

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南发展集团股份有限公司拟购买
房地产所涉及的位于天心区湘江中
路二段 178 号汇景发展商务中心 A
塔 34F、39-41F 办公房地产市场价
值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0107 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二一年四月十五日
中国·深圳



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007202100659

资产评估报告名称： 湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔34F、39-41F办公房地产市场价值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2021）第3-0107号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 史晓林（资产评估师）、符卷（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19
附件目录.....	20

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对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、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

十、本资产评估报告是根据委托人和其他相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产市场价值资产评估报告（摘要）

国众联评报字（2021）第 3-0107 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南发展集团股份有限公司的委托，按照国家法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对委托人拟购买房地产所涉及的房地产市场价值进行了评估，现将评估过程报告如下：

一、委托人及产权持有人

（一）委托人

名称：湖南发展集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91430000185034687R

住所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 2708

法定代表人：张禹文

注册资本：肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

成立日期：1993 年 08 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：以自有合法资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及物业管理；土地、矿产资源开发经营。（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）

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

(二) 产权持有人

名称：湖南发展高新置业有限公司

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

统一社会信用代码：9143000056767863XR

住所：长沙市天心区白沙南路 489 号星电宾馆 9 楼 905-911 客房

法定代表人：卢沛军

注册资本：壹亿玖仟陆佰零柒万捌仟肆佰元整

成立日期：2011 年 01 月 17 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、销售、房产租赁、物业管理。（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、评估目的

本次评估目的系为湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产提供价值参考。本次经济行为已获得湖南发展集团股份有限公司《中共湖南发展集团股份有限公司委员会会议纪要》（（2021）8 号）文件的批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为坐落于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产市场价值。

评估范围为坐落于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产。各楼层具体情况如下所示：

序号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
1	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F	办公	办公	2113.68	出让地	商业用地	现为闲置
2	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 39F	办公	办公	2252.44	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
3	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	天心区湘江中路二段 178 号 汇景发展商务中心 A 塔 40F	办公	办公	2252.44	出让地	商业用地	现为闲置
4	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	天心区湘江中路二段 178 号 汇景发展商务中心 A 塔 41F	办公	办公	2252.44	出让地	商业用地	现为闲置
合计						8871.00	-	-	-

评估对象已办理《不动产权证书》，权利人为湖南发展高新置业有限公司，规划用途为办公，土地使用权面积为 27081 平方米，使用权类型为出让，证载土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为 2051 年 1 月 30 日。

评估对象室内格局均为大通间。建筑物外墙为玻璃幕墙；楼梯间为水泥地面，不锈钢栏杆扶手；评估对象所在楼层的走廊地面为地砖，内墙为乳胶漆及墙砖，天花为石膏板吊顶，室内均为毛坯。

评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。

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、评估基准日

本次评估基准日为 2021 年 04 月 12 日。

五、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2021 年 04 月 09 日开始评估工作，2021 年 04 月 15 日出具评估报告。

六、评估方法

本次评估采用市场法、收益法进行评估。

七、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

湖南发展集团股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，位于天心区湘江中

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产于评估基准日所表现的市场价值为 **190,193,800.00** 元（大写人民币：**壹亿玖仟零壹拾玖万叁仟捌佰元整**）。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。

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

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，即自 2021 年 04 月 12 日至 2022 年 04 月 11 日有效。

（一）本次评估均以被评估资产现有用途或既定用途不变且产权持有者合法原地继续使用为前提；

（二）纳入本次评估范围内的各项资产以委托人提供的评估申报明细表为准；

（三）本次评估的委托人为湖南发展集团股份有限公司，而本次评估对象的权利人为湖南发展高新置业有限公司，提请报告使用者注意。

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天 心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、 39-41F 办公房地产市场价值 资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0107 号

湖南发展集团股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司委托，根据国家法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产在 2021 年 04 月 12 日的市场价值进行评估，评估目的系为贵公司拟购买房地产提供价值参考。

本次评估建立在委托人提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托人负责。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了现场勘查、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并原地使用和本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估过程报告如下：

一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人

名 称：湖南发展集团股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91430000185034687R

住 所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 2708

法定代表人：张禹文

注 册 资 本：肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

成 立 日 期：1993 年 08 月 12 日

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

营 业 期 限：长期

经 营 范 围：以自有合法资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及物业管理；土地、矿产资源开发经营。（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）

（二）产权持有人

名 称：湖南发展高新置业有限公司

类 型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

统一社会信用代码：9143000056767863XR

住 所：长沙市天心区白沙南路 489 号星电宾馆 9 楼 905-911 客房

法定代表人：卢沛军

注 册 资 本：壹亿玖仟陆佰零柒万捌仟肆佰元整

成 立 日 期：2011 年 01 月 17 日

营 业 期 限：长期

经 营 范 围：房地产开发、销售、房产租赁、物业管理。（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）

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同中约定其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产提供价值参考。本次经济行为已获得湖南发展集团股份有限公司《中共湖南发展集团股份有限公司委员会会议纪要》（（2021）8 号）文件的批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为坐落于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产市场价值。

评估范围为坐落于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值办公房地产。具体情况如下所示：

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实测用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
1	20210012440	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34001	办公	办公	177.08	出让地	商业用地	现为闲置
2	20210012441	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34002	办公	办公	99.24	出让地	商业用地	现为闲置
3	20210012442	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34003	办公	办公	73.58	出让地	商业用地	现为闲置
4	20210012443	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34004	办公	办公	73.58	出让地	商业用地	现为闲置
5	20210012444	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34005	办公	办公	99.24	出让地	商业用地	现为闲置
6	20210012445	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34006	办公	办公	177.08	出让地	商业用地	现为闲置
7	20210012446	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34007	办公	办公	87.36	出让地	商业用地	现为闲置
8	20210012447	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34008	办公	办公	70.98	出让地	商业用地	现为闲置
9	20210012448	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34009	办公	办公	70.98	出让地	商业用地	现为闲置
10	20210012449	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34010	办公	办公	84.63	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
 汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
11	20210012450	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34011	办公	办公	180.65	出让地	商业用地	现为闲置
12	20210012451	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34012	办公	办公	101.07	出让地	商业用地	现为闲置
13	20210012452	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34013	办公	办公	74.93	出让地	商业用地	现为闲置
14	20210012453	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34014	办公	办公	74.93	出让地	商业用地	现为闲置
15	20210012454	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34015	办公	办公	101.07	出让地	商业用地	现为闲置
16	20210012455	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34016	办公	办公	180.65	出让地	商业用地	现为闲置
17	20210012456	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34017	办公	办公	84.63	出让地	商业用地	现为闲置
18	20210012457	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34018	办公	办公	70.98	出让地	商业用地	现为闲置
19	20210012458	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34019	办公	办公	70.98	出让地	商业用地	现为闲置
20	20210012459	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34020	办公	办公	87.36	出让地	商业用地	现为闲置
21	20210012460	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34021	办公	办公	36.02	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实测用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
22	20210012461	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-34022	办公	办公	36.66	出让地	商业用地	现为闲置
23	20210012644	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39001	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
24	20210012645	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39002	办公	办公	149.85	出让地	商业用地	现为闲置
25	20210012646	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39003	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
26	20210012647	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39004	办公	办公	251.86	出让地	商业用地	现为闲置
27	20210012648	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39005	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
28	20210012649	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39006	办公	办公	150.53	出让地	商业用地	现为闲置
29	20210012650	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39007	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
30	20210012651	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39008	办公	办公	314.30	出让地	商业用地	现为闲置
31	20210012652	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39009	办公	办公	25.61	出让地	商业用地	现为闲置
32	20210012653	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39010	办公	办公	24.78	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
 汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
33	20210012654	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-39011	办公	办公	85.17	出让地	商业用地	现为闲置
34	20210012608	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40001	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
35	20210012609	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40002	办公	办公	149.85	出让地	商业用地	现为闲置
36	20210012610	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40003	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
37	20210012611	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40004	办公	办公	251.86	出让地	商业用地	现为闲置
38	20210012612	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40005	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
39	20210012613	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40006	办公	办公	150.53	出让地	商业用地	现为闲置
40	20210012614	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40007	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
41	20210012615	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40008	办公	办公	314.30	出让地	商业用地	现为闲置
42	20210012616	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40009	办公	办公	25.61	出让地	商业用地	现为闲置
43	20210012617	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40010	办公	办公	24.78	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
 汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
44	20210012618	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-40011	办公	办公	85.17	出让地	商业用地	现为闲置
45	20210012571	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41001	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
46	20210012572	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41002	办公	办公	149.85	出让地	商业用地	现为闲置
47	20210012573	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41003	办公	办公	311.92	出让地	商业用地	现为闲置
48	20210012574	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41004	办公	办公	251.86	出让地	商业用地	现为闲置
49	20210012575	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41005	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
50	20210012576	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41006	办公	办公	150.53	出让地	商业用地	现为闲置
51	20210012577	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41007	办公	办公	313.25	出让地	商业用地	现为闲置
52	20210012578	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41008	办公	办公	314.30	出让地	商业用地	现为闲置
53	20210012579	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41009	办公	办公	25.61	出让地	商业用地	现为闲置
54	20210012580	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41010	办公	办公	24.78	出让地	商业用地	现为闲置

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

序号	产权证号	权利人	结构	坐落	规划用途	实勘用途	产权面积 (m ²)	使用权类型	地类 (用途)	备注
55	20210012581	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室 A-41011	办公	办公	85.17	出让地	商业用地	现为闲置

评估对象已办理《不动产权证书》，权利人为湖南发展高新置业有限公司，规划用途为办公，土地使用权面积为 27081 平方米，使用权类型为出让，证载土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为 2051 年 1 月 30 日。

评估对象室内格局均为大通间。建筑物外墙为玻璃幕墙；楼梯间为水泥地面，不锈钢栏杆扶手；评估对象所在楼层的走廊地面为地砖，内墙为乳胶漆及墙砖，天花为石膏板吊顶，室内均为毛坯。

评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。

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、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2021 年 04 月 12 日。

评估基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要，和开展现场调查、评估资料收集等工作的便利，以及能全面地反映被评估资产的状况等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

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. 《中华人民共和国物权法》（2007 年）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

4. 《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三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）；
6. 《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，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令[2016]第 32 号）；
10. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第三十七号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日，中华人民共和国国务院令 691 号公布）；
12. 《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）。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估执业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2018）35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2018）36 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. 《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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

（三）经济行为文件

1. 《中共湖南发展集团股份有限公司委员会会议纪要》（（2021）8 号）复印件。

（四）权属证明

1. 《不动产权证书》复印件；
2. 《商品房预售许可证》复印件；
3. 《湖南省建设用地规划许可证》复印件；
4. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》复印件；
5. 《工程竣工验收备案表》复印件；
6. 《国有建设用地使用权出让合同》复印件。

（五）采用的取价标准及参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员现场勘查、核对的结果及搜集的有关其他资料；
3. 市场询价。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

根据《资产评估基本准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。计算公式如下：

评估价值 = 参照物市场价值 × 交易因素调整系数 × 时间因素调整系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数。

评估对象房地产所在区域同类资产在评估基准日近期，有较多类似交易案例，市场价格较易取得，故适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号 汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。计算公式为：

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—— 收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率 n—— 收益期（年）

收益法为预期原理，预期未来收益为导向。根据《不动产权证书》记载，评估对象房屋规划用途为办公，在评估基准日时利用状态为闲置，未来预期收益可以预测，评估对象房地产所在区域有较多类似租赁案例，其客观租金较容易获取，故适宜采用收益法进行评估。

3、成本法适用性分析

资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

由于评估对象房地产所在区域交易市场活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出评估对象价值，所以在本次评估过程中对房地产不采用成本法进行评估。

（二）评估方法选择

评估对象房地产所在区域内同类型性质的房地产交易案例较多，且交易较为活跃，有足够数量的市场交易价格信息，同时同类型性质的房地产租赁案例较多，具备潜在收益性，未来预期收益可以预测。故采用市场法及收益法进行评估。

本次评估对评估对象房地产分别采用了市场法和收益法进行评估，运用两种评估方法从不同角度测算评估对象的现值。

市场法是将评估对象在与评估基准日近期交易类似的房地产进行比较，对类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价值的方法，运用市

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值
市场法修正得出的评估结果与实际房地产价值水平较为接近；

收益法测算的价格反映的是评估对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对评估结果有一定的影响。

结合评估人员的工作经验以及该区域的物业供需状况，本次评估取市场法评估结果作为评估对象房地产最终市场价值。

八、评估程序施过程和情况

（一）评估工作的起始时间

本次评估工作的开始时间为 2021 年 04 月 09 日，至出具评估报告日结束。

（二）已执行的主要评估程序

1. 2021 年 04 月 09 日至 2021 年 04 月 11 日，接受委托，与委托人进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；

2. 2021 年 04 月 12 日，进行现场勘查实物资产，并作好现场勘查记录；

3. 2021 年 04 月 13 日至 2021 年 04 月 14 日，收集相关的法律性文件等资料，进行市场询价及市场价格的调查与比较。在此基础上，对资产价值进行初步估算；

4. 2020 年 04 月 15 日，编制资产评估结果报告，经本公司内部审核后出具资产评估报告。

九、评估假设

（一）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

（二）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

（三）本次评估均以被评估资产现有用途不变原地使用为前提；

（四）本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

（五）委托人提供的全部资料真实、准确、完整；

（六）假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

（七）假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式使用；

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

十、评估结论

湖南发展集团股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，位于天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 办公房地产于评估基准日所表现的市场价值为 **190,193,800.00** 元（大写人民币：壹亿玖仟零壹拾玖万叁仟捌佰元整）。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；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；

（二）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有人各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；

（三）本报告评估结论是对 2021 年 04 月 12 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映；

（四）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产购买，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

（五）委托人及产权持有人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（六）在评估基准日后，评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

1. 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；
2. 作价标准变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估；

（七）本次评估均以被评估资产现有用途或既定用途不变且产权持有者合法原地继

湖南发展集团股份有限公司拟购买房地产所涉及的位于天心区湘江中路二段 178 号
汇景发展商务中心 A 塔 34F、39-41F 共四层办公房地产市场价值

续使用为前提；

(八) 本报告中的市场价值为含增值税价值；

(九) 本次评估的委托人为湖南发展集团股份有限公司，而本次评估对象的权利人为湖南发展高新置业有限公司，提请报告使用者注意。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用者应予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

(二) 委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五) 本评估报告使用期限：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 04 月 12 日至 2022 年 4 月 11 日有效。资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

十三、资产评估报告日

本次评估报告专业意见形成于 2021 年 04 月 15 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：

二〇二一年四月十五日

评估结果明细表

评估基准日：2021年04月12日

委托人：湖南发展集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	房地产坐落	权利人	房屋结构	房屋用途	土地性质	楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)	备注
1	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔34F	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	办公	出让	34/47	2113.68	21,280	44,979,100.00	
2	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔39F	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	办公	出让	39/47	2252.44	21,490	48,404,900.00	
3	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔40F	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	办公	出让	40/47	2252.44	21,490	48,404,900.00	评估结论 佰位取 整。
4	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔41F	湖南发展高新置业有限公司	钢筋混凝土结构	办公	出让	41/47	2252.44	21,490	48,404,900.00	
合计							8871.00		190,193,800.00	

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

