

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长春北方华天酒店管理有限公司拟出租

1 处不动产市场租金价格项目

资产评估报告

吉房地利美资评报字（2026）第 Z003 号

吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年九月十五日



目 录

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 人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
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	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
附件.....	18

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、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 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、 评估对象涉及的资产由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、产权持有单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、 我们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。

九、 我们已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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

长春北方华天酒店管理有限公司拟出租

1 处不动产市场租金价格项目

资产评估报告摘要

吉房地利美资评报字（2026）第 Z003 号

吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司接受长春北方华天酒店管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对长春北方华天酒店管理有限公司拟出租 1 处不动产市场租金价格在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：长春北方华天酒店管理有限公司拟出租 1 处不动产市场租金价格，为此需对所涉及的不动产租金进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：长春北方华天酒店管理有限公司的 1 处不动产的市场租金价格。

评估范围：长春北方华天酒店管理有限公司的 1 处不动产。为长春市绿园区景阳大路 2288 号华天酒店 1 楼华茗阁茶行/西餐厅旁夹层，面积 250 平方米。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026 年 9 月 15 日

评估方法：市场法

评估结论：经评估，长春北方华天酒店管理有限公司拟出租的 1 处不动产市场租金价格于评估基准日的评估值为：人民币 69,500.00 元/年。

本次市场租金的评估值包含增值税、物业费。该委估不动产的市场租金价格是办公用途限定下的评估值（具体用途详见评估明细表）。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

根据委托人出租方案，对于评估范围的房屋建筑物，其出租面积由产权持有人申报，对企业申报面积，评估人员进行了全面清查核实，评估人员实地测量数据与

产权人申报数据基本相符，本次评估最终以企业申报面积进行评估。如未来企业出租面积与申报面积不符，评估结果应按照实际出租面积进行调整。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的租赁、担保事宜，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

本资产评估报告有效期一年，从评估基准日 2026 年 9 月 15 日起计算。

本评估报告仅供委托人及其他资产评估报告使用人租赁资产项目使用，不得用于其它目的。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、产权持有单位主管部门备案后方可正式使用。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文并特别关注本报告特别事项说明部分。

长春北方华天酒店管理有限公司拟出租

1处不动产市场租金价格项目

资产评估报告正文

吉房地利美资评报字（2026）第Z003号

长春北方华天酒店管理有限公司：

吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对长春北方华天酒店管理有限公司拟出租 1 处不动产市场租金价格在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

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概况

（一）委托人

名称：长春北方华天酒店管理有限公司

统一社会信用代码：91220106MA7CFAWN1P

地址：长春市绿园区景阳大路 2288 号华天酒店 A 座一楼

法定代表人：王波

注册资本：300 万元

成立日期：2021-11-10

营业期限：2021-11-10 至无固定期限

营业范围：一般项目：酒店管理；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；单用途商业预付卡代理销售；日用百货销售；食品销售（仅销售预包装食品）；新鲜水果零售；食用农产品零售；洗烫服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；食品互联网销售；食品销售。（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）

(二) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托人及评估单位均为长春北方华天酒店管理有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

长春北方华天酒店管理有限公司拟出租 1 处不动产市场租金价格，为此需对所涉及的不动产租金进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长春北方华天酒店管理有限公司的 1 处不动产的市场租金价格。涉及的评估范围为长春北方华天酒店管理有限公司的 1 处不动产。为长春市绿园区景阳大路 2288 号华天酒店 1 楼华茗阁茶行/西餐厅旁夹层，申报面积 250 平方米。

委托人已承诺，委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。评估基准日，评估范围内的资产明细由产权持有单位提供。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目评估基准日为：2026 年 9 月 15 日。

本公司经与委托人及产权持有者协商，确定 2026 年 9 月 15 日为本次评估的评估基准日；该评估基准日尽可能与本次评估目的实现日及评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

评估报告中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

长春北方华天酒店管理有限公司出具的关于《长春北方华天酒店管理有限公司经济行为说明》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 3、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2019 年第 709 号令；
- 6、《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；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
- 8、《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[6366]274 号；
- 9、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）；

11、财政部、中国人民银行、国家税务局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；

12、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则等依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、《房屋建筑物评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 14、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

（四）产权依据

- 1、委托人及被评估企业单位营业执照；
- 2、不动产权证；
- 3、产权持有单位提供的各类资产清查评估申报明细表；
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察不动产记录及评估机构掌握的其它资料；

- 2、委估资产所在地的房地产市场租赁行情资料；
- 3、评估人员查询的市场租金价格信息；
- 4、评估机构收集和掌握的其他资料。

七、评估方法

1、方法选用分析

资产评估师在认真分析所掌握的资料，并对资产评估对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，遵照国家有关法律、法规、资产评估技术标准，经过反复研究，最终我们使用市场法进行评估计算。具体分析如下：

估价方法	定 义	适用对象	是否选择理由	是否选取
市场法	市场法以若干可比租赁市场价格为基础，通过对评估对象与可比实例的交易情况、交易时间、区位因素及个别因素的差异进行修正估算比准价格，并以综合比准价格作为租赁价值的一种评估思路。	对有一定数量可比租赁市场价格的应当选择市场法。	资产评估对象为酒店内区域，所属的房地产市场成熟，租金案例多，可比性较好，适用市场法估价。	选取
收益法	预测资产评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到资产评估对象价值或价格的方法。	收益性的房地产。	市场可比实例充足，且没有可参照的收益率，故不采用收益法。	不选取
成本法	测算资产评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到资产评估对象价值或价格的方法。 市场租金（全价租金），是指以房地产价值为基础确定的租金，由房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利润、利息、利润、和地租八项组成。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	由于资产评估对象属于成熟房地产，所属的房地产市场成熟，市场租金案例多，故不采用成本法估价。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

市场法：市场法是选取一定数量的租金可比实例，将它们与资产评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的租金进行处理后得到资产评估对象租金价值的方法。其计算公式：

比较租金价值＝可比实例租金价值×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

我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了鉴定和评估，具体步骤如下：

（一）明确评估业务基本事项

明确委托人和当事各方的基本情况、评估目的、评估对象基本情况、价值类型及定义、评估基准日、资产评估限制条件和重要假设、其他需要明确的重要事项，并判断项目风险，确定承接业务。

（二）签定《资产评估委托合同》

双方协商签定《资产评估委托合同》。

（三）编制评估计划

根据《资产评估委托合同》确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案。

（四）现场调查

根据评估有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了价值评估并关注产权状况，具体步骤如下：

- 1、听取该单位相关人员对委估资产现状的介绍；
- 2、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行查看、记录、拍照。

（五）收集评估资料

收集格局户型图、面积、价格、税费等资料。

（六）评定估算

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

（七）编制和提交报告

起草资产评估报告，向委托人提交初步资产评估结果；对初步评估结果进行充分的解释，在得到初步意见时进行必要的调整和修改；经过三级审核，向委托人提交正式资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照《资产评估准则——工作底稿》的要求，归档整理。

九、评估假设

由于企业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资产评估师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、资产持续使用假设

资产持续经营假设是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

2、交易假设

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。

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、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，长春北方华天酒店管理有限公司拟出租的1处不动产市场租金价格于评估基准日的评估值为：人民币 69,500.00 元/年。

本次市场租金的评估值包含增值税、物业费。该委估不动产的市场租金价格是办公用途限定下的评估值（具体用途详见评估明细表）。

本资产评估报告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

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算的有关事项，我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响：

（一）本评估报告是在委托人及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（二）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目纳入评估范围的资产无产权瑕疵。

（四）评估程序受到限制的情形

本项目评估程序无受限情况。

（五）评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目评估基准日不存在的法律、经济等未决事项。

（七）担保、抵押、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

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）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
本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

（九）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

本项目尚无能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

（十一）其他需要说明的重要事项

1、根据委托人出租方案，对于评估范围的房屋建筑物，其出租面积由产权持有人申报，对企业申报面积，评估人员进行了全面清查核实，评估人员实地测量数据与产权人申报数据基本相符，本次评估最终以企业申报面积进行评估。如未来企业出租面积与申报面积不符，评估结果应按照实际出租面积进行调整。

2、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

5、本评估价值不包含因租赁资产可能发生的一切费用。

6、本报告评估结果是对 2026 年 9 月 15 日这一基准日所作出的经营租赁项目租赁价值的反映，在评估有效期以内，如果经营租赁项目价值标准发生变化，不能直接使用本评估结果。若评估基准日期后价格标准以及影响因素发生变化时，并对评估产生明显影响时，委托人应聘请评估机构重新评估。

资产评估报告应当重点提示资产评估报告使用人对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告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) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、产权持有单位主管部门备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

评估报告提出日为 2026 年 9 月 22 日。

(此页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司



二〇二六年九月二十二日

评估报告附件

附件一：委托人统一社会信用代码证书复印件；

附件二：照片；

附件三：经济行为文件；

附件四：产权持有者承诺函；

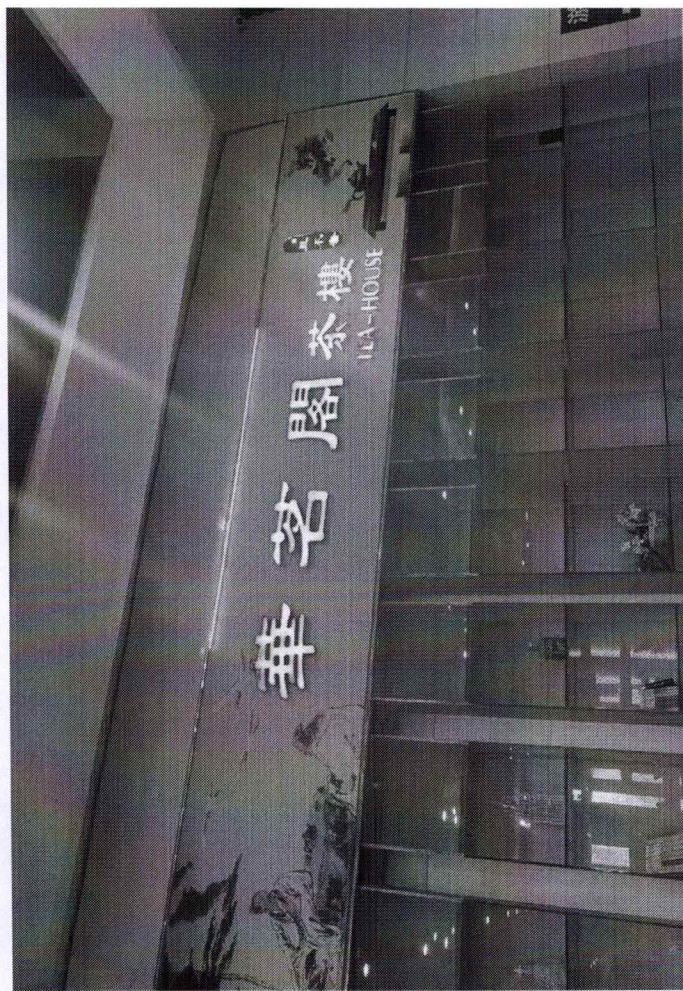
附件五：资产评估人员承诺函；

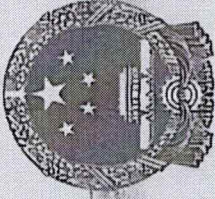
附件六：评估机构统一社会信用代码证复印件；

附件七：评估机构备案公告复印件；

附件八：签字资产评估师资格证书复印件；

附件九：评估对象涉及的资产评估明细表。





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91220106MA7CFAWN1P



扫描二维码即可
查询企业信用信息
或了解更多登记、备
案、年检、监管信息。

名称 长春北方华天酒店管理有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 王波

经营范围

一般项目：酒店管理；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；单用途商业预付卡代理销售；日用百货销售；食品销售（仅销售预包装食品）；新鲜水果零售；食用农产品零售；洗烫服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；生活美容服务；高风险性体育运动（潜水）；食品互联网销售；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2018年11月

住所 吉林省长春市朝阳区景阳大街2288号华天酒店A座一楼



登记机关

2023 年05 月26 日

长春北方华天酒店管理有限公司经济行为说明

闲置资产招租为各单位重点工作之一，现根据各分子公司近期招租实施过程中出现的相关情况，进行要点提示如下，请各分子公司组织落实：

- 1、所有资产租赁行为均需进行租赁权评估，建议由资产评估机构出具《资产评估报告》而非由房地产评估机构出具《房地产估价报告》；
- 2、《资产评估报告》预评估出具后需由各子公司组织初审（总办会或支委会或经营班子成员审核）后报华天集团运营管理部审核，并在 1 个月内通过旅游集团 OA 发起备案/审批流程，备案/审批通过后出具正式评估报告；
- 3、评估对应经济行为需报旅游集团审批的（租期 5 年或年租金 100 万或面积 2000 m² 以上），备案时旅游集团 OA《资产评估备案表》中集团管控方式选择部门事前备案，其他事项选择部门事后备案；
- 4、因评估报告有效期为 1 年，为避免国有资金浪费，开展评估工作的前提是对应的经济行为在评估有效期内组织实施——同步转发旅游集团 2024 年 8 月下发的《资产评估管理制度（修订）》，请相关人员对照执行。

长春北方华天酒店管理有限公司
2025 年 12 月 17 日

资产评估委托方暨产权持有单位 承诺函

吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司：

长春北方华天酒店管理有限公司，委托吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司对我公司拟出租1处不动产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、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、无隐匿私藏资产事宜；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、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发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

资产评估委托方（印章）：

法人代表：

2026年9月22日

资产评估师承诺函

长春北方华天酒店管理有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟了解不动产租金价值，以 2026 年 9 月 15 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：

- 1. 具备相应的执业资格。
- 2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6. 评估结论合理。
- 7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：杨晓东



资产评估师：陈晓佳



2026 年 9 月 22 日

吉林省财政厅

吉财公告〔2024〕24号

变更备案公告

吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司提交的《资产评估机构变更事项备案表》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、变更事项如下：2024年7月25日，公司法定代表人由刘汉旭变更为任志超；原股东刘汉旭、赵继涛、任志超和雷妍四人，变更为现股东任志超、王刘扣、陈俊华和于思洋四人，其出资（股权）比例分别为58%、2%、1%和39%。

二、吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司，类型为有限责任公司，法定代表人为任志超。

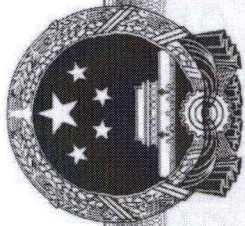
三、吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司的变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：厅监督局，吉林省资产评估协会、吉林省房地利美房地产土地资产评估有限公司。



营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码
91220104584601634J

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 吉林省房地美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 任志超

经营范围 一般项目：资产评估；二手车鉴定评估；房地产评估；土地调查评估服务。（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 贰佰万元整

成立日期 2011年10月24日

住所 长春市南关区东南湖大路2030号天骄大厦A座1071号



登记机关

2024年07月25日



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 22250003

会员姓名: 陈晓佳

证件号码: 220602*****6



所在机构: 吉林省房地利美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

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号: 22250052

会员姓名: 杨晓东

证件号码: 370783*****X

所在机构: 吉林省房地利美房地产土地资产评
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

评估发现价值

本人印鉴:



签名:

杨晓东
22250052



(有效期至 2027-04-30 日止)

不动产租金评估明细表

评估基准日：2026年9月15日

被评估单位：长春北方华天酒店管理有限公司

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	用途	详细地址	总层数	所在楼层	拟出面积 (m ²)	评估价值（年 租金）	评估月租金 （元）	评估单价 (元/m ² ·天)	备注
1	吉（2021）长春市不动产权第0573638号	长春北方华天酒店管理有限公司	华茗阁茶行/西餐厅旁夹层	钢混	办公	长春市绿园区景阳大路2288号	32	1	250.00	69,500.00	23.18	0.77	
合计										250.00	69,500.00		

