

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343080017202600128
合同编号:	XYPG- 202604-002
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120号
报告名称:	张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼201部分房产年租金价值资产评估报告
评估结论:	35,640.00元
评估报告日:	2026年08月18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08月26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

张家界华天酒店管理有限责任公司拟
房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪
社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值
资产评估报告

湘亚评报字(2026)第 120 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)
二〇二六年八月十八日



目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 1

资产评估报告正文 3

 一、 委托人、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3

 二、 评估目的4

 三、 评估对象和评估范围5

 四、 价值类型6

 五、 评估基准日6

 六、 评估依据7

 七、 评估方法9

 八、 评估程序实施过程 and 情况 10

 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 16

 十三、 资产评估报告日 18

资产评估报告附件 19

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。

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。

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人、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。

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。

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。

张家界华天酒店管理有限责任公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）接受贵公司委托，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，对张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产在评估基准日 2026 年 8 月 6 日的年租金价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

评估目的：本项目的评估目的是根据《华天酒店集团股份有限公司资产租赁管理办法》的通知，为规范华天酒店集团股份有限公司资产租赁行为，各单位整体或部分资产租赁给非国有单位事项应对相关资产进行评估。张家界华天酒店管理有限责任公司拟房产出租，需确定拟出租房地产的年租金价值，故本次评估即为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值。

评估范围：张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产，本次出租建筑面积共计 110 平方米。

评估基准日：2026 年 8 月 6 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：经评估，张家界华天酒店管理有限责任公司位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房

产年租金价值在评估基准日 2026 年 8 月 6 日的评估结果为人民币叁
万伍仟陆佰肆拾元整（小写 35,640.00 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。

**张家界华天酒店管理有限责任公司拟
房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪
社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值评估项目**

资产评估报告正文

张家界华天酒店管理有限责任公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）接受贵公司的委托，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，对张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产在 2026 年 8 月 6 日的年租金价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

本次评估的委托人为张家界华天酒店管理有限责任公司，产权持有单位为张家界华天酒店管理有限责任公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：张家界华天酒店管理有限责任公司

法定住所：张家界市永定区官黎坪华天城华天大酒店内

法定代表人：丁坚兴

营业期限：2012-12-10 至 无固定期限

统一社会信用代码：91430800060104899J

经营业务范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；旅游业务（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：酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；洗烫服务；

日用品销售；服装服饰零售；停车场服务（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）。

登记机关：张家界市市场监督管理局

（二）产权持有单位简介

企业名称：张家界华天酒店管理有限责任公司

法定住所：张家界市永定区官黎坪华天城华天大酒店内

法定代表人：丁坚兴

营业期限：2012-12-10 至 无固定期限

统一社会信用代码：91430800060104899J

经营业务范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；旅游业务（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：酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；洗烫服务；日用品销售；服装服饰零售；停车场服务（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）。

登记机关：张家界市市场监督管理局

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

本项目的委托人与产权持有单位为同一公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估使用人使用，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：根据《华天酒店集团股份有限公司资产租赁管理办法》的通知，为规范华天酒店集团股份有限公司资产租赁行为，各单位整体或部分资产租赁给非国有单位事项应对相关资产进行评估。张家界华天酒店管理有限责任公司拟房产出租，需确定拟出租房地产的年租金价值，故本次评估即为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值。

(二) 评估范围

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产, 拟出租建筑面积共计 110 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. 权益状况

本次评估对象的房屋所有权人为张家界华天酒店管理有限责任公司, 用途为住宿餐饮用地/商业服务, 具体权益状况如下表所示:

	产权证号	建筑物名称	结构	共有情况	权利性质	建成年月	所在层数	建筑面积(m ²)
1	湘(2020)张不动产权第0003920号	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201	钢混	单独所有	出让/商品房	2016-05-05	2	5809.33

产权证为总证, 未进行产权分割, 评估对象的面积由委托方提供, 该不动产证载总面积 5809.33 m²。本次出租物业为主楼 201 部分房产, 出租建筑面积为 110 m²。

2. 实物状况

坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼
所在楼层/总层数	评估对象地上共 16 层。评估对象位于第 2 层;
建筑结构	钢筋混凝土结构;
基础设施设备	水电、网络管线预留、消防栓、等基础设施齐全。
层高	走廊以及房间内部均有吊顶, 层高吊顶后净高约为 2.8 米;
建筑功能	空间利用率较高, 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均较好;
建成时间	2016 年 5 月 5 日;
日常维护状况	良好
通风、采光	通风、采光条件较好;
装饰装修	室外主体为弧形, 外墙为玻璃幕墙。室内天花板吊顶, 地面铺设瓷砖, 墙面简单刷白。

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估报告

配套设施	有配套停车场；
空间布局	室内空间布局呈矩形，形状规则；
物业管理	酒店物业统一管理；
使用状况	空置中。

2. 区域状况

位置状况	坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼；
	方位及四至	东邻华天城住宅小区、南邻大庸路、西邻澧兰中路、北临澧兰中路；
	与重要场所的距离	距张家界市人民政府约 300 米、距天门山索道约 400 米，距张家界火车站约 1.3 公里，距张家界西站约 6 公里。
	临路状况	邻澧兰中路和大庸路。
	楼层	评估对象位于第 2 层。
交通状况	道路状况	临大庸路、澧兰中路为城市主干道，道路宽敞、通畅，交通条件较好。
	交通管制	区域内无特殊交通管制。
	交通便捷度	评估对象所临道路通达度较高，有多条公交线路经过武陵山珍馆-公交站约 300 米、有 1 路 A、1 路 B、4 路、13 路、17 路等多条公交线路。距张家界火车站约 1.3 公里，距张家界西站约 6 公里、距张家界荷花国际机场约 4 公里。交通便捷度较高。
	停车便利度	有配套停车场；
环境状况	自然环境	周边大气污染、水文污染较小、靠近张家界市民广场，有一定噪声污染；周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生环境较好；
	人文环境	区域治安状况良好，居民素质较高，人文环境较优。
	景观	周围环境较好、临澧水河畔。
外部配套	基础设施状况	区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气；
	公共服务设施	学校有：张家界天门小学、澧兰中学、张家界敦谊小学等。 商场有：张家界市民广场等。 银行有：张家界农商银行(官黎坪支行)、中国工商银行(张家界官黎坪支行)、中国农业发展银行(张家界市分行)等。 医院有：张家界市中医院、吉大张家界学院附属医院等。 所在区域基础设施完善。
商服状况		评估对象处于人口较密集区域，商服繁华度较高

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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2026 年 8 月 6 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，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的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《华天酒店集团股份有限公司文件》华天酒店发【2024】77 号

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

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

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

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

10. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 产权持有单位提供的评估申报表;
4. 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张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值进行评估。

(一) 评估方法简介

按照资产评估准则要求,一般房地产评估方法包括市场法、收益法、成本法。

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) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 能通过不断地自我补偿和更新，使其持续使用下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

按照资产评估准则要求，一般房地产评估方法包括市场法、收益法、成本法。鉴于本次评估目的是为张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产的年租金价值评估项目提供价值参考依据。

房地产租金的成本法，主要需要计算地租及房地产折旧，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。

房地产租金评估收益法是一种通过估算租赁物业在未来一定时期内的预期收益，并将其折算为现值，以此来确定租赁物业价值的评估方法。收益法应用在评估租金上，可采用两种评估思路，分别为价值折算法和收益剩余法。房地产租金的收益法，实际为房地产价值倒推收益，需要计算房地产价值，等同于先计算房地合一的价值，再利用还原率倒推租金，目前房地产租售比严重偏离，采用房地产售价来推出租金，有可能与真实价有偏差；评估对象目前为办公及商业，其未来的经营收入和经营费用无法准确的估算，不适应于收益剩余法。综上所述，因此不适应收益法进行评估。

评估对象区域附近均有充足的、类似房地产可供出租，进而形成比较成熟的房地产交易市场，交易案例较多，故可直接运用市场法评估，因此根据本次评估目的和评估对象特点，以及评估人员对张家界

房地产市场的调查和对评估对象的实地勘察，结合委托方提供的资料，并遵循房地产价格评估原则与方法，确定本次评估主要采用市场法进行评估。

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

运用市场法求取委估对象部分房地产的年租金价值，是依据替代原理将委估部分房地产与类似的部分房地产在近期的市场交易价格进行对照比较，通过对比市场交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估部分房地产在评估基准日的年租金价值。

市场比较法的基本公式：

房地产租金=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2026 年 8 月 6 日至 2026 年 8 月 18 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 8 月 6 日，我公司与委托人就评估目的、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，并与委托人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 8 月 6 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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历史情况、现状等文件资料。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报明细表

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“资产评估申报明细表”，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“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”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，对资产进行了现场勘查，并针对委估资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

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“资产评估申报明细表”，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房地产的产权证明文件资料进行查验，经查验，权属清晰。

(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，从委托人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

评估人员针对委估资产的具体情况，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。项目负责人并对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。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：

资产评估假设是资产评估结论成立的前提条件，是资产评估条件约束的重要形式。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

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 持续使用假设

假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 针对性假设

1 被评估方或产权持有方所处的社会经济环境不产生大的变更，所在的行业保持自然稳定的发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2 被评估方或产权持有方将保持持续性经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致；

3 被评估方或产权持有方的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

4. 假设评估基准日后有关汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5. 没有考虑可能与委估资产有关的抵押、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，也没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响以及考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响；

6. 被评估方或产权持有方的运营完全遵守国家有关的法律和法规，提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估范围内资产属产权持有单位所有，不存在权属纠纷，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

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：

评估结论：经评估，张家界华天酒店管理有限责任公司的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值在评估基准日 2026 年 8 月 6 日的评估结果为人民币叁万伍仟陆佰肆拾元整（小写 35,640.00 元）。详见下表；



评估结果明细表

序号	房产证编号	坐落	所在 楼层	房屋 用途	出租建 筑面积 m ²	租金单价 (元/m ² / 月)	月租金 (元/月)	年租金(元/ 年)取整
1	湘(2020)张 不动产权第 0003920号	张家界市永定区官黎坪 办事处官黎坪社区(华天 大酒店)主楼 201	2	商业	110.00	27.00	2,970.00	35,640

产权证分别为整层楼的总证,未进行产权分割,评估对象的面积
由委托方提供

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。

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,均为四舍五入原因造
成。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

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。《资产评估对象法律权属指导意见》第三条规定:委托人和其
他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权
属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性。《资产评估对象法律
权属指导意见》第五条规定:执行资产评估业务,应当明确告知委托
人和其他相关当事人,执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价
值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表
意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资
产评估对象的法律权属提供保证。本次评估已取得不动产权证书,权
属清晰。

(三)重大期后事项

1. 报告评估结论是对 2026 年 8 月 6 日这一基准日委托评估的房地产租金的客观公允反映, 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、被评估公司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。

(三) 其他需要说明的事项

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

2. 评估范围内拟出租房产的面积, 与证载面积不一致, 是因为未办理独立产权证, 仅为部分面积。委托方根据自身经营战略部署, 仅需出租部分区域以实现特定经营目标, 剩余面积将用于其他经营用途。故本次评估对象仅为部分面积。各部分租赁面积是根据委托方填写的资产评估申报表确认。我们进行了现场察勘, 申报面积与实际面积大体相当。

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: 委托人和国家法律、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。委托人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. 未经委托人书面许可, 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专业人员不承担责任。

(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。

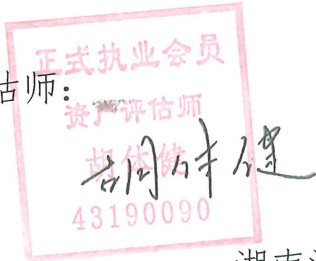
(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 8 月 18 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）



二〇二六年八月十八日

资产评估报告附件

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



统一社会信用代码
91430800060104899J

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 张家界华天酒店管理有限责任公司

注册资本 肆亿叁仟万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2012年12月10日

法定代表人 丁坚兴

住所 张家界市永定区官黎坪华天城华天大酒店内

经营范围 许可项目: 餐饮服务; 住宿服务; 烟草制品零售; 旅游业务(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: 酒店管理; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 物业管理; 洗烫服务; 日用品销售; 服装服饰零售; 停车场服务(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)。



登记机关



2023 年 7 月 4 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

华天酒店集团股份有限公司文件

华天集团发（2024）77号



关于印发《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

公司所属全资、控股、参股子公司及各租赁酒店，本部各部门：

《华天酒店集团股份有限公司资产租赁管理办法（修订）》已经公司党委会前置研究，并经总办会审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



华天酒店集团股份有限公司

资产租赁管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为规范华天酒店集团股份有限公司（以下简称公司）资产租赁行为，提高公司资产运营效益，防止公司资产流失，确保公司资产保值增值，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委、湖南省财政厅关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》等法律法规及相关管理规定，结合公司实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于公司，以及全资、控股公司和实际控制的企业（以下简称各单位）。各单位按照本办法要求，结合单位实际，制定相应管理制度。

第三条 本办法所称资产租赁是指各单位作为出租方，将自身拥有的非流动性资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设备设施等），租赁给自然人、法人或非法人组织（以下简称承租方），并向承租方收取租金的经营行为。

第二章 资产租赁的前置程序

第四条 各单位进行资产租赁前，业务部门应制定租赁方案，并经过本单位法务、财务及运营相关职能部门审核。租赁方案至少应包含以下内容：

（一）租赁物的产权状况、实物现状、资产明细清单。

(二) 租赁目的及可行性、租赁资产用途(明确允许或限制经营范围)、租赁期限。

(三) 租金收取方式、租赁价格及确定依据(是否进行资产评估)、竞价方式等。

(四) 承租方资格审查情况。

(五) 承租条件、优先权情况、风险揭示、租赁合同文本以及其他特别约定条款。

第五条 各单位整体或部分资产租赁给非国有单位事项应当对相关资产进行评估。

第六条 资产租赁原则上不得针对承租方设置资格条件,确需设置的,不得有明显的指向性或违反公平竞争原则。

第七条 各单位年度资产租赁计划以及租赁年限超5年(不含)或年租赁金额超过100万元或租赁面积超过2000m²的租赁行为,各单位应当逐级报送公司审批。

第八条 租赁方案经由各单位内部审批或公司审批后,按照相关管理制度要求组织实施。

第九条 资产租赁交易应在依法设立和确定的产权交易机构中公开进行。省属企业内部或特定行业的资产租赁,确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开租赁的,由各单位逐级报送公司审核批准。

第三章 租赁合同拟订要点及签署

第十条 租赁合同应至少包括以下条款:

(一) 合同主体条款,包括合同当事人的名称(姓名)、住所等基本信息。

(二) 租赁物条款，主要包括租赁物的名称、数量、位置、配置等基本信息。

(三) 租期条款，包括租赁期限、续租等。

(四) 租赁物交付与返还条款，包括出租方交付租赁物和承租方交还租赁物。

(五) 租赁物的使用条款，包括租赁用途、装饰装修及转租约定等。

(六) 租赁物的维修条款，包括维修义务的承担、维修范围等。

(七) 费用及支付条款，包括租金的标准、支付方式、支付时间以及承租期间其他费用的承担等。

(八) 违约条款，包括对双方违约责任的约定。

(九) 合同终止条款，包括合同终止的情形以及合同终止后相关后续事宜的处理等。

(十) 争议解决条款，即约定发生争议后如何解决。

(十一) 其他程序性条款，包括合同生效、份数、附件等。

第十一条 合同主体条款应当包含姓名（名称），身份证（统一社会信用代码），法定代表人，地址，联络人的姓名、电话、邮箱等基本信息。

第十二条 若租赁物是房屋，应填写产权证号、房屋面积等相关情况；若租赁物是土地，应填写宗地编号、地下物情况、相邻关系等；若是其他租赁物，应根据其性质对该租赁物作出明确且不包含歧义的界定。

第十三条 租赁期限不得超过二十年。双方未就续租事项达成一致的，租赁合同自租赁期限届满之日终止，各单位应当按照合同约定及时收回租赁物。

第十四条 合同中应明确约定出租方交付租赁物的时间，规定签订合同即代表已经完成租赁物的交付或另行签订文书以明确完成交付义务。

第十五条 应当明确约定承租方返还租赁物的时限以及返还租赁物时应当符合的条件或标准。各单位应当严格履行合同，及时收回租赁物。如遇到承租方不配合的情形，应当根据合同约定及时发出书面通知或律师函，并保留相关文书等证据材料。

第十六条 租赁物的使用条款应至少包含以下内容：

（一）应在合同中明确约定承租方租用租赁物的用途，不能用于违法事宜或与租赁物性质不符的用途，并进一步约定相应的违约责任。

（二）应在合同中明确是否允许承租方进行装修装饰，如允许则应明确装修装饰方案的事先审查及合同终止后装修装饰的处置事宜，同时明确规定房屋装修装饰不得破坏房屋主体结构；如不允许，应进一步约定承租方擅自装修装饰的违约责任。

（三）应当明确约定是否允许转租，若允许转租应当进一步约定转租的程序以及转租后的权利义务关系；如不允许转租，则应进一步约定转租的违约责任。

（四）应当明确租赁物的安全责任由承租人承担，并签

订安全责任协议书，确保承租人是租赁物的安全责任主体。

第十七条 应当明确约定租金的计收标准、支付方式、支付时间及支付数额等内容。经过资产评估的租赁物，租金应以经核准或备案的评估结果为基础确定。应当明确租赁物使用期间所产生的其他费用（包括但不限于房屋的物业费、取暖费、水电费、房产税等）的承担主体以及支付方式。

第十八条 应当针对不同的违约情形约定相应的违约责任。承租方的违约情形包括但不限于：迟延接收租赁物、迟延支付租金或有关费用、未按照约定用途使用租赁物、擅自转租、迟延返还租赁物、违反安全使用义务等。

第十九条 应当对合同履行过程中可能导致合同终止的情形进行约定，并进一步约定合同终止后相关事宜的处理方式。

第二十条 租赁合同应当约定，承租人存在未及时足额支付租金或经出租人安全检查认定不合格且经一次整改仍未合格的情形，各单位有权单方解除租赁合同，保证金不予退还，并立即收回租赁物。

第二十一条 各单位应当约定通过诉讼/仲裁方式解决争议，对于出租标的较小的、争议不大且承租项目风险较小的租赁合同，优先采用仲裁作为争议解决方式。不动产租赁合同应当约定由不动产所在地人民法院/仲裁委员会管辖。其他租赁合同应当约定由出租方所在地法院/仲裁委员会管辖。

第二十二条 对于非国有企业承租事项，各单位应在租

赁合同要求承租方提供有效资产担保或约定至少收取3个月租金作为履约保证金（合同履约期间，履约保证金不能抵扣租金）。如有特殊情况无法执行的，应当经本单位总经理审批后报公司运营管理部事前备案。

第二十三条 租赁合同的签订，各单位应当按规定履行内部审查程序，确保本单位签订的租赁合同100%经过法律审核。

第二十四条 租赁合同签署前应检查合同空白处是否填写完整，经签署的合同应由各单位统一加盖骑缝章，避免发生合同篡改等情形。

第二十五条 租赁合同必须由各单位总经理签署，签署日期应填写具体日期，注明年月日。

第二十六条 各单位应保留好营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、授权委托书等有关承租方身份证明材料。

第四章 租赁合同履约要点

第二十七条 在租赁合同履行过程中，如有内容变更的，各单位应及时与承租方签订补充协议。

第二十八条 在租赁合同履行过程中，针对承租方来函或者提出的异议，各单位应及时回复。

第二十九条 各单位在履行租赁合同的过程中涉及对方人员签字的，应注意核实签字方的身份，确保其得到合法的授权，在涉及对方签字的地方应要求对方加盖公司印章予以确认。

第三十条 在租赁合同履行过程中，各单位应时刻保持

证据意识，做好租赁合同履约过程中证据的收集工作，适时固定合同履行中的关键证据，避免诉讼阶段面临无法举证的情形。除了保存双方往来的原始书证外，还应保存履行通知义务、协助义务、履行异议等相应的证据（邮寄快递底单以及签收的流程记录等）。

第三十一条 承租人在履约过程中未按照合同约定交付租金的，各单位应当自其违约之日起十日内，发出履约催告函；催告后十日内如仍未交付租金，各单位应当发出律师函，并同步报备公司运营管理部和安全风控部；发出律师函后十日内如仍未交付租金，各单位应当发出解除合同通知书。解除通知送达后，如存在纠纷未解决的，各单位应在一个月内向人民法院提起诉讼。

各单位应当积极维护公司资产合法权益，可根据实际需要，自行决策采用发送律师函、合同解除通知书或提起诉讼等方式解决租赁合同履行过程中的相关问题。

在承租人欠付租金且保证金无法覆盖欠付租金及相关费用的情形下，各单位应当及时采取措施收回租赁物，解除租赁法律关系，维护企业合法权益。

第三十二条 各单位外租场所的安全管理应符合法律法规、公司及各单位相关规章制度要求，充分落实外租场所的安全管理标准，明确安全管理主体责任，预防和降低出租场所安全风险。

第五章 租赁合同纠纷案件处理要点

第三十三条 对于租赁类纠纷案件，提交资料立案前，

各单位相关部门应联合法律中介机构进行研判，确定是否有必要开展诉前保全或者诉中保全工作，维护各单位合法权益。

第三十四条 租赁合同纠纷涉诉的，按照法律纠纷案件管理相关规定处理。

第六章 监督与责任追究处理

第三十五条 公司运营管理部定期或不定期对各单位资产租赁业务管理情况进行监督、检查，各单位应予以配合。对自查及公司检查发现的相关问题，各单位应及时整改。公司将各单位资产租赁业务检查结果及整改情况纳入各单位年度绩效考核。

第三十六条 各单位租赁业务的管理部门需要执行台账管理，与各单位财务部门每月对租赁业务的租金欠租情况进行自查，各单位有关人员违反法律法规和相关规章制度等规定开展资产租赁业务，以及未及时维护公司资产合法权益的而造成欠租等经济损失或其他严重不良后果的，依照《华天酒店集团股份有限公司企业违规经营管理与投资责任追究实施办法(试行)》对各单位总经理、租赁业务代表和财务负责人，各单位时任总经理、租赁业务代表和财务负责人进行追责。涉及违纪违法问题的，移送纪检监察机构或司法机关进行处理。

第七章 附 则

第三十七条 本制度由公司运营管理部负责解释。

第三十八条 本制度自发布之日起执行。原《华天酒店集团股份有限公司资产租赁管理办法》华天酒店发〔2023〕

34 号同时废止。

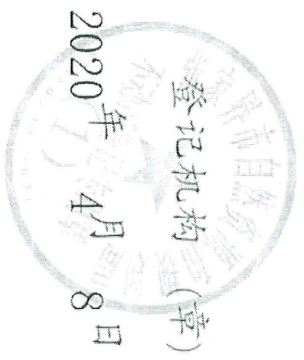
附件：1. 履约催告函
2. 解除合同通知书

送：公司所属全资、控股、参股子公司及各租赁酒店，本部各部门。

华天集团办公室

2024 年 12 月 16 日印发

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020年4月8日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43003788678

BMG07

权利人	张家界华天酒店管理有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区（华天大酒店）主楼201				
不动产单元号	430802 034014 GB00027 F00010016				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让 / 商品房				
用途	住宿餐饮用地 / 商业服务				
面积	共有宗地面积42160.50m² / 房屋建筑面积 5809.33m²				
使用期限	国有建设用地使用权/房屋所有权 2012年6月7日起至2052年6月6日止				
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4771.74m²，分摊建筑面积：1037.59m² 房屋总层数：16层，所在层数：2层 房屋竣工日期：2016年5月5日				



张家界华天酒店管理有限责任公司

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，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼201部分房产（面积共计110.00 m²）年租赁价格以2026年8月6日为基准日进行评估。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：张家界华天酒店管理有限责任公司

法定代表人（签字）：

2016年8月10日



Handwritten signature of the legal representative.

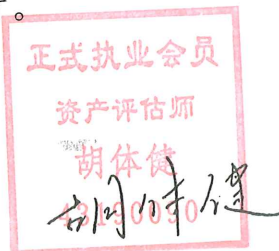
资产评估师承诺函

张家界华天酒店管理有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值，以 2026 年 8 月 6 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 8 月 18 日

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

監製

统一社会信用代码
91430111678040612A

1-1 号:

湖南湘亚资产评估事务所 (普通合伙)

普 通 合 伙 企 业

执行事务合伙人

經 指 規 圖

一般项目：资产评估；房地产评估；房地产咨询；社会经济咨
询服务；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；机动
车鉴定评估；土地整治服务；土地调查评估服务；物业服务评
估；运行效能评估服务；税务咨询；财务咨询；财政资金项目
预算绩效评价服务；政府采购代理服务；企业总部管理；破产
清算服务；规划设计管理；矿产资源储量估算和报告编制服务；
工程造价咨询业务；项目策划与公关服务；水土流失防治服务；
水利相关咨询与修复服务；土壤环境污染防治服务；生态资源监测；
土壤污染治理服务；环境保护服务；农业面和重金属污染防治技术服务；
地质灾害治理服务；林业专业及辅助性活动；技术服务；技术
开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；与农业生产
经营有关的技术、信息、系统保护管理；工业工程设计服务（除
物防治服务；自然生态系统保护管理；工业工程经营活动）
依法须经批准的项目，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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路街道胖成文武

米
豆
豆
類

2024年 12月 19日

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



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

国家市场监督管理总局

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

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



中国资产评估协会 正式执业会员证书

再次复印无效

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)

打印时间：2026 年 05 月 15 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：



签名：

欧阳京



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间：2026 年 05 月 15 日

现场照片



张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租
所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大
酒店)主楼 201 部分房产年租金价值

资产评估说明

湘亚评报字(2026)第 120 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二六年八月十八日



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、单位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	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
第三章 评估技术说明	8
一、评估技术说明	8
第四章 评估结论及分析	20
一、评估结论	20
资产评估说明附件	23
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	23

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委托方使用,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

本部分内容委托由委托人单位编写、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

评估对象是位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值。

评估范围是张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产，拟出租建筑面积共计 110 平方米。

(二) 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、企业申报的资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产位于张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产，拟出租建筑面积共计 110 平方米，该实物资产相关情况如下：

1. 权益状况

本次评估对象的房屋所有权人为张家界华天酒店管理有限责任公司，用途为住宿餐饮用地/商业服务，具体权益状况如下表所示：

	产权证号	建筑物名称	结构	共有情况	权利性质	建成年月	所在层数	建筑面积(m²)
1	湘(2020)张不动产权第0003920号	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201	钢混	单独所有	出让/商品房	2016-05-05	2	5809.33

产权证为总证，未进行产权分割，评估对象的面积由委托方提供，该不动产证载总面积 5809.33 m²。本次出租物业为主楼 201 部分房产，

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

本次出租建筑面积为 110 m²。

2. 实物状况

坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼
所在楼层/总层数	评估对象地上共 16 层。评估对象位于第 2 层;
建筑结构	钢筋混凝土结构;
基础设施设备	水电、网络管线预留、消防栓、等基础设施齐全。
层高	走廊以及房间内部均有吊顶, 层高吊顶后净高约为 2.8 米;
建筑功能	空间利用率较高, 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均较好;
建成时间	2016 年 5 月 5 日;
日常维护状况	良好
通风、采光	通风、采光条件较好;
装饰装修	室外主体为弧形, 外墙为玻璃幕墙。室内天花板吊顶, 地面铺设瓷砖, 墙面简单刷白。
配套设施	有配套停车场;
空间布局	室内空间布局呈矩形, 形状规则;
物业管理	酒店物业统一管理;
使用状况	空置中。

3. 区域状况

位置状况	坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼;
	方位及四至	东邻华天城住宅小区、南邻大庸路、西邻澧兰中路、北临澧兰中路;
	与重要场所的距离	距张家界市人民政府约 300 米、距天门山索道约 400 米, 距张家界火车站约 1.3 公里, 距张家界西站约 6 公里。
	临路状况	邻澧兰中路和大庸路。
交通状况	楼层	评估对象位于第 2 层。
	道路状况	临大庸路、澧兰中路为城市主干道, 道路宽敞、通畅, 交通条件较好。
	交通管制	区域内无特殊交通管制。
	交通便捷度	评估对象所临道路通达度较高, 有多条公交线路经过武陵山珍馆-公交站约 300 米、有 1 路 A、1 路 B、4 路、13 路、17 路等多条公交线路。距张家界火车站约 1.3 公里, 距张家界西站约 6 公里、距张家界荷花国际机场约 4 公里。交通便捷度较高。
环境状况	停车便利度	有配套停车场;
	自然环境	周边大气污染、水文污染较小、靠近张家界市民广场, 有一定噪声污染;
	人文环境	周边没有影响视觉环境的杂乱因素; 卫生环境较好;
	景观	区域治安状况良好, 居民素质较高, 人文环境较优。
外部配套	基础设施状况	区域内“六通”, 即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气;
	公共服务设施	学校有: 张家界天门小学、澧兰中学、张家界敦谊小学等。 商场有: 张家界市民广场等。 银行有: 张家界农商银行(官黎坪支行)、中国工商银行(张家界官黎坪支行)、中国农业发展银行(张家界市分行)等。

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

	医院有：张家界市中医院、吉大张家界学院附属医院等。 所在区域基础设施完善。
商服状况	评估对象处于人口较密集区域，商服繁华度较高

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 8 月 6 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) 指导委托方单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托方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“资产评估申报明细表”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历史情况、现状等文件资料。

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“资产评估申报明细表”，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“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给委托方单位对“资产评估申报明细表”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，评估人员在委托方单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，并针对委估的资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

(四) 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和委托方单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，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房地产产权证明文件资料进行查验，经查验，权属清晰。

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

评估范围是张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值。

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。

(二) 评估对象概况

1. 实物状况

坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼
所在楼层/总层数	评估对象地上共 16 层。评估对象位于第 2 层;
建筑结构	钢筋混凝土结构;
基础设施设备	水电、网络管线预留、消防栓、等基础设施齐全。
层高	走廊以及房间内部均有吊顶, 层高吊顶后净高约为 2.8 米;
建筑功能	空间利用率较高, 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均较好;
建成时间	2016 年 5 月 5 日;
日常维护状况	良好
通风、采光	通风、采光条件较好;
装饰装修	室外主体为弧形, 外墙为玻璃幕墙。室内天花板吊顶, 地面铺设瓷砖, 墙面简单刷白。
配套设施	有配套停车场;
空间布局	室内空间布局呈矩形, 形状规则;
物业管理	酒店物业统一管理;
使用状况	空置中。

2. 区域状况

位置状况	坐落	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼;
	方位及四至	东邻华天城住宅小区、南邻大庸路、西邻澧兰中路、北临澧兰中路;
	与重要场所的距离	距张家界市人民政府约 300 米、距天门山索道约 400 米, 距张家界火车站约 1.3 公里, 距张家界西站约 6 公里。
	临路状况	邻澧兰中路和大庸路。
	楼层	评估对象位于第 2 层。

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

交通状况	道路状况	临大庸路、澧兰中路为城市主干道，道路宽敞、通畅，交通条件较好。
	交通管制	区域内无特殊交通管制。
	交通便捷度	评估对象所临道路通达度较高，有多条公交线路经过武陵山珍馆-公交站约 300 米、有 1 路 A、1 路 B、4 路、13 路、17 路等多条公交线路。距张家界火车站约 1.3 公里，距张家界西站约 6 公里、距张家界荷花国际机场约 4 公里。交通便捷度较高。
	停车便利度	有配套停车场；
环境状况	自然环境	周边大气污染、水文污染较小、靠近张家界市民广场，有一定噪声污染； 周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生环境较好；
	人文环境	区域治安状况良好，居民素质较高，人文环境较优。
	景观	周围环境较好、临澧水河畔。
外部配套	基础设施状况	区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气；
	公共服务设施	学校有：张家界天门小学、澧兰中学、张家界敦谊小学等。 商场有：张家界市民广场等。 银行有：张家界农商银行(官黎坪支行)、中国工商银行(张家界官黎坪支行)、中国农业发展银行(张家界市分行)等。 医院有：张家界市中医院、吉大张家界学院附属医院等。 所在区域基础设施完善。
商服状况		评估对象处于人口较密集区域，商服繁华度较高

(三) 核实过程

1. 实施时间

根据产权持有单位提供的《评估申报明细表》，对表中所涉及的房地产进行权属核验，查验不动产权证书原件。依据核实后的评估申报明细表，会同产权持有单位的相关人员进行现场勘察，确定所涉及不动产是否存在，并对其逐项核实建筑规模、外观、建筑结构、建筑年代、楼层、层高、新旧程度、平面布置、朝向、采光、通风、内外部装修(装饰)、水、暖、电设施状况、利用现状、维护保养、物业管理等内容，按现场勘察情况作详细记录。同时调查收集不动产区位状况资料、交易情况及周边同类不动产交易情况资料等。

经过清查核实，资产核实结果与委托方单位申报记录相一致。

2. 清查主要步骤

(1) 指导委托方单位相关人员清查资产与收集准备资料

指导委托方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。

根据委托方单位提供的资产申报表,评估人员与委托方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。

(1) 影响资产核实的事项及处理方法。

本次评估以委托方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。

(2) 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,清查结果与张家界华天酒店管理有限责任公司提供的评估申报明细表载明的数据相符。

(四) 评估方法

本次评估选用市场法对张家界华天酒店管理有限责任公司房地产出租所涉及的张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值进行评估。

评估方法选择理由如下:

(1) 评估方法简介

按照资产评估准则要求,一般房地产评估方法包括市场法、收益法、成本法。

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) 评估方法选择理由如下：

按照资产评估准则要求，一般房地产评估方法包括市场法、收益法、成本法。鉴于本次评估目的是为张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租赁价值提供价值参考依据。

1. 房地产租金评估的成本法，主要需要计算地租及房屋折旧，纳入本次评估范围内的房地产为张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年为商业用房，商业性质。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。

2. 房地产租金评估收益法是一种通过估算租赁物业在未来一定时期内的预期收益，并将其折算为现值，以此来确定租赁物业价值的评估方法。收益法应用在评估租金上，可采用两种评估思路，分别为价值折算法和收益剩余法。房地产租金的收益法，实际为房地产价值倒推收益，需要计算房地产价值，等同于先计算房地合一的价值，再利用还原率倒推租金，目前房地产租售比严重偏离，采用房地产售价来推出租金，有可能与真实价有偏差；评估对象目前为办公及商业，其未来的经营收入和经营费用无法准确的估算，不适应于收益剩余法。综上所述，因此不适应收益法进行评估。

3. 评估对象区域附近均有类似房屋租赁案例较多，故可直接运用市场法评估，市场法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，再将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理求取评估对象价值的方法。市场比较法的基本公式：

房地产价格＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(五) 典型案例测算过程（张家界市永定区官黎坪华天城张家界华天大酒店主楼 201）

1. 收集交易案例

采用市场比较法一般选取同一供需圈内，评估对象实际用途为办公，与委估房产档次近似的办公房产的交易价格进行比较。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：龙翔国际度假广场、高盛国际，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：

序号	名称	用途	地址	面积（㎡）	月租金（元）	交易单价（元/㎡/月）	楼层	价格内涵
A	龙翔国际度假广场	办公	永定区大庸桥	95	2,850.00	30	低层	不含物业水电费
B	龙翔国际度假广场	办公	永定区大庸桥	112	3,000.00	27	中层	不含物业水电费
C	高盛国际	办公	永定区大庸桥	150	4,000.00	27	中层	不含物业水电费

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
		张家界华天大酒店	龙翔国际度假广场	龙翔国际度假广场	高盛国际
区域规划		规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境	规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境	规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境	规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境
商业繁华度		市级（次市级）商圈区域	市级（次市级）商圈区域	市级（次市级）商圈区域	市级（次市级）商圈区域
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
	离火车站距离	距离张家界火车站约 1.3 公里	距离张家界火车站约 700 米	距张家界火车站约 700 米	距离张家界火车站约 500 米

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

	离高 铁站 距离	距张家界西站约 6 公里	距离张家界西约 7 公 里	距张家界西站约 7 公 里	距离张家界西站约 7 公里
	离机 场距 离	距张家界荷花国际 机场约 3.5 公里	距张家界荷花国际 机场约 4.5 公里	距张家界荷花国际机 场约 4.5 公里	距张家界荷花国际 机场约 4 公里
景观及环境质 量		部分江景/湖景/大 型公园景观,空气质 量较好、卫生状况整 洁干净	无特殊景观资源,空 气质量较差、卫生状 况较差	无特殊景观资源,空 气质量较差、卫生状 况较差	无特殊景观资源,空 气质量较差、卫生状 况较差
人气聚集度		人口密度较大,日均 人流量 2-5 万人次 以上	人口密度较大,日均 人流量 2-5 万人次以 上	人口密度较大,日均 人流量 2-5 万人次以 上	人口密度较大,日均 人流量 2-5 万人次以 上
外部配套完善 度		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	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	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	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
建筑面积		110	95	112	150
层高		2.8	2.8	2.8	2.8
装修情况		局部简单装修	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	装修材料为普通品 牌、装修程度较高、 普通设计
空间布局		功能分区有缺陷,空 间布局有些混乱,户 型较差	功能分区较合理,使 用率较高,户型较好	功能分区一般,使用 率一般,户型一般	功能分区一般,使用 率一般,户型一般
楼层		低层	低层	中层	中层
房屋设备设施		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
建筑结构		钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
是否设立他项 权利		已设定抵押权、本次 不考虑	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 7 月

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

成交单价 (按建筑面积计)	--	30.00	26.79	26.67
税费承担方式	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	较优	较优	较优	较优
	商业繁华度	繁华	繁华	繁华	繁华
	交通便捷度	公交	好	好	好
		离火车站距离	较便捷	较便捷	较便捷
		离高铁站距离	一般	一般	一般
		离机场距离	较便捷	较便捷	较便捷
	景观及环境质量	较好	较差	较差	较差
	人气聚集度	较多	较多	较多	较多
	外部配套完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备度	好	好	好	好
实物状况	建筑面积	一般	一般	一般	一般
	层高	2.8	2.8	2.8	2.8
	装修情况	较差	较好	一般	一般
	空间布局	较差	一般	一般	一般
	楼层	好	好	一般	一般
	房屋设备设施	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	一般	一般	一般	一般
权益状况	是否设立他项权利	已设定抵押权、本次不考虑	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

(1) 建立比较基础

选取可比实例后,应建立比较基础,对各个可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、

统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担：将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位：包括统一为总价或单价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	主楼 201	龙翔国际度假广场	龙翔国际度假广场	高盛国际
1. 成交价格	——	30.00	27.00	27.00
2. 标准化处理后的价格	——	30.00	27.00	27.00
统一财产范围后的价格	房地产	30.00	27.00	27.00
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	30.00	27.00	27.00
统一税费负担后的价格	正常税费负担	30.00	27.00	27.00
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	30.00	27.00	27.00
统一面积后的价格	建筑面积	30.00	27.00	27.00
统一物业内涵后的价格	物业内涵	30.00	27.00	27.00

(2) 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。

(3) 市场状况：市场未发生重大变化，故无需进行校正。

(4) 区位状况：

①区域规划：区域规划分为好、较好、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,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

②商业繁华度:商业繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象产业聚集度为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

③交通便捷度:内含离公交、地铁、火车站、高铁站、机场距离四个分析因素。分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象交通便捷程度为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

④景观及环境质量:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象周边景观为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

⑤人气聚集度:分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以评估对象、人气聚集度程度为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

⑥外部配套完善度:分为好、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,房屋租金价值修正 $\pm 1\%$ 。

⑦基础设施完备度:根据水电、燃气、通讯、有线电视、光纤到户、无线局域网等设施的完善程度,分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象基础设施状况为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

(5) 实物状况

①建筑面积:分为大、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,房屋租金价值修正 $\pm 2\%$ 。

②层高:分为标准、较高、高三个等级,以评估对象为基准(100%),相差一个等级,房屋租金价值修正 $\pm 1\%$ 。

③装修情况:分为优、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,房屋租金价值修正

+/-3%。

④空间布局：空间布局因素分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象空间布局为基准（100%），相差一个等级，房屋租金价值修正+/-3%。

⑤楼层：楼层布局因素分为好、一般、差三个等级，以评估对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房屋租金价值修正+/-2%。

⑥房屋设施设备：分为齐全、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，房屋租金价值修正+/-1%。

⑦新旧程度：分为新、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，房屋租金价值修正+/-1%。

⑧建筑结构：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房屋租金价值修正+/-2%。

(6) 权益状况

评估的市场租金时一般不考虑评估对象在价值时点已抵押、已查封和尚未终止的租赁权对租赁价格的影响，抵押、查封、现存租赁合同（租约）属于个别债权 / 司法限制，不影响区域公开市场上该类物业正常招租能实现的客观租金行情。

因此：选用市场比较法测算基准客观租金水平时，不针对抵押、查封、现有租约做权益状况修，故不进行权益状况修正。

(7) 租金内涵修正

房屋租金内涵统一，均为含税价格、不含水电费和物业费故无需进行修正。

3. 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：

比较项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	--------	--------	--------

张家界华天酒店管理有限责任公司拟房地产出租所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值资产评估说明

正常成交单价		30.00	26.79	26.67
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
	商业繁华度		100\100	100\100
	交通便捷度	公交	100\100	100\100
		离火车站距离	100\100	100\100
		离高铁站距离	100\100	100\100
		离机场距离	100\100	100\100
	景观及环境质量		100\96	100\96
	人气聚集度		100\100	100\100
	外部配套完善度		100\100	100\100
实物状况	基础设施完备度		100\100	100\100
	建筑面积		100\100	100\100
	层高		100\100	100\100
	装修情况		100\106	100\103
	空间布局		100\103	100\103
	楼层		100\100	100\98
	房屋设备设施		100\100	100\100
	新旧程度		100\100	100\100
	建筑结构		100\100	100\100
权益状况	是否设立他项权利		100\100	100\100
综合调整系数		0.9541	1.0019	1.0019
比准价格		28.62	26.84	26.72
评估价格		27.00		

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：

$$\begin{aligned}
 \text{委估房产月租金单价} &= (28.62 + 26.84 + 26.72) / 3 \\
 &= 27.00 \text{ (元/m}^2\text{/月)} \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

评估结论：经评估，张家界华天酒店管理有限责任公司委托的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值在评估基准日 2026 年 8 月 6 日的评估结果为人民币叁万伍仟陆佰肆拾元整（小写 35,640.00 元）。详见下表；

评估结果明细表

序号	房产证编号	坐落	所在楼层	房屋用途	出租面积 m²	租金单价 (元/m²/月)	月租金 (元/月)	年租金(元/年) 取整
1	湘(2020)张不动产权第0003920号	张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201	2	商业	110.00	27.00	2,970.00	35,640

产权证分别为整层楼的总证，未进行产权分割，评估对象的面积由委托方提供

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 8 月 6 日张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产年租金价值的公允反映。

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所有资料真实有效；
- 2) 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.本评估结论仅供委托方作为本次评估目的使用，不得用于他经济目的。

4.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。

5.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，没有考虑可能与设备有关的抵押、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设备价值的影响。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、规格型号、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 8 月 6 日至 2027 年 8 月 5 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、委托人及产权持有单位概况

(一) 委托人概况

企业名称：张家界华天酒店管理有限责任公司

法定住所：张家界市永定区官黎坪华天城华天大酒店内

法定代表人：丁坚兴

营业期限：2012-12-10 至 无固定期限

统一社会信用代码：91430800060104899J

经营业务范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；旅游业务（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：酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；洗烫服务；日用品销售；服装服饰零售；停车场服务（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）。

登记机关：张家界市市场监督管理局

(二) 产权持有单位

企业名称：张家界华天酒店管理有限责任公司

法定住所：张家界市永定区官黎坪华天城华天大酒店内

法定代表人：丁坚兴

营业期限：2012-12-10 至 无固定期限

统一社会信用代码：91430800060104899J

经营业务范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；旅游业务（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：酒店管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；洗烫服务；日用品销售；服装服饰零售；停车场服务（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）。

登记机关：张家界市市场监督管理局

(三) 委托人与产权持有单位的关系

本项目的委托人与产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

本项目的评估目的是为张家界华天酒店管理有限责任公司拟出租房地产所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产(面积共计 110.00 m²) 年租赁价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是张家界华天酒店管理有限责任公司拟出租房地产所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产(面积共计 110.00 m²) 年租赁价格。

(二)评估范围

评估范围是张家界华天酒店管理有限责任公司拟出租房地产所涉及的位于张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区(华天大酒店)主楼 201 部分房产(面积共计 110.00 m²) 年租赁价格。

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

评估基准日为 2026 年 8 月 6 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) 产权证明文件；



(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)

委托人及产权持有人 (盖章):



法定代表人(签字盖章):

丁明志

2026 年 8 月 6 日