

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343080017202600007
合同编号:	XYPG-202512-028
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(2025)第180号
报告名称:	株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格评估项目
评估结论:	154,884.00元
评估报告日:	2026年01月19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01月19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

株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼
西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格评估项目

资产评估报告

湘亚评报字(2025)第 180 号

(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二六年一月十九日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	4
一、 委托方、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	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	7
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	10
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 资产评估报告使用限制说明	14
十三、 资产评估报告日	15
资产评估报告附件	16

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、委托方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；委托方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方、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方、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；委托方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，并且已提请委托方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。

株洲华天大酒店有限责任公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格在 2025 年 12 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：为株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格提供价值参考。

评估对象：株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格。

评估范围：株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为 649.00 平方米。

评估基准日：2025 年 12 月 16 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：株洲华天大酒店有限责任公司委托评估的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格在评估基准日 2025 年 12 月 16 日的评估价值为人民币壹拾伍万肆仟捌佰捌拾肆元整（小写¥：154,884 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。

株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼 西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格评估项目

资产评估报告正文

株洲华天大酒店有限责任公司：

湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格在 2025 年 12 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、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

本次评估的委托方为株洲华天大酒店有限责任公司，产权持有单位为株洲华天大酒店有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托方简介

企业名称：株洲华天大酒店有限责任公司

法定住所：株洲市长江北路 1 号

法定代表人：周标

注册资本：8500 万人民币

统一社会信用代码：91430200736764708X

经营范围：住宿、餐饮、餐饮配送、外卖送餐、娱乐、理发、美容、会议服务；糕点、面包、饼干及其他焙烤食品制造及销售；场地租赁；物业管理；游泳馆及经营管理服务。（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）。

（二）产权持有单位简介

本项目的产权持有单位与委托方为同一单位。

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

本项目的产权持有单位与委托方为同一单位。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

资产评估报告仅供委托方（甲方）和评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，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为株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格。

(二) 评估范围

评估范围是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为649.00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. 资产权益状况

评估对象株洲华天二楼西侧门面，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00195701 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天大酒店		
填发日期	2006 年 06 月 01 日	设计用途	商业
房屋状况	总层数：26；房屋登记建筑面积：38,890.82 m ² ；拟出租建筑面积：36 m ² ；		
附记	产权来源：自建		

评估对象株洲华天大酒店综合楼三楼部分房屋，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00198200 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天综合楼		

填发日期	2006 年 07 月 26 日	设计用途	综合
房屋状况	总层数：7；房屋登记建筑面积：4,268.26 m ² ；拟出租建筑面积：613 m ² ；		
附记	产权来源：自建		

2.资产实物状况

委托评估资产二楼西侧门面。所在建筑物为钢混结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，精装修，地面贴地砖、有吊顶、墙面刷白。估价对象建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般；综合楼三楼部分房屋，所在建筑物为混合结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，普通装修，地面贴瓷砖、有吊顶、墙面贴墙纸。建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般。

3.资产区域状况

委估对象位于天元区长江北路 1 号。北临中移铁通有限公司株洲分公司，东临长江北路，南临天台路，西临株洲市规划展览馆。靠近长江广场北口公交站和市政府公交站，有 B28 路、B30 路、B59 路、B62 路、B66 路、T21 路、T45 路等多条公交线路，附近无地铁站，对外交通距离株洲江南汽车站约 1.7 公里，交通便捷。周边聚集有滨江小学、白鹤小学、天元购物广场、未来云 MALL、株洲珠江农商银行（天台路支行）等。人流量较大，生活配套设施好，生活氛围好，土地开发程度为五通一平（即给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整）。

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。

从评估目的看，本次评估是为株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格提供价值参考，委估资产的市场价值是在一个完全公开、充分竞争的市场条件进行公平交易获得的，因此应当选择市场价值作为本次评估的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 12 月 16 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 关于印发《湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司资产租赁管理办法》的通知。

(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 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施行细则〉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.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 权属依据

- 1.《房屋所有权证》。

(五) 取价依据

- 1.评估人员现场走访获取的租赁价格信息；
- 2.市场咨询的价格资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 3.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株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格进行评估。

评估方法选择理由如下：

（一）评估方法简介

根据《资产评估基本准则》第十六条规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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.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。租赁权的成本法，主要需要计算地租及房屋折旧，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。租赁权的收益法，实际为房屋价值倒推收益，需要计算房屋价值，等同于先计算房地合一的价值，再利用还原率倒推租金，目前房屋租售比严重偏离，采用房屋售价来推出租金，有可能与真实价有偏差。因此不适用收益法进行评估。评估对

象区域附近均有充足的、类似房屋可供出租，进而形成比较成熟的房屋租赁市场，租赁案例较多，故可直接运用市场法评估租金，因此根据本次评估目的和评估对象特点，以及评估人员对株洲市房地产市场的调查和对评估对象的实地勘查，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房产的租赁价值，是依据替代原理将委估房产与类似的房产在近期的租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估房产在评估基准日的租赁价值。

市场比较法的基本公式：

房地产租赁价格 = 可比实例租赁价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房产状况调整系数（其中：房产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 其权重 + 实物状况调整系数 × 其权重 + 权益状况调整系数 × 其权重）。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 12 月 18 日至 2026 年 1 月 19 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

2025 年 12 月 18 日，我公司与委托方就评估目的、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，并与委托方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。

(三) 现场调查

评估人员于2025年12月18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 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

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株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的产权证明文件资料进行查验。

(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，从委托方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

评估人员针对房地产的具体情况，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。项目负责人对房地产的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，与委托方或者委托方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：

(一) 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三) 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五) 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

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：

株洲华天大酒店有限责任公司委托评估的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格在评估基准日 2025 年 12 月 16 日的评估价值为人民币壹拾伍万肆仟捌佰捌拾肆元整（小写¥：154,884 元）。具体评估结果详见附件租金价格评估明细表。

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，均为四舍五入计算原因造成。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本报告是在委托方和被评估单位提供的相关资料的基础上作出的，委托方对其提供的上述资料的真实性、完整性承担法律责任，我所对评估原则的正确性、评估方法的可行性与适当性以及评估结果的公允性负责。

（三）重大期后事项

1.报告评估结论是对 2025 年 12 月 16 日这一基准日委托评估的房地产年租金市场租赁价值的客观公允反映，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、被评估单位等报告使用人在

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。

（四）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。

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：委托方和国家法律、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。委托方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.未经委托方书面许可，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）委托方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）除委托方、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 1 月 19 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）

二〇二六年一月十九日



资产评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托方和产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托方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、《租金价格评估明细表》。

湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司文件

阳光华天发〔2022〕68号

关于印发《湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司资产租赁管理办法》的通知

集团各部门，各全资、控股子公司：

现将《湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司资产租赁管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

特此通知。

湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司

2022年12月13日



湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司 资产租赁管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司（以下简称“集团”）资产租赁行为，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，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，结合集团实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于集团总部，以及全资、控股公司和实际控制的企业（以下简称为“各单位”）。各全资、控股公司和实际控制的企业（以下简称“子公司”）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，并经过本单位风控法务职能部门审核。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过5年或年租赁金额超过100万元或租赁面积超过2000 m²的租赁行为应当逐级报送集团审批。

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

第九条 国有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，由各单位逐级报集团审核批准。

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方式解决争议。不动产租赁合同应当约定由不动产所在地人民法院管辖。其他租赁合同应当约定由出租方所在地法院管辖。

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中约定至少收取两个月租金作为履约保证金；如有特殊情况无法执行的，应当经本单位主要负责人审批后报集团企业管理部事前备案。

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；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国有资产合法权益，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、集团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，各单位风控法务职能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 各单位应定期对本单位租赁业务开展情况进行全面自查。集团企业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。对自查及集团检查发现的相关问题，各单位应及时整改。集团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。

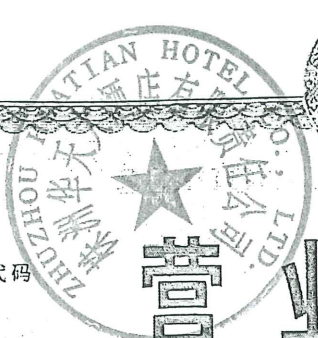
第三十六条 各单位有关人员违反法律法规和相关规章制度等规定开展资产租赁业务，造成国有资产损失或其他严重不良后

果的，依照集团及各单位相关制度追究责任人员责任。涉及违法违纪问题的，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 本制度由集团公司负责解释。

第三十八条 本制度自发布之日起执行。



统一社会信用代码
91430200736764708X

营业执照



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 株洲华天大酒店有限责任公司

注册资本 捌仟伍佰万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2001年12月31日

法定代表人 周标

住所 长江北路1号

经营范围 许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品经营管理；理发服务；食品销售；食品生产；高危险性体育运动（游泳）；歌舞娱乐活动；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；足浴服务；生活美容服务；食品小作坊经营（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：外卖递送服务；会议及展览服务；物业管理；餐饮管理；住房租赁；非居住房地产租赁；洗染服务；单位后勤管理服务；棋牌室服务；健身休闲活动（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 12 月 12 日

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

国家市场监督管理总局监制

综合行政办公

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章)

建房注册号: 436003

附 記

产权来源：自建。

2011 11 22

2015 1 5

2015 1 7

2016 2 25

综合得分按2:2:2:4比例进行评价

填发单位(盖章):
填发日期: 二零零六年一月一日

株房权证 株 字第 00198200 号

2006009866

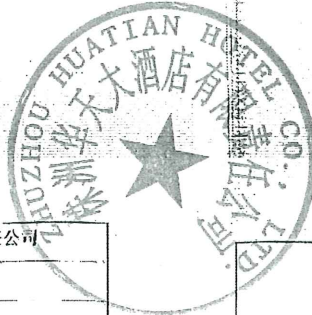


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章)



正、副本均具有同等法律效力



房屋所有权人		株洲华天大酒店有限责任公司					
房屋坐落		天元区长江广场1号华天综合楼					
丘(地)号				产别		其他产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积(平方米)	设计 用途
			混合结构	7	1-7	4,268.26	综合
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号	株国用(2005)第A0985			使用面积(平方米)		9072.2	
权属性质	国家所有		使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

其中：1层用途为办公，面积为547.40平方米；
2-7层用途为住宅，面积为3720.86平方米。
产权来源：自建。

综合处 2006年10月16日 单位(盖章): 颁发日期: 二零零六年十月十六日

株洲华天大酒店有限责任公司

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，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋（合计面积 649 平方米）的年租金价格以 2025 年 12 月 16 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。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：株洲华天大酒店有限责任公司（印章）

法定代表人（签字）：



2025 年 12 月 12 日

资产评估师承诺函

株洲华天大酒店有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋（合计面积 649 平方米）的年租金价格以 2025 年 12 月 16 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 1 月 19 日

湖南省财政厅

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。

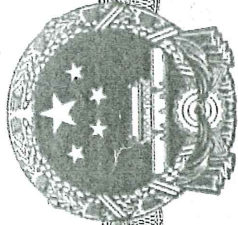
3、合伙人（股东）由任湘沙（出资比例 90%）、欧阳京（出资比例 10%）变更任湘沙（出资比例 30%）、欧阳京（出资比例 40%）、胡体健（出资比例 30%）。

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



营业执照

(副 本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430111678040612A

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。

名称 湖南湘亚资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 欧阳京

经营范围

一般项目: 资产评估; 房地产评估; 房地产咨询; 社会经济咨询; 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; 物业服务项目估; 运行效能评估服务; 税务服务; 财务咨询; 财政管理; 破产清算服务; 绩效评价服务; 政府采购代理服务; 企业总部管理; 工程造价咨询业务; 项目策划与管理; 矿产储量估算和报告编制服务; 水利相关咨询服务; 土壤环境污染防治服务; 生态资源监测; 土壤污染治理与修复服务; 农业面源和重金属污染防治技术服务; 水环境污染防治服务; 环保咨询服务; 地质勘查技术服务; 地质灾害治理服务; 林业专业及辅助性活动; 技术推广; 与农业生产有关的技术、信息、设施建设和运营等服务; 林业有害生物防治服务; 自然生态系统保护管理; 工业设计服务(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)

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解放中路18号华侨大厦1106

登记机关

2024年12月19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: 2025 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 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

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: 2025 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 2026-04-30 日止)

租金价格评估明细表

评估基准日：2025年12月16日

产权持有单位：株洲华天大酒店有限责任公司

单位：人民币元

序号	名称	产权证号	房屋结构	面积 (㎡)	月租金单价 (元/㎡·月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)	备注
1	株洲华天大酒店二楼西侧门面	株房权证株字第00195701号	钢混	36.00	35.00	1,260.00	15,120.00	
2	株洲华天大酒店综合楼三楼部分房屋	株房权证株字第00198200号	混合	613.00	19.00	11,647.00	139,764.00	
合 计				649.00		12,907.00	154,884.00	

评估机构：湖南湘亚资产评估事务所（普通合伙）



株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼
西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格评估项目

资产评估说明

湘亚评报字(2025)第 180 号
(共壹册, 第壹册)

湖南湘亚资产评估事务所 (普通合伙)

二〇二六年一月十九日



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、企业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	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	5
三、核实结论	6
第三章 评估技术说明	7
一、评估技术说明	7
第四章 评估结论及分析	12
一、评估结论	20
二、评估结论成立的条件	20
三、评估基准日的期后事项对评估结论的影响	21
四、评估结论的效力、使用范围与有效期	21
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国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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

本部分内容委托方和产权持有单位编写、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

评估对象是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格。

评估范围是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为 649.00 平方米。

(二)委托评估的资产类型。

评估基准日，评估范围内的资产包括：株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为 649.00 平方米。

(三)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、企业申报的实物资产情况

1.资产权益状况

评估对象株洲华天二楼西侧门面，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00195701 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天大酒店		
填发日期	2006 年 06 月 01 日	设计用途	商业
房屋状况	总层数：26；房屋登记建筑面积：38,890.82 m ² ；拟出租建筑面积：36 m ² ；		
附记	产权来源：自建		

评估对象株洲华天大酒店综合楼三楼部分房屋，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00198200 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天综合楼		

填发日期	2006 年 07 月 26 日	设计用途	综合
房屋状况	总层数：7；房屋登记建筑面积：4,268.26 m ² ；拟出租建筑面积：613 m ² ；		
附记	产权来源：自建		

2. 资产实物状况

委托评估资产二楼西侧门面。所在建筑物为钢混结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，精装修，地面贴地砖、有吊顶、墙面刷白。估价对象建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般；综合楼三楼部分房屋，所在建筑物为混合结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，普通装修，地面贴瓷砖、有吊顶、墙面贴墙纸。建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般。

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。2025年12月18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反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估明细表

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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

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株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房

屋的产权证明文件资料进行查验。

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

评估范围是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为 649.00 平方米。

(二)评估对象概况

(1) 评估对象与评估范围内容

本项目的评估对象为株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格。

本项目的评估范围为株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋，出租面积为 649.00 平方米。

本项目的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。

(2) 实物资产分布情况及特点

1.资产权益状况

评估对象株洲华天二楼西侧门面，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00195701 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天大酒店		
填发日期	2006 年 06 月 01 日	设计用途	商业
房屋状况	总层数：26；房屋登记建筑面积：38,890.82 m ² ；拟出租建筑面积：36 m ² ；		
附记	产权来源：自建		

评估对象株洲华天大酒店综合楼三楼部分房屋，证载内容如下：

证号	株房权证株字第 00198200 号		
所有权人	株洲华天大酒店有限责任公司	产别	其他产
房屋坐落	天元区长江北路 1 号华天综合楼		
填发日期	2006 年 07 月 26 日	设计用途	综合
房屋状况	总层数：7；房屋登记建筑面积：4,268.26 m ² ；拟出租建筑面积：613 m ² ；		

附记	产权来源：自建
----	---------

2.资产实物状况

委托评估资产二楼西侧门面。所在建筑物为钢混结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，精装修，地面贴地砖、有吊顶、墙面刷白。估价对象建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般；综合楼三楼部分房屋，所在建筑物为混合结构，现外墙玻璃幕墙，内饰装修如下，普通装修，地面贴瓷砖、有吊顶、墙面贴墙纸。建筑物维护状况较好，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝，基础未见不均匀沉降，公共配套设施一般。

3.资产区域状况

委估对象位于天元区长江北路1号。北临中移铁通有限公司株洲分公司，东临长江北路，南临天台路，西临株洲市规划展览馆。靠近长江广场北口公交站和市政府公交站，有B28路、B30路、B59路、B62路、B66路、T21路、T45路等多条公交线路，附近无地铁站，对外交通距离株洲江南汽车站约1.7公里，交通便捷。周边聚集有滨江小学、白鹤小学、天元购物广场、未来云MALL、株洲珠江农商银行（天台路支行）等。人流量较大，生活配套设施好，生活氛围好，土地开发程度为五通一平（即给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整）。

(三)核实过程

1.实施时间

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划。根据资产评估工作的要求，我们与委托方一道参与了核查工作，并于2025年12月18日进行核查，完成了现场的核查工作，清查工作结束后，提交了清查核实及现场勘察作业工作总结。

2.清查主要步骤

(1) 指导产权持有单位相关人员清查资产与收集准备资料

指导产权持有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。

根据产权持有单位提供的资产申报表，评估人员与产权持有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。

（二）影响资产核实的事项及处理方法。

本次评估以产权持有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。

（三）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，清查结果与株洲华天大酒店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

1.评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》第十六条规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（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。

2. 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。租赁权的成本法，主要需要计算地租及房屋折旧，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。租赁权的收益法，实际为房屋价值倒推收益，需要计算房屋价值，等同于先计算房地合一的价值，再利用还原率倒推租金，目前房屋租售比严重偏离，采用房屋售价来推出租金，有可能与真实价有偏差。因此不适用收益法进行评估。评估对象区域附近均有充足的、类似房屋可供出租，进而形成比较成熟的房屋租赁市场，租赁案例较多，故可直接运用市场法评估租金，因此根据本次评估目的和评估对象特点，以及评估人员对株洲市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房产的租赁价值，是依据替代原理将委估房产与类似的房产在近期的租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估房产在评估基准日的租赁价值。

市场比较法的基本公式：

房地产租赁价格 = 可比实例租赁价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房产状况调整系数（其中：房产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 其权重 + 实物状况调整系数 × 其权重 + 权益状况调整系数 × 其权重）。

（五）市场法测算：株洲华天大酒店二楼西侧门面（36.00 m²）

1. 收集交易案例

采用市场比较法一般选取同一供需圈内，与委估房产档次近似的房产的租赁价格进行比较。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，收集了多个办公案例，根据比较基础，选取了三个可比实例：株洲市天元区泰山西路 1060 号 2 楼、株洲市天元区天台路 80 号 2 楼、株洲市天元区湘江名都 1 栋 296 号 2 楼，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：

可比实例	名称	位置	建筑面积 (m ²)	月租金 (元)	单价 (元/m ² ·月)
A	星耀台球俱乐部	株洲市天元区泰山西路 1060 号 2 楼	260.00	7500.00	28.85
B	美容养生馆	株洲市天元区天台路 80 号 2 楼	128.00	3840.00	30.00
C	珍誉远头疗	株洲市天元区湘江名都 1 栋 296 号 2 楼	30.00	1000.00	33.33

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
		二楼西侧门面	株洲市天元区泰山西路 1060 号 2 楼	株洲市天元区天台路 80 号 2 楼	株洲市天元区湘江名都 1 栋 296 号 2 楼
区域规划		规划布局合理、发展速度快、可提供最优的商业环境	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
区域繁华程度		市级 (次市级) 商圈区域	区级 (片区中心) 商圈区域	区级 (片区中心) 商圈区域	区级 (片区中心) 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 6 条以上，公交可达市级或区级商业中心
	地铁	步行范围 1500 米内没有地铁站点	步行范围 1500 米内没有地铁站点	步行范围 1500 米内没有地铁站点	步行范围 1500 米内没有地铁站点
临街情况		内铺	单面临主街	单面临主街	单面临主街
人流量		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	人口密度一般，日均人流量 0.5-2 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	800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术	500 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化	800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	二楼西侧门面	株洲市天元区泰山西路 1060 号 2 楼	株洲市天元区天台路 80 号 2 楼	株洲市天元区湘江名 都 1 栋 296 号 2 楼
	艺术活动场所等四项 以上配套	活动场所中的两项配套	艺术活动场所等四项 以上配套	艺术活动场所中的两 项配套
建筑面积	36	260	128	30
层高	3	3	3	4
楼层	2 层	2 层	2 层	2 层
装修情况	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	装修材料为普通品牌、 装修程度较高、普通设 计
空间布局	功能分区较合理,使用 率较高,商铺户型较好	功能分区较合理,使用率 较高, 商铺户型较好	功能分区一般,使用率 一般, 商铺户型一般	功能分区一般,使用率 一般, 商铺户型一般
宽深比	宽度正常、正常进深	门头较宽、正常进深	门头较宽、正常进深	宽度正常、正常进深
设施设备	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
物业管理	国内知名物业管理公 司、物业服务较好	普通物业管理公司、物 业服务一般	普通物业管理公司、物 业服务一般	普通物业管理公司、物 业服务一般
是否设立 他项权利	未设定他项权利	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	--	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
成交单价 (按建筑 面积计)	--	28.85 元/m ²	30.00 元/m ²	33.33 元/m ²
付费方式	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	优	较优	较优
	区域繁华程度	繁华	较繁华	较繁华
	交通便	好	好	较好
	捷度	差	差	差
	临街情况	差	一般	一般

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	人流量	较大	较大	较大	一般
	外部配套完善度	好	一般	好	一般
实物状况	建筑面积	小	较大	一般	小
	层高	3	3	3	4
	楼层	2 层	2 层	2 层	2 层
	装修情况	较好	一般	一般	一般
	空间布局	较优	较优	一般	一般
	宽深比	一般	较优	较优	一般
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理	较好	一般	一般	一般
权益状况	是否设立他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

(1) 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。

(2) 交易日期：市场未发生重大变化，故无需进行校正。

(3) 区位状况：

①区域规划：区域规划分为规划布局合理、发展速度快、可提供最优的商业环境；规划布局较合理、发展速度较快、可提供较优的商业环境；规划布局一般、发展速度一般、治安一般；规划布局较差、发展速度较慢、治安较差；规划布局差、发展速度停滞、治安差，依次对应优、较优、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，房租租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

②区域繁华程度：区域繁华程度分为市级（次市级）商圈区域、区级（片区中心）商圈区域、有综合社区商业中心、以社区底商为主，依次对应繁华、较繁华、一般、较差四个等级，以评估对象区域繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房租租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

③交通便捷度：公交分为步行范围 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 6 条以上，公交可达市级或区级商业中心；步行范围 500 米内有公交

车站，公交线路达到 2 条以上，公交可达区级商业中心；步行范围 500 米内有公交车站；步行范围 500 米内没有公交车站，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象公交为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

地铁分为步行范围 800 米内有地铁站点，有 2 条及 2 条以上地铁线路经过；步行范围 800 米内有地铁站点，有 1 条地铁线路经过；步行范围 1000 米内有地铁站点；步行范围 1500 米内有地铁站点；步行范围 1500 米内没有地铁站点，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象地铁为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

④临街情况：临街情况分为双面临街，均为主干道；双面临街，单面临主干道；单面临主街；单面临侧街；内铺，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象临街情况为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

⑤人流量：人流量分为人口密度大，日均人流量 5-30 万人次以上；人口密度较大，日均人流量 2-5 万人次以上；人口密度一般，日均人流量 0.5-2 万人次以上；较少人流经过，日均人流量 0.1-0.3 万人次；人流量极少，依次对应大、较大、一般、较差、差五个等级，以评估对象人流量为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

⑥外部配套完善度：外部配套完善度分为 500 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所等四项以上配套；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；800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的两项配套；800 米内有购物中心、银行、体育场馆、文化艺术活动场所中的一项配套；800 米内无其他配套，依次对应好、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，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

（4）实物状况：

①建筑面积：建筑面积分为大于等于 500 平方米；大于等于 200 平方米，

小于 500 平方米；大于等于 120 平方米，小于 200 平方米；大于等于 60 平方米，小于 120 平方米；小于 60 平方米，依次对应大、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，房租赁价修正 $\pm 3\%$ 。

②层高：层高（取整）分为 3 米、3.5 米、4 米、4.5 米、5 米、5.5 米、5.5 米以上七个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

③楼层：楼层分为 1 层、2 层、3 层、4 层、5 层、6 层以上六个等级，以评估对象楼层为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

④装修情况：装修情况分为装修材料为国际知名品牌、装修程度高、设计好；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；局部简单装修；毛坯，依次对应优、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，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

⑤空间布局：空间布局分为功能分区合理，使用率高，商铺户型好；功能分区较合理，使用率较高，商铺户型较好；功能分区一般，使用率一般，商铺户型一般；功能分区有缺陷，空间布局有些混乱，商铺户型较差；功能分区严重缺陷，空间布局混乱，商铺户型差依次对应优、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，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

⑥宽深比：宽深比分为门头宽，进深短；门头较宽，正常进深；宽度正常，正常进深；宽度正常，超长进深；门头窄，进深长，依次对应优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象宽深比为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

⑦设施设备：设施设备分为手扶电梯多部、垂直电梯多部、灯光照明好、消防设施齐全；有手扶电梯和垂直电梯、灯光照明较好、消防设施齐全；仅手扶梯或垂直电梯、消防设施齐全；无手扶梯和垂直电梯、有消防设施，依

次对应齐全、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，房租赁价修正 $\pm 1\%$ 。

⑧新旧程度：新旧程度分为全新、九成至九五成新、八成至八五成新、七成至七五成新、六成至六五成新、六成以下，依次对应新、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，房租赁价修正 $\pm 2\%$

⑨物业管理：物业管理分为国际知名物业管理公司、物业服务好；国内知名物业管理公司、物业服务较好；普通物业管理公司、物业服务一般；有物业管理、服务较差；无物业管理，依次对应好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象物业管理为基准（100%），相差一个等级，房租赁价修正 $\pm 2\%$ 。

（5）权益状况

房屋他项权利是指由房屋的所有权衍生出来的典权、租赁权、典质权、继续权等权利，本次评估主要分为有特殊他项权限制、无特殊他项权限制两个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，房租赁价修正 $\pm 10\%$ 。

3.编制比较因素条件指数表

以评估对象的各因素条件为基础，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，编制比较因素条件指数表（见下表）。

比较因素条件指数表

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			100	100	100	100
市场状况			100	100	100	100
区位状况	区域规划		100	98	98	98
	区域繁华程度		100	98	98	98
	交通便捷度	公交	100	100	100	98
		地铁	100	100	100	100
	临街情况		100	104	104	104
	人流量		100	100	100	98
	外部配套完善度		100	96	100	96

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实物状况	建筑面积	100	91	94	100
	层高	100	100	100	102
	楼层	100	100	100	100
	装修情况	100	99	99	99
	空间布局	100	100	98	98
	宽深比	100	102	102	100
	设施设备	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	98	98	98
权益状况	是否设立他项权利	100	100	100	100

4.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：

比较因素修正系数表

比较项目			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
正常成交单价			28.85	30.00	33.33
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\98	100\98	100\98
	区域繁华程度		100\98	100\98	100\98
	交通便捷度	公交	100\100	100\100	100\98
		地铁	100\100	100\100	100\100
	临街情况		100\104	100\104	100\104
	人流量		100\100	100\100	100\98
	外部配套完善度		100\96	100\100	100\96
实物状况	建筑面积		100\91	100\94	100\100
	层高		100\100	100\100	100\102
	楼层		100\100	100\100	100\100
	装修情况		100\99	100\99	100\99
	空间布局		100\100	100\98	100\98
	宽深比		100\102	100\102	100\100

比较项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	设施设备	100\100	100\100	100\100
	新旧程度	100\100	100\100	100\100
	物业管理	100\98	100\98	100\98
权益状况	是否设立他项权利	100\100	100\100	100\100
综合调整系数		1.1581	1.0982	1.1197
比准价格		33.41	32.95	37.32

5.房屋评估值的计算

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：

$$\begin{aligned}\text{委估房产月租金单价} &= (33.41 + 32.95 + 37.32) / 3 \\ &= 35 \text{ (元/} \text{m}^2 \cdot \text{月)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{委估房产年租金总价} &= 35 \text{ 元/} \text{m}^2 \cdot \text{月} \times 36 \text{ m}^2 \times 12 \text{ 月} \\ &= 15,120 \text{ (元)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

株洲华天大酒店有限责任公司委托评估的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼部分房屋的年租金价格在评估基准日 2025 年 12 月 16 日的评估价值为人民币壹拾伍万肆仟捌佰捌拾肆元整（小写¥：154,884 元）。具体评估结果详见附件租金价格评估明细表。

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 2025 年 12 月 16 日株洲华天大酒店有限责任公司委估资产公允价值的反映。

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的资料真实有效；
- 2) 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；
- 3) 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. 此次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。

4.本评估结论仅供委托方作为本次评估目的使用，不得用于其他经济目的。

5.本报告中一般未考虑评估值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

6.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。

7.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因素的影响，没有考虑可能与房产有关的抵押、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对房产价值的影响。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、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 2025 年 12 月 16 日起至 2026 年 12 月 15 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：株洲华天大酒店有限责任公司

法定住所：株洲市长江北路1号

法定代表人：周标

注册资本：8500万人民币

统一社会信用代码：91430200736764708X

经营范围：住宿、餐饮、餐饮配送、外卖送餐、娱乐、理发、美容、会议服务；糕点、面包、饼干及其他焙烤食品制造及销售；场地租赁；物业管理；游泳馆及经营管理服务。（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）。

(二) 产权持有单位

本项目的产权持有单位与委托人为同一单位。

(三) 委托人与产权持有单位的关系

本项目的产权持有单位与委托人为同一单位。

二、评估目的

本项目的评估目的是为株洲华天大酒店有限责任公司拟房屋出租所涉及的株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼房屋的年租金价格提供参考参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是株洲华天大酒店二楼西侧门面及综合楼三楼房屋的年租赁价格。

(二)评估范围

评估范围是株洲华天二楼西侧门面及综合楼三楼房屋，出租面积为649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。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 16 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。

委托人（盖章）：

法定代表人（签字盖章）



2025 年 12 月 12 日