(见下表)

坐落位置	评估对象位于广州市天河区体育西路 191 号
交通状况	评估对象所在宗地临体育西路，周边有天河北路、天河北街，已形成路网，道路通达度较好。周边有天河体育中心，步行 5 分钟内可达公交站
商服状况	待估对象位于佳兆业广场，商服繁华度好
外部配套设施	15 分钟车程范围内有广州体育学院、河区华阳小学、天河汇商业广场、天河体育中心、天河区妇幼保健院、中国工商银行和建设银行等多个配套设施
周围环境	所处环境为广州市中心区域内，评估对象周围主要为商业房产，临街铺面以娱乐、酒店奢侈品店等商业房产。

评估的具体范围以委托人提供的《房屋年租金评估申报表》为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

依据《资产评估价值类型指导意见》，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。本评估报告所称“市场价值”与该市场价值的定义内涵一致。

(三) 选择价值类型的理由

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，也不需要考虑特定的市场参与者的特性和偏好；同时，评估目



的是为出租房产年租金提供市场价值参考依据。满足市场价值定义的要求，故此次评估采用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

评估基准日为 2026 年 6 月 16 日。

考虑到尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，本评估基准日由委托人确定，并与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

七、评估依据

（一）经济行为依据：

《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》。

（二）法律、法规依据

1、《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）；

2、《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 号颁布）；

3、《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 号颁布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号颁布，2019 年 8 月 24 日修订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号颁布，2019 年 8 月 24 日修订）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 41 号颁布，2019 年 4 月 23 日修订）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号颁布）；

8、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号颁布，2020 年 11 月 29 日修订）；

9、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

10、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布，2019 年 1 月 2 日修订）；



- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔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）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号颁布）；
- 15、《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 16、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号颁布）；
- 17、《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，2025 年 12 月 25 日）
- 18《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号，2026 年 1 月 30 日）

（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、《资产评估准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。



（四）产权依据：

《房屋所有权证》（粤房地权证穗字第 0920053017 号、粤房地权证穗字第 0920053018 号、粤房地权证穗字第 0920053019 号、粤房地权证穗字第 0920053020 号、粤房地权证穗字第 0920053021 号、粤房地权证穗字第 0920053022 号、粤房地权证穗字第 0920053023 号、粤房地权证穗字第 0920053024 号、粤房地权证穗字第 0920053025 号、粤房地权证穗字第 0920053039 号、粤房地权证穗字第 0920053040 号、粤房地权证穗字第 0920053657 号、粤房地权证穗字第 0920052964 号、粤房地权证穗字第 0920054259 号、粤房地权证穗字第 0920054339 号、粤房地权证穗字第 0920054340 号、粤房地权证穗字第 0920053698 号、粤房地权证穗字第 0920053757 号、粤房地权证穗字第 0920053798 号、粤房地权证穗字第 0920053817 号）

（五）取价依据及参考依据：

- 1、市场咨询的价格资料和参数资料；
 - 2、评估人员现场勘查记录等；
 - 3、委托人与产权持有人提供的其它资料；
 - 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料，以及我司收集的有关询价资料
- 和参数资料。

八、评估方法

根据《资产评估准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号），评估方法通常有市场法、收益法、成本法等评估方法。

本次为出租房产年租金的市场价值评估，考虑到成本法仅从成本累加的方式测算评估对象的市场价值，且评估对象所在区域成本法所需的地价分摊等费用取值困难。因此，成本法不适用于本次出租房产年租金市场价值评估。

运用收益法评估房地产年租金，一般采用收益法倒算方式。即，通过求取房地产的现值，运用适当的资本化率测算出房地产租金。根据《房地产估价规范》求取房地产现值，常用方法有市场法、收益法、成本法及假设开发法。经评估人员现场调查、了解，类似评估对象的近期交易实例极少，无法利用市场法和假设开发法求取评估对象现值；且评估对象为办公房产，不适用成本法评估；同时也不宜使用收益法求取评估对象的现值。故本次评估不宜采用收益法。

经过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和



实际情况，评估对象为办公房产，周边区域类似房产租赁案例较多，市场法案例均为实际租赁成交价，其测算结果能真实反应其实际租金的市场价值。故本次评估可以选用市场法。

根据《资产评估准则-评估方法》第二十三条：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。通过上述分析，本次年租金市场价值评估，仅满足一种评估方法-市场法的适用条件，所以只选取市场法作为本次评估的评估方法。

市场法是指选取与评估对象条件类似的房地产租赁案例作为可比实例，将可比实例的租赁情况、租赁日期、实物状况、区位状况、权益状况分别与评估对象相比较，进行因素修正，得出比准价格，最终确定评估对象的年租金评估价值。

市场法估算房地产年租金比准价格的计算公式为：

评估对象年租金比准价格=可比实例年租金价格×租赁情况修正系数×租赁时间修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成项目评估组，于 2026 年 6 月 16 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

- 1、了解产权持有人及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估委托合同；
- 2、明确评估目的、评估对象及范围；
- 3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
- 4、指导产权持有人搜集、准备有关评估资料。

（二）现场评估阶段

- 1、听取有关人员对产权持有人的情况介绍以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对产权持有人填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与产权持有人有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定实物资产的



成新率搜集资料；

- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
- 5、对产权持有人资产进行评估确认，测算其评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果进行汇总，形成初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

（四）提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告，并按规定报送有关材料。

十、评估假设

本资产评估报告评定估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、现状利用假设：现状利用假设是对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式进行价值评估。在现状利用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）具体假设

1、假设评估基准日后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。

2、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大



不利影响。

3、假设评估对象继续按办公用途出租，且实际用途与证载用途不一致对评估结果不会产生影响。

4、纳入评估范围的资产是根据委托方提供的《房屋所有权证》确认的权属，出具的《房屋所有权证》合法有效。

十一、评估结论

在公开市场和持续使用前提下，湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室年租金于评估基准日 2026 年 6 月 16 日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 1489.32 m²，年租金市场价值总额为 105.81 万元（取整至佰位），大写人民币壹佰零伍万捌仟壹佰元整。（该评估结论为含增值税的年租金，增值税采用适用简易计税办法按征收率 5% 计算。但不包含房产使用过程中产生的水电费、物业费等相关费用）

因本次评估为评估对象的年租金市场价值，与账面价值不属同一价值内涵，因此不进行评估增减值分析。

有关评估结果的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《房屋租金评估明细表》。

十二、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(包括但不限于)：

（一）评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

（二）评估结论仅为本次评估目的服务。

（三）本评估结论为 1 年期年租金。若租赁年限超过 1 年，后续年度的年租金委托人可以委托评估机构重新评估，或根据租赁市场的变化在本评估结论的基础上适当调整年租金。

（四）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值



估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

（五）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

（六）由委托人和产权持有人管理层及其有关人员提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

（七）根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）本评估报告在评估机构签字盖章后有效。

（五）资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分。

（七）本评估报告和评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，即 2026 年 6 月 16 日开始，到 2027 年 6 月 15 日结束。如超过一年，则需聘请评估机构重新对委估资产进行评估。

（八）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，应在取得批复后方可正式使用。

十四、资产评估报告日



资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2026 年 7 月 22 日。

十五、签名盖章

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司



中国 长沙

资产评估师：



资产评估师：



2026 年 7 月 22 日



资产评估报告附件

- (一) 经济行为批准文件
- (二) 委托人暨产权持有人营业执照
- (三) 委托人暨产权持有人承诺函
- (四) 签字资产评估师承诺函
- (五) 评估机构营业执照
- (六) 评估机构备案公告
- (七) 签字资产评估师正式执业会员证书复印件
- (八) 评估对象涉及的权属资料
- (九) 勘查现场照片



房屋年租金资产评估明细表

评估基准日：2026年6月16日

产权持有人：湖南达俊投资管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	房产证编号	房产户室号	房屋坐落	用途	建成年月	建筑面积 (㎡)	评估结论		折合月租金单价	折合月租金	备注
							年租金单价 (元/㎡)	年租金			
1	粤房地权证穗字第0920053017号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔901	天河区体育西路191号	办公	2008	85.27	694.00	59,177.38	57.83	4,931.00	
2	粤房地权证穗字第0920053018号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔902	天河区体育西路191号	办公	2008	68.9	715.00	49,263.50	59.58	4,105.00	
3	粤房地权证穗字第0920053019号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔903	天河区体育西路191号	办公	2008	54.29	722.00	39,197.38	60.17	3,266.00	
4	粤房地权证穗字第0920053020号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔904	天河区体育西路191号	办公	2008	57.64	722.00	41,616.08	60.17	3,468.00	
5	粤房地权证穗字第0920053021号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔905	天河区体育西路191号	办公	2008	59.71	722.00	43,110.62	60.17	3,593.00	
6	粤房地权证穗字第0920053022号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔906	天河区体育西路191号	办公	2008	59.03	722.00	42,619.66	60.17	3,552.00	
7	粤房地权证穗字第0920053023号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔907	天河区体育西路191号	办公	2008	57.38	722.00	41,428.36	60.17	3,452.00	
8	粤房地权证穗字第0920053024号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔908	天河区体育西路191号	办公	2008	54.68	722.00	39,478.96	60.17	3,290.00	
9	粤房地权证穗字第0920053025号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔909	天河区体育西路191号	办公	2008	68.9	715.00	49,263.50	59.58	4,105.00	
10	粤房地权证穗字第0920053039号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔910	天河区体育西路191号	办公	2008	85.27	694.00	59,177.38	57.83	4,931.00	
11	粤房地权证穗字第0920053040号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔911	天河区体育西路191号	办公	2008	120.13	680.00	81,688.40	56.67	6,807.00	
12	粤房地权证穗字第0920053657号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔924	天河区体育西路191号	办公	2008	120.13	680.00	81,688.40	56.67	6,807.00	
13	粤房地权证穗字第0920052964号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔1811	天河区体育西路191号	办公	2008	119.93	701.00	84,070.93	58.42	7,006.00	
14	粤房地权证穗字第0920054259号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔1812	天河区体育西路191号	办公	2008	119.93	701.00	84,070.93	58.42	7,006.00	
15	粤房地权证穗字第0920054339号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2003	天河区体育西路191号	办公	2008	56.76	736.00	41,775.36	61.33	3,481.00	
16	粤房地权证穗字第0920054340号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2004	天河区体育西路191号	办公	2008	60.22	729.00	43,900.38	60.75	3,658.00	
17	粤房地权证穗字第0920053698号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2005	天河区体育西路191号	办公	2008	62.37	729.00	45,467.73	60.75	3,789.00	
18	粤房地权证穗字第0920053757号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2006	天河区体育西路191号	办公	2008	61.66	729.00	44,950.14	60.75	3,746.00	
19	粤房地权证穗字第0920053798号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2007	天河区体育西路191号	办公	2008	59.96	736.00	44,130.56	61.33	3,678.00	
20	粤房地权证穗字第0920053817号	天河区体育西路191号中石化大厦B塔2008	天河区体育西路191号	办公	2008	57.16	736.00	42,069.76	61.33	3,506.00	
合 计						1489.32	710.49	1,058,145.41	59.21	88,179.00	
评估结果取整至佰位								1,058,100.00			

填表人：

填表日期：2026年6月22日

评估人员：陈又瑛、戴玉泉

湖南达俊投资管理有限公司拟出租的
广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 20 套房产
年租金市场价值

资产评估说明

湘恒立评字（2026）062 号

（第一册，共一册）

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

Hunan Hengli Asset Land Real Estate Appraisal Co., Ltd

2026 年 7 月 22 日



目 录

第一部分 关于《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 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象	3
二、评估范围	3
第四部分 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第五部分 评估技术说明	8
第一节 不动产租金评估技术说明	8
一、评估范围	8
二、评估基准日	8
三、价值类型	8
四、评估方法选取的依据和理由	9
五、评估测算过程	9
第二节 评估结论	18



第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供委托人，及与出租资产这一经济行为有关的国有资产监督管理机构和集团总部。除法律法规规定外，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

本部分内容委托人和产权持有人编写并盖章，内容见附件。

委 托 人：湖南达俊投资管理有限公司

产权持有人：湖南达俊投资管理有限公司



第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室的年租金市场价值。

二、评估范围

湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，房产建筑总面积为 1489.32 m²。

评估对象土地使用权和房屋所有权由《房屋所有权证》登记，证载权利人为湖南达俊投资管理有限公司。《房屋所有权证》证载内容详见下表。

序号	房产证编号	建筑物名称	房屋坐落	用途	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证穗字第 0920053017 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 901	天河区体育西路 191 号	办公	2008	85.27
2	粤房地权证穗字第 0920053018 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 902	天河区体育西路 191 号	办公	2008	68.9
3	粤房地权证穗字第 0920053019 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 903	天河区体育西路 191 号	办公	2008	54.29
4	粤房地权证穗字第 0920053020 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 904	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.64
5	粤房地权证穗字第 0920053021 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 905	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.71
6	粤房地权证穗字第 0920053022 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 906	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.03
7	粤房地权证穗字第 0920053023 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 907	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.38
8	粤房地权证穗字第 0920053024 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 908	天河区体育西路 191 号	办公	2008	54.68
9	粤房地权证穗字第 0920053025 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 909	天河区体育西路 191 号	办公	2008	68.9
10	粤房地权证穗字第 0920053039 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 910	天河区体育西路 191 号	办公	2008	85.27
11	粤房地权证穗字第 0920053040 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 911	天河区体育西路 191 号	办公	2008	120.13



12	粤房地权证穗字第 0920053657 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 924	天河区体育西路 191 号	办公	2008	120.13
13	粤房地权证穗字第 0920052964 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 1811	天河区体育西路 191 号	办公	2008	119.93
14	粤房地权证穗字第 0920054259 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 1812	天河区体育西路 191 号	办公	2008	119.93
15	粤房地权证穗字第 0920054339 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2003	天河区体育西路 191 号	办公	2008	56.76
16	粤房地权证穗字第 0920054340 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2004	天河区体育西路 191 号	办公	2008	60.22
17	粤房地权证穗字第 0920053698 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2005	天河区体育西路 191 号	办公	2008	62.37
18	粤房地权证穗字第 0920053757 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2006	天河区体育西路 191 号	办公	2008	61.66
19	粤房地权证穗字第 0920053798 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2007	天河区体育西路 191 号	办公	2008	59.96
20	粤房地权证穗字第 0920053817 号	天河区体育西路 191 号 中石化大厦 B 塔 2008	天河区体育西路 191 号	办公	2008	57.16

截止评估基准日，评估对象房产无抵押等他项权利。

2、实物状况

(1) 建筑物实物状况(见下表)

建筑规模	评估对象所在楼栋为 50 层综合楼，1-5 层为商业房产、6 层及以上为办公。评估对象为第 9 层 901-911、924 室，第 18 层 1811、1812 室及第 20 层 2003-2008 室房产，总面积为 1489.32 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	2008 年 5 月
设施设备	水电配套，中央空调等房屋设施设备较齐全
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较好，未发现明显瑕疵。
空间布局	901、910 室、911 室、924 室、1811 室、1812 室为不规则形状，其余 14 套房产布局较规则
层 高	3.5 米
建筑外观	玻璃幕墙。
新旧程度	房屋建筑物建成于 2008 年 5 月，结合现场勘查，确定建筑物成新率为 70%。
使用状况	2003-2008 室在租，其余均为空置，房产可正常使用。
特殊状况	无。
装饰装修	简单装修。

(2) 土地实物状况(见下表)

土地面积	共有宗地使用面积 10253.6 m ² ，未分割土地使用权
土地形状	形状较规则



地形、地势	评估对象所在地区较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小
地 质	评估对象所在区域地下水水质无污染，无不良地质现象
土 壤	评估对象所在区域未受过污染，不是垃圾填埋场或化工厂原址、盐碱地等
开发程度	地上建筑物已经建成并投入正常使用，开发程度达到：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地内土地平整

3、区位状况(见下表)

坐落位置	评估对象位于广州市天河区体育西路 191 号
交通状况	评估对象所在宗地临体育西路，周边有天河北路、天河北街，已形成路网，道路通达度较好。周边有天河体育中心，步行 5 分钟内可达公交站
商服状况	待估对象位于佳兆业广场，商服繁华度好
外部配套设施	15 分钟车程范围内有广州体育学院、河区华阳小学、天河汇商业广场、天河体育中心、天河区妇幼保健院、中国工商银行和建设银行等多个配套设施
周围环境	所处环境为广州市中心区域内，评估对象周围主要为商业房产，临街铺面以娱乐、酒店奢侈品店等商业房产。

评估的具体范围以委托人提供的《房屋年租金评估申报表》为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。



第四部分 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

接受资产评估委托后，湖南恒立资产土地房地产评估有限公司组建了项目评估组，指定了项目评估总体负责人、现场负责人和项目评估组成员。根据委托人提供的《房屋年租金评估申报表》，制定了详细的现场清查核实计划。评估人员在委托人相关工作人员的配合下，于 2026 年 6 月 16 日，对纳入评估范围的资产进行了现场勘查核实。

在委托人和产权持有人如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。清查核实内容主要为派评估人员到现场核实资产权属、数量、现状及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1、指导委托人和产权持有人进行填表与准备相关资料

评估人员指导委托人和产权持有人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《房屋年租金评估申报表》及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求委托人和产权持有人相关工作人员按照评估人员下发的评估资料清单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。

2、初步审查委托人和产权持有人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅委托人和产权持有人提供的《房屋年租金评估申报表》，初步检查有无漏项、错填、资产项目不明确、不完善等方面的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查《房屋年租金评估申报表》是否符合要求，将存在的问题及时反馈给产权持有人进行补充完善。

3、现场实地勘察和数据核实

在委托人和产权持有人如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围内资产的类型、数量和分布状况，评估人员在委托人和产权持有人相关工作人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对资产进行了现场清查核实。

4、补充、修改和完善评估申报表



评估人员根据现场实地勘察结果，与委托人和产权持有人相关工作人员充分沟通，进一步补充、修改和完善《房屋年租金评估申报表》，以做到表、实相符及符合客观和房产出租实际情况。

5、核实产权证明文件

评估对象土地使用权和房屋所有权由《房屋所有权证》登记，证载权利人为湖南达俊投资管理有限公司。

截止评估基准日，评估对象房产无抵押等他项权利。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不动产的分布形态、特点及实际情况进行了现场勘察，采取了与房屋年租金评估申报表一一核对的清查核实方法。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内资产的实际状况进行了认真的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，湖南达俊投资管理有限公司的委估资产实际状况与评估申报表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

本次评估根据产权持有人提供的《房屋所有权证》确定房产权属为湖南达俊投资管理有限公司所有。

截至评估基准日，2003-2008 室在租，其余均为空置。评估对象无抵押等他项权利。



第五部分 评估技术说明

第一节 不动产租金评估技术说明

一、评估范围

本次评估范围为湖南达俊投资管理有限公司名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室，房产建筑总面积为 1489.32 m²。

二、评估基准日

评估基准日为 2026 年 6 月 16 日。

考虑到尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，本评估基准日由委托人确定，并与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

三、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

依据《资产评估价值类型指导意见》，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。本评估报告所称“市场价值”与该市场价值的定义内涵一致。

（三）选择价值类型的理由

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，也不需要考虑特定的市场参与者的特性和偏好；同时，评估目的是为出租房产年租金提供市场价值参考依据。满足市场价值定义的要求，故此次评估采用的价值类型为市场价值。



四、评估方法选取的依据和理由

根据《资产评估准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号），评估方法通常有市场法、收益法、成本法等评估方法。

本次为出租房产年租金的市场价值评估，考虑到成本法仅从成本累加的方式测算评估对象的市场价值，且评估对象所在区域成本法所需的地价分摊等费用取值困难。因此，成本法不适用于本次出租房产年租金市场价值评估。

运用收益法评估房地产年租金，一般采用收益法倒算方式。即，通过求取房地产的现值，运用适当的资本化率测算出房地产租金。根据《房地产估价规范》求取房地产现值，常用方法有市场法、收益法、成本法及假设开发法。经评估人员现场调查、了解，类似评估对象的近期交易实例极少，无法利用市场法和假设开发法求取评估对象现值；且评估对象为办公房产，不适用成本法评估；同时也不宜使用收益法求取评估对象的现值。故本次评估不宜采用收益法。

经过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，评估对象为办公房产，周边区域类似房产租赁案例较多，市场法案例均为实际租赁成交价，其测算结果能真实反应其实际租金的市场价值。故本次评估可以选用市场法。

根据《《资产评估准则—资产评估方法》第二十三条：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。通过上述分析，本次年租金市场价值评估，仅满足一种评估方法-市场法的适用条件，所以只选取市场法作为本次评估的评估方法。

市场法是指选取与评估对象条件类似的房地产租赁案例作为可比实例，将可比实例的租赁情况、租赁日期、实物状况、区位状况、权益状况分别与评估对象相比较，进行因素修正，得出比准价格，最终确定评估对象的年租金评估价值。

市场法估算房地产年租金比准价格的计算公式为：

评估对象年租金比准价格=可比实例年租金价格×租赁情况修正系数×租赁时间修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

五、评估测算过程

评估举例-天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 901 号（评估明细表第 1 项）

评估对象为位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔第 9 层（低区），建筑面积



85.27 m²，空间布局较规则。经调查，评估对象同一供需圈内近期市场上类似房产租赁实例较多，故可以运用市场法对房产租赁实例进行修正后求取评估对象市场年租金。

1、可比实例的选取

经评估专业人员市场调查和筛选，选取与评估对象在同一供需圈，档次、用途与结构相近，于近期正常交易的 3 个租赁实例作为可比实例。

可比实例基本情况

可比实例	坐落	用途	结构	楼层所在位置	建筑面积(m ²)	交易日期	年租金(元/m ²)	租赁期限
可比实例 1	天河区体育西路 191 号中石化大厦	办公	钢混	中区	88	2026-6	1,200.00	1 年
可比实例 2	天河区体育西路 191 号中石化大厦	办公	钢混	低区	55	2026-6	1,184.00	1 年
可比实例 3	天河区体育西路 191 号中石化大厦	办公	钢混	高区	288	2026-6	792.00	1 年

2、建立价格比较基础

选取可比租赁实例后，需要对可比实例的年租金价格进行标准化处理，从而建立年租金价格可比基础。标准化处理主要从财产范围、付款方式、税费负担和计价单位等 4 个方面统一调整到与评估对象租金内涵一致，详见下表。

建立可比基础情况调整表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	调整说明
财产范围	不含承租装修、水电和物业费	不含承租装修、水电，含物业费	不含承租装修、水电，含物业费	不含承租装修、水电和物业费	根据实际情况天河区体育西路 191 号中石化大厦办公性质房产物业费为 30 月/m ² ·月
付款方式	押 2 付 1	押 2 付 1	押 2 付 1	押 2 付 1	一致，不需调整
税费负担	租金为含增值税的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	一致，不需调整
计价单位	按出租建筑面积计算年租金	按出租建筑面积计算年租金	按出租建筑面积计算年租金	按出租建筑面积计算年租金	一致，不需调整



标准化处理后的成交租金	/	840.00 元/m ²	824.00 元/m ²	792.00 元/m ²	/
-------------	---	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---

3、确定比较因素及条件说明

评估对象与可比交易实例的比较因素与条件如下表。

影响因素		待估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称		天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 901	天河区体育西路 191 号中石化大厦	天河区体育西路 191 号中石化大厦	天河区体育西路 191 号中石化大厦
位置		天河区体育西路 191 号	天河区体育西路 191 号	天河区体育西路 191 号	天河区体育西路 191 号
年租金价格 (元/m ²)			840.00	824.00	792.00
租赁时间		2026 年 6 月 16 日	2026 年 6 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
租赁情况		公开市场租赁	公开市场租赁	公开市场租赁	公开市场租赁
房产用途		办公	办公	办公	办公
权益因素	租赁期限	1 年以内 (含 1 年)	1 年以内 (含 1 年)	1 年以内 (含 1 年)	1 年以内 (含 1 年)
区域因素	基础设施完备程度	几通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公共配套设施完备程度	医院、学校、银行等	>7 个	>7 个	>7 个
	交通便捷程度	交通通达程度 (距公交站点的距离)	近 ≤50m	近 ≤50m	近 ≤50m
		离火车站距离	近 (≤3km)	近 (≤3km)	近 (≤3km)
		离长途汽车站距离	远 (>7km)	远 (>7km)	远 (>7km)
	商业繁华程度 (距区域商业中心距离)		繁华 (≤200m)	繁华 (≤200m)	繁华 (≤200m)
	环境质量 (大气污染和噪声污染)		一般	一般	一般
个别因素	临街状况		一面临街	一面临街	一面临街
	道路类型		混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	建筑物新旧程度 (%)		70	70	70
	层高 (m)		3.5	3.5	3.5
	租赁面积 (m ²)		85.27	88.00	55.00
					288.00



	形状		不规则	不规则	规则	较规则
	建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层		低层	中层	低层	高层
	装修状况		简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	设施设备	电力设施	有	有	有	有
		自来水设施	有	有	有	有
		消防设施	有	有	有	有
		空调设施	有	有	有	有
	配套停车场		有停车场	有停车场	有停车场	有停车场

4、确定比较因素修正指数

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，评估师根据市场交易情况结合评估经验，确定修正因素和指数修正程度。

租赁时间修正：租赁时间基本一致，不修正。

租赁情况修正：租赁情况一致，不修正。

房产用途修正，以委估对象实际使用用途——办公设定，所选三个案例也为办公用途，评估不予调整。

租赁期限修正：分为 1 年以内（含 1 年）、1-2 年（含 2 年）、2-3 年（含 3 年）、3-4 年（含 4 年）、4 年以上五个等级，以委估对象租赁期限指数设定为 100，每相差一个等级，调整±1；

基础设施完备程度修正：分为三通一平（通水、通电、通路）、四通一平（通水、通电、通讯、通路）、五通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通路）、六通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通路）四种状况，以委估对象的基础设施完备程度指数设定为 100，不同基础设施完备程度调整 3；

公共配套设施完备程度修正：将公共配套设施完备程度按 10 分钟车程范围内的银行、学校（小中大学）和医院的数量，分为≤1 个、（1，3]个、（3，5]个、（5，7]个、>7 个五个等级，将委估对象公共配套设施完备程度指数设定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整±1；



交通通达程度修正：将楼层所处位置分为中层、低层、高层三个等级，将评估对象楼层指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1；

离火车站距离修正：分为近（ $\leq 3\text{km}$ ）、较近（ $3, 5]\text{km}$ ）、一般（ $5, 7]\text{km}$ ）、较远（ $7, 9]\text{km}$ ）、远（ $> 9\text{km}$ ）五个等级，以委估对象所在位置距火车站距离指数设定为100，每相差一个等级，调整 ± 1 ；

离长途汽车站距离修正：分为近（ $\leq 1\text{km}$ ）、较近（ $1, 3]\text{km}$ ）、一般（ $3, 5]\text{km}$ ）、较远（ $5, 7]$ ）、远（ $> 7\text{km}$ ）五个等级，以委估对象所在位置距长途汽车站距离指数设定为100，每相差一个等级，调整 ± 1 ；

商业繁华程度（距区域商业中心距离）修正：按房产所处位置距区域商业中心距离划分，距区域商业中心距离繁华（ $\leq 200\text{m}$ ）、较繁华（ $(200, 500]\text{m}$ ）、一般（ $500, 1000]\text{m}$ ）、较劣（ $1000, 1500]\text{m}$ ）、劣（ $> 1500\text{m}$ ）五种状况，以委估对象所处位置商业繁华程度指数设定为100，每相差一个等级，调整 ± 5 ；

环境质量（大气污染和噪声污染）修正：按房产所在区域的大气污染和噪声污染划分，无大气污染和噪声污染为优；无大气污染、有噪声污染或有大气污染、无噪声污染为一般、有大气污染和噪声污染为差三种等级，以委估对象所在位置环境质量指数设定为100，每相差一个等级，调整 ± 2 ；

临街状况修正：分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以委估对象临街状况指数设定为100，每差一个等级，调整 ± 5 ；

道路类型修正：按所临道路等级分为生活型主干道、混合型主干道、生活型次干道、混合型次干道、交通型道路或支路等五个等级，将委估对象交所临道路等级指数设定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整 ± 2 ；

建筑物新旧程度修正：以委估对象新旧程度指数设定为100，新旧程度每差10%，调整1；

层高修正：以房产层高分为 $\leq 3\text{m}$ 、 $(3, 3.5]\text{m}$ 、 $(3.5, 4]\text{m}$ 、 $(4, 4.5]\text{m}$ 、 $> 4.5\text{m}$ 五个等级，将委估对象层高指数设定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1；

租赁面积修正：此次评估设定房产租赁面积为 $\leq 60\text{m}^2$ 、 $(60, 90]\text{m}^2$ 、 $(90, 120]\text{m}^2$ 、 $(120, 150]\text{m}^2$ 、 $> 150\text{m}^2$ 五个等级，以委估对象租赁面积指数设定为100，每差一个等级，调整1；



形状修正：房产形状分为规则（矩形）、较规则（梯形、平行四边形）、不规则（异形）三个等级，以委估房产形状指数设定为 100，每差一个等级，调整 5；

建筑结构修正房产建筑结构分为木结构、砖木、轻钢结构、砖混（混合）、钢混五个等级，以委估房产建筑结构指数设定为 100，每差一个等级，调整 2。

楼层修正：按房产所处楼层调整。以低层为基准，设定为 100，中层（ $\times 103\%$ ）、高层（ $\times 106\%$ ）；

装修状况修正：房产装修状况分为毛坯、简单装修、精装修三个等级，以委估房产的装修状况指数设定为 100，每差一个等级，调整 10；

水电消防空调设施修正：“I、设施设备因素-电力设施因素：电力设施因素根据有无电力设施确定，分为有电力设施、无电力设施，以委估对象电力设施指数设定为 100，每缺一项，调整 3；

II、设施设备因素-自来水设施因素：自来水设施因素根据有无自来水设施确定，分为有自来水设施、无自来水设施，以委估对象自来水设施指数设定为 100，每缺一项，调整 3；

III、设施设备因素-消防设施因素：消防设施因素根据有无消防设施确定，分为有消防设施、无消防设施，以委估对象消防设施指数设定为 100，每缺一项，调整 3；

IV、设施设备因素-空调设施因素：空调设施因素根据有无空调设施确定，分为有空调设施、无空调设施，以委估对象空调设施指数设定为 100，每缺一项，调整 1；

配套停车场修正：分为有停车场、无停车场两种状况，以委估房产配套停车场指数设定为 100，差一个等级，调整 ± 2 ；

因 素			待估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
年租金价格（元/m ² ）				840.00	824.00	792.00
租赁时间			100	100	100	100
租赁情况			100	100	100	100
房产用途			100	100	100	100
权益因素	租赁期限		100	100	100	100
区域因素	基础设施完备程度	几通一平	100	100	100	100
	公共配套设施完备程度	医院、学校、银行等	100	100	100	100



	交通便捷程度	交通通达程度（距公交站点的距离）	100	100	100	100
		离火车站距离	100	100	100	100
		离长途汽车站距离	100	100	100	100
	商业繁华程度（距区域商业中心距离）		100	100	100	100
	环境质量（大气污染和噪声污染）		100	100	100	100
个别因素	临街状况		100	100	100	100
	道路类型		100	100	100	100
	建筑物新旧程度		100	100	100	100
	层高（m）		100	100	100	100
	租赁面积（m ² ）		100	100	101	97
	形状		100	100	110	105
	建筑结构		100	100	100	100
	楼层		100	103	100	106
	装修状况		100	110	110	110
	设施设备	电力设施	100	100	100	100
		自来水设施	100	100	100	100
		消防设施	100	100	100	100
		空调设施	100	100	100	100
	配套停车场		100	100	100	100

5、确定比较因素修正系数和比准年租金计算

因 素			可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
年租金价格（元/m ² ）			840.00	824.00	792.00
租赁时间			100/100	100/100	100/100
租赁情况			100/100	100/100	100/100
房产用途			100/100	100/100	100/100
权益因素	租赁期限		100/100	100/100	100/100
区域因素	基础设施完备程度	几通一平	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完备程度	医院、学校、银行等	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	交通通达程度（距公交站点的距离）	100/100	100/100	100/100
		离火车站距离	100/100	100/100	100/100



	离长途汽车站距离		100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度（距区域商业中心距离）		100/100	100/100	100/100
	环境质量（大气污染和噪声污染）		100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况		100/100	100/100	100/100
	道路类型		100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度		100/100	100/100	100/100
	层高（m）		100/100	100/100	100/100
	租赁面积（m²）		100/100	100/101	100/97
	形状		100/100	100/110	100/105
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/103	100/100	100/106
	装修状况		100/110	100/110	100/110
	设施设备	电力设施	100/100	100/100	100/100
		自来水设施	100/100	100/100	100/100
		消防设施	100/100	100/100	100/100
		空调设施	100/100	100/100	100/100
	配套停车场		100/100	100/100	100/100
比准单价		741.39	674.25	666.91	
评估单价（不含税）		694.18			
评估单价（取整）		694.00			
评估总价		59,177.38			

6、评估对象市场年租金

3个可比实例的比准年租金相差不大，故采用3个实例的比准年租金简单算术平均值作为评估对象的年租金。即：

年租金单价=（741.39+674.25+666.91）÷3=694.00（取整，元/m²）。

7、评估对象市场年租金的确定

运用上述评估方法，得到天河区体育西路191号中石化大厦B塔901年租金单价为785.00元/m²，以该套房产单价为基准单价，沿用上述的比较因素修正方法对本次评估范围内所有房产进行修正，分别得出每套房产的年租金单价，计算过程详见下表：



建筑物名称	用途	建成年月	层数	建筑面积 m ²	形状	楼层修正指数	楼层修正指数	形状修正指数	修正后单价 (元/m ²)
901 室	办公	2008	低层	85.27	不规则	100	100	100	694.00
902 室	办公	2008	低层	68.9	较规则	100	100	103	715.00
903 室	办公	2008	低层	54.29	较规则	100	101	103	722.00
904 室	办公	2008	低层	57.64	较规则	100	101	103	722.00
905 室	办公	2008	低层	59.71	较规则	100	101	103	722.00
906 室	办公	2008	低层	59.03	较规则	100	101	103	722.00
907 室	办公	2008	低层	57.38	较规则	100	101	103	722.00
908 室	办公	2008	低层	54.68	较规则	100	101	103	722.00
909 室	办公	2008	低层	68.9	较规则	100	100	103	715.00
910 室	办公	2008	低层	85.27	不规则	100	100	100	694.00
911 室	办公	2008	低层	120.13	不规则	100	98	100	680.00
924 室	办公	2008	低层	120.13	不规则	100	98	100	680.00
1811 室	办公	2008	中层	119.93	不规则	102	99	100	701.00
1812 室	办公	2008	中层	119.93	不规则	102	99	100	701.00
2003 室	办公	2008	中层	56.76	较规则	102	101	103	736.00
2004 室	办公	2008	中层	60.22	较规则	102	100	103	729.00
2005 室	办公	2008	中层	62.37	较规则	102	100	103	729.00
2006 室	办公	2008	中层	61.66	较规则	102	100	103	729.00
2007 室	办公	2008	中层	59.96	较规则	102	101	103	736.00
2008 室	办公	2008	中层	57.16	较规则	102	101	103	736.00



第二节 评估结论

在公开市场和持续使用前提下，湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 901-911、924、1811、1812、2003-2008 室年租金于评估基准日 2026 年 6 月 16 日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 1489.32 m²，年租金市场价值总额为 105.81 万元（取整至佰位），大写人民币壹佰零伍万捌仟壹佰元整。（该评估结论为含增值税的年租金，增值税采用适用简易计税办法按征收率 5% 计算。但不包含房产使用过程中产生的水电费、物业费等相关费用）

因本次评估为评估对象的年租金市场价值，与账面价值不属同一价值内涵，因此不进行评估增减值分析。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见《房屋租金评估明细表》。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人及评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

单位名称：湖南达俊投资管理有限公司

统一社会信用代码：914403002793656712

住所：湖南省长沙市芙蓉区马王堆北路18号古汉国际广场第1栋12楼

法定代表人：陈铁军

注册资本：100万(美元)

经营范围：投资管理与项目投资咨询服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、自有房产的租赁。（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）

(二) 产权持有人概况

产权持有人与委托人为同一单位。

(三) 其他资产评估报告使用人

与出租房产这一经济行为有关的湖南达俊投资管理有限公司、国有资产监督管理机构和集团总部。

二、关于经济行为的说明

根据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》，湖南达俊投资管理有限公司拟出租名下位于广州市天河区体育西路中石化大厦B塔901-911、924、1811、1812、2003-2008室，需对该房产年租金于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

(一) 评估对象：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦B塔901-911、924、1811、1812、2003-2008室的年租金市场价值。

(二) 评估范围：湖南达俊投资管理有限公司位于广州市天河区体育西路中石化大厦B塔901-911、924、1811、1812、2003-2008室，房产建筑总面积为1489.32 m²。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2026 年 6 月 16 日。

考虑评估对象为单项资产的年租金市场价值，经与评估机构沟通以现场勘查日为评估基准日。本评估基准日由委托人确定，并与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

因本次评估为单项资产年租金市场价值评估，未涉及到企业整体资产，所以不涉及对资产负债情况、未来经营和收益状况预测进行说明。

七、资料清单。

- (1) 《房产年租金资产评估申报明细表》；
- (2) 《房屋所有权证》；
- (3) 经济行为文件：呈批件；
- (4) 公司营业执照副本复印件。

委托人及产权持有人：湖南达俊投资管理有限公司

日期：2026 年 7 月 13 日



湖南省三湘俊通物贸有限公司

呈批件

是否涉及财务事项 否

SXJT-2026-68

请示名称	关于广州中石化大厦写字楼租赁价格评估的请示		
呈报部门	安全资产部	拟稿人	贵首福
联系电话	15873629572	拟稿日期	2026-06-12
请示事项	公司领导： 今年以来，我司广州中石化大厦区域租赁市场行情持续低迷，导致空置问题加重，现行的中石化大厦的评估价格系2025年8月完成评估的，已不符合目前持续走低的市场行情，导致我司根据市场行情调节租赁价格的幅度缺乏灵活性，不利于完成后2026年度的出租任务。鉴于此，我部拟对广州中石化大厦资产重新进行租赁评估，以符合目前市场实际情况的评估价格，现将具体情况汇报如下： （一）资产基本情况： 该资产位于广州市天河区体育西路191号中石化大厦B塔F9、F18、面积为1131.19㎡；上述资产目前处于空置状态，F20，面积为358.13㎡；上述资产合同于2026年9月30日到期；此次评估总面积为1489.32㎡， （二）评估请示： 1.评估机构：湖南恒立资产土地房地产评估有限公司； 2.拟定评估基准日：2026年6月16日； 3.评估总面积：1489.32㎡； 4.评估费用：¥4527元人民币； 附件：1.资产评估明细表 2.湖南恒立资产土地房地产评估有限公司合同 妥否，请批示。		

处理人意见区（共7条，0个赞） 与我相关（共0条）

隐藏空意见

先平 李先平 同意 2026-06-12 17:56

申请呈报，请领导批示
发自移动客户端

赵麒 赵麒 已阅 2026-06-12 17:59

呈请陈铁军同志阅示！
发自移动客户端

雅琦 曾雅琦 已阅 2026-06-13 09:30

铁军 陈铁军 同意 2026-06-15 10:35

拟同意，请安全资产部对接集团资管部按流程办理。

志坚 麦志坚(三湘俊通) 同意 2026-06-15 10:36

同意

志坚 麦志坚(三湘俊通) 同意 2026-06-15 10:36

同意



曾雅琦

已阅

2026-06-15 10:36



营业执照

统一社会信用代码

91430100570265908T

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)
副本编号: 1-1

名称 湖南达俊投资管理有限公司
类型 有限责任公司(港澳台法人独资)
法定代表人 陈铁军
经营范围 投资管理与项目投资咨询服务(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、自有房产的租赁。(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 100 000000万美元

成立日期 2011年04月01日

营业期限 2011年04月01日至 2031年03月31日

住所 湖南省长沙市芙蓉区马王堆北路18号古汉国际广场第1栋12楼

登记机关

2020 年 8 月 18 日

委托人暨产权持有人承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司：

因房产出租的需要，我公司拟对自有产权物业进行公开招租，特委托贵公司对所涉及的产于评估基准日的年租金市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，特承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定，并已获得批准。
- 2、我们所提供的与评估相关的资料真实、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与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，无产权纠纷，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托人及产权持有人：

(单位公章)



2026年7月12日

资产评估师承诺函

湖南达俊投资管理有限公司：

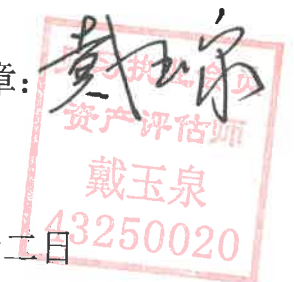
受贵公司委托，我们对贵公司拟出租资产所涉及的广州市天河区体育西路中石化大厦 B 塔 20 套房产于评估基准日的年租金市场价值进行了评估，并形成资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象进行了必要的核实。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

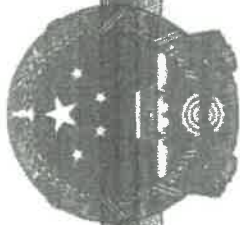
资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二六年七月二十二日



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。



副本编号: I-1-11

统一—社会信用代码

914301116755968425

名称

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月14日

邵铁瑞 代表人 法定

所
住

长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南
总部基地1—B栋13001房

國
楚
膏
經

一般项目：资产评估；土地调查评估服务；房地产生评估；价格鉴证评估；土地整治服务；规划设计管理；生态资源监测；土壤环境污染防治服务；不动产登记代理服务；水土流失防治服务；社会经济咨询服
务；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务。（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）许可项目：司法鉴定服务；测绘服务；
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活）许可项目：国土空间规划编制。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



关
机
登

2023 年5月18日

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

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。

国家市场监督管理总局监制

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕27号

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司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、湖南恒立资产评估有限公司单位名称变更为湖南恒立资产土地房地产评估有限公司。

2、法定代表人由张媛变更为邵铁瑞。

3、注册资本由200万元变更为500万元。

4、合伙人（股东）由张媛（出资比例90%）、邵铁瑞（出资比例10%），变更为张媛（出资比例36%）、邵铁瑞（出资比例60%）、杜胜凡（出资比例4%）。

相关信息将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。



信息公开选项：主动公开

抄送：财政部、中国资产评估协会、湖南省资产评估协会。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 43110001

会员姓名: 陈又瑄

证件号码: 430204*****7

所在机构: 湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

陈又瑄



(有效期至 2027-06-30 日止)



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 43250020

会员姓名: 戴玉泉

证件号码: 430303*****4

所在机构: 湖南恒立资产土地
公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

戴玉泉



(有效期至 2027-02-30 日止)

粤房地权证 字第 092005019 号

土地权利人		湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码		营业执照430100400005641	
房屋性质	用途	规划用途	办公
房屋所有取得方式	缴款	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月01日
房屋坐落 天河区体育西路191号B座901			
房屋结构	房屋层数	层数	50
房屋面积 (m²)	34.29	套内建筑面积 (m²)	36.87
土地编号	1023150601	土地用途	国有土地使用
土地所有取得方式	出让	自用面积 (m²)	
土地使用年限	出让	土地用途	国有土地使用

附 记

1. 土地权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该土地的使用权, 并于2012年12月1日办理了土地登记手续, 领取了《国有土地使用证》, 证号为: 1023150601。

2. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。

3. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。



粤房地权证 字第 092005019 号

粤房地权证 字第 092005020 号

土地权利人		湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码		营业执照430100400005641	
房屋性质	用途	规划用途	办公
房屋所有取得方式	缴款	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月01日
房屋坐落 天河区体育西路191号B座901			
房屋结构	房屋层数	层数	50
房屋面积 (m²)	34.29	套内建筑面积 (m²)	36.87
土地编号	1023150601	土地用途	国有土地使用
土地所有取得方式	出让	自用面积 (m²)	
土地使用年限	出让	土地用途	国有土地使用

附 记

1. 土地权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该土地的使用权, 并于2012年12月1日办理了土地登记手续, 领取了《国有土地使用证》, 证号为: 1023150601。

2. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。

3. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。



粤房地权证 字第 092005020 号

粤房地权证 字第 092005011 号

土地权利人		湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码		营业执照430100400005641	
房屋性质	用途	规划用途	办公
房屋所有取得方式	缴款	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月01日
房屋坐落 天河区体育西路191号B座901			
房屋结构	房屋层数	层数	50
房屋面积 (m²)	80.27	套内建筑面积 (m²)	87.81
土地编号	1023150601	土地用途	国有土地使用
土地所有取得方式	出让	自用面积 (m²)	
土地使用年限	出让	土地用途	国有土地使用

附 记

1. 土地权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该土地的使用权, 并于2012年12月1日办理了土地登记手续, 领取了《国有土地使用证》, 证号为: 1023150601。

2. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。

3. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。



粤房地权证 字第 092005011 号

粤房地权证 字第 092005018 号

土地权利人		湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码		营业执照430100400005641	
房屋性质	用途	规划用途	办公
房屋所有取得方式	缴款	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年12月01日
房屋坐落 天河区体育西路191号B座902			
房屋结构	房屋层数	层数	50
房屋面积 (m²)	68.9	套内建筑面积 (m²)	46.21
土地编号	1023150601	土地用途	国有土地使用
土地所有取得方式	出让	自用面积 (m²)	
土地使用年限	出让	土地用途	国有土地使用

附 记

1. 土地权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该土地的使用权, 并于2012年12月1日办理了土地登记手续, 领取了《国有土地使用证》, 证号为: 1023150601。

2. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。

3. 房屋权利人(湖南达俊投资管理有限公司)已依法取得该房屋的所有权, 并于2012年12月1日办理了房屋登记手续, 领取了《房屋所有权证》, 证号为: 430100400005641。



粤房地权证 字第 092005018 号

房地产权人	湖南达俊投资管理有限公司
身份证明号	营业执照43010400005641
房屋性质	规划用途 办公
房屋所有权的取得方式	共有情况 单独所有
房屋编号	登记时间 2012年12月01日
房屋坐落	天河区体育西路191号B栋305
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋层数	层数 30
建筑面积 (m ²)	57.38
套内建筑面积 (m ²)	38.9
土地用途	D2110居住用地
土地坐落	天河区体育西路191号B栋305
土地用途	自用面积
土地面积 (m ²)	10253.6
土地取得方式	出让
土地使用年限	年 月 日取得 (请填年、月、日)

附 记

权利人：湖南达俊投资管理有限公司
 注册地址：天河区体育西路191号B栋305
 法定代表人：王达俊
 联系电话：020-88888888
 备注：该房屋为抵押物，抵押权人：中国工商银行股份有限公司广州分行。



登记号：12星0053021

填表人

房地产权人	湖南达俊投资管理有限公司
身份证明号	营业执照43010400005641
房屋性质	规划用途 办公
房屋所有权的取得方式	共有情况 单独所有
房屋编号	登记时间 2012年12月01日
房屋坐落	天河区体育西路191号B栋305
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋层数	层数 30
建筑面积 (m ²)	57.38
套内建筑面积 (m ²)	38.9
土地用途	D2110居住用地
土地坐落	天河区体育西路191号B栋305
土地用途	自用面积
土地面积 (m ²)	10253.6
土地取得方式	出让
土地使用年限	年 月 日取得 (请填年、月、日)

附 记

权利人：湖南达俊投资管理有限公司
 注册地址：天河区体育西路191号B栋305
 法定代表人：王达俊
 联系电话：020-88888888
 备注：该房屋为抵押物，抵押权人：中国工商银行股份有限公司广州分行。



登记号：12星0053022

填表人

房地产权人	湖南达俊投资管理有限公司
身份证明号	营业执照43010400005641
房屋性质	规划用途 办公
房屋所有权的取得方式	共有情况 单独所有
房屋编号	登记时间 2012年12月01日
房屋坐落	天河区体育西路191号B栋305
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋层数	层数 30
建筑面积 (m ²)	54.69
套内建筑面积 (m ²)	37.07
土地用途	D2110居住用地
土地坐落	天河区体育西路191号B栋305
土地用途	自用面积
土地面积 (m ²)	10253.6
土地取得方式	出让
土地使用年限	年 月 日取得 (请填年、月、日)

附 记

权利人：湖南达俊投资管理有限公司
 注册地址：天河区体育西路191号B栋305
 法定代表人：王达俊
 联系电话：020-88888888
 备注：该房屋为抵押物，抵押权人：中国工商银行股份有限公司广州分行。



登记号：12星0053024

填表人

房地产权人	湖南达俊投资管理有限公司
身份证明号	营业执照43010400005641
房屋性质	规划用途 办公
房屋所有权的取得方式	共有情况 单独所有
房屋编号	登记时间 2012年12月01日
房屋坐落	天河区体育西路191号B栋305
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋层数	层数 30
建筑面积 (m ²)	54.69
套内建筑面积 (m ²)	37.07
土地用途	D2110居住用地
土地坐落	天河区体育西路191号B栋305
土地用途	自用面积
土地面积 (m ²)	10253.6
土地取得方式	出让
土地使用年限	年 月 日取得 (请填年、月、日)

附 记

权利人：湖南达俊投资管理有限公司
 注册地址：天河区体育西路191号B栋305
 法定代表人：王达俊
 联系电话：020-88888888
 备注：该房屋为抵押物，抵押权人：中国工商银行股份有限公司广州分行。



登记号：12星0053022

填表人

粤房地权证
字第
号

[illegible]

登記字號：12警防-09324856



粤房地权证 字第 0920053657 号

[illegible]

登記簿号 12番文09924869



粤房地权证
字第
0920053025
号

土地取得人	湖南达俊投资管理有限公司									
身份证明号码	营业执照 430100400005641									
房屋性质	规划用途	办公	其他所有	2019年12月01日						
房屋面积	共有情况			登记时间						
房屋取得方式	备注									
房屋编号										
房屋坐落	天河区体育西路191号B座909									
房屋结构	房屋层数	钢筋混凝土结构	50	房屋建筑面积 (m ²)	107.74	房屋土地用途	商业	房屋土地用途	商业	房屋土地用途
房屋面积 (m ²)	68.2									
土地用途	土地用途	2021年6月1日								
土地面积 (m ²)	10253.6									
土地取得方式	出让									

登記字號: 12登記09924854



粤房地权证
字第
0920053039
号

[illegible]

電話: 0992-1855



粤房地权证 字第 092003798 号

权利人 湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码	营业执照 430100400006411
房屋坐落	天河区体育西路 01 号 2505 房
房屋用途	办公
房屋面积	50 平方米
共有情况	单独所有
取得方式	2012 年 12 月 02 日
房屋编号	
土地编号	
土地用途	商业用地
土地面积	40.88 平方米
土地取得方式	出让
土地权利类型	国有土地使用权

附 记	
1. 该房屋已列入《广州市房屋拆迁公告》第 100 号，从 2008 年 12 月 10 日起，该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。 2. 该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。	



登记机关：广州市国土资源和房屋管理局

粤房地权证 字第 092003798 号

权利人 湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码	营业执照 430100400006411
房屋坐落	天河区体育西路 01 号 2505 房
房屋用途	办公
房屋面积	50 平方米
共有情况	单独所有
取得方式	2012 年 12 月 02 日
房屋编号	
土地编号	
土地用途	商业用地
土地面积	40.88 平方米
土地取得方式	出让
土地权利类型	国有土地使用权

附 记	
1. 该房屋已列入《广州市房屋拆迁公告》第 100 号，从 2008 年 12 月 10 日起，该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。 2. 该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。	



登记机关：广州市国土资源和房屋管理局

粤房地权证 字第 092003598 号

权利人 湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码	营业执照 430100400006411
房屋坐落	天河区体育西路 01 号 2505 房
房屋用途	办公
房屋面积	50 平方米
共有情况	单独所有
取得方式	2012 年 12 月 02 日
房屋编号	
土地编号	
土地用途	商业用地
土地面积	40.88 平方米
土地取得方式	出让
土地权利类型	国有土地使用权

附 记	
1. 该房屋已列入《广州市房屋拆迁公告》第 100 号，从 2008 年 12 月 10 日起，该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。 2. 该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。	



登记机关：广州市国土资源和房屋管理局

粤房地权证 字第 092003598 号

权利人 湖南达俊投资管理有限公司	
身份证号码	营业执照 430100400006411
房屋坐落	天河区体育西路 01 号 2505 房
房屋用途	办公
房屋面积	50 平方米
共有情况	单独所有
取得方式	2012 年 12 月 02 日
房屋编号	
土地编号	
土地用途	商业用地
土地面积	40.88 平方米
土地取得方式	出让
土地权利类型	国有土地使用权

附 记	
1. 该房屋已列入《广州市房屋拆迁公告》第 100 号，从 2008 年 12 月 10 日起，该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。 2. 该房屋的所有权归国家所有，由广州市人民政府依法收回，其拆迁补偿事宜由广州市人民政府依法处理。	



登记机关：广州市国土资源和房屋管理局

