

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4343210003202600107
合同编号：	湘恒基评约字（2026）第Z-096号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	湘恒基评报字[2026]第Z-096号
报告名称：	湖南华悦阳光酒店有限公司委托的因公开招租需要拟了解房地产市场租赁价格涉及的位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价值评估报告书
评估结论：	1,767,500.00元
评估报告日：	2026年06月26日
评估机构名称：	湖南恒基房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	李力（资产评估师） 正式会员 编号：43000120 王艳辉（资产评估师） 正式会员 编号：43200048
 (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28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

湖南华悦阳光酒店有限公司委托的因公开招租需要
拟了解房地产市场租赁价格涉及的位于湖南省长沙
市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1
楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、
西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价值

评估报告书

湘恒基评报字[2026]第Z-096号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2026年6月26日

电话：0731—82768220

地址：长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

目 录

目 录..... 1

资产评估师声明..... 2

评估报告书摘要..... 4

 一、评估目的..... 4

 二、评估对象和范围..... 4

 三、本次评估的价值类型..... 5

 四、评估基准日..... 5

 五、评估方法..... 5

 六、评估结论..... 5

 七、评估报告及结论使用有效期..... 5

 八、特别事项说明..... 6

 九、评估报告日..... 6

评估报告书..... 8

 一、绪言..... 8

 二、委托方、资产占有方简介..... 8

 三、评估目的..... 9

 四、评估范围和对象..... 9

 五、价值类型及其定义..... 11

 六、评估基准日..... 12

 七、评估依据..... 13

 八、评估方法..... 15

 九、评估过程..... 16

 十、评估假设..... 17

 十一、评估结论..... 18

 十三、评估报告的使用限制说明..... 20

 十四、评估报告日..... 21

资产评估技术说明..... 21

资产评估报告书附件..... 22

资产评估师声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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国家法律、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本资产评估报告的使用人。

四、本评估机构及资产评估专业人员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、本评估机构及资产评估专业人员在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并特定期限内持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为

本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并特定期限内持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本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对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

湖南华悦阳光酒店有限公司委托的因公开招租需要
拟了解房地产市场租赁价格涉及的位于湖南省长沙市
开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1
楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、
西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价值

评估报告书摘要

湘恒基评报字[2026]第 Z-096 号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受湖南华悦阳光酒店有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产于评估基准日2026年4月30日房地产市场租赁价格进行了评估。

一、评估目的

本次评估目的是因委托方公开招租需要，对位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产于评估基准日2026年4月30日房地产市场租赁价格进行评估，为委托方了解市场租金提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

评估对象为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价格。评估范围与评估对象一致，详见评估明细

表。

三、本次评估的价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2026 年 4 月 30 日。

五、评估方法

市场法

六、评估结论

经评估，截止于评估基准日 2026 年 4 月 30 日，湖南华悦阳光酒店有限公司委估的房地产年租金为¥176.75 万元（大写人民币壹佰柒拾陆万柒仟伍佰元整）。明细如下：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	项目名称	楼层	实际用途	实际评估面积 (m ²)	市场月单位租金 (元/月·m ²)	市场月租金 (元)	市场年租金 (元)
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘（2025）长沙市不动产权第 0280056 号	华悦阳光酒店主楼 1 楼棋牌室	1	商业	90	62.39	5,615.10	6.74
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘（2025）长沙市不动产权第 0280065 号、 湘（2025）长沙市不动产权第 0280066 号	华悦阳光酒店主楼 4 楼 KTV	4	商业	1638	26.78	43,865.64	52.64
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘（2025）长沙市不动产权第 0280018 号	华悦阳光酒店主楼 6 楼棋牌室	6	商业	941	27.95	26,300.95	31.56
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘（2025）长沙市不动产权第	华悦阳光酒店主楼 7 楼足浴	7	商业	982	27.95	27,446.90	32.94

序号	房屋所有 权利人	房屋所有权 证号	项目名称	楼 层	实际 用途	实际评 估面积 (m ²)	市场月 单位租 金(元/ 月·m ²)	市场月租金 (元)	市场年 租金 (元)
	公司	0280004 号							
5	湖南旅游 发展投资 集团有限 公司	湘(2025) 长沙市不动 产权第 0280017 号	华悦阳光酒 店主楼 20 楼办公楼	20	办公	982	27.85	27,348.70	32.82
6	湖南旅游 发展投资 集团有限 公司	湘(2025) 长沙市不动 产权第 0280003 号	华悦阳光酒 店主楼 21 楼办公楼	21	办公	166	29.55	4,905.30	5.89
7	湖南旅游 发展投资 集团有限 公司	湘(2025) 长沙市不动 产权第 0280061 号	华悦阳光酒 店裙楼 2 楼 东向办公室	2	办公	129	20.77	2,679.33	3.22
8	湖南旅游 发展投资 集团有限 公司	湘(2025) 长沙市不动 产权第 0280061 号	华悦阳光酒 店裙楼 2 楼 西向办公室	2	办公	143	20.77	2,970.11	3.56
9	湖南旅游 发展投资 集团有限 公司	湘(2025) 长沙市不动 产权第 0280064 号	华悦阳光酒 店裙楼 3 楼 宿舍	3	宿舍	296	20.77	6,147.92	7.38
			合计			5367		147,279.95	176.75

七、评估报告及结论使用有效期

根据国家的有关规定,本评估结论的有效使用期限(按现行规定为一年),从评估基准日起计算,即 2026 年 4 月 30 日至 2027 年 4 月 29 日。

八、特别事项说明

本次评估对房屋进行了现场勘查,本次房地产出租面积根据委托方提供的《评估申报明细表》文件载明的评估出租面积为准,提请报告使用人注意。

九、评估报告日

本报告的评估报告日为 2026 年 6 月 26 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、合理理解资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

湖南华悦阳光酒店有限公司委托的因公开招租需要
拟了解房地产市场租赁价格涉及的位于湖南省长沙
市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1
楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、
西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价值

评估报告书

湘恒基评报字[2026]第 Z-096 号

一、绪言

我公司接受贵公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价格进行了评估。

二、委托方、产权持有方简介

1、委托方为湖南华悦阳光酒店有限公司；统一社会信用代码：91430000730515874A；注册资本：2000万人民币；住所：长沙市开福区芙蓉中路一段2号；法定代表人：贺志玉；企业类型：其他有限责任公司；经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；足浴服务；洗浴服务；酒类经营；烟草制品零售；食品销售；歌舞娱乐活动；理发服务。（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；餐饮管理；日用百货销售；服装服饰零售；食用农产品零售；食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；打字复印；办公服务；居民日常生活服务；职工疗休养策划服务。（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）

2、产权持有方为湖南旅游发展投资集团有限公司；统一社会信用代码：430000000127857；注册资本：1000000万元；住所：湖南省长沙市芙蓉区

解放东路 300 号华天大酒店贵宾楼 9 楼；法定代表人：杨宏伟；企业类型：其他有限责任公司；经营范围：许可项目：旅游业务；餐饮服务；住宿服务；营业性演出；互联网信息服务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；食品销售；酒类经营；燃气经营。（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：游览景区管理；名胜风景区管理；酒店管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；信息系统运行维护服务；文化场馆管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；票务代理服务；旅客票务代理；金属矿石销售；石油制品销售（不含危险化学品）；食用农产品批发；汽车销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的是因委托方公开招租需要，对位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 2 号湖南华悦阳光酒店主楼 1 楼、4 楼、6 楼、7 楼部分商业以及主楼 20 楼、21 楼、西裙楼 2 楼、3 楼写字楼房地产于评估基准日 2026 年 4 月 30 日房地产市场租赁价格进行评估，为委托方了解市场租金提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

评估对象为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 2 号湖南华悦阳光酒店主楼 1 楼、4 楼、6 楼、7 楼部分商业以及主楼 20 楼、21 楼、西裙楼 2 楼、3 楼写字楼房地产市场租赁价格。评估范围与评估对象一致。

（一）评估对象区位描述

项目	详细情况
----	------

项目		详细情况
位置 状况	坐落	湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店
	四至	东：临芙蓉中路 南：邻其他建筑物 西：邻其他建筑物 北：临芙蓉中路辅路
	朝向	东西朝向
交通 状况	道路状况	芙蓉中路
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近1km内有9路；69路；69路[夜班]；109路；112路；112路夜班；115路；116路；128路；142路；159路；216路；228路；302路；357路；402路；807路；907路等多辆公交车以及轨道交通1号线（开福寺）经过此地
	停车方便程度	估价对象附近有地面、地下停车位，停车方便度较好。
环境 状况	基础设施	区域内“五通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整
	商业繁华度	附近有华悦大厦、湖南省沙坪商务中心、粮批大厦、华创国际广场-C座、中国邮政储蓄银行等，商业繁华度较好。
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率95%； 市政供水网相联，供水保证率95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为6度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于100年一遇。

（二）评估对象实物描述

（1）宗地状况

委托方委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，商业繁华度一般，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店	平整	芙蓉中路	与市政供电网相联，供电保证率95%	市政供水网相联，供水保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	无	与市政电讯网相连	无	无

(2) 建筑物状况

实际用途	详细状况
商用	估价对象为建筑物主楼的第1层,该房屋地面部分为瓷砖、部分为木地板,墙面为墙布饰面,底部为木墙裙,顶部为石膏吊顶,入户正门为玻璃门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物主楼的第4层,该房屋地面为瓷砖铺面,墙面为软包饰面,入户正门为卷闸门,装饰石膏吊顶,水电卫设施齐全,维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物的主楼第6层,该房屋公区地面为地毯铺面,室内为木地板,墙面为墙布饰面、局部为木饰面,入户正门为玻璃门,石膏吊顶,水电卫设施齐全,维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物主楼的第7层,该房屋地面局部为地毯铺面,局部为地板及地砖,墙面为墙布或木饰面,入户正门为玻璃门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物主楼的第20层,该房屋公区地面为瓷砖铺面,室内为木地板,墙面为墙漆饰面,入户正门为推拉玻璃门,室内为木门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物主楼的第21层,该房屋公区地面为瓷砖铺面,室内为木地板,墙面为墙漆饰面,入户正门为推拉玻璃门,室内为木门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物西向裙楼的第2层,该房屋地面为瓷砖铺面,墙面为墙漆饰面,入户正门为推拉玻璃门,室内为木门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物西向裙楼的第2层,该房屋地面为瓷砖铺面,墙面为墙漆饰面,入户正门为推拉玻璃门,室内为木门,水电卫设施齐全,维护保养较好。
宿舍	估价对象为建筑物西向裙楼的第3层,该房屋地面为瓷砖铺面,墙面为墙漆饰面,入户正门为推拉玻璃门,室内为木门,水电卫设施齐全,维护保养较好。

(三) 评估对象权益描述:

评估申报明细表

序号	房屋所有权利人	坐落	所在楼层	实际用途	实际评估面积 m ²
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼1楼棋牌室	1层	商业	90
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼4楼KTV	4层	商业	1638

序号	房屋所有权利人	坐落	所在楼层	实际用途	实际评估面积 m ²
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 6 楼棋牌室	6 层	商业	941
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 7 楼足浴	7 层	商业	982
5	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 20 楼办公楼	20 层	办公	982
6	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 21 楼办公楼	21 层	办公	166
7	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 2 楼东向办公室	2 层	办公	129
8	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 2 楼西向办公室	2 层	办公	143
9	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 3 楼宿舍	3 层	宿舍	296
		合计			5367

五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

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。

六、评估基准日

本次评估基准日是 2026 年 4 月 30 日。该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托方和产权持有方协商，共同确定该日期为评估基准日。评估中所采用的价格是

2026 年 4 月 30 日的标准。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《资产评估业务约定书》；
2. 经济行为文件。

(二) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 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修订通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 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修订通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
4. 《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, 自 2021 年 1 月 1 日起施行)；
5. 《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)；
6. 《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)；
7. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；
8. 《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)；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部第 32 号令)；
10. 《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)；
11. 《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);

12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

13.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

14.《关于印发长沙市国有资本权益变动管理办法的通知》(长政办发〔2017〕59号);

15.《长沙市国资委长沙市财政局关于进一步规范市属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》(长国资产权〔2020〕138号);

16.《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令〔378号〕);

17.其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

(三) 准则依据

1.财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43号);

2.中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协〔2017〕30号);

3.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协〔2018〕36号);

4.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协〔2018〕35号);

5.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协〔2017〕33号);

6.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协〔2018〕37号);

7.中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知(中评协〔2017〕38号);

8.中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协〔2017〕42号);

9.中评协关于印发修订《金融企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协〔2017〕43号);

10. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

11. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

12. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

13. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35号）；

14. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291 — 2015；

15. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

16. 《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014。

（四）产权证明文件

1. 委托方提供的企业法人营业执照。

2. 委托方提供的房屋所有权证。

3. 委托方提供的《评估申报明细表》

（五）采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》。

2. 《全国统一建筑安装工程工期定额》。

3. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》。

4. 中国人民银行金融机构贷款基准利率表。

5. 委托人提供的政府公文等。

6. 评估人员现场勘察记录底稿。

7. 评估人员收集的其他有关价格资料。

（六）参考资料及其他

1. 评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

2. 委托方与我公司签订的《业务约定书》。

八、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

（二）评估方法的选择

评估对象为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼，基本方法包括收益法、市场法和成本法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象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也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，估价对象建筑年代较新，存在设施不足等影响因素，但其周边同类型商用租赁市场活跃，但买卖市场萧条，因此确定估价对象采用市场法进行估价，求得估价对象的价值。

九、评估过程

评估起止时间：2026年6月11日至2026年6月26日

1. 接受委托，同委托方明确评估目的、评估范围和对象、商定评估基准日并签署资产评估业务委托协议书；
2. 评估人员拟定评估方案，向产权持有方提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求；
3. 在产权持有方配合下，评估人员现场清查资产，核查账簿，验证资料，判明资产权属；
4. 在产权持有方配合下，评估人员对资产进行现场查勘，对专业性强的资产聘请行业专家参加评估或进行技术鉴定；
5. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；
6. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

十、评估假设

（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、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，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）特殊假设

1、本评估结果建立在委托方、资产占有方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

2、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不可预测的变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生不可预测的重大变化。

本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，部分使用的是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

经评估，截止于评估基准日 2026 年 4 月 30 日，湖南华悦阳光酒店有限公司委估的房地产年租金为 ¥176.75 万元（大写人民币壹佰柒拾陆万柒仟伍佰元整）。明细如下：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	项目名称	楼层	实际用途	实际评估面积 (m ²)	市场月单位租金 (元/月·m ²)	市场月租金 (元)	市场年租金 (元)
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280056 号	华悦阳光酒店主楼 1 楼棋牌室	1	商业	90	62.39	5,615.10	6.74
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280065 号、湘 (2025) 长沙市不动产权第	华悦阳光酒店主楼 4 楼 KTV	4	商业	1638	26.78	43,865.64	52.64

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	项目名称	楼层	实际用途	实际评估面积 (m ²)	市场月单位租金 (元/月·m ²)	市场月租金 (元)	市场年租金 (元)
		0280066号							
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280018号	华悦阳光酒店主楼6楼棋牌室	6	商业	941	27.95	26,300.95	31.56
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280004号	华悦阳光酒店主楼7楼足浴	7	商业	982	27.95	27,446.90	32.94
5	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280017号	华悦阳光酒店主楼20楼办公楼	20	办公	982	27.85	27,348.70	32.82
6	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280003号	华悦阳光酒店主楼21楼办公楼	21	办公	166	29.55	4,905.30	5.89
7	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280061号	华悦阳光酒店裙楼2楼东向办公室	2	办公	129	20.77	2,679.33	3.22
8	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280061号	华悦阳光酒店裙楼2楼西向办公室	2	办公	143	20.77	2,970.11	3.56
9	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280064号	华悦阳光酒店裙楼3楼宿舍	3	宿舍	296	20.77	6,147.92	7.38
			合计			5367		147,279.95	176.75

十二、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本次评估结果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公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;
- (2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响;
- (3)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。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时,本评估报告结果一般会失效。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的,本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及产权持有方或其他当事人无任何利害关系,评估工作是在有关法律监督下完成的,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分的努力。

3、本评估报告是在委托方及产权持有方所提供的资料基础上得出的,资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有方负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差,本评估机构不负连带责任。

4、本次评估对房屋进行了现场勘查,本次房地产出租面积根据委托方提供的《评估申报明细表》文件载明的评估出租面积为准,提请报告使用人注意。

5、估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

十三、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用;评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、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被评估单位于评估基准日市场价值的参考意见,该评估结论未考虑资产(或股权)流动性对评估对象价值的影响;

4、未经本公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果,本公司不承担任何法律责任。

5、根据国家的有关规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2026 年 4 月 30 日计算起，至 2027 年 4 月 29 日止。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2026 年 6 月 26 日。

资产评估师：



资产评估师：



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年六月二十六日



资产评估报告书附件

- 1、评估机构及评估人员承诺函
- 2、委托方承诺函
- 3、委托方及产权方企业法人营业执照
- 4、评估申报明细表
- 5、项目位置图与现场照片
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、资产评估师资格证书复印件

资产评估机构及签字资产评估师承诺函

湖南华悦阳光酒店有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因房地产综合利用的需要，为了解估价对象的市场租赁价格而评估该房地产市场价值事宜，需对该经济行为所涉及的位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产市场租赁价格于评估基准日2026年4月30日的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、数据可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司



2026年6月26日

委托方承诺函

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司：

因公开招租的需要，需对该经济行为所涉及的位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西向裙楼2楼、3楼写字楼房地产于评估基准日2026年4月30日房地产市场租赁价格进行评估，以对其在评估基准日所表现的市场租赁价格做出公允反映，为委托方提供价值参考。为确保贵公司客观、公正、合理的进行资产评估，我中心承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并获得批准；
- 2、所提供的财务会计资料真实、准确、完整；
- 3、出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的其他相关资料客观、真实；
- 5、不干预评估工作；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托方盖章：





内部请示

事由	关于对酒店资产进行评估的请示		
时间	2026 年 6 月 5 日	编号	
部门	行政人事部	呈报人	刘志鹏
行政人事 部意见			
领导 批示			
相关部门 意见			



请 示 报 告 内 容	酒店领导： 根据《中华人民共和国企业国有资产法》及《湖南湘投阳光集团有限公司资产租赁管理办法》相关规定，为提高国有资产使用效率，有效盘活存量国有资产，落实审计发现问题整改，针对2025年审计查出我酒店多处资产未按规定进行评估的问题，现对我酒店多处标的资产开展资产评估工作，有关明细如下： 一、资产明细 <table> <tr> <td>1、酒店主楼1楼大厅靠北门</td><td>90 m² (悦鑫茶坊)</td></tr> <tr> <td>2、酒店主楼4楼整层</td><td>1638 m² (KTV)</td></tr> <tr> <td>3、酒店主楼6楼整层</td><td>941 m² (棋牌室)</td></tr> <tr> <td>4、酒店主楼7楼整层</td><td>982 m² (足浴)</td></tr> <tr> <td>5、酒店主楼20楼整层</td><td>982 m² (写字楼)</td></tr> <tr> <td>6、酒店主楼21楼靠西边</td><td>166 m² (写字楼)</td></tr> <tr> <td>7、酒店主楼旁西向裙楼2楼</td><td>143 m² (201、202、203、204、205房)</td></tr> <tr> <td>8、酒店主楼旁西向裙楼2楼</td><td>129 m² (207、208、209、210房)</td></tr> <tr> <td>9、酒店主楼旁西向裙楼3楼整层</td><td>296 m² (写字楼)</td></tr> </table> 本次资产评估共计：5367 m² 二、评估费用 根据湖南阳光集团有限公司旗下针对整体或部分租	1、酒店主楼1楼大厅靠北门	90 m ² (悦鑫茶坊)	2、酒店主楼4楼整层	1638 m ² (KTV)	3、酒店主楼6楼整层	941 m ² (棋牌室)	4、酒店主楼7楼整层	982 m ² (足浴)	5、酒店主楼20楼整层	982 m ² (写字楼)	6、酒店主楼21楼靠西边	166 m ² (写字楼)	7、酒店主楼旁西向裙楼2楼	143 m ² (201、202、203、204、205房)	8、酒店主楼旁西向裙楼2楼	129 m ² (207、208、209、210房)	9、酒店主楼旁西向裙楼3楼整层	296 m ² (写字楼)
1、酒店主楼1楼大厅靠北门	90 m ² (悦鑫茶坊)																		
2、酒店主楼4楼整层	1638 m ² (KTV)																		
3、酒店主楼6楼整层	941 m ² (棋牌室)																		
4、酒店主楼7楼整层	982 m ² (足浴)																		
5、酒店主楼20楼整层	982 m ² (写字楼)																		
6、酒店主楼21楼靠西边	166 m ² (写字楼)																		
7、酒店主楼旁西向裙楼2楼	143 m ² (201、202、203、204、205房)																		
8、酒店主楼旁西向裙楼2楼	129 m ² (207、208、209、210房)																		
9、酒店主楼旁西向裙楼3楼整层	296 m ² (写字楼)																		

赁给非国有单位资产进行评估的工作要求，按每平方米
(1.75 元/m²) 计算。

本次评估费用为人民币：玖仟叁佰玖拾贰元贰角贰分
(9392.25 元)。

三、评估有效期

最终已出评估报告后开始计算，有效期为一年。

妥否，请批示。



华悦阳光酒店内部请示报告(华悦阳光公文 2026-06-05 17:30)

华悦阳光公文 (行政人事部 行政主管) 2026-06-05 17:32:23



华悦阳光酒店
HUA YUE
SUNSHINE HOTEL

内部请示报告

编号: 2026.6.5

事由	关于对酒店资产进行评估的请示		
时间	2026-06-05 17:30	抄送人	粟峰
部门	行政人事部	呈报人	刘志鹏
上传附件	关于对酒店资产进行评估的请示.pdf (257KB) 附件1资产评估委托合同书.pdf (936KB) 附件2资产评估机构集中采购比选入选通知书.pdf (36KB)		
行政人事部意见	呈请邓总、黄总、夏总、刘总、财务、审计阅示！ 李敏 2026-06-05 17:33		
审计专干意见：		财务负责人意见：	
拟同意 黄建辉 2026-06-06 09:06		拟同意 尚乐 2026-06-08 09:58	
领导批示	拟同意 刘志鹏 2026-06-08 10:21 拟同意。 夏献文 2026-06-08 11:21 拟同意。 黄鑫 2026-06-08 14:57 同意 邓士杰 2026-06-08 15:34		
请示报告内容			

容	
---	--

发起人附言



处理人意见区（共8条，0个赞） 与我相关（共0条）

隐藏空意见

 李敏 2026-06-05 17:33

呈请邓总、黄总、夏总、刘总、财务、审计阅示！

 黄建辉 2026-06-06 09:06

拟同意

 尚乐 2026-06-08 09:58

拟同意

发自移动客户端

 刘志鹏 2026-06-08 10:21

拟同意

发自移动客户端

 夏献文 2026-06-08 11:21

拟同意。

发自移动客户端

 黄鑫 2026-06-08 14:57

拟同意。

发自移动客户端

 邓士杰 2026-06-08 15:34

同意

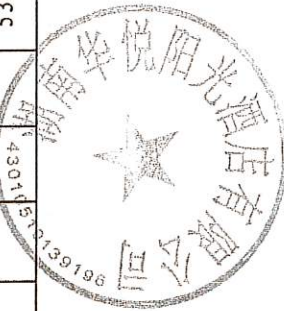
发自移动客户端

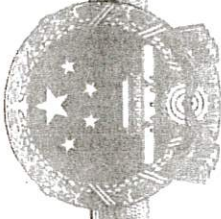
 栗峰 2026-06-11 09:48



租赁价值评估明细表

产权持有方	产权证号	项目名称	建筑物年代	建筑物结构	所在楼层/总楼层	层高	使用现状	实际用途	评估出租面积 (m2)	备注
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280056号	华悦阳光酒店主楼1楼棋牌室	2011	钢筋混凝土	1/23	4	在租	商业	90.00	酒店主楼1楼大厅靠北门
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280065号、湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280066号	华悦阳光酒店主楼4楼KTV	2011	钢筋混凝土	4/23	3.2	在租	商业	1638.00	酒店主楼4楼整层 (KTV)
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280018号	华悦阳光酒店主楼6楼棋牌室	2011	钢筋混凝土	6/23	3.2	在租	商业	941.00	酒店主楼6楼整层 (棋牌室)
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280004号	华悦阳光酒店主楼7楼足浴	2011	钢筋混凝土	7/23	3.2	在租	商业	982.00	酒店主楼7楼整层 (足浴)
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280017号	华悦阳光酒店主楼20楼办公楼	2011	钢筋混凝土	20/23	3.2	在租	办公	982.00	酒店主楼20楼整层
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280003号	华悦阳光酒店主楼21楼办公楼	2011	钢筋混凝土	21/23	3.2	在租	办公	166.00	酒店主楼21楼靠西边
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280061号	华悦阳光酒店裙楼2楼东向办公室	2011	钢筋混凝土	2/5	3.2	在租	办公	129.00	酒店主楼旁西向裙楼2楼 207.208.209.210办公室
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280061号	华悦阳光酒店裙楼2楼西向办公室	2011	钢筋混凝土	2/5	3.2	空置	办公	143.00	酒店主楼旁西向裙楼2楼 201.202.203.204.205办公室
湖南旅游发展投资公司集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280064号	华悦阳光酒店裙楼3楼宿舍	2011	钢筋混凝土	3/5	3.2		宿舍	296.00	酒店主楼旁西向裙楼3楼整层 (员工宿舍)
		合计							5367.00	





营业执照

统一社会信用代码

91430000730515874A



(副本)

副本编号: 2-1

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 湖南华悦阳光酒店有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 贺志良

注册资本 贰仟万元整

成立日期 2001年08月22日

住所 长沙市开福区芙蓉中路一段2号

经营范围 许可项目：住宿服务；餐饮服务；足浴服务；洗浴服务；酒类经营；烟草制品零售；食品销售；歌舞娱乐活动；理发服务。
(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；日用百货销售；服装服饰零售；食用农产品零售；食用农产品批发；食品销售(仅销售预包装食品)；打字复印；办公服务；居民日常生活服务；职工疗休养策划服务。(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

2025年10月13日

仅用于市场主体信用公示
贺志良

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

内资企业登记基本情况表

企业名称	湖南华悦阳光酒店有限公司		
曾用名称	湖南华悦酒店有限公司		
统一社会信用代码	91430000730515874A		
注册号	430000000026589	曾用注册号	4300001005216
住所	长沙市开福区芙蓉中路一段2号		
邮编	410008	电话	848****
状态	已成立	核准日期	2025-10-13
法定代表人	贺志玉	副本数	2
企业类型	其他有限责任公司	注册资本(万元)	2000
成立日期	2001-08-22	经营期限	2001-08-22 至 长期
登记机关	湖南省市场监督管理局	监管单位	新河市场监督管理所
行业名称	住宿和餐饮业		
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；足浴服务；洗浴服务；酒类经营；烟草制品零售；食品销售；歌舞娱乐活动；理发服务。（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；餐饮管理；日用百货销售；服装服饰零售；食用农产品零售；食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；打字复印；办公服务；居民日常生活服务；职工疗休养策划服务。（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）		
股东	湖南阳光资产管理集团有限公司、金健米业股份有限公司		
股权冻结信息			
吊销信息			
注销信息			





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。



登记机关 (章)
2025 年 09 月 11 日



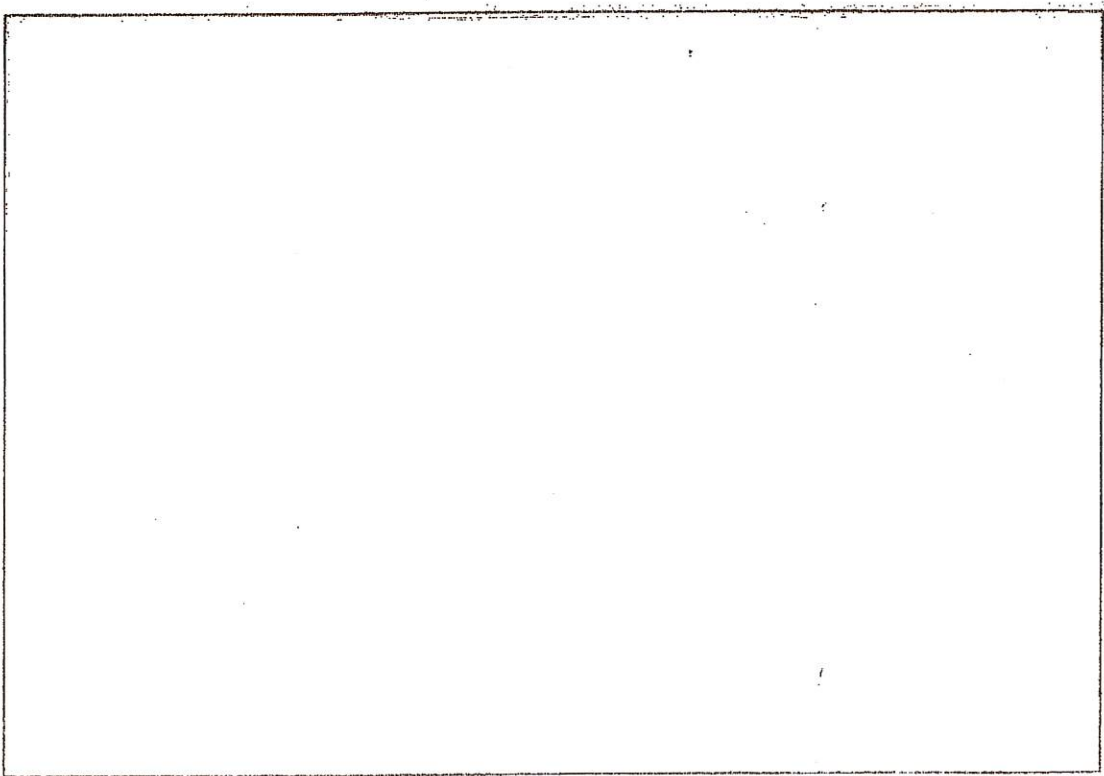
中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554316

43010510139196

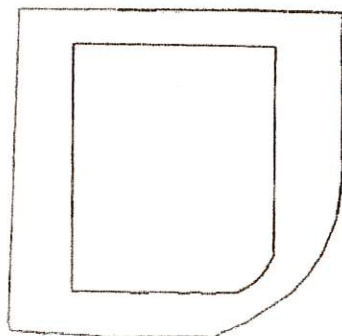
湘 (2025) 长沙市 不动产权第 0280004 号

附 记

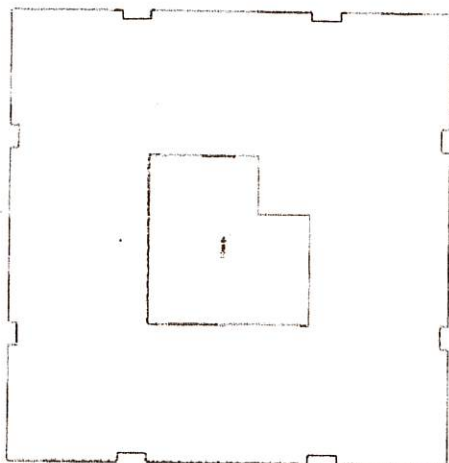
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段2号701
不动产单元号	430105001002GY00011F00010701
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1064.12平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2048-11-27
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：876.6平方米； 分摊建筑面积：187.52平方米。



宗地图



房产分户图



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。



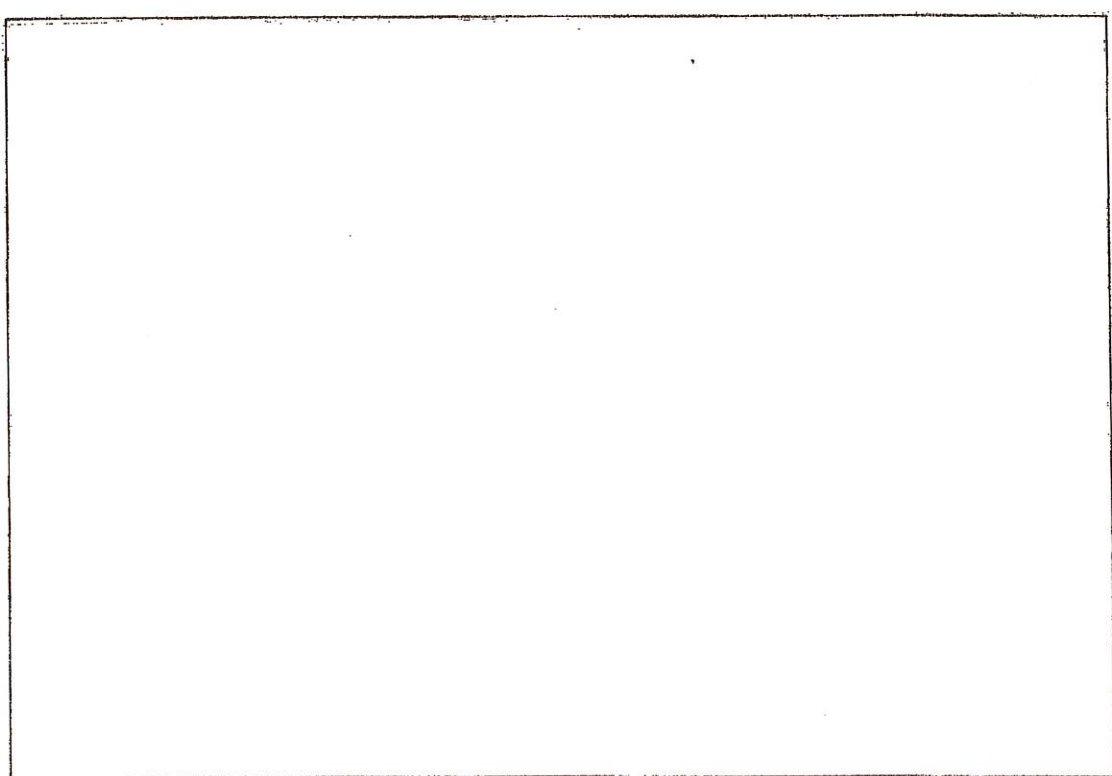
登记机构（章）

2025年09月11日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554292

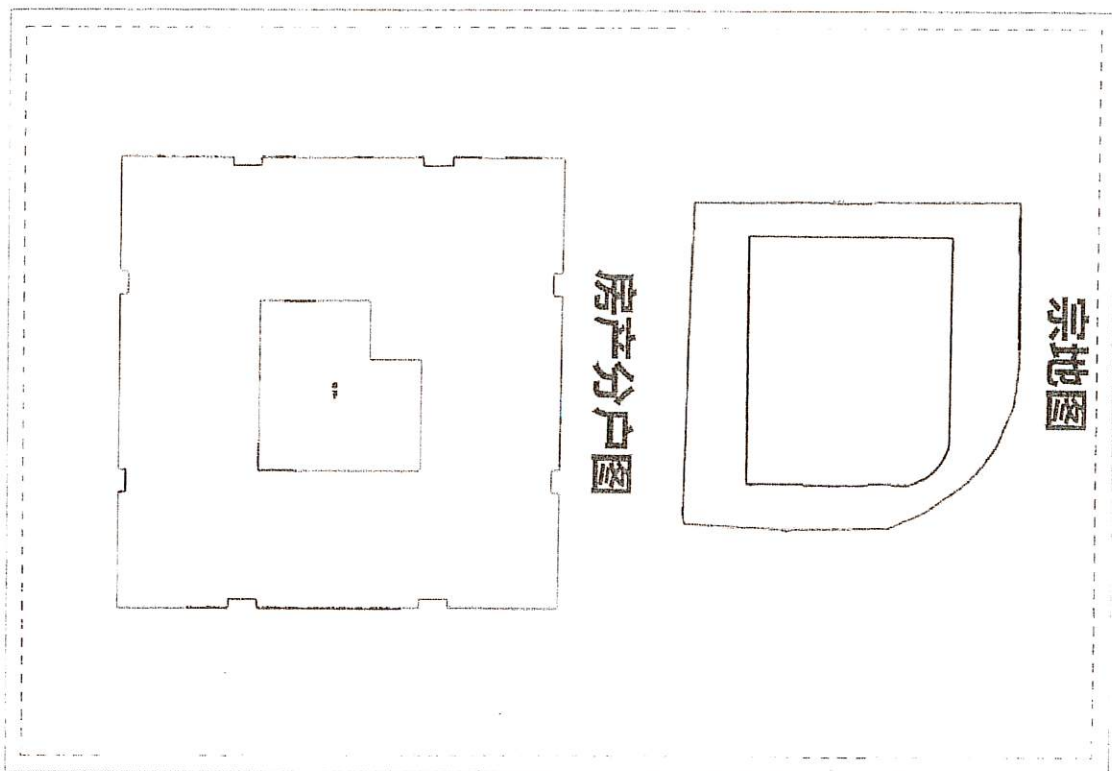


权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段2号2001
不动产单元号	430105001002GY00011F00012001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1064.12平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2048-11-27
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：876.6平方米； 分摊建筑面积：187.52平方米。



宗地圖

房產分戶圖



10

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100





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。



登记机关 (章)

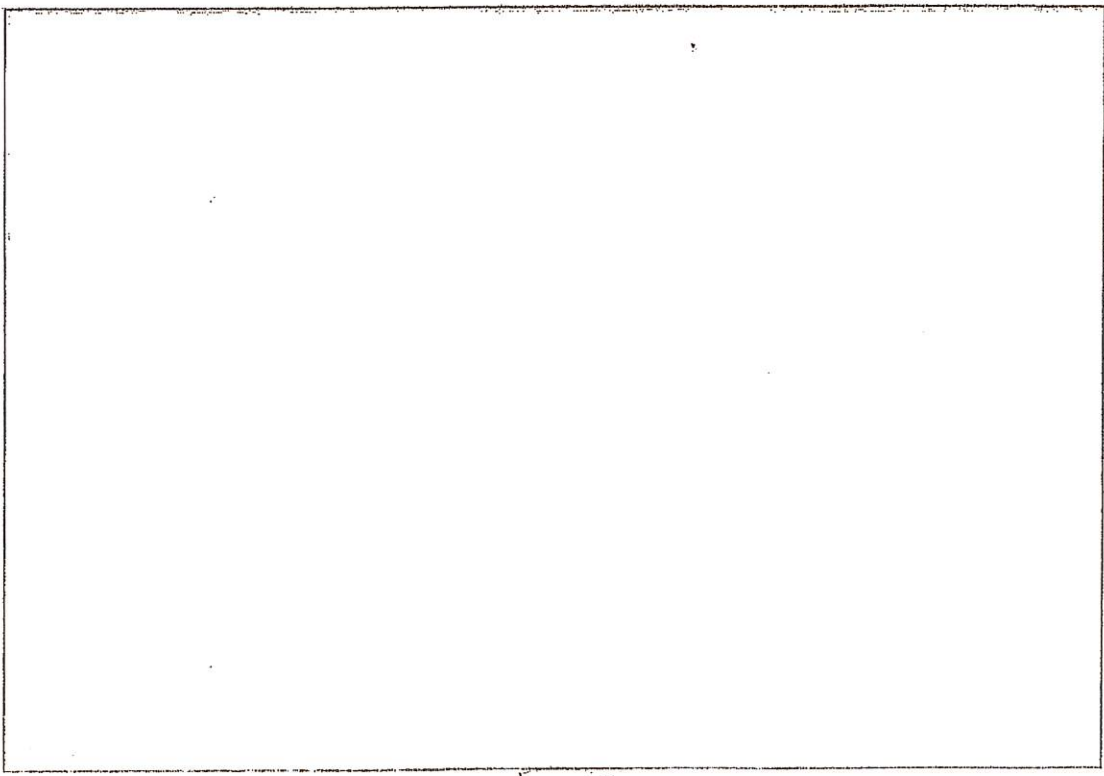
2025年 09 月 11 日

中华人民共和国自然资源部监制

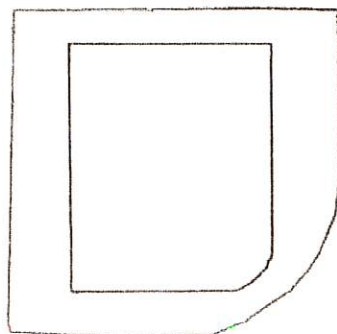
编号 NO 43017554332



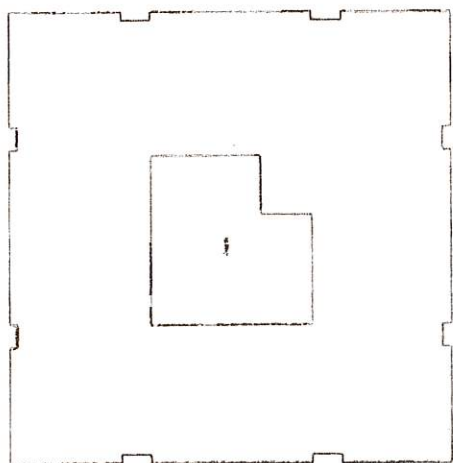
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	开福区芙蓉中路一段2号2101		
不动产单元号	4301050010026Y00011F00012101		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1064.12平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2048-11-27		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：876.6平方米； 分摊建筑面积：187.52平方米。		



宗地图



房产分户图



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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554294



湘 (2025) 长沙市 不动产权第 0280066 号

附 记

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段2号401
不动产单元号	4301055001002GY00011F00010401
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	市场化商品房 
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1758.43平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1448.56平方米; 分摊建筑面积: 309.87平方米。

房屋用途: 交易厅

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



2025年09月11日

登记机关 章

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554327



43010510138106

权 利 人	湖南旅游发展投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	开福区芙蓉中路一段2号201
不动产单元号	430105001002GY00011F00010201
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房 
用 途	商业用地/商业
面 积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1585.02平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1305.7平方米; 分摊建筑面积: 279.31平方米。

房屋用途: 餐厅

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43017554335

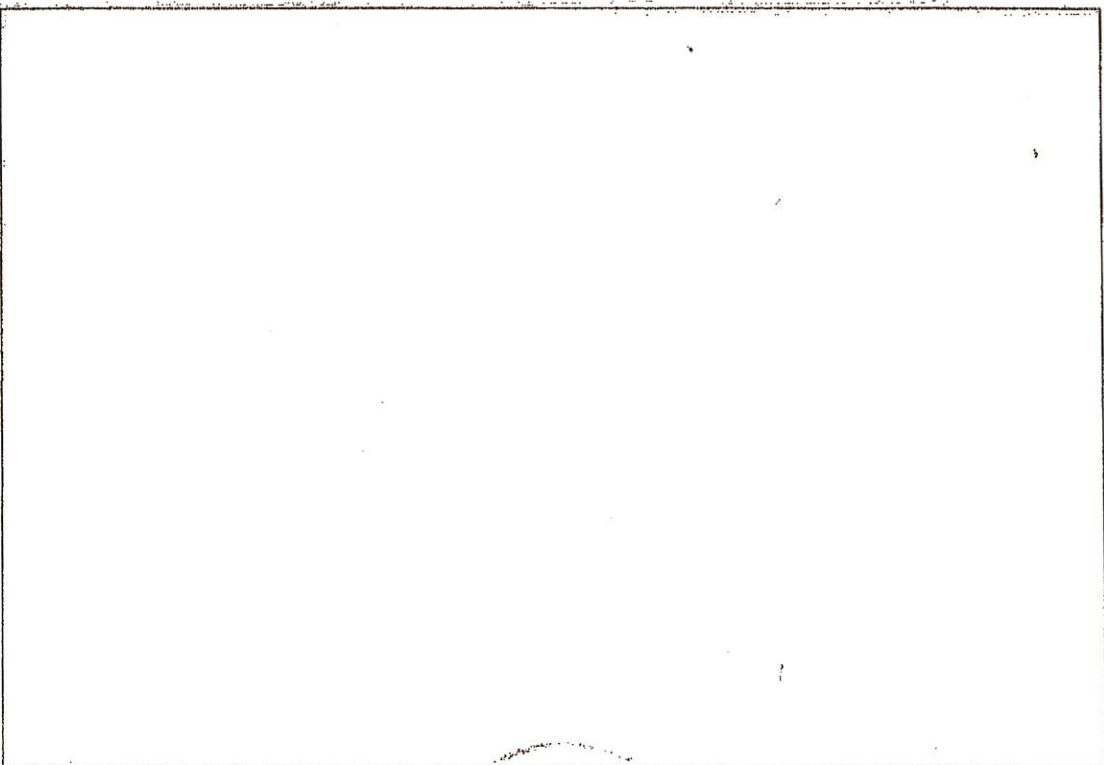


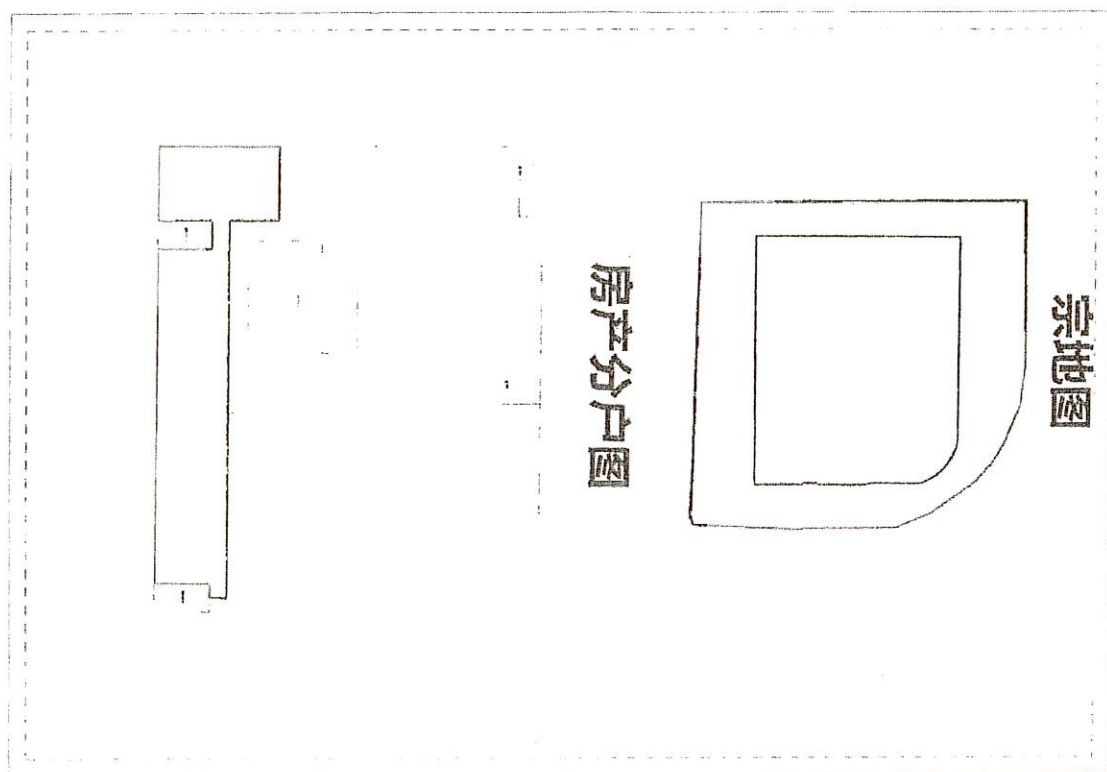
43017554335

湘 (2025) 长沙市 不动产权第 0280064 号

附 记

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	开福区芙蓉中路一段2号302	1	
不动产单元号	430105001002GY00011F00010302		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积442.42平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2048-11-27		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：385.31平方米； 分摊建筑面积：57.11平方米。		





FD0017



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。



登记机构 (章)
2025年09月11日

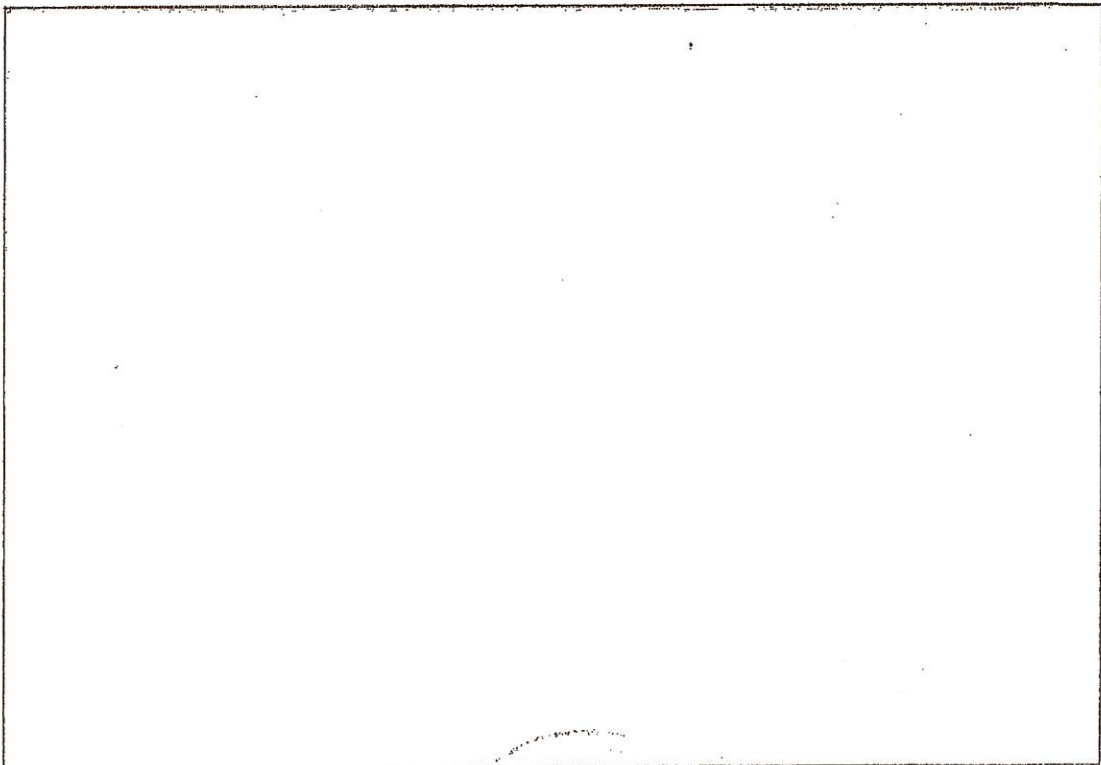


中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554314

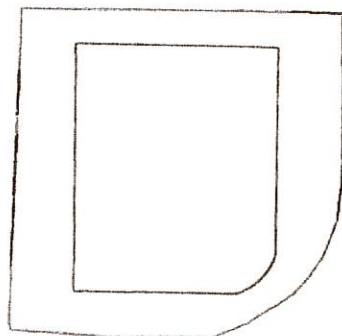
湘 (2025) 长沙市 不动产权第 0280061 号

附 记

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	开福区芙蓉中路一段2号202		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010202		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让//市场化商品房 		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积482.84平方米		
使用期限	土地使用权终止日期: 2048-11-27		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 420.5平方米; 分摊建筑面积: 62.33平方米。		



宗地圖



房产分户圖



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



2025年09月11日

登记机构 (章)

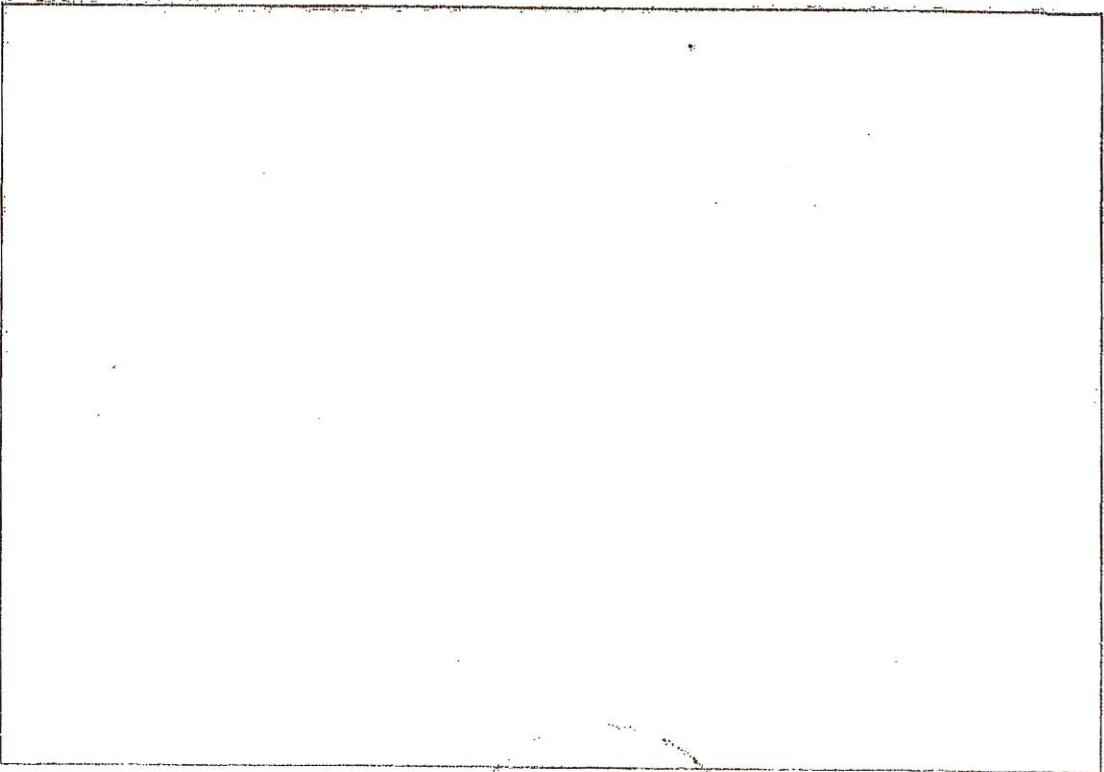


中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43017554310



权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	开福区芙蓉中路一段2号601		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010601		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积1064.12平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2048-11-27		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：876.6平方米； 分摊建筑面积：187.52平方米。		



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。

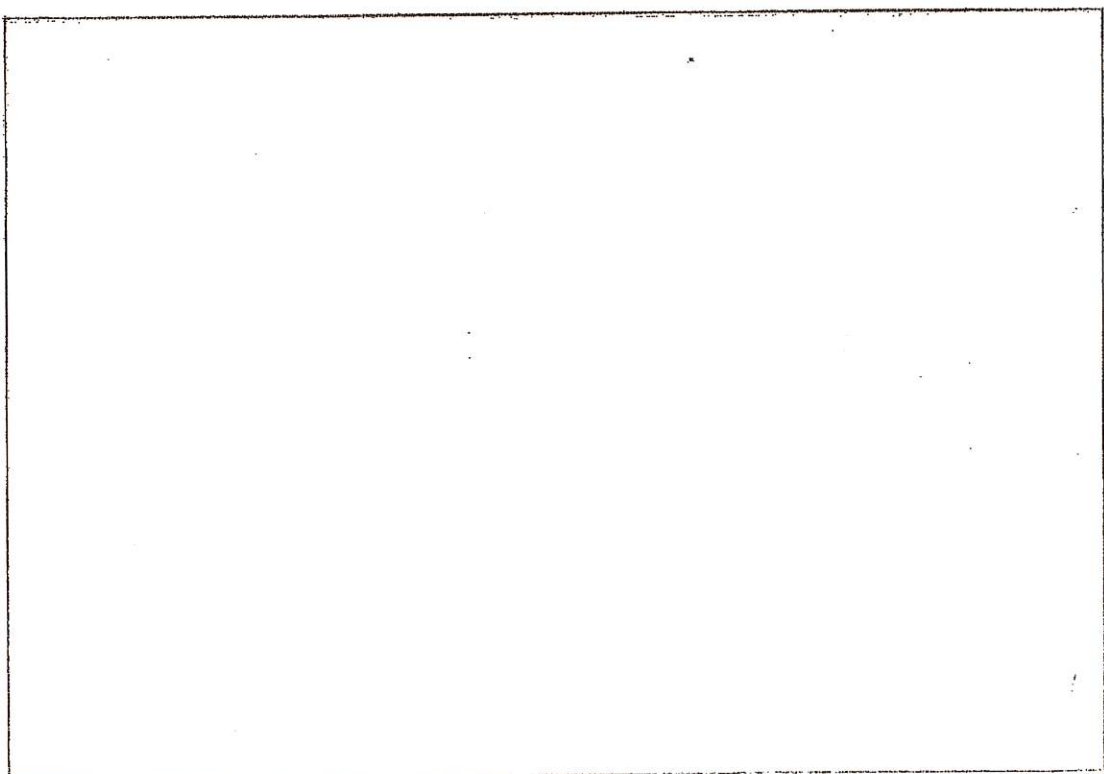


中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 43017554295



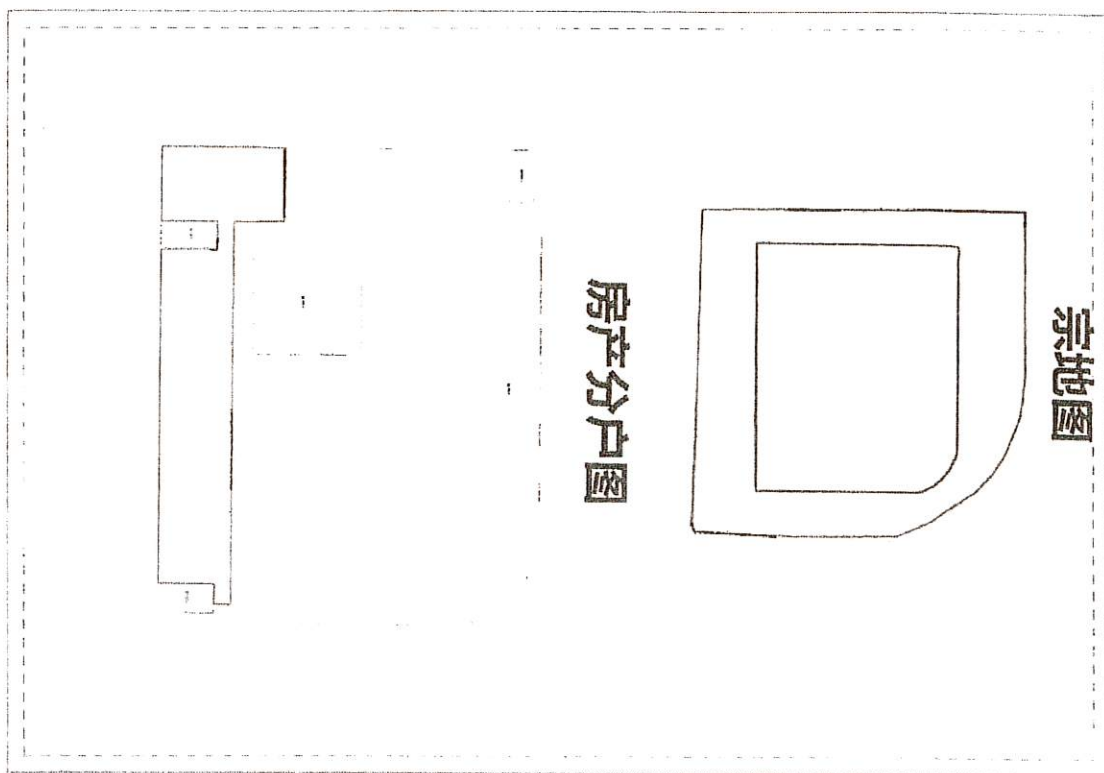
ED0017

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区芙蓉中路一段2号402
不动产单元号	430105001002GY00011F00010402
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房 
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积443.66平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 386.39平方米; 分摊建筑面积: 57.27平方米。

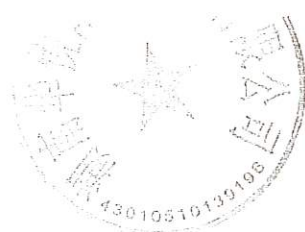


宗地图

房产分户图



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000 2100 2200 2300 2400 2500 2600 2700 2800 2900 3000 3100 3200 3300 3400 3500 3600 3700 3800 3900 4000 4100 4200 4300 4400 4500 4600 4700 4800 4900 5000 5100 5200 5300 5400 5500 5600 5700 5800 5900 6000 6100 6200 6300 6400 6500 6600 6700 6800 6900 7000 7100 7200 7300 7400 7500 7600 7700 7800 7900 8000 8100 8200 8300 8400 8500 8600 8700 8800 8900 9000 9100 9200 9300 9400 9500 9600 9700 9800 9900 10000





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 43017554329

CHINA

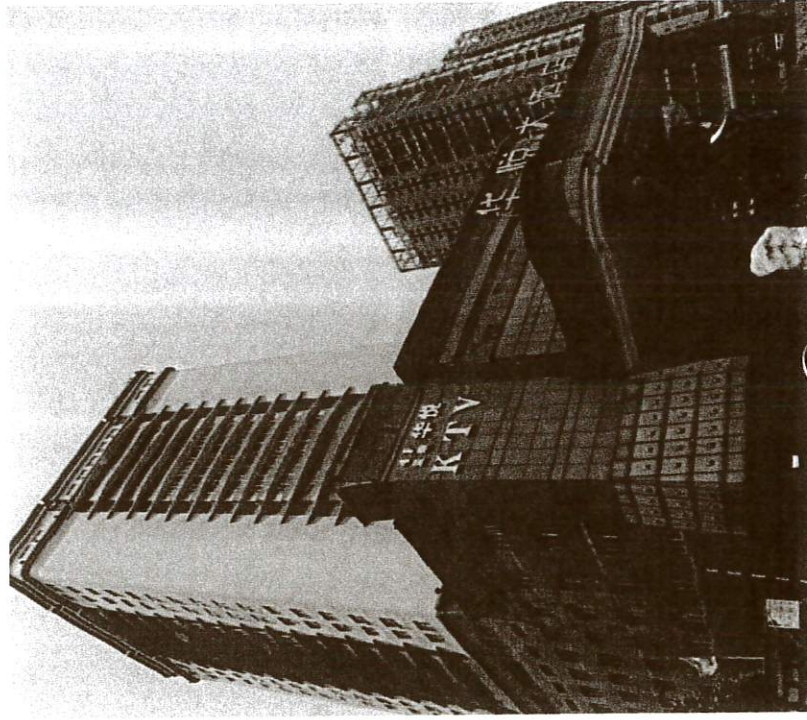
湖南旅游发展投资集团有限公司	
单独所有	
开福区芙蓉中路一段2号101	
430105001002GY00011F00010101	
国有建设用地使用权/房屋所有权	
	
共有宗地面积4646.15平方米/房屋建筑面积482.29平方米	
土地使用权终止日期: 2048-11-27	
房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 397.3平方米; 分摊建筑面积: 84.99平方米。	

项目位置示意图

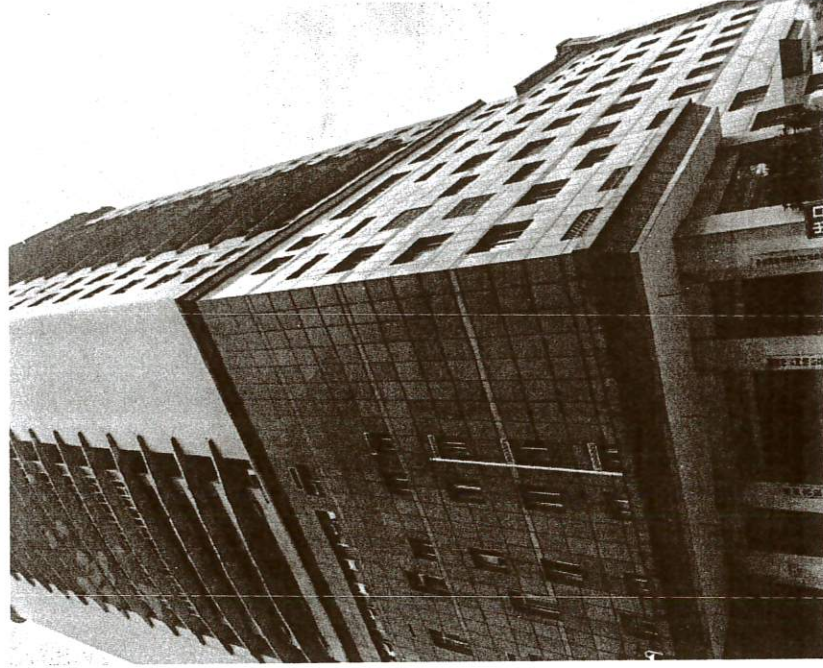


地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

项目图片

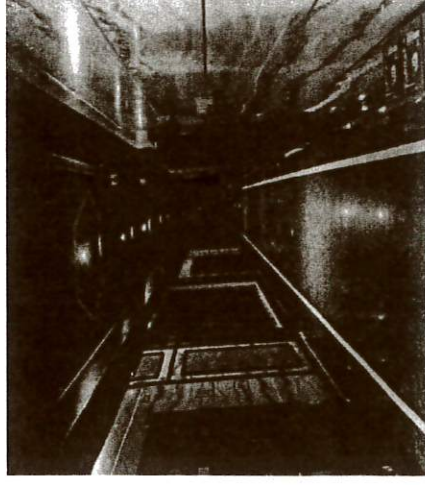
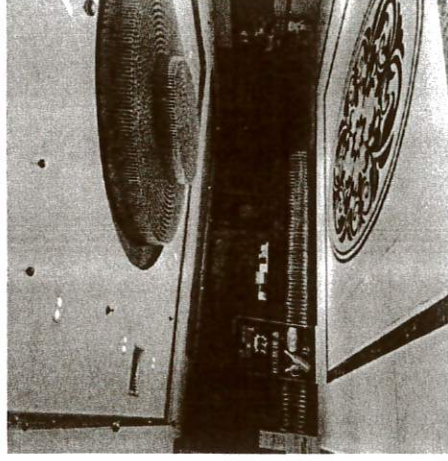
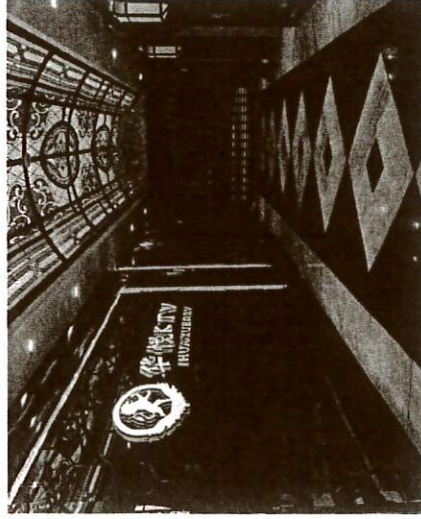


主楼

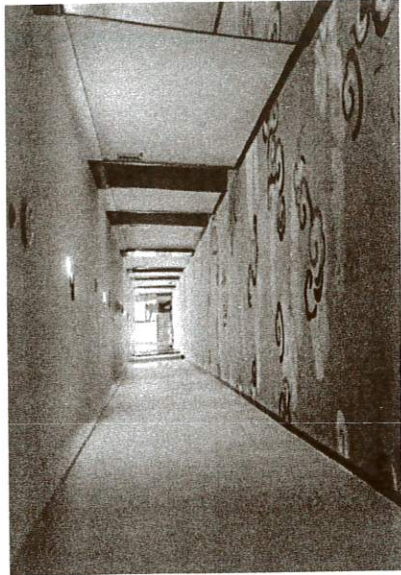
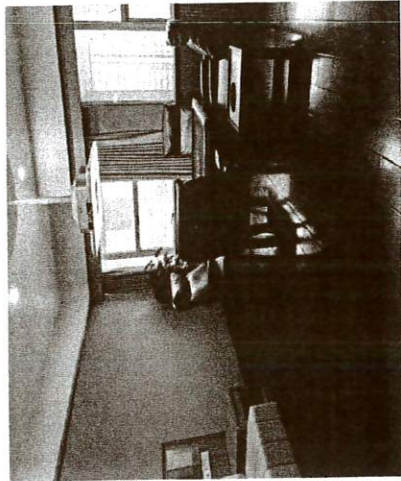
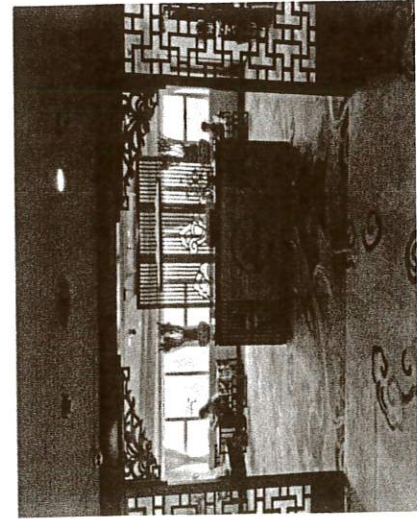


裙楼

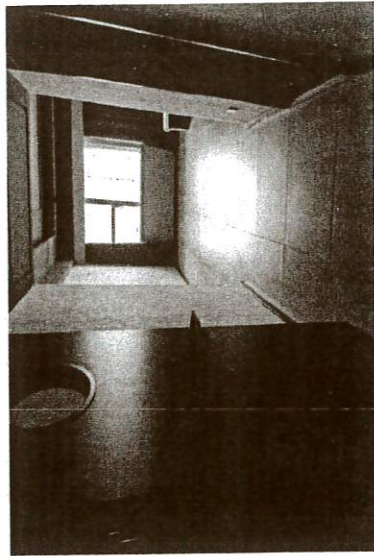
地址：长沙市韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼



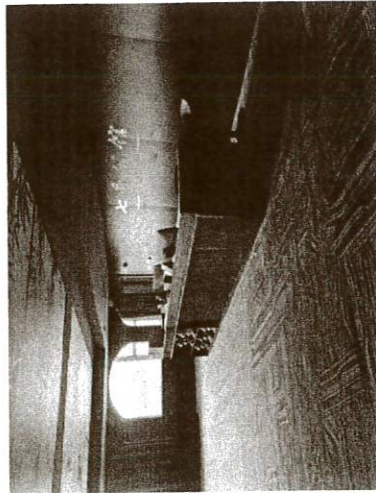
4 楼 KTV

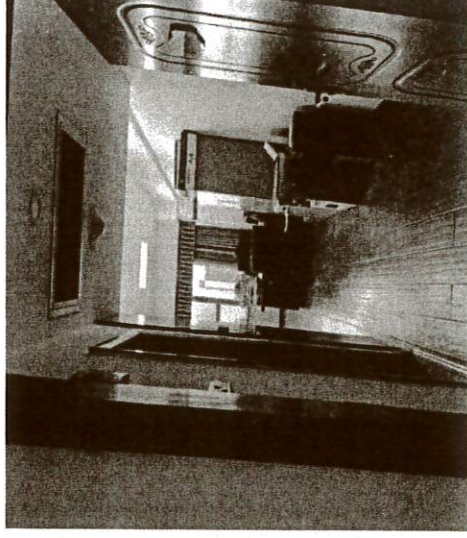
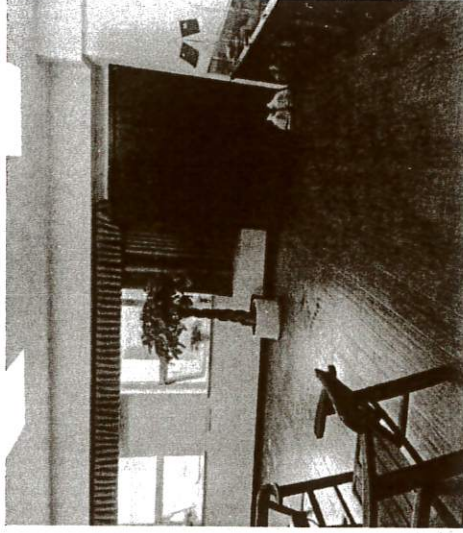
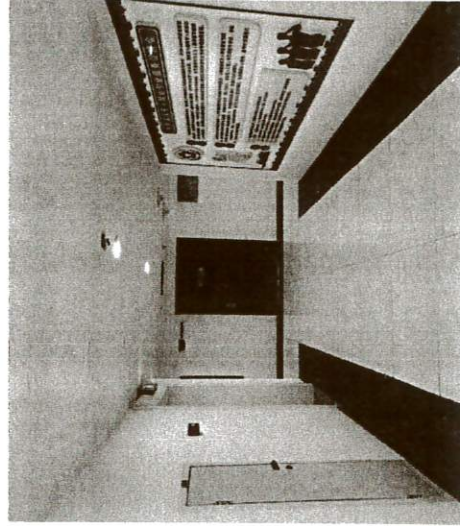


6 楼棋牌室

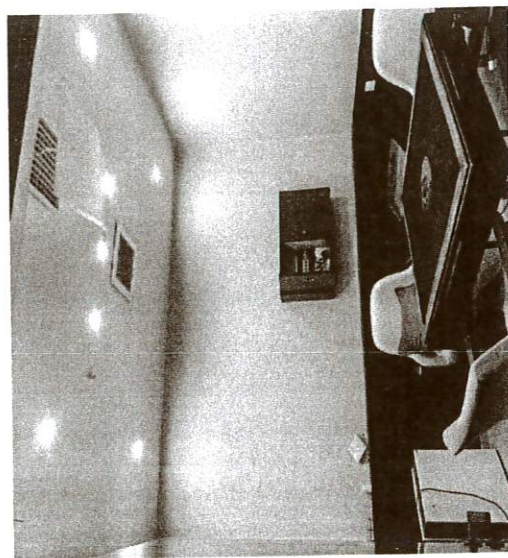
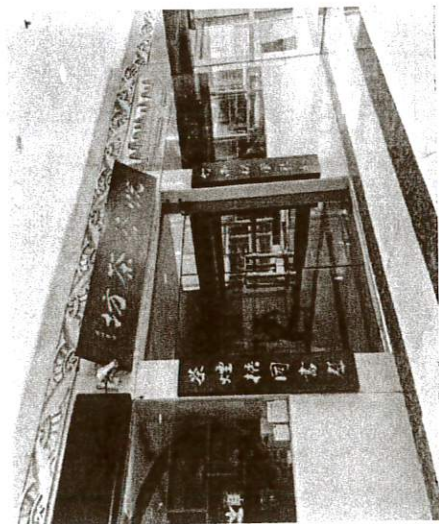
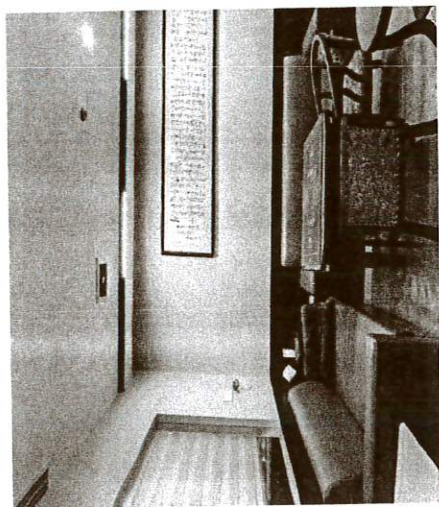


7 楼足浴

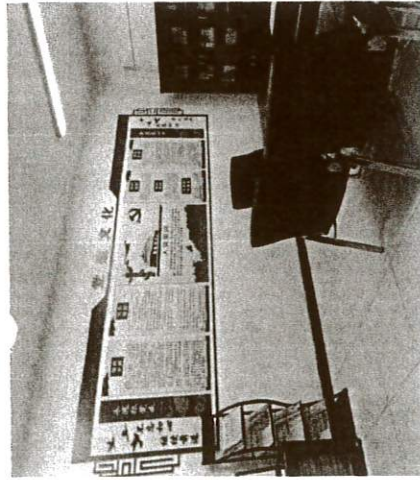
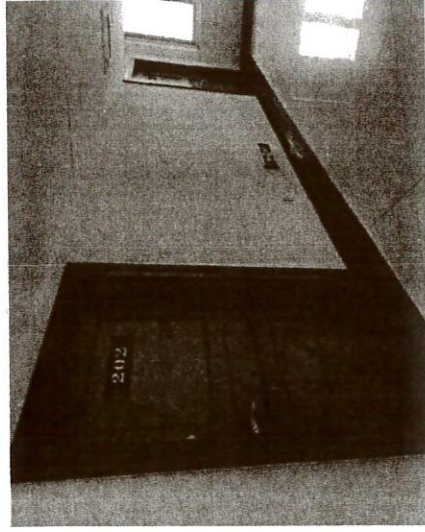
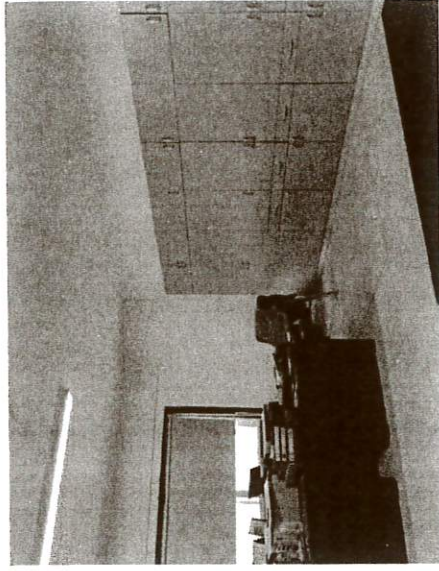




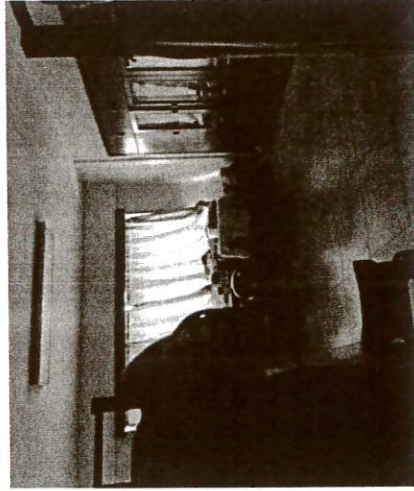
20 楼、21 楼办公室



主楼 1 楼靠北门茶室

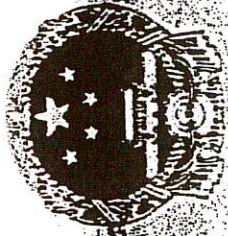


西裙楼 2 楼



西裙楼 3 楼





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
914301027607446436

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用公示系统报送并公示上一年度年度报告; 2. 企业信用公示系统运行期间, 第十七条规定的企业有失信信息形成后20个工作日内面向社会公示。



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

名称 湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月12日

法定代表人 李力

住所 长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

经营范围 资产评估专业服务; 土地评估咨询服务; 房地产估价; 土地评估; 房地产评估服务; 土地评估须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营; 未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务。

登记机关



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

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

湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2021〕5号

湖南恒基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恒基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、法定代表人为李力。

三、办公场所在长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼。

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将于20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。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 43000120

会员姓名: 李力

证件号码: 430104*****9

所在机构: 湖南恒基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:

李力



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43200048

会员姓名：王艳辉

证件号码：432501*****9



所在机构：湖南恒基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：

王艳辉



(有效期至2027-04-30日止)



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南华悦阳光酒店有限公司委托评估的因公开招
租需要涉及的位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一
段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部
分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼
房地产市场租赁价值

资产评估说明

湘恒基评报字[2026]第Z-096号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2026年6月26日

电话：0731—82768220

地址：长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 关于评估对象与评估范围说明	5
第四部分 资产核实情况总体说明	11
第五部分 评估技术说明	12
第六部分 评估结论及分析	21

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托方及资产占有方共同撰写，并已由委托方及资产占有方负责人签字，加盖公章并签署日期。

具体内容见“附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明”

第三部分 关于评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼市场租赁价值。评估范围与评估对象一致,详见委托方提供的《评估申报明细表》

二、实物资产的分布情况及特点

(一) 评估对象区位描述

项目		详细情况
位置 状况	坐落	湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店
	四至	东：临芙蓉中路 南：邻其他建筑物 西：邻其他建筑物 北：临芙蓉中路辅路
	朝向	东西朝向
交通 状况	道路状况	芙蓉中路
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近1km内有9路；69路；69路[夜班]；109路；112路；112路夜班；115路；116路；128路；142路；159路；216路；228路；302路；357路；402路；807路；907路等多辆公交车以及轨道交通1号线（开福寺）经过此地
	停车方便程度	估价对象附近有地面、地下停车位，停车方便度较好。
环境 状况	基础设施	区域内“五通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整
	商业繁华度	附近有华悦大厦、湖南省沙坪商务中心、粮批大厦、华创国际广场-C座、中国邮政储蓄银行等，商业繁华度较好。
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率95%； 市政供水网相联，供水保证率95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为6度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于100年一遇。

(二) 评估对象实物描述

(1) 宗地状况

委托方委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，商业繁华度一般，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店	平整	芙蓉中路	与市政供电网相联, 供电保证率95%	市政供水网相联, 供水保证率95%	宗地内雨污分流, 排水畅通	无	与市政电讯网相连	无	无

(2) 建筑物状况

实际用途	详细状况
商用	估价对象为建筑物主楼的第1层, 该房屋地面部分为瓷砖、部分为木地板, 墙面为墙布饰面, 底部为木墙裙, 顶部为石膏吊顶, 入户正门为玻璃门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物主楼的第4层, 该房屋地面为瓷砖铺面, 墙面为软包饰面, 入户正门为卷闸门, 装饰石膏吊顶, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物的主楼第6层, 该房屋公区地面为地毯铺面, 室内为木地板, 墙面为墙布饰面、局部为木饰面, 入户正门为玻璃门, 石膏吊顶, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
商用	估价对象为建筑物主楼的第7层, 该房屋地面局部为地毯铺面, 局部为地板及地砖, 墙面为墙布或木饰面, 入户正门为玻璃门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物主楼的第20层, 该房屋公区地面为瓷砖铺面, 室内为木地板, 墙面为墙漆饰面, 入户正门为推拉玻璃门, 室内为木门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物主楼的第21层, 该房屋公区地面为瓷砖铺面, 室内为木地板, 墙面为墙漆饰面, 入户正门为推拉玻璃门, 室内为木门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物西向裙楼的第2层, 该房屋地面为瓷砖铺面, 墙面为墙漆饰面, 入户正门为推拉玻璃门, 室内为木门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
办公	估价对象为建筑物西向裙楼的第2层, 该房屋地面为瓷砖铺面, 墙面为墙漆饰面, 入户正门为推拉玻璃门, 室内为木门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。
宿舍	估价对象为建筑物西向裙楼的第3层, 该房屋地面为瓷砖铺面, 墙面为墙漆饰面, 入户正门为推拉玻璃门, 室内为木门, 水电卫设施齐全, 维护保养较好。

(3) 出租方案

根据委托方提供的拟出租方案, 评估对象公开方式协议招租, 有押金,

招租底价：以不低于评估报告备案结果作为年租金标准，具体以委托方出具的最终出租方案为准。本次评估面积以及拟出租用途以委托方提供的《评估申报明细表》为依据进行的评估，提请报告使用者注意。

(三) 评估对象权益描述：

(1) 建筑物权益状况明细表

房屋所有权人	房屋所有权证号	结构	所在层数	坐落	建筑面积 (m ²)	其中：分摊面积 (m ²)
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280056 号	钢筋混凝土	1	开福区芙蓉中路一段 2 号 101	482.29	84.99
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280065 号	钢筋混凝土	4	开福区芙蓉中路一段 2 号 402	443.66	57.27
	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280066 号	钢筋混凝土	4	开福区芙蓉中路一段 2 号 401	1758.43	309.87
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280018 号	钢筋混凝土	6	开福区芙蓉中路一段 2 号 601	1064.12	187.52
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280004 号	钢筋混凝土	7	开福区芙蓉中路一段 2 号 701	1064.12	187.52
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280017 号	钢筋混凝土	20	开福区芙蓉中路一段 2 号 2001	1064.12	187.52
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280003 号	钢筋混凝土	21	开福区芙蓉中路一段 2 号 2101	1064.12	187.52
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280061 号	钢筋混凝土	2	开福区芙蓉中路一段 2 号 202	482.84	62.33
湖南旅游发展投资集团有限公司	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280064 号	钢筋混凝土	3	开福区芙蓉中路一段 2 号 302	442.42	57.11

(2) 建筑物权益状况

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘 (2025) 长沙市不动产权第 0280056 号
-----	----------------	---------	-----------------------------

坐落	开福区芙蓉中路一段2号101		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010101		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期：2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 482.29 平方米		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：397.3 平方米； 分摊建筑面积：84.99 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资 集团有限公司	房屋所有权证号	湘（2025）长沙市不动产权第 0280066 号
坐落	开福区芙蓉中路一段2号401		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010401		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业	使用年限	土地使用权终止日期：2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 1758.43 平方米		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：1448.56 平方米； 分摊建筑面积：309.87 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资 集团有限公司	房屋所有权证号	湘（2025）长沙市不动产权第 0280065 号
坐落	开福区芙蓉中路一段2号402		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010402		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业	使用年限	土地使用权终止日期：2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 443.66 平方米		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：386.39 平方米； 分摊建筑面积：57.27 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资 集团有限公司	房屋所有权证号	湘（2025）长沙市不动产权第 0280018 号
坐落	开福区芙蓉中路一段2号601		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	430105001002GY00011F00010601		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期：2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 1064.12 平方米		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：876.6 平方米； 分摊建筑面积：187.52 平方米。		

权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘(2025)长沙市不动产权第0280004号
座落	开福区芙蓉中路一段2号701		
共有情况	单独所有		
权利性质	430105001002GY00011F00010701		
规划用途	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
不动产单元号	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 1064.12 平方米		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 876.6 平方米; 分摊建筑面积: 187.52 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘(2025)长沙市不动产权第0280017号
座落	开福区芙蓉中路一段2号2001		
共有情况	单独所有		
权利性质	430105001002GY00011F00012001		
规划用途	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
不动产单元号	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 1064.12 平方米		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 876.6 平方米; 分摊建筑面积: 187.52 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘(2025)长沙市不动产权第0280003号
座落	开福区芙蓉中路一段2号2101		
共有情况	单独所有		
权利性质	430105001002GY00011F00012101		
规划用途	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
不动产单元号	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 1064.12 平方米		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 876.6 平方米; 分摊建筑面积: 187.52 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘(2025)长沙市不动产权第0280061号
座落	开福区芙蓉中路一段2号202		
共有情况	单独所有		
权利性质	430105001002GY00011F00010202		
规划用途	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
不动产单元号	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期: 2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 482.84 平方米		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 420.5 平方米; 分摊建筑面积: 62.33 平方米。		
权利人	湖南旅游发展投资集团有限公司	房屋所有权证号	湘(2025)长沙市不动产权第0280064号
座落	开福区芙蓉中路一段2号302		
共有情况	单独所有		
权利性质	430105001002GY00011F00010302		

规划用途	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
不动产单元号	商业用地/办公	使用年限	土地使用权终止日期：2048-11-27
面积	共有宗地面积 4646.15 平方米/房屋建筑面积 442.42 平方米		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：385.31 平方米； 分摊建筑面积：57.11 平方米。		

(3) 评估申报明细表

序号	房屋所有权利人	项目名称	所在楼层	实际用途	实际评估面积(m ²)
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 1 楼棋牌室	1 层	商业	90
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 4 楼 KTV	4 层	商业	1638
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 6 楼棋牌室	6 层	商业	941
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 7 楼足浴	7 层	商业	982
5	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 20 楼办公楼	20 层	办公	982
6	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼 21 楼办公楼	21 层	办公	166
7	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 2 楼东向办公室	2 层	办公	129
8	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 2 楼西向办公室	2 层	办公	143
9	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店裙楼 3 楼宿舍	3 层	宿舍	296
		合计			5367

注：1、本次评估对估价对象进行了现场勘查，本次评估面积以及拟出租用途以委托方提供的《评估申报明细表》为依据进行的评估，提请报告使用者注意。

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

根据国家有关资产评估的有关法规规定，结合项目及待估资产的特点，组建评估团队，2026年6月11日至2026年6月26日，我们按如下清查程序对评估范围内的全部资产进行了清查核实：

（一）指导委托方填写资产评估申报表并准备评估资料

评估人员指导委托方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的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（二）初步审查并协助完善委托方填写的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关档案资料，了解纳入评估范围的各项资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给委托方对“资产评估申报表”进行完善。

（三）实施现场清查及现场调查

2026年6月11日，评估人员抵达现场，指导委托方自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方有关人员对待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，根据委托方提供的资产清查评估明细表，进行实物核对，避免重复和遗漏，委托方提供的相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与管理层、资产管理部门等进行访谈、了解有关评估对象资产管理使用情况；收集资料；现场勘察，主要对建筑物等进行现场勘察。

二、资产清查核实结论

经清查核实，资产核实结果与委托方的申报明细表相一致。其中对评估工作产生影响的事项有：

1、本次评估对估价对象进行了现场勘查，本次评估面积以及拟出租用途以委托方提供的《评估申报明细表》为依据进行的评估，提请报告使用者注意。

2、本次评估是在评估对象的拟出租方案基础上做出的，提请报告使用者注意。

第五部分 评估技术说明

一、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

根据租金评估的特点，在评估基本方法中衍生出适合租金评估的各种方法，如比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。

(二) 评估方法的选择

租金的评估方法有比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、评估对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。当评估对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

根据本次评估的资产特性，以及委托方提供的资料及现场查勘获悉，难以获取评估对象收益法评估所需必要数据，根据对当地房地产现行租赁市场行情调查，因目前市场经济下行，租房市场整体需求放缓，租售比及报酬率等数据已难以体现评估对象租赁价格正常水平，故本次不宜收益法进行评估。本次评估采用市场比较法进行估价，求得估价对象的租赁价值。

（一）评估基本方法简介

资产评估的基本方法包括市场比较法、成本法和收益法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场比较法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场比较法是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，市场比较法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

2、收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

根据租金评估的特点，在评估基本方法中衍生出适合租金评估的各种方法，如市场比较法、成本法、价值折算法（收益法（倒算））、剩余法等。

（二）租金评估方法简介及选取

租金的评估方法有市场比较法、成本法、价值折算法（收益法（倒算））、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、评估对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

市场比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算法（收益法（倒算））和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。当评估对象所在区域房地产租赁市场租金成交案例较多，可采用市场比较法以外的方法评估市场租金。

根据本次评估目的及评估对象实际情况，本次评估最适宜的评估方法，根据委托人提供的资料及现场查勘，评估对象周边区域有较多的可比性租赁交易案例，根据替代原则，本次评估可采用市场比较法评估。另外评估对象属于具有潜在收益的房产，委估房产的市场价值可以求取，在评估对象所在地与评估对象类似的房产有成熟可行的经营模式，租金经营收益的预测与风险估测均可行，故可以采用价值折算法（收益法（倒算））倒推出评估对象的租金市场价值。

（三）评估技术思路

根据评估对象特点，遵照国家有关法律、法规及评估技术标准，经过反复研究，确定其技术路线为：采用市场比较法与价值折算法（收益法（倒算））进行评估，进而求得评估对象市场租金价值。

1、市场比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例租赁价格进行处理后得到评估对象租赁价值或价格的方法。

市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

市场比较法估价步骤为：

- （1）搜集租赁实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行租赁交易情况修正；
- （5）进行市场状况（日期）调整；
- （6）进行房地产状况（区位状况、实物状况和权益状况）调整；
- （7）计算比较租赁价值。

市场比较法计算公式：

比较租赁价值=可比实例租赁价格×租赁情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2、价值折算法（收益法（倒算））是在估算待估对象价格的基础上，以一定的还原率，推算未来每年预期纯收益（正常年纯收益），年预期纯收益加上上年经营费用来确定年租金的一种方法。

计算公式：单位面积月租金=年出租经营收入/(12×不动产总建筑面积)

其中：年出租经营收入=年资产出租收益+年出租经营费用
年资产出租收益=资产整体价值×资本化率

五、资产评估技术说明

(一) 市场比较法测算过程

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

1、比较法估价步骤为：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况（区位状况和个别因素状况）调整；
- (7) 计算比较价值。

市场比较法计算公式：

比较价值=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

2、测算过程：

(1) 选取可比实例

① 实例选取原则，本次估价所选取的交易实例主要通过以下途径取得：

- a、查阅政府和有关部门的房地产交易等资料；
- b、走访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易实例；
- c、走访房地产交易经办人，了解多方信息；
- d、查阅相关报刊、网站及相关资料。

② 本次估价所选取的交易实例均符合以下条件：

- a、是评估对象的类似房地产；

- b、交易方式适合估价目的;
- c、成交日期与的评估基准日接近;
- d、属于正常交易或可修正为正常交易。

可比实例基本情况, 详见下表:

可比实例一览表

比较因素	A	B	C
名称	华创国际广场	新时代广场	锦绣华天
坐落	芙蓉中路一段 113 号	芙蓉中路一段 163 号	芙蓉中路一段 210 号
来源	市场调查	市场调查	市场调查
租赁交易方式	正常协议交易	正常协议交易	正常协议交易
税费负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担
用途	办公	办公	办公
交易日期	2026.4	2026.4	2026.4
面积 (m²)	426	258	220
月租金单价 (元/m2)	30.05	29.07	29.55

(2) 建立比较基础

选取可比实例后, 建立比较基础, 是对可比实例的租赁价格进行标准化处理, 统一其内涵及形式, 包括统一财产范围、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。评估对象与可比实例财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位均一致, 具有统一的比较基础。

(3) 比较因素条件说明

通过对房地产市场的分析, 根据影响办公用房房地产租赁价格的主要因素, 结合评估人员收集的资料及可比实例的租赁情况、市场状况 (租赁日期)、区位状况、权益状况和实物状况等差别确定比较因素, 编制《比较因素条件说明表》, 详见下表:

项目			华创国际广场	新时代广场	锦绣华天	估价对象
位置			芙蓉中路一段 113 号	芙蓉中路一段 163 号	芙蓉中路一段 210 号	芙蓉中路
租赁情况修正			正常	正常	正常	正常
租赁日期调整			2026.4	2026.4	2026.4	2026.4
房地 产 状 况	区 位 状 况	交 通 条 件	附近有 9 路; 46 路; 69 路; 69 路 [夜班]; 112 路; 112 路 [夜班]; 115 路; 116 路; 128 路; 142 路; 159 路; 216 路; 228 路; 357 路; 402 路; 807	附近 9 路; 46 路; 69 路; 69 路 [夜班]; 109 路; 112 路; 112 路 [夜班] 115 路; 116 路: 128 路: 142 路: 159 路: 216 路: 228 路: 302 路: 357	附近 9 路; 46 路; 69 路; 69 路 [夜班]; 109 路; 112 路; 112 路 [夜班] 115 路; 116 路: 128 路: 142 路: 159 路: 216 路: 228 路: 302 路: 357	附近有 9 路; 69 路; 109 路、112 路、115 路、116 路、128 路、142 路、159 路、216 路、228 路、302 路、357 路、402 路、807 路、907 路等多辆公交

			路; 907 路等公交线路及 1 号线地铁。出行便捷度很好	路; 402 路: 807 路; 907 路及 1、6 号线地铁, 出行便捷度很好	路; 402 路: 807 路; 907 路及 1、6 号线地铁, 出行便捷度很好	车以及 1 号线、6 号线地铁经过, 出行便捷度很好。
		CBD 聚集度	CBD 聚集度较好	CBD 聚集度较好	CBD 聚集度较好	CBD 聚集度较好
		功能配套服务	附近有华创国际广场、浙商银行(长沙分行)、长沙师范附属特立小学、天健一平方英里写字楼、开福区伍家岭街道紫荆园社区卫生服务站、开迈斯充电站(长沙市华创国际广场直流站)、长沙市公安局开福区分局、开福寺等共八大类。	附近有富兴世界金融中心、富兴时代广场、长沙银行、长沙师范附属特立小学、天健一平方英里写字楼、开福区伍家岭街道紫荆园社区卫生服务站、开迈斯充电站(长沙市华创国际广场直流站)、中南大学开福校区、长沙市公安局开福区分局、开福寺等八大类。	附近有富兴世界金融中心、富兴时代广场、长沙银行、长沙师范附属特立小学、天健一平方英里写字楼、开福区伍家岭街道紫荆园社区卫生服务站、开迈斯充电站(长沙市华创国际广场直流站)、长沙市公安局开福区分局、开福寺等共八大类。	附近有沙坪商务中心、粮批大厦、华创国际广场-C 座、中国建设银行(长沙芙蓉支行)、伍家岭生活广场、吾悦新天地、伍家岭街道办事处、伍家岭北邮政支局、新河街道卫生服务中心、长沙市公安局开福区分局、开福寺等八大类。
		基础设施	六通	六通	六通	六通
		朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
		楼层	中间楼层(共 50 层)	高楼层(共 30 层)	中间楼层(共 16 层)	高楼层(共 23 层)
	权益状况	土地类型	出让地	出让地	出让地	出让地
		权属状况	完整产权	完整产权	完整产权	完整产权
	实物状况	临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
		通风采光条件	通风采光条件较好	通风采光条件较好	通风采光条件较好	通风采光条件较好
		面积情况	426	258	220	166
		建筑年代	七成新	六成新	六成新	六成新
		装修	简装	简装	简装	精装修
		配套设施设备	齐全	一般、不带中央空调	一般、不带中央空调	好
		质量	合格	合格	合格	合格

	物业管理	有	有	有	有
	层高	3	3	3	3.2
	人流量	人流量较多	人流量较多	人流量较多	人流量较多
	其他因素	无	无	无	无
月租金单价 (元/m ²)		30.05	29.07	29.55	

(4) 修正过程

a 租赁情况修正:

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场, 房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响, 从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行租赁情况修正。

以上所选取的三个可比实例中, 实例均为正常交易价格, 无需进行租赁情况修正。

b 租赁日期修正:

在可比实例的成交日期至评估基准日期间, 随着时间的推移, 如果房地产价格发生了变化, 须对可比实例在其成交日期时的价格调整到评估基准日时的价格, 即进行租赁日期修正。

可比实例租赁日期接近评估基准日, 在此期间, 房地产租赁市场价值变化不大, 房地产租赁价格较为平稳, 无需修正, 故交易日期修正为 100/100。

c 房地产状况修正:

可比实例房地产与评估对象房地产本身之间有差异, 还应对可比实例成交价格进行房地产状况调整。

房地产状况可分为区位状况 (CBD 聚集度、交通条件、功能配套服务、基础设施等) 调整、权益状况 (土地性质、权属状况等) 调整和实物状况 (建筑年代、装修、配套设施等) 调整三大方面, 比较实例与评估对象房地产状况各不相同, 须根据具体情况对比较实例进行房地产状况修正。

① 区位状况:

A、交通条件: 以距离 1000 米范围内公交车路线数为量化指标, 分为 ≥ 15 (好), 11-14 (较好), 7-10 (一般), 4-7 (较差), 0-3 (差) 五个级别, 每上升或下降一个级别, 系数上调或下降 2%。

B、CBD 聚集度: 分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 每上升或下降一个级别, 系数上调或下降 2%。

C、功能配套服务：以距离 1000 米范围内政府机构、金融机构、甲级写字楼、医院、大型超市、邮局、加油站、商场、学校等功能配套服务设施完备度为量化指标，分为 <2 类，3-4 类、5-6 类、 ≥ 7 类 4 个级别，以评估对象为 100、每上升或下降一个级别，系数上调或下降 1%。

D、基础设施：以通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及土地平整开发程度为量化指标，分为六通、五通、四通、三通、三通以下五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

E、朝向：以通风采光为量化指标，分为南北、东西两等，评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

F、楼层：以建筑物所在楼层为量化指标，分为低楼层、高楼层、中间楼三个等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%。

②权益状况

A、土地使用权类型：土地使用权类型分为出让、划拨两类，本次评估对象为房产租赁价值，土地使用权类型不影响租金水平，因此土地使用权类型不进行修正。

B、权属状况：分为完整产权、产权有瑕疵两等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

③实物状况

A、临街状况：以紧邻道路情况为量化指标，分为主干道、次干道、支路、巷道/园区内道路、不临路五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%

B、通风采光条件：以建筑通风采光程度为量化指标，分为好、较好、一般、较差、差五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

C、面积情况：以面积大小为量化指标，分为 ≥ 1200 （差），900-1200（较差），600-900（一般），300-600（较好），0-300（好）五个级别五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%。

D、建筑年代：以房屋主体新旧程度为指标，以评估对象为 100，每相差一成，修正 2%。

E、装修：以装修情况为量化指标，分为豪华装修（好）、精装修（较好）、简单装修（一般）、毛坯（差）四等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

F、配套设施设备：根据配套的电梯、手扶梯、货梯、消防、中央空调等设施情况，分为好（5类）、较好（4类）、一般（3类）、较差（2类）、差（≤1类）五个等级，以评估对象为100，每相差一等，修正2%。

G、质量：以保温、隔热、防水防渗等为量化指标，分为合格、不合格两等级，以评估对象为100，每相差一等，修正1%。

H、层高：以评估对象层高为基准，层高每增加或下降0.1米，系数上调或下降0.3%。

I、人流量：分为多，较多，一般，较少，少五等，以评估对象为100，每相差一等，修正2%。

J、物业管理：以是否有普通物管为量化指标，分为有、无两等，以评估对象为100，每相差一等，修正1%。

K、其他因素：以是否有存在其他影响房地产价值因素存在为量化指标，根据实际情况进修上下修正2%

比较因素条件指数表

评估对象与比较案例 比较因素		评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
租赁情况		100	102	102	102
租赁日期		100	100	100	100
区 位 状 况	交通条件	100	100	98	100
	CBD 聚集度	100	100	100	100
	功能配套服务	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	102	100	102
权 益 状 况	土地类型	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100
实 物 状 况	临街状况	100	100	100	100
	通风采光条件	100	100	100	100
	面积情况	100	98	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	装修	100	98	98	98
	配套设施设备	100	100	100	100
	质量	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	层高	100	100	98	100
	人流量	100	100	100	100
	其他因素	100	100	100	100

具体修正情况见下表：

比较因素	A	B	C
月租金单价（元/㎡）	30.05	29.07	29.55

交易情况		100/102	100/102	100/102
交易日期		100/100	100/100	100/100
房地状况	交通条件	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	功能配套服务	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/100	100/102
	土地类型	100/100	100/100	100/100
	权属状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	通风采光条件	100/100	100/100	100/100
	面积情况	100/98	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	装修	100/98	100/98	100/98
	配套设施设备	100/100	100/100	100/100
	质量	100/100	100/100	100/100
	层高	100/99.4	100/99.4	100/99.4
	人流量	100/100	100/98	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	其他因素	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/月·m ²)		30.25	29.26	29.15

(5) 计算结果

取估价对象选取的三个比准租金价格的算术平均值作为测算结果,测算出估价对象长沙市开福区芙蓉中路一段2号华悦阳光酒店21楼南侧办公楼月单位租金为 $(30.25+29.26+29.15)/3=29.55$ 元/月·m²;调整面积差系数,测算华悦阳光酒店主楼20楼整层办公楼月单位租金为27.85元/月·m²。

同理,华悦阳光酒店裙楼2楼办公室、3楼宿舍测算月租金为20.77元/月·m²。

华悦阳光酒店主楼1楼棋牌室测算月租金为61.13元/月·m²。

华悦阳光酒店主楼4楼KTV测算月租金为29.54元/月·m²。

华悦阳光酒店主楼6楼棋牌室、7楼足浴测算月租金为30.81元/月·m²。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 评估结论

经过上述评估，截止于评估基准日 2026 年 4 月 30 日，采用市场比较法，华悦阳光酒店有限公司委估的房地产年租金为 ¥176.75 万元（大写人民币壹佰柒拾陆万柒仟伍佰元整）。明细如下：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	项目名称	楼层	实际用途	实际评估面积 (m ²)	市场月单位租金 (元/月·m ²)	市场月租金 (元)	市场年租金 (元)
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280056号	华悦阳光酒店主楼1楼棋牌室	1	商业	90	62.39	5,615.10	6.74
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280065号、湘(2025)长沙市不动产权第0280066号	华悦阳光酒店主楼4楼KTV	4	商业	1638	26.78	43,865.64	52.64
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280018号	华悦阳光酒店主楼6楼棋牌室	6	商业	941	27.95	26,300.95	31.56
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280004号	华悦阳光酒店主楼7楼足浴	7	商业	982	27.95	27,446.90	32.94
5	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280017号	华悦阳光酒店主楼20楼办公楼	20	办公	982	27.85	27,348.70	32.82
6	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280003号	华悦阳光酒店主楼21楼办公楼	21	办公	166	29.55	4,905.30	5.89
7	湖南旅游发展投资	湘(2025)长沙市不动	华悦阳光酒店裙楼2楼	2	办公	129	20.77	2,679.33	3.22

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	项目名称	楼层	实际用途	实际评估面积(m ²)	市场月单位租金(元/月·m ²)	市场月租金(元)	市场年租金(元)
	集团有限公司	产权第0280061号	东向办公室						
8	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280061号	华悦阳光酒店裙楼2楼西向办公室	2	办公	143	20.77	2,970.11	3.56
9	湖南旅游发展投资集团有限公司	湘(2025)长沙市不动产权第0280064号	华悦阳光酒店裙楼3楼宿舍	3	宿舍	296	20.77	6,147.92	7.38
			合计			5367		147,279.95	176.75

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出租，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，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评估对象在出租方案限定条件下经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在出租方案限定条件下经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

二、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（三）评估程序受到限制的情况
无。

（四）评估资料不完整的情况
无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

（六）担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项
无。

（七）重大期后事项
无。

（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
无。

（九）其他事项说明

1、本次评估结论为包含增值税价。

2、本次评估对估价对象进行了现场勘查，截止评估基准日，本次评估面积以及拟出租用途以委托方提供的《评估申报明细表》为依据进行的评估，提请报告使用者注意。

关于进行资产评估有关事项的说明

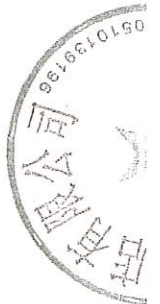
一、委托方、产权持有方简介

1、委托方为湖南华悦阳光酒店有限公司；统一社会信用代码：91430000730515874A；注册资本：2000万人民币；住所：长沙市开福区芙蓉中路一段2号；法定代表人：贺志玉；企业类型：其他有限责任公司；经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；足浴服务；洗浴服务；酒类经营；烟草制品零售；食品销售；歌舞娱乐活动；理发服务。（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；餐饮管理；日用百货销售；服装服饰零售；食用农产品零售；食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；打字复印；办公服务；居民日常生活服务；职工疗休养策划服务。（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）

2、产权持有方为湖南旅游发展投资集团有限公司；统一社会信用代码：4300000000127857；注册资本：1000000万元；住所：湖南省长沙市芙蓉区解放东路300号华天大酒店贵宾楼9楼；法定代表人：杨宏伟；企业类型：其他有限责任公司；经营范围：许可项目：旅游业务；餐饮服务；住宿服务；营业性演出；互联网信息服务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；食品销售；酒类经营；燃气经营。（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：游览景区管理；名胜风景区管理；酒店管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；信息系统运行维护服务；文化场馆管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；票务代理服务；旅客票务代理；金属矿石销售；石油制品销售（不含危险化学品）；食用农产品批发；汽车销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、关于经济行为的说明

湖南华悦阳光酒店有限公司拟公开招租方式出租位于位于湖南



省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产，为该目的提供委估资产的公允市场租赁价值参考依据。

三、关于评估范围和对象的说明

评估对象为位于位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段2号湖南华悦阳光酒店主楼1楼、4楼、6楼、7楼部分商业以及主楼20楼、21楼、西裙楼2楼、3楼写字楼房地产的市场年租赁价值。评估范围与评估对象一致。

评估申报明细表

序号	房屋所有权利人	坐落	所在楼层	实际用途	实际评估面积 m ²
1	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼1楼棋牌室	1层	商业	90
2	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼4楼KTV	4层	商业	1638
3	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼6楼棋牌室	6层	商业	941
4	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼7楼足浴	7层	商业	982
5	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼20楼办公楼	20层	办公	982
6	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店主楼21楼办公楼	21层	办公	166
7	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店西向裙楼2楼东向办公室	2层	办公	129
8	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店西向裙楼2楼西向办公室	2层	办公	143
9	湖南旅游发展投资集团有限公司	华悦阳光酒店西向裙楼3楼宿舍	3层	宿舍	296

序号	房屋所有权利人	坐落	所在楼层	实际用途	实际评估 面积 m ²
		合计			5367

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2026 年 4 月 30 日。该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。为委托方确定该日期为评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明

列入本次清查范围的为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 2 号湖南华悦阳光酒店主楼 1 楼、4 楼、6 楼、7 楼部分商业以及主楼 20 楼、21 楼、西裙楼 2 楼、3 楼写字楼房地产。本次评估的资产清查工作是从 2026 年 4 月 30 日开始。

七、资料清单

- 1、委托方营业执照
- 2、经济行为文件
- 3、委托单位提供的评估申报明细表；
- 4、产权权属文件等。



委托方签章：湖南华悦阳光酒店有限公司

2026年6月25日

