

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343020024202600077
合同编号:	2026-064
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)064号
报告名称:	深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金市场价值资产评估报告
评估结论:	210,800.00元
评估报告日:	2026年08月03日
评估机构名称:	湖南恒立资产土地房地产评估有限公司
签名人员:	李穗 (资产评估师) 正式会员 编号: 43110011 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08月05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

深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的
东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产
年租金市场价值

资产评估报告

湘恒立评字〔2026〕064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8月3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	6
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程和情况	11
十、评估假设	12
十一、评估结论	12
十二、特别事项说明	13
十三、资产评估报告使用限制说明	14
十四、资产评估报告日	14
十五、签名盖章	14
资产评估报告附件	15



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由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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〕064号



深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的 东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16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深圳市阳光实业发展有限公司委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对深圳市阳光实业发展有限公司依据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》拟出租的位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16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：深圳市阳光实业发展有限公司依据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》拟出租的位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产，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。

二、评估对象和评估范围：

（一）评估对象：深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产的年租金市场价值。

（二）评估范围：深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产，房号具体包括：605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706等。建筑总面积870.88平方米。

三、价值类型：市场价值。



四、评估基准日：2026年7月22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，深圳市阳光实业发展有限公司拟出租位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金于评估基准日2026年7月22日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 870.88 m²，年租金市场价值总额为 21.08 万元（取整至佰位），大写人民币贰拾壹万零捌佰元整。（该评估结论为含增值税物业费的年租金，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》、《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 7 月 22 日开始，到 2027 年 7 月 21 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。
- （三）纳入评估的房产未办理产权登记，本次评估的房产建筑面积以委托人提供的《评估申报表》为依据。经评估人员现场核实，房产实际建筑面积与《评估申报表》基本一致。

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〕064号



深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的 东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16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深圳市阳光实业发展有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》，深圳市阳光实业发展有限公司拟出租名下位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产。本着独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对该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：深圳市阳光实业发展有限公司

统一社会信用代码：914403002793656712

住所：深圳市罗湖区嘉宾路2001号阳光酒店B座504室

法定代表人：蔡灿

注册资本：1,200万(元)

（二）产权持有人概况

产权持有人与委托方为同一单位。

（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深圳市阳光实业发展有限公司、国有资产监督管理机构和集团总部。



三、评估目的

深圳市阳光实业发展有限公司依据《湖南省三湘俊通物贸有限公司呈批件》拟出租的位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产，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。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产的年租金市场价值。

(二) 评估范围：深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产，房号具体包括：605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706等。建筑总面积870.88平方米。

1、权益状况

因历史遗留问题，纳入评估的房产未办理产权证明，产权持有人出具《承诺函》承诺纳入评估房产的产权属于深圳市阳光实业发展有限公司所有，产权无争议。

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20层住宅，评估对象为605室、704室、804室、904室、1105室、1106室、1204室、1205室、1206室、1303室、1405室、1506室、1604室、1606室、1705室、1706室共16套房产，单套面积54.43 m ² ，总面积为870.88 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	2007年
设施设备	房屋配备的水电、消防、电梯等
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较一般，未发现明显瑕疵。
空间布局	房产均布局规则
层高	2.8米
建筑外观	外墙贴有墙砖。
新旧程度	房屋建筑物建成于2007年，结合现场勘查，确定建筑物成新率为70%。
使用状况	所有房产均在租，房内电器均为租户购置，均可正常使用。
特殊状况	无。
装饰装修	简单装修。
家电设备	房屋内家具电器均为住户购置，本次评估按无设施设备状况进行评估



(2) 土地实物状况(见下表)

土地面积	共有宗地，未办理产权登记，委托人和产权持有人也未提供土地面积。
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	评估对象位于东莞市南城区胜和建设路2号
交通状况	评估对象所在宗地临建设路，周边有胜和路，已形成路网，道路通达度较好。步行5分钟内可达公交站
商服状况	待估对象位于东莞体育馆附近，商服繁华度好
外部配套设施	15分钟车程范围内有东莞医大医院、东莞市南城阳光第十小学等多个配套设施
周围环境	评估对象周围主要为住宅区，临街铺面以水果店、餐饮店等零售业为主。

评估的具体范围以委托人提供的《房屋租金评估申报表》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提供价值参考依据。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7月22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》（2026年7月15日）。

（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暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部 国家税务总局令第50号颁布，2011年10月28日修订）；

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、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国海关总署公告2019年第39号）；

18、其它相关的法律法规文件。

（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：



深圳市阳光实业发展有限公司 2026 年 7 月 15 日出具的《承诺函》

(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、委托方与资产占有方提供的其它资料;
- 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; 且评估对象为住宅房产, 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, 评估对象为住宅房产, 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×权益状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×区位状况因素修正系数

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7月22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、纳入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。

十一、评估结论

在公开市场和持续使用前提下，深圳市阳光实业发展有限公司拟出租位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金于评估基准日2026年7月22日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 870.88 m²，年租金市场价值总额为 21.08 万元（取整至佰位），大写人民币贰拾壹万零捌佰元整。（该评估结论为含增值税物业费的年租金，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，因此无法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) 评估结论为首期年租金。租赁协议期间超过本评估报告和评估结论使用有效期,后续年度的年租金委托人可以根据租赁市场的变化,在本评估结论的基础上适当增加或降低租金水平。

(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他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,2017年9月8日)的规定,注册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。

(八) 本次待估对象房产未办理《不动产权证》,房产面积根据委托方与评估人员现场测量及委托方提供的《评估申报表》确定。

(九) 因历史遗留问题该房产未办理产权证明,本次评估根据产权持有人提供的《承诺函》确定房产权属为深圳市阳光实业发展有限公司所有。

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对其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) 本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，即2026年7月22日开始，到2027年7月21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。

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8月3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8月3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) 签字资产评估师职业资格证书登记卡
- (八) 评估对象涉及的权属资料



房屋年租金资产评估明细表

评估基准日：2026年7月22日

产权持有人：深圳市阳光实业发展有限公司

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	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园605室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
2	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园704室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
3	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园804室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
4	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园904室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
5	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1105室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
6	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1106室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
7	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1204室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
8	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1205室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
9	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1206室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
10	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1303室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
11	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1405室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
12	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1506室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
13	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1604室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
14	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1606室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
15	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1705室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
16	/	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1706室	东莞市南城区胜和建设路2号	住宅	2007	54.43	242.00	13,172.00	20.17	1,098.00	
合 计						870.88		210,752.00			
评估结果取整至佰位								210,800.00			

填表人：刘江桂

评估人员：李穗、戴玉泉

填表日期：2026年7月22日

深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的
东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金市场价值评估项目

深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的
东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产
年租金市场价值
资产评估说明

湘恒立评字〔2026〕064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8月3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	4
一、评估对象	4
二、评估范围	4
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	10
第二节 评估结论	17



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。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位及评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

单位名称：深圳市阳光实业发展有限公司

统一社会信用代码：914403002793656712

住所：深圳市罗湖区嘉宾路2001号阳光酒店B座504室

法定代表人：蔡灿

注册资本：1,200万(元)

(二) 产权持有人

产权持有人与委托方为同一单位。

(三) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

与该经济行为有关的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

深圳市阳光实业发展有限公司拟出租位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产，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：深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的深圳市阳光实业发展有限公司名下位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金市场价值。

(二) 评估范围：本次评估范围为深圳市阳光实业发展有限公司拟出租的深圳市阳光实业发展有限公司名下位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产（房号分别为605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706室），建筑总面积870.88平方米。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2026 年 7 月 22 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。

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)《产权承诺函》；
- (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：深圳市阳光实业发展有限公司

日期：2026 年 7 月 22 日



第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产的年租金市场价值。

二、评估范围

深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产，房号具体包括：605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706等。建筑总面积870.88平方米。

1、权益状况

因历史遗留问题，纳入评估的房产未办理产权证明，产权持有人出具《承诺函》承诺纳入评估房产的产权属于深圳市阳光实业发展有限公司所有，产权无争议。

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20层住宅，评估对象为605室、704室、804室、904室、1105室、1106室、1204室、1205室、1206室、1303室、1405室、1506室、1604室、1606室、1705室、1706室共16套房产，单套面积54.43 m ² ，总面积为870.88 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	2007年
设施设备	房屋配备的水电、消防、电梯等
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较一般，未发现明显瑕疵。
空间布局	房产均布局规则
层 高	2.8米
建筑外观	外墙贴有墙砖。
新旧程度	房屋建筑物建成于2007年，结合现场勘查，确定建筑物成新率为70%。
使用状况	所有房产均在租，房内电器均为租户购置，均可正常使用。
特殊状况	无。
装饰装修	简单装修。
家电设备	房屋内家具电器均为住户购置，本次评估按无设施设备状况进行评估

(2) 土地实物状况(见下表)



土地面积	共有宗地，未办理产权登记，委托人和产权持有人也未提供土地面积。
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	评估对象位于东莞市南城区胜和建设路2号
交通状况	评估对象所在宗地临建设路，周边有胜和路，已形成路网，道路通达度较好。步行5分钟内可达公交站
商服状况	待估对象位于东莞体育馆附近，商服繁华度好
外部配套设施	15分钟车程范围内有东莞医大医院、东莞市南城阳光第十小学等多个配套设施
周围环境	评估对象周围主要为住宅区，临街铺面以水果店、餐饮店等零售业为主。

评估的具体范围以委托人提供的《房屋租金评估申报表》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7月22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和反映性能、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

评估人员对纳入评估范围内的不动产的产权证明进行核实调查,以确认产权是否清晰。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请委托人和产权持有人核实或出具相关产权说明文件。

(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,对评估范围内的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,深圳市阳光实业发展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

因历史遗留问题,纳入评估的房产未办理产权证明,产权持有人出具《承诺函》承诺纳入评估房产的产权属于深圳市阳光实业发展有限公司所有,产权无争议。

截至评估基准日,所有房产均在租。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 不动产评估技术说明

一、评估范围

深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房产，房号具体包括：605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706等。建筑总面积870.88平方米。

二、评估基准日

评估基准日为2026年7月22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；且评估对象为住宅房产，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，评估对象为住宅房产，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×权益状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×区位状况因素修正系数

五、评估测算过程

评估举例-东莞市南城区胜和建设路 2 号金升花园 1405 室（评估明细表第 5 项）

评估对象为位于罗湖区友谊路 22 号。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	所在层次	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	东莞市南城区胜和建设路 2 号	住宅	钢混	低层	54.43	2026-7	264.56	1 年
可比实例 2	东莞市南城区胜和建设路 2 号	住宅	钢混	中层	54.43	2026-7	264.56	1 年
可比实例 3	东莞市南城区胜和建设路 2 号	住宅	钢混	中层	54.43	2026-7	242.51	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	不含承租装修、水电	不含承租装修、水电	不含承租装修、水电	一致，不需调整
付款方式	一月一付，押两月	一月一付，押两月	一月一付，押两月	一月一付，押两月	一致，不需调整



税费负担	租金为含增值税、物业管理费的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税、物业管理费的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税、物业管理费的市场对价，其他税费租赁双方依法依规正常负担	租金为含增值税、物业管理费的市场对价，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	/	264.56 元/ m ²	264.56 元/ m ²	242.51 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。

因素条件说明表

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			东莞市南城区胜和建设路 2 号金升花园 605 室	金升国际	金升国际	金升国际
位置			东莞市南城区胜和建设路 2 号	东莞市南城区胜和建设路 2 号	东莞市南城区胜和建设路 2 号	东莞市南城区胜和建设路 2 号
年租金价格（元/m2）				264.56	264.56	242.51
租赁时间			2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 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			住宅	住宅	住宅	住宅
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	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	>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	近≤50m
		离火车站距离	远（>9km）	远（>9km）	远（>9km）	远（>9km）
		离长途汽车站距离	远（>7km）	远（>7km）	远（>7km）	远（>7km）
	商业繁华程度（距区域商业中心距		较繁华	较繁华	较繁华	较繁华



	离)	((200, 500]m)	((200, 500]m)	((200, 500]m)	((200, 500]m)
	环境质量(大气污染和噪声污染)	一般	一般	一般	一般
个别因素	是否达拎包入住条件	否	基本齐全	基本齐全	基本齐全
	道路类型	混合型主干道	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	70
	层高(m)	3	3	3	3
	租赁面积(m ²)	54.43	54.43	54.43	54.43
	户型	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	中层	低层	中层	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
		自来水设施	有	有	有
		消防设施	有	有	有
		空调设施	无	无	无
	配套停车场	有停车场	有停车场	有停车场	有停车场

4、确定比较因素条件指数

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：基本一致，不修正。

租赁情况修正：基本一致，不修正。

商服繁华度修正：商服繁华度按所处环境分为商业区、商业和住宅混杂区、商业和行政混杂区、住宅小区、其他等五个等级，将评估对象商服繁华度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2%。

距商服中心距离修正：将评估对象距区级商服中心距离指数定为100，每增加或减少200米，因素修正指数减少或增加2%。



道路通达状况修正：将道路通达状况按所临道路等级分为生活型主干道、钢混型主干道、生活型次干道、钢混型次干道、交通型道路或支路等五个等级，将评估对象道路通达状况指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2%。

交通便捷度修正：将交通便捷度按与公交站点距离分为5分钟内可达公交站、10分钟内可达公交站、15分钟内可达公交站、20分钟内可达公交站、超过20分钟方可达公交站等五个等级，将评估对象交通便捷度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1%。

是否达拎包入住条件：家电家具分为齐全（完全可以）、基本齐全（基本可以）、无（否）三个等级，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整10%。

房屋成新度修正：将评估对象房屋成新度指数定为100，每增加或减少一个5%，因素修正指数调整1%。

所处楼层修正：所处楼层调整分为中层、低层、高层三个等级，将评估对象所处楼层修正指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整5%。

建筑结构修正：将建筑结构分为钢结构、钢筋混凝土结构、钢混(砖混)结构、砖木结构、简易结构等五个等级，将评估对象建筑结构指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1%。

层高修正：将评估对象层高指数设定为100，层高每增减0.5米，因素修正指数调整±1%。

装饰专修修正：将装修分为毛坯、简单装修、精装修三个等，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整5%。

建筑面积修正：此次评估设定房产租赁面积为≤60m、（60，90]m、（90，120]m、（120，150]m、>150m五个等级，以待估对象租赁面积指数设定为100，每差一个等级，调整1%

户型修正：房产户型分为好、一般、差三个等级，以委估房产户型指数设定为100，每差一个等级，调整3%。

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%



设施设备修正：将设施设备按房屋配备的水电气设施分为齐全(配套水电气)、较齐全(配套水电)和不齐全（缺两项或无）等三个等级，将评估对象设施设备指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整3%。

比较因素条件指数表

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 ）				264.56	264.56	242.51
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	是否达拎包入住条件		100	110	110	110
	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	100	100
	户型		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	楼层		100	95	100	95
	装修状况		100	100	100	100
	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

比较因素修正系数表

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 ）			264.56	264.56	242.51
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	是否达拎包入住条件		100/110	100/110	100/110
	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（m ² ）		100/100	100/100	100/100
	户型		100/100	100/100	100/100
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/95	100/100	100/95
	装修状况		100/100	100/100	100/100
	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		253.17	240.51	232.07

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=（253.17 +240.51 +232.07 ）÷3=242.00（取整，元/㎡）。

年租金总价为：54.43×242.00=13,172.00（取整，元）。

7、评估对象市场年租金的确定

运用上述评估方法，可以得到其他评估对象市场年租金。评估对象市场年租金详见下表：

序号	建筑物名称	建筑 面积 ㎡	评估价值	
			年租金单 价 (元/㎡)	年租金(元)
1	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园605室	54.43	242.00	13,172.00
2	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园704室	54.43	242.00	13,172.00
3	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园804室	54.43	242.00	13,172.00
4	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园904室	54.43	242.00	13,172.00
5	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1105室	54.43	242.00	13,172.00
6	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1106室	54.43	242.00	13,172.00
7	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1204室	54.43	242.00	13,172.00
8	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1205室	54.43	242.00	13,172.00
9	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1206室	54.43	242.00	13,172.00
10	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1303室	54.43	242.00	13,172.00
11	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1405室	54.43	242.00	13,172.00
12	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1506室	54.43	242.00	13,172.00
13	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1604室	54.43	242.00	13,172.00
14	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1606室	54.43	242.00	13,172.00
15	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1705室	54.43	242.00	13,172.00
16	东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1706室	54.43	242.00	13,172.00
合 计		870.88		210,800.00 (取整至百位)



第二节 评估结论

在公开市场和持续使用前提下，深圳市阳光实业发展有限公司拟出租位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16套房产年租金于评估基准日2026年7月22日的市场价值评估结果如下：

评估对象的建筑总面积 870.88 m²，年租金市场价值总额为 21.08 万元（取整至佰位），大写人民币贰拾壹万零捌佰元整。（该评估结论为含增值税物业费的年租金，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，因此无法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《拟出租房屋建筑物年租金评估明细表》。



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-2026-82

请示名称	关于东莞金升花园1单元16套房屋租赁价格评估的请示		
呈报部门	安全资产部	拟稿人	刘江桂
联系电话	13787798687	拟稿日期	2026-07-15
请示事项	公司领导： 深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房屋的评估报告已于2026年5月30日到期，鉴于该资产的租赁合同将于2026年8月开始陆续到期，根据公司租赁管理办法，我部拟对该资产进行年租金价格评估，同时以不低于评估价格在湖南省文交所进行挂牌公开征集租户。 一、评估明细 深圳市阳光实业发展有限公司位于东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房屋（605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706室），总面积870.88平方米。 二、评估费用标准 根据三湘俊通与湖南恒立资产土地房地产评估有限公司签订的评估委托协议的收费标准，深圳市阳光实业发展有限公司上述资产评估费用为¥2800元人民币（含¥1800元的最低收费+¥1000元省外项目差旅费）。 三、请示事项 1、我部拟与湖南恒立资产土地房地产评估公司签订资产评估委托合同，评估费用为¥2800元； 2、该资产无任何权属证明，需出具相关承诺函告。 妥否，请批示。 附件1：资产评估委托合同 附件2：承诺函		

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 已阅 2026-07-15 15:29

同意呈报，请领导批示
发自移动客户端

赵麒 赵麒 已阅 2026-07-15 15:30

呈请陈铁军同志阅示！
发自移动客户端

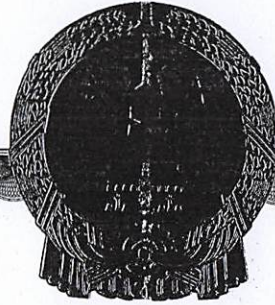
雅琦 曾雅琦 已阅 2026-07-15 15:49

铁军 陈铁军 同意 2026-07-15 15:50

拟同意
发自移动客户端

志坚 麦志坚 同意 2026-07-15 16:30

同意
发自移动客户端



统一社会信用代码

914403002793656712

营业执照



名称 深圳市阳光实业发展有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 蔡灿



复印件与原件一致
再次复印无效

成立日期 1997年07月25日

住所 深圳市罗湖区嘉宾路2001号阳光酒店B座504室

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2023年09月14日



委托人承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司：

因房产出租的需求，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东莞市南城区胜和建设路2号金升华园16套房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、合理的进行资产评估，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22日

资产评估师承诺函

深圳市阳光实业发展有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟出租资产所涉及的东莞市南城区胜和建设路2号金升花园16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：



二〇二六年八月三日



统一社会信用代码

914301116755968425

营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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 湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邵铁瑞

经营范围 一般项目: 资产评估; 土地调查评估服务; 房地产评估; 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; 社会稳定风险评估; 市场调查(不含涉外调查); 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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动) 许可项目: 司法鉴定服务; 测绘服务; 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动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年07月14日

住所 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

登记机关

2023 年 月18 日

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: 43110011

会员姓名: 李穗

证件号码: 430103*****8

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:

李穗



(有效期至 2027-04-30 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: 湖南恒立资产评估有限公司

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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

戴玉泉



(有效期至 2027-04-30 日止)

承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司:

我司委托贵公司对东莞市南城区胜和建设路2号金升花园1单元16套房屋（605、704、804、904、1105、1106、1204、1205、1206、1303、1405、1506、1604、1606、1705、1706室，总面积870.88平方米）年租金进行评估，因历史遗留问题，我司暂未办理《不动产权证》，无法提供该处资产的相关权证。

我司承诺:我司为该资产的实际权利人，我司对该资产拥有完全的出租权，对该资产的出租所带来的全部风险及责任均由我司承担。

深圳市阳光实业发展有限公司

2026年7月15日

