

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长沙万代广场物业发展有限公司
拟资产出租涉及的一套商业房地产
市场租金评估项目
资产评估报告

湘康驰资评字（2026）第 K0166 号

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司
二〇二六年八月二十六日



目 录

声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程及情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
十四、评估机构及评估专业人员签章	14
资产评估报告附件	15

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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，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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

长沙万代广场物业发展有限公司
拟资产出租涉及的一套商业房地产
市场租金评估项目

资产评估报告·摘要
湘康驰资评字（2026）第K0166号

长沙万代广场物业发展有限公司：

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合委估对象的实际情况，采用科学的方法，按照必要的评估程序，对长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产在 2026 年 8 月 26 日的市场租金价值进行了评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：因长沙万代广场物业发展有限公司拟资产出租事宜，需对其持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产在 2026 年 8 月 26 日的市场租金价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：为长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产的市场租金价值。

三、评估范围：为长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产，清单如下：

建筑物名称	结构	用途	层高（m）	所在层/总层数	建筑面积体积 m2
万代大厦 1532	钢混	商业	3	15/17	44.3

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 8 月 26 日

六、评估方法：市场法。

经实施评估程序后，最终确认评估对象在满足评估假设和限制条件的情况下，于评估基准日 2026 年 8 月 26 日，长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套商业房地产市场年租金价值为人民币壹万捌仟壹佰元玖角捌分（¥18,100.98 元）。评估结论详细情况见评估明细表。

市场租金评估结果一览表

序号	建筑物名称	坐落	所在层/总楼层	用途	出租面积(m²)	月租金单价(元/m²·月)	年租金总价(元)
1	万代大厦 1532	长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532	15/17	商业	44.3	34.05	18,100.98
合计				/			18,100.98

八、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

九、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2026 年 8 月 26 日起至 2027 年 8 月 25 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2026 年 8 月 26 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

长沙万代广场物业发展有限公司
拟资产出租涉及的一套商业房地产
市场租金评估项目

资产评估报告·正文

湘康驰资评字（2026）第K0166号

长沙万代广场物业发展有限公司：

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用科学的方法，按照必要的评估程序，对长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产在 2026 年 8 月 26 日的市场租金价值进行了评估，并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人与产权持有人均为同一人长沙万代广场物业发展有限公司，委托人以外的其他评估报告使用人为相关当事人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有人

名称：长沙万代广场物业发展有限公司

类型：有限责任公司（台港澳与境内合作）

法定代表人：陈华军

住所：湖南省长沙市开福区黄兴路 101 号

注册资本：7000.0000 万人民币

成立日期：1993 年 02 月 15 日

经营期限：1993 年 02 月 15 日至 2043 年 02 月 14 日

经营范围：写字楼出租和本公司大楼物业管理、房地产开发，住宿、中西餐饮。（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）其他资产评估报告使用人概况

委托人以外的其他评估报告使用人为相关当事人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因长沙万代广场物业发展有限公司对外出租事宜，需对其持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产在 2026 年 8 月 26 日的市场租金价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产的市场租金价值。

评估范围主要为为长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产，清单如下：

建筑物名称	结构	用途	层高（m）	所在层/总层数	建筑面积体积 m2
万代大厦 1532	钢混	商业	3	15/17	44.3

纳入本次评估范围的资产数据以委托人提供的相关资料及评估委托书确认的数据为准。委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）价值类型定义

本评估报告所称市场价值是指自愿出租方和自愿承租方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，承租评估对象在评估基准日进行正常公平交易的租金估计数额。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本次项目资产评估的基准日为 2026 年 8 月 26 日。

本次资产评估基准日的为现场查勘日，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的具体行为依据、法规依据、产权依据和取价依据包括：

（一）行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，2008 年）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36 号）；
11. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号发布，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941

号)；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号 2016 年 6

月 24 日）；

18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
19. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 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. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2018]35 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

（四）权属依据

1. 《评估清单申报表》。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
2. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、资产基础法(成本法)、收益法三种。

评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选

取适当的方法进行评估。

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。

本次评估对象为办公和商业房地产的市场租金价值，目前租赁房地产市场活跃，可获取的同类型出租案例较多，故本次可采用市场法进行评估。

2、成本法

成本法是指采用适宜的方法得出委估的各项资产评估值再累加求和得出资产的评估值的一种方法。

根据本次评估目的、评估对象的特点及收集的相关资料，由于无法满足成本法的适用条件，故本次评估不适宜采用成本法。

3、收益法

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

委估评估目的为办公和商业房地产的市场租金求取，故不适宜采用收益法。

通过对上述评估方法进行比较、分析，结合本次评估目的，综合考虑选取方法的合理性及适用性，本次对评估对象采用市场法进行评估。

(二) 评估方法介绍

市场法是指将评估对象与市场上已有交易案例的类似资产进行比较以确定评估对象的价值（租金）的方法。

估价对象房地产租赁价格=比较案例房地产租赁价格×租赁情况修正系数×租赁日期调整系数×租赁房地产状况调整系数

八、评估程序实施过程及情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和

成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人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；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

由于资产组所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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：公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制。
3. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。
4. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。
5. 假设委托人提供的评估对象一般资料、产权资料及设备状况等材料真实、有效。

(三) 其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，本评估报告将会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经实施评估程序后，最终确认评估对象在满足评估假设和限制条件的情况下，于评估基准日 2026 年 8 月 26 日，长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套商业房地产市场年租金价值为人民币壹万捌仟壹佰元玖角捌分（¥18,100.98 元）。评估结论详细情况见评估明细表。

市场租金评估结果一览表

序号	建筑物名称	坐落	所在层/总楼层	用途	出租面积(m²)	月租金单价(元/m²·月)	年租金总价(元)
1	万代大厦 1532	长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532	15/17	商业	44.3	34.05	18,100.98
合计			/				18,100.98

(二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场租金的参考意见。
- 2、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据公

开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场租金，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估租金的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产租金的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产按现有状态以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的市场租金意见，故本评估报告的评估结论仅在保持现有状态不变以及与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估涉及的房产未办理不动产权证书，相关房屋建筑物面积未进行测绘，本次评估以委托人申报的建筑面积为准，特请报告使用人注意此事项。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据产权持有人的承诺，截至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据产权持有人的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 重要的利用专家工作情况

本次评估中，未利用相关专家工作结果。

(十) 其他需要说明的重要事项

1. 本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

十二、资产评估报告使用限制说明

评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人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师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需

评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2026 年 8 月 26 日为评估基准日时，对长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套商业房地产的市场组租金价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2026 年 8 月 26 日起至 2027 年 8 月 25 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

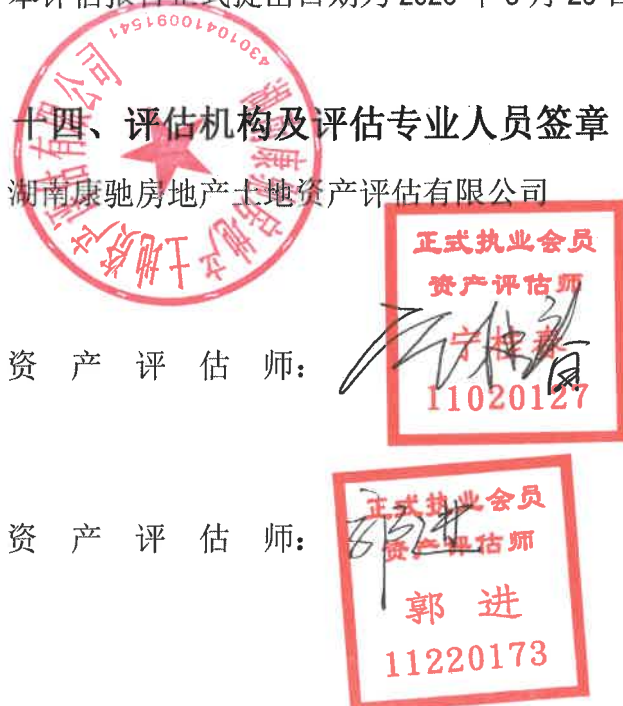
本评估报告正式提出日期为 2026 年 8 月 26 日，为评估结论形成的日期。

十四、评估机构及评估专业人员签章

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：委托人营业执照；
- 附件二：评估委托书；
- 附件三：委托人承诺函；
- 附件四：评估对象现状照片；
- 附件五：资产评估师的承诺函；
- 附件六：评估机构营业执照复印件；
- 附件七：评估机构备案公告复印件；
- 附件八：资产评估师职业资格登记证书复印件。



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91430100616603432G

名称 长沙万代广场物业发展有限公司
类型 有限责任公司(台港澳与境内合作)
住所 湖南省长沙市开福区黄兴路101号
法定代表人 陈华军
注册资本 7000.0000万人民币
成立日期 1993年02月15日
经营期限 1993年02月15日 至 2043年02月14日
经营范围 写字楼出租和本公司大楼物业管理、房地产开发,住宿、中西餐饮。(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)



登记机关
2016



<http://gsxt.jrwhc.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

评估委托书

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司：

因资产出租需要，特委托贵公司对长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产租金价格进行评估，评估对象范围如下：

评估明细表

建筑物名称	结构	现用途	层高 (m)	总层数	建筑面积体积 m2 或 m3
万代大厦 1532	钢筋混凝土	商业	3	17	44.3

评估基准日：2025 年 8 月 26 日

委托方：长沙万代广场物业发展有限公司

2026 年 8 月 26 日



委托人承诺函

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司：

受因资产出租事宜，本单位委托对该经济行为涉及的长沙万代广场物业发展有限公司持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套面积为 44.3 平方米的商业房地产市场租金进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺如下，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；

二、本单位所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

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评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

六、纳入资产评估范围的资产未涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷等不确定因素；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、本单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方单位（单位公章）

法定代表人签章

2026 年 8 月 26 日

评估对象内外部状况及周边环境照片



资产评估师承诺函

长沙万代广场物业发展有限公司：

受贵单位委托，我们对长沙万代广场物业发展有限公司对外出租其持有的位于长沙市开福区黄兴中路 87 号万代大厦 1532 一套商业房地产市场租金，以 2026 年 8 月 26 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：



二〇二六年八月二十六日

统一社会信用代码

91430113554924379H

营业执照

(副本)

副本编号: 01011



名称

湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

李海国

经营范围

一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 工程管理服务; 社会稳定风险评估; 矿业权评估服务; 价格鉴证评估; 不动产评估; 代理记账服务(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)。

注册资本

肆佰零贰万元整

成立日期

2010年05月18日

住所

长沙市雨花区砂子塘街道金海路002栋1901房

登记机关

2026 年 7 月 31 日

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

国家市场监督管理总局监制

湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2020〕31 号

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

一、资产评估机构名称为湖南康驰房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、法定代表人为赵静。

三、办公场所在湖南省长沙市雨花区国土局宿舍 6 栋 102 房。

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

特此公告。



湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2022〕18 号

湖南康驰房地产土地资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、法定代表人由赵静变更为李海国。

2、合伙人（股东）由李海国（出资比例 47.56%）、赵静（出资比例 20%）、温福（出资比例 27.44%）、黄尚文（出资比例 5%）变更李海国（出资比例 47.56%）、张帅（出资比例 20%）、温福（出资比例 27.44%）、黄尚文（出资比例 5%）。

相关信息将于 15 个工作日内录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



2022 年 4 月 6 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11220173

会员姓名：郭进

证件号码: 430102*****X

所在机构：湖南康驰房地产土地资产评估有限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

部 註



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间: 2026 年 05 月 11 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11020127

会员姓名: 宁桂春

证件号码: 430104*****X



所在机构: 湖南康驰房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

宁桂春



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间: 2026 年 05 月 11 日