

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株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司  
拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目  
资产评估报告

中兴华咨评报字[2022]第 0031 号

(共一册，第一册)


评估机构名称：中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

评估报告日：2022年6月23日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111180009202200029
合同编号:	中兴华咨(京)资字[2022]第027号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中兴华咨评报字[2022]第0031号
报告名称:	湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价格价值项目
评估结论:	56,185,948.00元
评估机构名称:	中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司
签名人员:	韩翠婷 (资产评估师) 会员编号: 11190298 张箫 (资产评估师) 会员编号: 11200143
	
(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。

生成日期: 2022年06月23日

## 评估报告目录

声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设及限制条件 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
十三、评估报告日 .....	25
十四、评估机构签章 .....	25
附件 .....	26

## 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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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。

# 湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司 拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目 资产评估报告摘要

中兴华咨评报字[2022]第 0031 号

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司：

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司接受湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，对湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产，于评估基准日 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：因湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产，需对湖南发展高新置业有限公司申报的办公用途房地产市场价值进行评估，为上述行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为湖南发展高新置业有限公司持有并申报的办公用途房地产市场价值；评估范围是湖南发展高新置业有限公司拥有位于湖南省长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔、B塔（共25套）办公用途房地产，建筑面积共计2,480.60m<sup>2</sup>，共有宗地土地使用权面积为27,081.00m<sup>2</sup>。

三、评估基准日：2022 年 5 月 31 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：收益法、市场法。

六、评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，采用收益法和市场法进行了评估，本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论，得出如下评估结论：

评估基准日 2022 年 5 月 31 日，在公开市场及持续使用假设前提下，湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事

宜涉及的办公用途房地产市场价值为 56,185,948.00 元（大写：伍仟陆佰壹拾捌万伍仟玖佰肆拾捌元整）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论系对评估基准日 2022 年 5 月 31 日时点评估价值的体现，评估结论的有效期自评估基准日起至经济行为实现日不超过 1 年，超过有效期之外需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）由于委托人提供的《不动产权证书》【湘（2021）长沙市不动产权第 0010445 号等】中未记载委估房地产建成年份，根据评估人员实地查勘、网上调查及委托人介绍，确定本次委估房地产建成时间约为 2019 年。如委估房地产实际建成时间与假定不符，则需要对评估结果进行相应调整。

（二）本次评估中，评估人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资产技术资料和使用状况真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三）本次评估中，关于抵押事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

1、根据产权持有单位提供的资料-抵押合同《合同编号：FZ20210044-2》以及不动产登记证明：湘（2021）长沙市不动产证明第0189979号，截至评估基准日，纳入本次评估范围的资产天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9001-9020号共20套已设定抵押，债务履行期限：2021年06月12日起-2026年06月11日止，抵押资产明细如下：

序号	抵押产权证号	义务人	权利人（申请人）	抵押物坐落	面积（m <sup>2</sup> ）	价值（元）
1	湘（2021）长沙市不动产权第 0010445 号	湖南发展高新置业有限公司	湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司	天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9001	171.71	59161143
2	湘（2021）长沙市不动产权第 0010446 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9002	96.51	
3	湘（2021）长沙市不动产权第 0010447 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9003	71.55	
4	湘（2021）长沙市不动产权第 0010448 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9004	71.55	
5	湘（2021）长沙市不动产权第 0010449 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9005	96.51	
6	湘（2021）长沙市不动产权第 0010450 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9006	171.71	

序号	抵押权证号	义务人	权利人(申请人)	抵押物坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	价值 (元)
7	湘(2021)长沙市不动产权第0010451号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9007	88.44	
8	湘(2021)长沙市不动产权第0010452号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9008	68.64	
9	湘(2021)长沙市不动产权第0010453号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9009	68.64	
10	湘(2021)长沙市不动产权第0010454号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9010	85.8	
11	湘(2021)长沙市不动产权第0010455号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9011	175.28	
12	湘(2021)长沙市不动产权第0010456号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9012	98.34	
13	湘(2021)长沙市不动产权第0010457号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9013	72.9	
14	湘(2021)长沙市不动产权第0010458号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9014	72.9	
15	湘(2021)长沙市不动产权第0010459号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9015	98.34	
16	湘(2021)长沙市不动产权第0010460号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9016	175.28	
17	湘(2021)长沙市不动产权第0010461号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9017	85.8	
18	湘(2021)长沙市不动产权第0010462号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9018	68.64	
19	湘(2021)长沙市不动产权第0010463号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9019	68.64	
20	湘(2021)长沙市不动产权第0010464号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9020	88.44	
合 计					1,995.62	

本次评估未考虑抵押事项对于评估结论的影响。

2、评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押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，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响，特此提请报告使用者注意。

(四)本次项目中，评估人员采用的可比交易案例的市场价格均为包含房屋分摊的土地价值，因此委估房地产评估价值包含房屋应分摊的土地使用权价值，评估结果为含税价。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为2022年6月23日。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人关注评估报告中载明的评估假设、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司 拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目

### 资产评估报告正文

中兴华咨评报字[2022]第 0031 号

湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司：

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询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，采用市场法和收益法，对湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产于评估基准日 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

#### 一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本项目的委托人为湖南发展高新置业有限公司及湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司，产权持有单位为湖南发展高新置业有限公司，评估报告使用者为委托人、与本次事项相关的当事方以及国家法律、法规和制度许可的其他评估报告使用者。

##### (一) 委托人暨产权持有单位概况

###### 1、注册登记情况

名称：湖南发展高新置业有限公司(以下或简称：“展新置业”)

统一社会信用代码：9143000056767863XR

住所：长沙市天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心（含：塔楼 A、塔楼 B、裙楼、地下室）A-9001 至 A-9020

法定代表人：卢沛军

注册资本：19,607.84 万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

成立日期：2011 年 01 月 17 日

核准日期：2021 年 05 月 24 日

营业期限：2011 年 01 月 17 日至无固定期限



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）

## 2、股东名称及股权结构

截至评估基准日，展新置业的注册资本为 19,607.84 万元人民币，股东名称及股权比例如下：

股东名称	持股比例(%)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)
汇景集团有限公司	49%	9,607.84	9,607.84
湖南发展资产管理集团有限公司	35.7%	7,000.00	7,000.00
湖南高新创业投资集团有限公司	15.3%	3,000.00	3,000.00
<b>合计</b>	<b>100%</b>	<b>19,607.84</b>	<b>19,607.84</b>

### (二) 其他委托人概况

#### 1、注册登记情况

企业名称：湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司(以下或简称：“株洲航电分公司”)

住 所：湖南省株洲县洲坪乡

法定代表人：周先亮

营业期限：2010-12-21 至无固定期限

公司类型：其他股份有限公司分公司(上市)

经营范围：公司授权的业务范围。（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）

#### 2、总公司登记情况

##### ①注册登记情况

名 称：湖南发展集团股份有限公司(以下或简称：“湖南发展”)

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：46,415.8282 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 08 月 12 日

核准日期：2021年05月25日

营业期限：1993年08月12日至无固定期限

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；自有房屋租赁。（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）

## ② 股东名称及股权结构

截至2022年3月31日，湖南发展的注册资本为46,415.8282万元人民币，前十大股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量(股)	持股比例
1	湖南发展资产管理集团有限公司	国有法人	208,833,642	44.99%
2	湖南湘投控股集团有限公司	国有法人	36,471,309	7.86%
3	衡阳市供销合作总社	国有法人	8,101,262	1.75%
4	金信期货有限公司-湖南湘投控股集团有限公司	其他	5,790,947	1.25%
5	衡阳弘湘国有投资(控股)集团有限公司	境内非国有法人	5,358,892	1.15%
6	徐定玖	境内自然人	1,930,000	0.42%
7	孙天豪	境内自然人	1,489,400	0.32%
8	衡阳市天雄社有资产经营有限公司	境内非国有法人	1,384,462	0.3%
9	赵春梅	境内自然人	1,095,700	0.24%
10	华泰证券股份有限公司	国有法人	1,048,762	0.23%

## （三）委托人与产权持有单位的关系

根据产权持有单位提供的资料-抵押合同《合同编号：FZ20210044-2》以及不动产登记证明：湘（2021）长沙市不动产证明第0189979号，其他委托人湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司为湖南发展高新置业有限公司债权人。

## （四）资产评估委托合同中约定的其他报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他报告使用人为与本次事项相关的当事方以及国家法律、法规和制度许可的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

因湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟

进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产，需对湖南发展高新置业有限公司申报的办公用途房地产市场价值进行评估，为上述行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象及评估范围

评估对象为湖南发展高新置业有限公司持有并申报的办公用途房地产市场价值；评估范围是湖南发展高新置业有限公司拥有位于湖南省长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔、B塔（共25套）办公用途房地产，建筑面积共计2,480.60m<sup>2</sup>，共有宗地土地使用权面积为27,081.00m<sup>2</sup>。

本次实际确定的评估对象和评估范围与该事项所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (二) 资产概况

##### 1、权属状况

委估房地产已办理不动产权证，权利人均均为湖南发展高新置业有限公司，坐落天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔、B塔，共有情况均为房屋单独所有，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质均为出让/商品房，用途均为商业用地/办公，房屋结构均为钢筋混凝土，共有宗地面积27,081.00m<sup>2</sup>，土地使用权终止日期为2051年1月30日。

上述委估房产其他内容具体如下：

序号	不动产权权证编号	房号	不动产单元号	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利其他状况
1	湘(2021)长沙市不动产权第0010445号	A-9001	430103002001GB00299F00013808	171.71	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:114.47m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积:57.24m <sup>2</sup> 。
2	湘(2021)长沙市不动产权第0010446号	A-9002	430103002001GB00299F00013809	96.51	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:64.34m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积:32.17m <sup>2</sup> 。
3	湘(2021)长沙市不动产权第0010447号	A-9003	430103002001GB00299F00013810	71.55	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:47.7m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积:23.85m <sup>2</sup> 。
4	湘(2021)长沙市不动产权第0010448号	A-9004	430103002001GB00299F00013811	71.55	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:47.7m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积:23.85m <sup>2</sup> 。
5	湘(2021)长沙市不动产权第0010449号	A-9005	430103002001GB00299F00013812	96.51	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:64.34m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积:32.17m <sup>2</sup> 。
6	湘(2021)长沙市不	A-9006	430103002001GB00299F00013813	171.71	房屋结构:钢筋混凝土结构;

序号	不动产权权证编号	房号	不动产单元号	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利其他状况
	动产权第 0010450 号				专有建筑面积: 114.47 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 57.24 m <sup>2</sup> 。
7	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010451 号	A-9007	430103002001GB00299F00013814	88.44	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 58.96 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 29.48 m <sup>2</sup> 。
8	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010452 号	A-9008	430103002001GB00299F00013815	68.64	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 45.76 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 22.88 m <sup>2</sup> 。
9	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010453 号	A-9009	430103002001GB00299F00013816	68.64	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 45.76 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 22.88 m <sup>2</sup> 。
10	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010454 号	A-9010	430103002001GB00299F00013817	85.8	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 57.2 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 28.6 m <sup>2</sup> 。
11	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010455 号	A-9011	430103002001GB00299F00013818	175.28	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 116.85 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 58.43 m <sup>2</sup> 。
12	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010456 号	A-9012	430103002001GB00299F00013819	98.34	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 65.56 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 32.78 m <sup>2</sup> 。
13	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010457 号	A-9013	430103002001GB00299F00013820	72.9	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 48.6 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 24.3 m <sup>2</sup> 。
14	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010458 号	A-9014	430103002001GB00299F00013821	72.9	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 48.6 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 24.3 m <sup>2</sup> 。
15	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010459 号	A-9015	430103002001GB00299F00013822	98.34	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 65.56 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 32.78 m <sup>2</sup> 。
16	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010460 号	A-9016	430103002001GB00299F00013823	175.28	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 116.85 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 58.43 m <sup>2</sup> 。
17	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010461 号	A-9017	430103002001GB00299F00013824	85.8	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 57.2 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 28.6 m <sup>2</sup> 。
18	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010462 号	A-9018	430103002001GB00299F00013825	68.64	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 45.76 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 22.88 m <sup>2</sup> 。
19	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010463 号	A-9019	430103002001GB00299F00013826	68.64	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 45.76 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 22.88 m <sup>2</sup> 。
20	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010464 号	A-9020	430103002001GB00299F00013827	88.44	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 58.96 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 29.48 m <sup>2</sup> 。
21	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010841 号	B-10016	430103002001GB00299F00010705	105.81	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.94 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 35.87 m <sup>2</sup> 。
22	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010854 号	B-10029	430103002001GB00299F00010718	61.74	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 40.81 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 20.93 m <sup>2</sup> 。
23	湘 (2021) 长沙市不动产权第 0010794 号	B-11016	430103002001GB00299F00010758	105.81	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.94 m <sup>2</sup> ;

序号	不动产权证书编号	房号	不动产单元号	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利其他状况
					分摊建筑面积: 35.87 m <sup>2</sup> 。
24	湘(2021)长沙市不动产权第0011405号	B-14016	430103002001GB00299F00010885	105.81	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.94 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 35.87 m <sup>2</sup> 。
25	湘(2021)长沙市不动产权第0011493号	B-16016	430103002001GB00299F00010989	105.81	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.94 m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 35.87 m <sup>2</sup> 。
合计	/	/	/	2,480.60	/

根据产权持有单位提供的资料-抵押合同《合同编号: FZ20210044-2》以及不动产登记证明: 湘(2021)长沙市不动产证明第0189979号, 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的资产天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9001-9020号共20套已设定抵押, 债务履行期限: 2021年06月12日起-2026年06月11日止, 抵押资产明细如下:

序号	抵押物权证号	义务人	权利人(申请人)	抵押物坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	价值 (元)
1	湘(2021)长沙市不动产权第0010445号	湖南发展高新置业有限公司	湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9001	171.71	59161143
2	湘(2021)长沙市不动产权第0010446号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9002	96.51	
3	湘(2021)长沙市不动产权第0010447号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9003	71.55	
4	湘(2021)长沙市不动产权第0010448号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9004	71.55	
5	湘(2021)长沙市不动产权第0010449号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9005	96.51	
6	湘(2021)长沙市不动产权第0010450号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9006	171.71	
7	湘(2021)长沙市不动产权第0010451号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9007	88.44	
8	湘(2021)长沙市不动产权第0010452号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9008	68.64	
9	湘(2021)长沙市不动产权第0010453号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9009	68.64	
10	湘(2021)长沙市不动产权第0010454号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9010	85.8	
11	湘(2021)长沙市不动产权第0010455号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9011	175.28	
12	湘(2021)长沙市不动产权第0010456号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9012	98.34	
13	湘(2021)长沙市不动产权第0010457号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9013	72.9	
14	湘(2021)长沙市不动产权第0010458号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9014	72.9	
15	湘(2021)长沙市不动产权第0010459号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9015	98.34	

序号	抵押产权证号	义务人	权利人(申请人)	抵押物坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	价值 (元)
16	湘(2021)长沙市不动产权第0010460号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9016	175.28	
17	湘(2021)长沙市不动产权第0010461号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9017	85.8	
18	湘(2021)长沙市不动产权第0010462号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9018	68.64	
19	湘(2021)长沙市不动产权第0010463号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9019	68.64	
20	湘(2021)长沙市不动产权第0010464号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9020	88.44	
合 计					1,995.62	

## 2、实物状况

由于委托人提供的《不动产权证书》【湘(2021)长沙市不动产权第0010445号等】中未记载委估房地产建成年份,根据评估人员实地查勘、网上调查及委托人介绍,确定本次委估房地产建成时间约为2019年,内容具体如下:

### 评估对象-塔楼A

建筑年代:2019年                      使用状况:自用办公用房

建筑形态:高层、超高层      布局:合理

临街状况:临湘江中路      垂直交通:低区、中区、高区电梯共计12台

商业氛围:人流量较大,商业氛围较好,办公环境较好。

装饰装修:汇景环球发展中心配有发电机;通风管道和风扇通风;消防泵、管道及喷淋点组成的房屋消防设施,购物中心内部配备的设备主要有火灾报警系统、监控系统、背景音乐系统、消火栓灭火系统、发电机组、通风系统、空调循环水系统、空调新风系统、防盗报警系统、防火卷帘等。设有地下停车场。结构:钢混结构,主要受力构件梁、柱、墙、楼板全现浇。外墙:瓷砖、玻璃幕墙,内墙:墙漆、瓷砖,天花:塑板吊顶,地面:瓷砖、大理石、地毯,门窗:入楼玻璃推拉门、室内木包门、铝合金窗。

### 估价对象-塔楼B

建筑年代:2019年                      使用状况:空置,塔楼B经营业态基本上为酒店类。

建筑形态:高层、超高层      布局:合理

临街状况:临湘江中路      垂直交通:低区、中区、高区电梯共计12台

商业氛围:人流量较大,商业氛围较好,办公环境较好。

装饰装修：汇景环球发展中心配有发电机；通风管道和风扇通风；消防泵、管道及喷淋点组成的房屋消防设施，购物中心 内部配备的设备主要有火灾报警系统、监控系统、背景音乐系统、消火栓灭火系统、发电机组、通风系统、空调循环水系统、空调新风系统、防盗报警系统、防火卷帘等。设有地下停车场。结构：钢混结构，主要受力构件梁、柱、墙、楼板全现浇。 外墙：瓷砖、玻璃幕墙 ，室内毛坯。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

（一）本次评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。评估基准日的确定是资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

（二）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

《关于以自有物业支付写字楼返租租金的情况说明》。

##### （二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六，2016 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》（主席令第 8 号，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修改）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第五十四号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2022 年 5 月 31 日起施行）；

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号，2020 年 12 月 11 日，第 732 号修订）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 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、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部中国证券监督管理委员会令 第 36 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）；
- 14、《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）；
- 15、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 第 76 号）；
- 16、其它相关的法律法规文件。

### （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-不动产》（中评协〔2017〕38 号）；



- 5、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 8、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 10、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协字[2019]35号）；
- 12、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

13、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

#### （三）产权依据

- 1、委托人提供的待估房地产的房屋权属资料复印件；
- 2、其他有关产权证明。

#### （四）取价依据

- 1、市场询价和网络询价；
- 2、评估人员收集的评估基准日附近与待估房地产相同或类似房地产价格信息；

3、评估人员现场核查记录及收集的相关评估信息资料。

#### （五）其他参考依据

产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

参考《资产评估执业准则-不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法适用性，合理选择评估方法。

市场法是根据替代原则，将评估对象与评估基准日较近时期已经成交的相同资产或类似资产的交易实例进行对照比较，并依据后者已知的交易价格，参照该资产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估资产的评估时点价值

的方法。本次项目中，评估人员根据所掌握的资料，经实地勘察和调查分析，因待估房地产所在地房地产市场交易案例较活跃，适合采用市场法。

成本法也叫重置成本法，是指通过估算房地产的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然损耗、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，以此来估测资产价值的方法。经了解得知，采用成本法估算的资产价格不能真实反映类似用途房地产资产的市场价值，因此本项目未采用成本法进行评估。

收益法是通过预测评估对象的获利能力，对待估房地产未来带来的净利润或净现金流量按一定的折现率折为现值，以此估算待估房地产价值的评估方法。且委估房地产同一区域内，类似的房产租赁情况较为普遍，房产租赁收益在未来一定时期内通过一定方法可以求得，具有现实或潜在的出租收益，因此可以采用收益法评估。

综合分析后，本次项目中根据资产现实状况和资料收集情况，评估中采用市场法和收益法的评估方法对待估房地产进行了评估，因市场法更能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平，故最终采用市场法评估结果为评估价值。

## （二）评估方法说明

### 1、收益法

收益法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + R)^{i-1}}$$

式中 V— 收益价格（元）；

$A_i$ — 未来第 i 年的净收益（元）；

R— 折现率（%）；

t— 未来可获收益的年限（年）。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率（还原率）将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算

出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ①确定委估资产的剩余收益年限；
- ②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③预测年经营费用、管理费用及税金；
- ④求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即评估价值。

## 2、市场法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

### ②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

### ③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

#### ④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解项目的总体方案，明确委托人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用人、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和项目成员。由项目经理编制项目计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将项目计划报经部门经理和三甲人员审核批准。

#### （四）资产核实及现场调查

根据委托人提供的评估申报资料，评估人员于2022年6月11日对申报资产进行了必要的清查、核实。评估人员根据工作的需要，主要收集与本次评估基准日时点待估房地产相关的信息，包括待估房产的产权属资料、资产现实状况、基准日附近相同或类似房地产的交易价格等，具体内容如下：

##### 1、资产清查过程

指导委托人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集待估房地产资料和反映评估基准日时点的待估房地产资产状况及价格信息等资料。

##### 2、审查和完善产权持有单位提供的评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查填报的评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### 3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对资产性质、特点及实际情况，采取了如下的资产核实方法：

现场对待估房地产的资产使用和维护保养情况进行核实了解，现场与委托人一起对待估房地产现状进行清查核实。

#### （五）评定估算

根据评估对象的实际状况和资料收集情况，结合本次评估目的，确定适用的评估方法对评估范围内的资产进行评定估算，并合理确定其评估价值。

#### （六）编制和提交评估报告

项目经理召集项目组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交本项目的评估报告。

## 九、评估假设及限制条件

### （一）基本假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设待估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定待估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

### （二）特殊假设

1、待估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；

2、假设待估资产所处的社会经济环境及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、假设委托人所提供的与待估资产相关的一般资料、产权资料真实、准确、完整。

4、假设评估对象涉及资产的取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定，资

产产权不存在纠纷。

5、假设待估资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

6、本次评估中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；

7、本次项目测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

特别提请报告使用人注意，评估报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，采用收益法和市场法进行了评估，本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论得出如下评估结论：

评估基准日 2022 年 5 月 31 日，在公开市场及持续使用假设前提下湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值为 56,185,948.00 元（大写：伍仟陆佰壹拾捌万伍仟玖佰肆拾捌元整）。



## 十一、特别事项说明

评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）由于委托人提供的《不动产权证书》【湘（2021）长沙市不动产权第 0010445 号等】中未记载委估房地产建成年份，根据评估人员实地查勘、网上调查及委托人介绍，确定本次委估房地产建成时间约为 2019 年。如委估房地产实际建成时间与假定不符，则需要对评估结果进行相应调整。

（二）本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资

产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 本次评估中，评估人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资产技术资料和使用状况真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(四) 本次评估中，关于抵押事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

1、根据产权持有单位提供的资料-抵押合同《合同编号：FZ20210044-2》以及不动产登记证明：湘（2021）长沙市不动产证明第0189979号，截至评估基准日，纳入本次评估范围的资产天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9001-9020号共20套已设定抵押，债务履行期限：2021年06月12日起-2026年06月11止，抵押资产明细如下：

序号	抵押权证号	义务人	权利人(申请人)	抵押物坐落	面积(m <sup>2</sup> )	价值(元)
1	湘(2021)长沙市不动产权第0010445号	湖南发展高新置业有限公司	湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9001	171.71	59161143
2	湘(2021)长沙市不动产权第0010446号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9002	96.51	
3	湘(2021)长沙市不动产权第0010447号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9003	71.55	
4	湘(2021)长沙市不动产权第0010448号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9004	71.55	
5	湘(2021)长沙市不动产权第0010449号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9005	96.51	
6	湘(2021)长沙市不动产权第0010450号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9006	171.71	
7	湘(2021)长沙市不动产权第0010451号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9007	88.44	
8	湘(2021)长沙市不动产权第0010452号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9008	68.64	
9	湘(2021)长沙市不动产权第0010453号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9009	68.64	
10	湘(2021)长沙市不动产权第0010454号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9010	85.8	
11	湘(2021)长沙市不动产权第0010455号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9011	175.28	
12	湘(2021)长沙市不动产权第0010456号			天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A-9012	98.34	
13	湘(2021)长沙市不			天心区湘江中路二段178号汇	72.9	

序号	抵押物权证号	义务人	权利人(申请人)	抵押物坐落	面积(m <sup>2</sup> )	价值(元)
	动产权第 0010457 号			景发展商务中心 A-9013		
14	湘(2021)长沙市不动产权第 0010458 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9014	72.9	
15	湘(2021)长沙市不动产权第 0010459 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9015	98.34	
16	湘(2021)长沙市不动产权第 0010460 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9016	175.28	
17	湘(2021)长沙市不动产权第 0010461 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9017	85.8	
18	湘(2021)长沙市不动产权第 0010462 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9018	68.64	
19	湘(2021)长沙市不动产权第 0010463 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9019	68.64	
20	湘(2021)长沙市不动产权第 0010464 号			天心区湘江中路二段 178 号汇景发展商务中心 A-9020	88.44	
<b>合 计</b>					<b>1,995.62</b>	

本次评估未考虑抵押事项对于评估结论的影响。

2、评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押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，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响，特此提请报告使用者注意。

(五) 本次项目中，评估人员采用的可比交易案例的市场价格均为包含房屋分摊的土地价值，因此委估房地产评估价值包含房屋分摊土地价值，评估结果为含税价。

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日期后事项系指评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。如发生以下评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

1、在评估基准日后，当被估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

2、在本次评估结果有效期内，若待估房地产所在区域的房地产政策或房地产市场价格出现较大变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(七) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正、合法、谨慎的原则下做出的，我公司评估人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个项目过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本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待



估房地产评估基准日的市场价格。

3、对企业存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用人运用本报告于本次评估目的以外的事项所产生的后果负责。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(三) 本评估结论系对评估基准日2022年5月31日时点市场价值的体现，本评估结论的有效期自评估基准日起至经济行为实现日不超过1年，超过有效期之外需重新进行评估。

(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。



### 十三、评估报告日

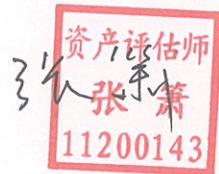

本评估报告日为 2022 年 6 月 23 日。

### 十四、评估机构签章

(本页为签字页, 无正文)

法定代表人: 

资产评估师:   


资产评估师:   


中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司

2022 年 6 月 23 日



## 附 件

- 附件一： 委托人暨产权持有单位营业执照副本复印件；
- 附件二： 与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四： 委托人和产权持有单位承诺函；
- 附件五： 资产评估机构营业执照复印件；
- 附件六： 资产评估机构资格证书复印件；
- 附件七： 资产评估师承诺函；
- 附件八： 资产评估师资格证书复印件；
- 附件九： 资产评估明细表。



# 营业执照

统一社会信用代码 91430221565942687B

名称 湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司

类型 其他股份有限公司分公司(上市)

营业场所 湖南省株洲县洲坪乡

负责人 周先亮

成立日期 2010年12月21日

营业期限

经营范围 公司授权的业务范围。(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)



登记机关

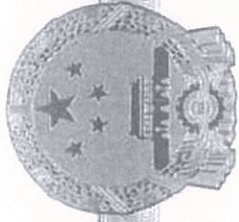
2016

4  
年

28  
月

日

<http://gsxt.hnaic.gov.cn>



# 营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 1

统一社会信用代码

9143000056767863XR



扫描“扫码登录”  
“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 湖南鑫源新置业有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 卢沛军

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)

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

住所 长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室) A-9001至A-9020



登记机关

2021

# 湖南发展高新置业有限公司

---

## 关于以自有物业支付写字楼返租租金的情况说明

湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司：

2021年6月11日，就贵司购买我司（湖南发展高新置业有限公司）开发的汇景发展环球中心A塔34F、39-41F写字楼签订为期5年返租协议，返租租金合计59161143元，截至2022年3月底，我司已累计现金支付租金3708078元，剩余应付未付租金为55453065元。

截至目前，受限制于可租租期不足4年，以及是新冠疫情影响，市场下行不止，租赁业务开展受阻，我司至今未有实收租金，导致难以如期现金兑付返租租金。为维护合同严肃性，保障双方权益，协商由我司以等价自有物业支付贵司返租期内剩余未付租金，方案如下：

由我司以汇景发展环球中心项目A塔9楼写字楼及B塔部分公寓合法持有物业，由双方联合聘请中介机构进行评估（拟评估房屋清单详见附件），以评估的等价物业支付贵司原返租协议租期内剩余55453065元应付未付租金，双方签订补充协议，并继续履行原返租协议其它条款。

特此说明。

湖南发展高新置业有限公司

2022年5月10日



附件：A塔9楼写字楼及B栋公寓物业明细

表一：A塔9楼写字楼明细

序号	业态(装修)	栋号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	写字楼	A栋	A-9001	171.71
2	写字楼	A栋	A-9002	96.51
3	写字楼	A栋	A-9003	71.55
4	写字楼	A栋	A-9004	71.55
5	写字楼	A栋	A-9005	96.51
6	写字楼	A栋	A-9006	171.71
7	写字楼	A栋	A-9007	88.44
8	写字楼	A栋	A-9008	68.64
9	写字楼	A栋	A-9009	68.64
10	写字楼	A栋	A-9010	85.8
11	写字楼	A栋	A-9011	175.28
12	写字楼	A栋	A-9012	98.34
13	写字楼	A栋	A-9013	72.9
14	写字楼	A栋	A-9014	72.9
15	写字楼	A栋	A-9015	98.34
16	写字楼	A栋	A-9016	175.28
17	写字楼	A栋	A-9017	85.8
18	写字楼	A栋	A-9018	68.64
19	写字楼	A栋	A-9019	68.64
20	写字楼	A栋	A-9020	88.44
合计				1995.62

表二：B塔公寓明细

序号	业态(毛坯)	栋号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	公寓	B栋	B-16016	105.81
2	公寓	B栋	B-14014	43.24
3	公寓	B栋	B-14016	105.81
4	公寓	B栋	B-11016	105.81
5	公寓	B栋	B-10013	43.24
6	公寓	B栋	B-10016	105.81
7	公寓	B栋	B-10029	61.74
8	公寓	B栋	B-9016	105.81
9	公寓	B栋	B-8011	105.81
10	公寓	B栋	B-8016	105.81
11	公寓	B栋	B-7016	105.81
12	公寓	B栋	B-7028	64.51
13	公寓	B栋	B-7029	61.74
14	公寓	B栋	B-7030	61.74
合计				1182.69

湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010445 号



### 不动产权证书

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。



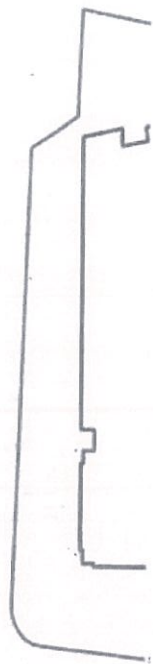
2021

中华人民共和国自然资源部监制

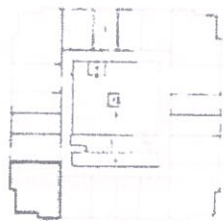
权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9001
不动产单元号	430103002001GB00299F00013808
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 171.71 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 114.47 平方米; 分摊建筑面积: 57.24 平方米。
附记	



宗地图



产权配图



宗地号: (01)

湘（2021）长沙市不动产权第0010446号

## 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心（含裙楼、地下室）A-9002
不动产单元号	430103002001GB00299F00013809
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 96.51 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：64.34 平方米； 分摊建筑面积：32.17 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长沙市 不动产权第 0010447 号

### 不动产权证书

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。



2021

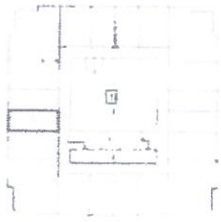
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘雅中路二段178号汇景发展商务中心(含裙楼、地下室)9003
不动产单元号	430103002001GB00299F00013810
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积71.55平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 47.7平方米; 分摊建筑面积: 23.85平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010448号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段488号汇景发 展商务中心（含裙楼、地下室）A-9004
不动产单元号	430103002001GB00299F00013811
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积 71.55平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：47.7平方米； 分摊建筑面积：23.85平方米。
附记	

## 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010449 号

## 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

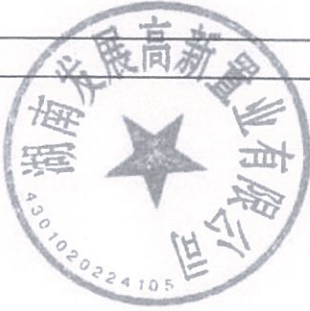
权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含裙楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-90005
不动产单元号	430103002001GB00299F00013812
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 96.51 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 64.34 平方米; 分摊建筑面积: 32.17 平方米。
附记	



宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长沙市 不动产权第 0010450 号

## 不动产权证书

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。



2021

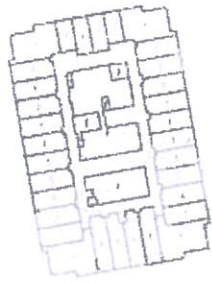
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘汇中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9006
不动产单元号	430103002001GB00299F00013813
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积171.71平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 114.47平方米; 分摊建筑面积: 57.24平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湖南发展置业有限公司

湘(2021)长沙市不动产权第0010451号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段128号汇景发展商务中心(含裙楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9007
不动产单元号	430103002001GB00299F00013814
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积88.44平方米
使用期限	土地使用权终止日期:2051-1-30
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构; 专有建筑面积:58.96平方米; 分摊建筑面积:29.48平方米。
附记	

## 不动产权证书

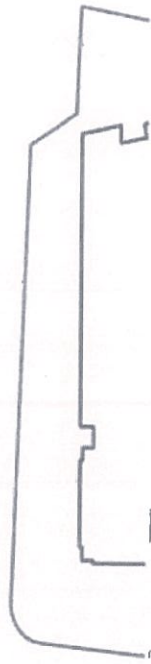
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

宗地图



产权配图



金北利(城)

2008

湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010452 号



### 不动产权证书

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。

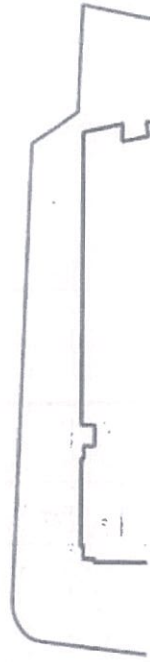


2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9008
不动产单元号	430103002001GB00299F00013815
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 68.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 45.76 平方米; 分摊建筑面积: 22.88 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湖北南丰发展有限公司

湘（2021）长沙市不动产权第0010453号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段78号汇景发展商务中心（含裙楼A、塔楼B、裙楼、地下室）A-9009
不动产单元号	430103002001GB00299F00013816
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 68.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：45.76 平方米； 分摊建筑面积：22.88 平方米。
附记	

## 不动产权证书

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。



2021

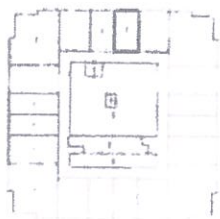
中华人民共和国自然资源部监制



宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010454号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路178号汇景发展商务中心（含：塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室）A-9010
不动产单元号	430103002001GB00299F00013817
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积85.8平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：57.2平方米； 分摊建筑面积：28.6平方米。
附记	

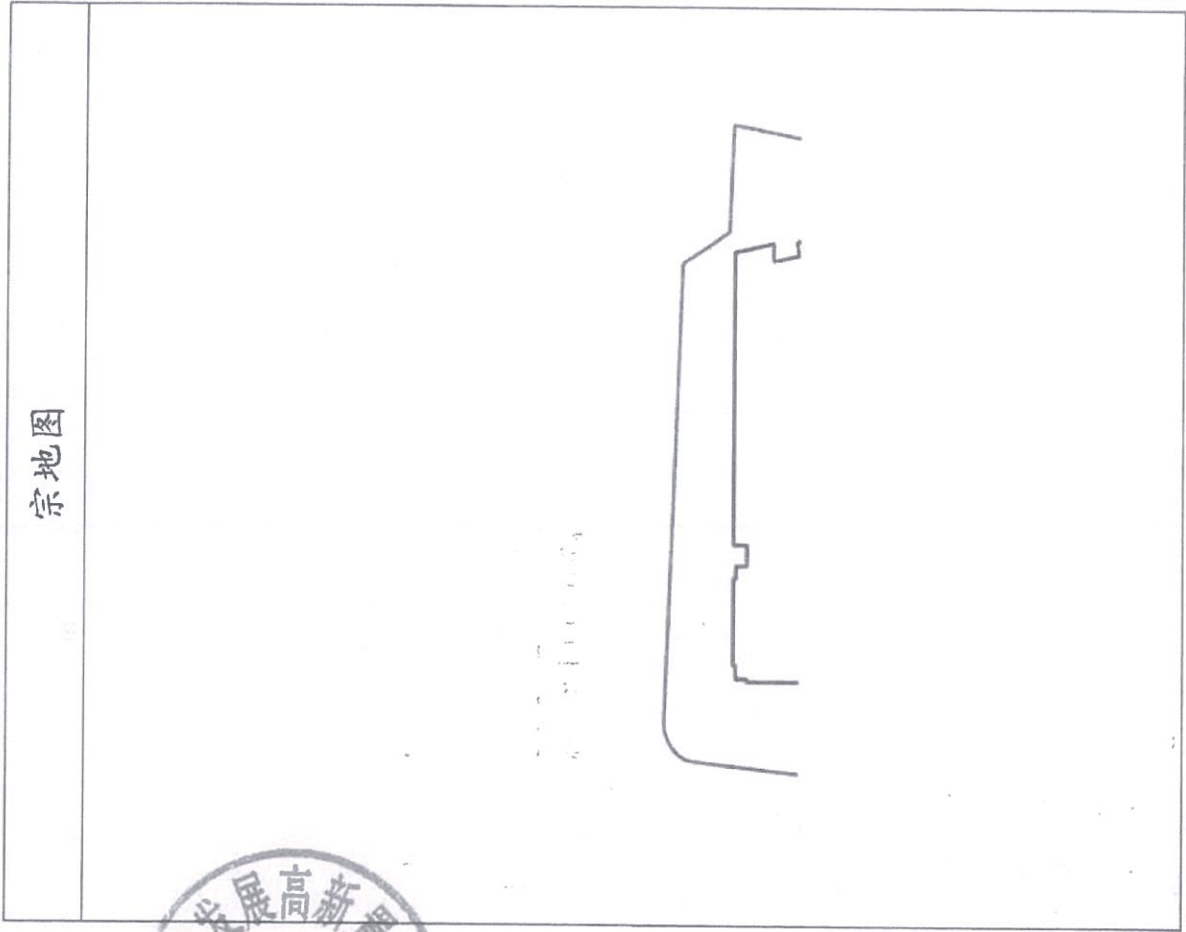
## 不动产权证书

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。

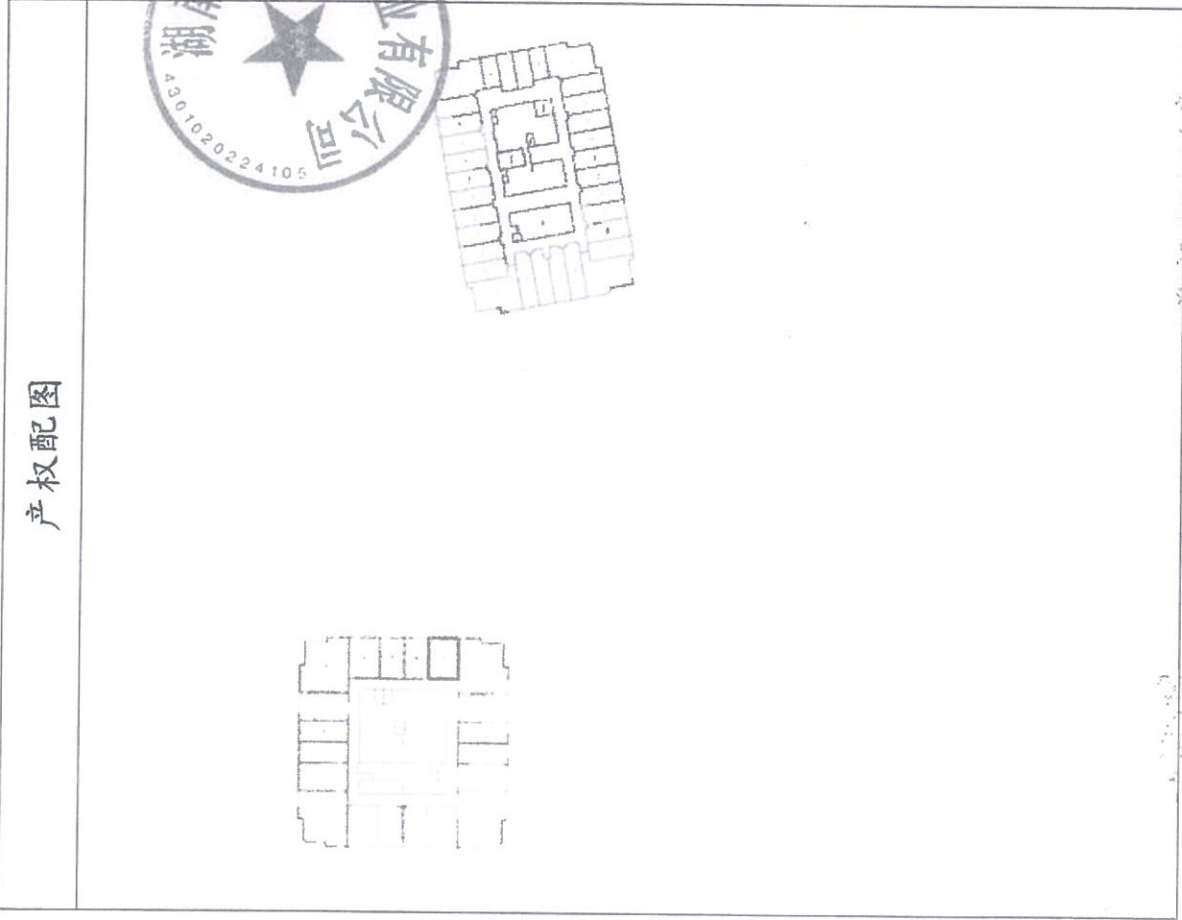


中华人民共和国自然资源部监制

宗地图



产权配图



湖南发展高新置业有限公司

湘(2021)长沙市不动产权第0010455号

### 不动产权证书

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。



2021

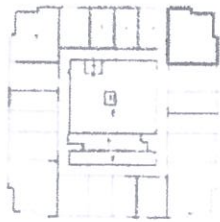
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心改造裙楼A、塔楼B、裙楼、地下室A-9011
不动产单元号	430103002001GB00299F00013818
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 175.28 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 116.85 平方米; 分摊建筑面积: 58.43 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010456号

## 不动产权证书

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。

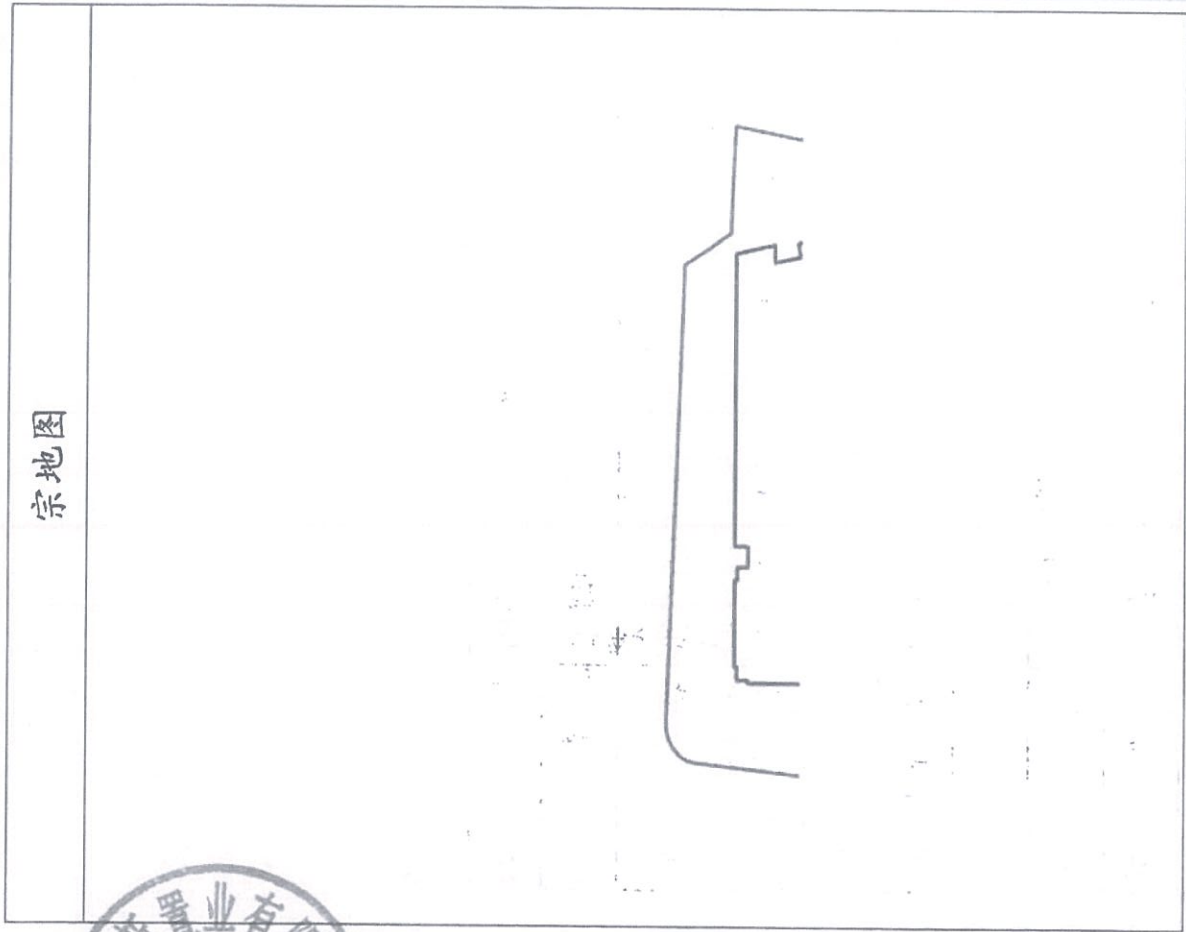


2021

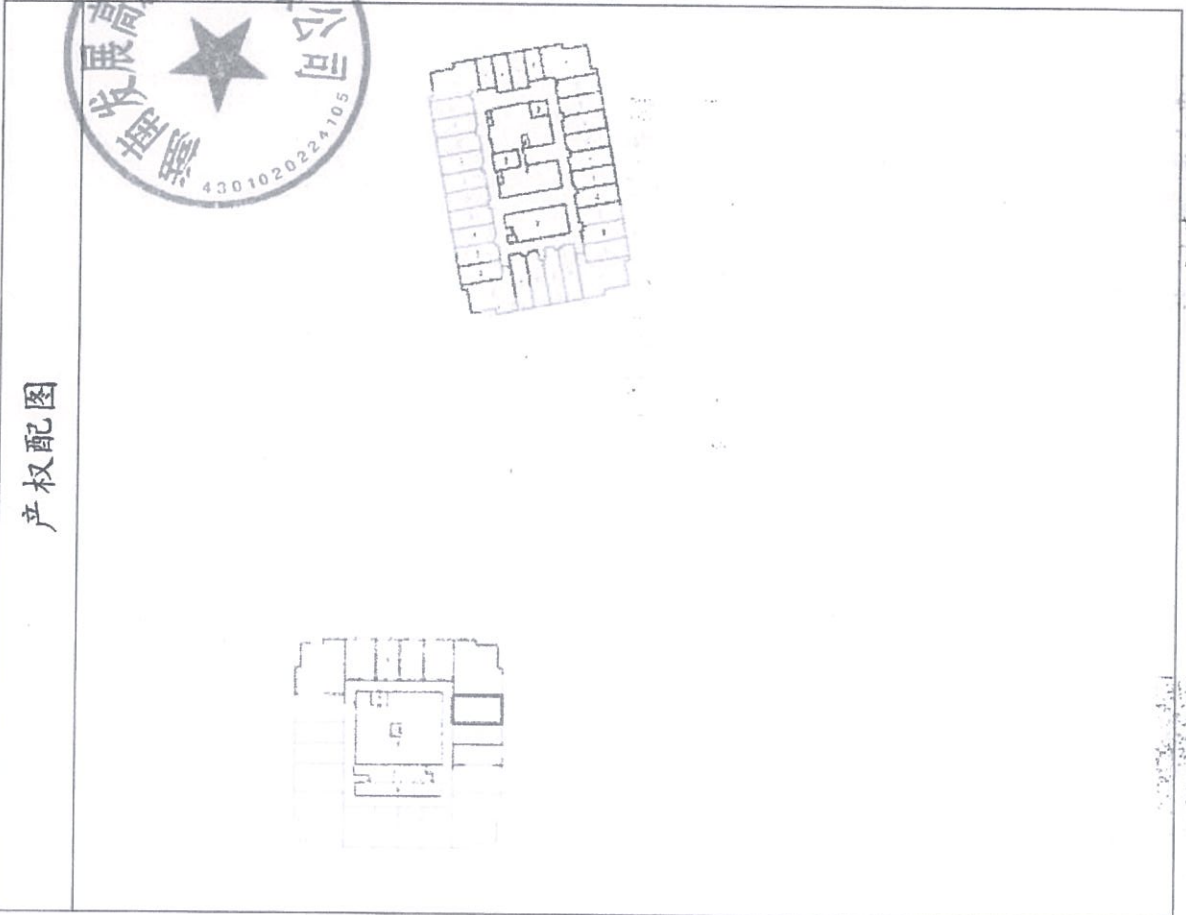
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心（含：裙楼、塔楼B、裙楼、地下室）A-9012
不动产单元号	430103002001GB00299F00013819
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积98.34平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：65.56平方米； 分摊建筑面积：32.78平方米。
附记	

宗地图



产权配图



登记册(一)

湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010457 号

## 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

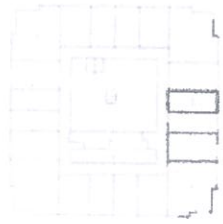
权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路一段118号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9013
不动产单元号	430103002001GB00299F00013820
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 72.9 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 48.6 平方米; 分摊建筑面积: 24.3 平方米。
附记	



宗地图



产权配图



登记册(平)

陈发强

4

湘 ( 2021 ) 长沙市 不动产权第 0010458 号

### 不动产权证书

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。

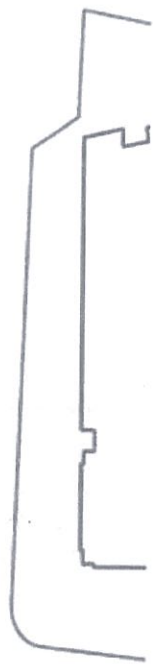


2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9014
不动产单元号	430103002001GB00299F00013821
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 72.9 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 48.6 平方米; 分摊建筑面积: 24.3 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010459 号

## 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

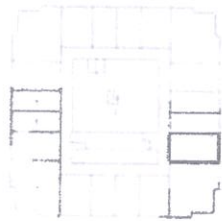
权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路中段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9015
不动产单元号	430103002001GB00299F00013822
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 98.34 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 65.56 平方米; 分摊建筑面积: 32.78 平方米。
附记	

宗地图

图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010460号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路中段178号汇景发展商务中心（含：塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室）A-9016
不动产单元号	430103002001GB00299F00013823
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积175.28平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：116.85平方米； 分摊建筑面积：58.43平方米。
附记	

## 不动产权证书

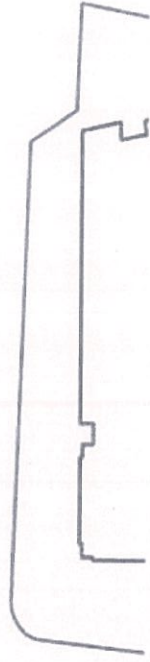
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

宗地图

街



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010461 号

### 不动产权证书

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。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路中段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9017
不动产单元号	430103002001GB00299F00013824
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 85.8 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 57.2 平方米; 分摊建筑面积: 28.6 平方米。
附记	



宗地图



1/25



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010462号

## 不动产权证书

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。

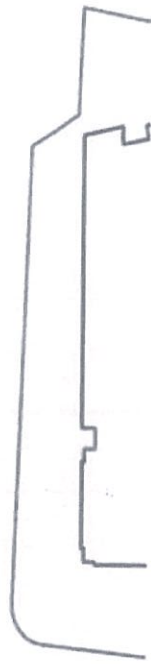


2021

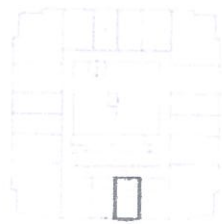
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路东段178号汇景发展商务中心（含：塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室）A-9018
不动产单元号	430103002001GB00299F00013825
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 68.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：45.76 平方米； 分摊建筑面积：22.88 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010463号

### 不动产权证书

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2021

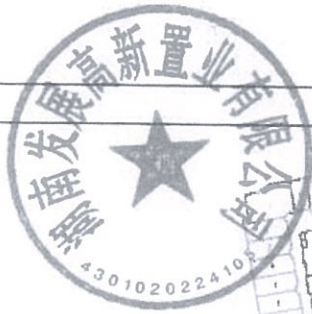
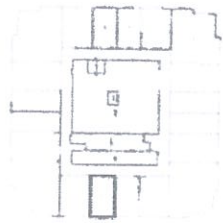
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心（含：塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室）A-9019
不动产单元号	430103002001GB00299F00013826
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 68.64 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：45.76 平方米； 分摊建筑面积：22.88 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0010464 号

### 不动产权证书

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。



2021

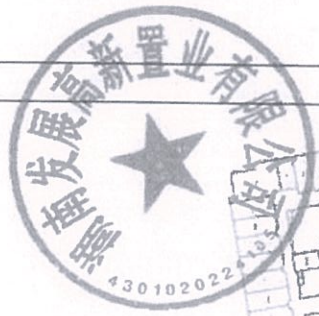
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9020
不动产单元号	430103002001GB00299F00013827
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 88.44 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 58.96 平方米; 分摊建筑面积: 29.48 平方米。
附记	

宗地图



产权配图



宗地权利(单)

湘（2021）长沙市不动产权第0010841号

### 不动产权证书

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	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）B-10016
不动产单元号	430103002001GB00299F00010705
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积 105.81平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：69.94平方米； 分摊建筑面积：35.87平方米。
附记	



宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010854号

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心（含塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室）B-10029
不动产单元号	430103002001GB00299F00010718
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积61.74平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：40.81平方米； 分摊建筑面积：20.93平方米。
附记	

## 不动产权证书

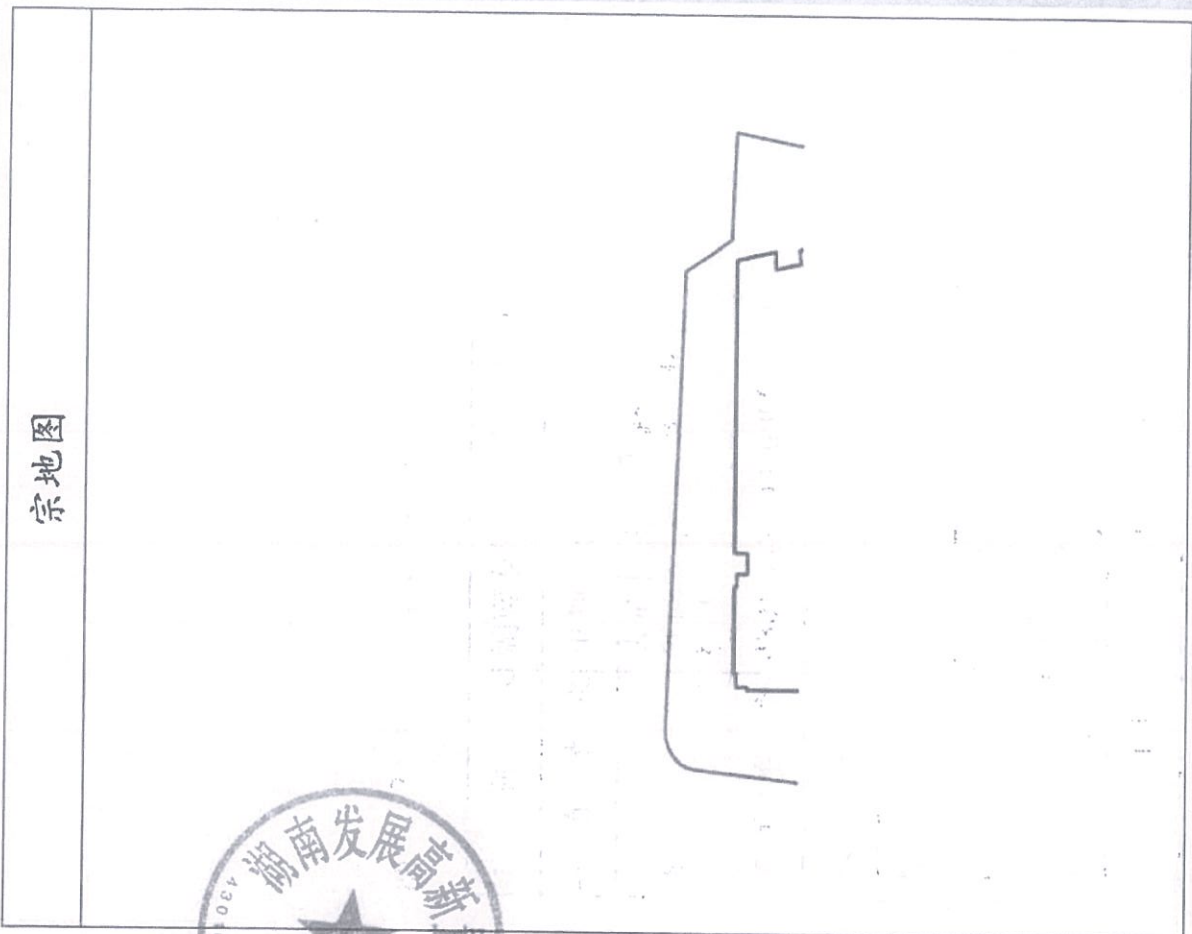
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



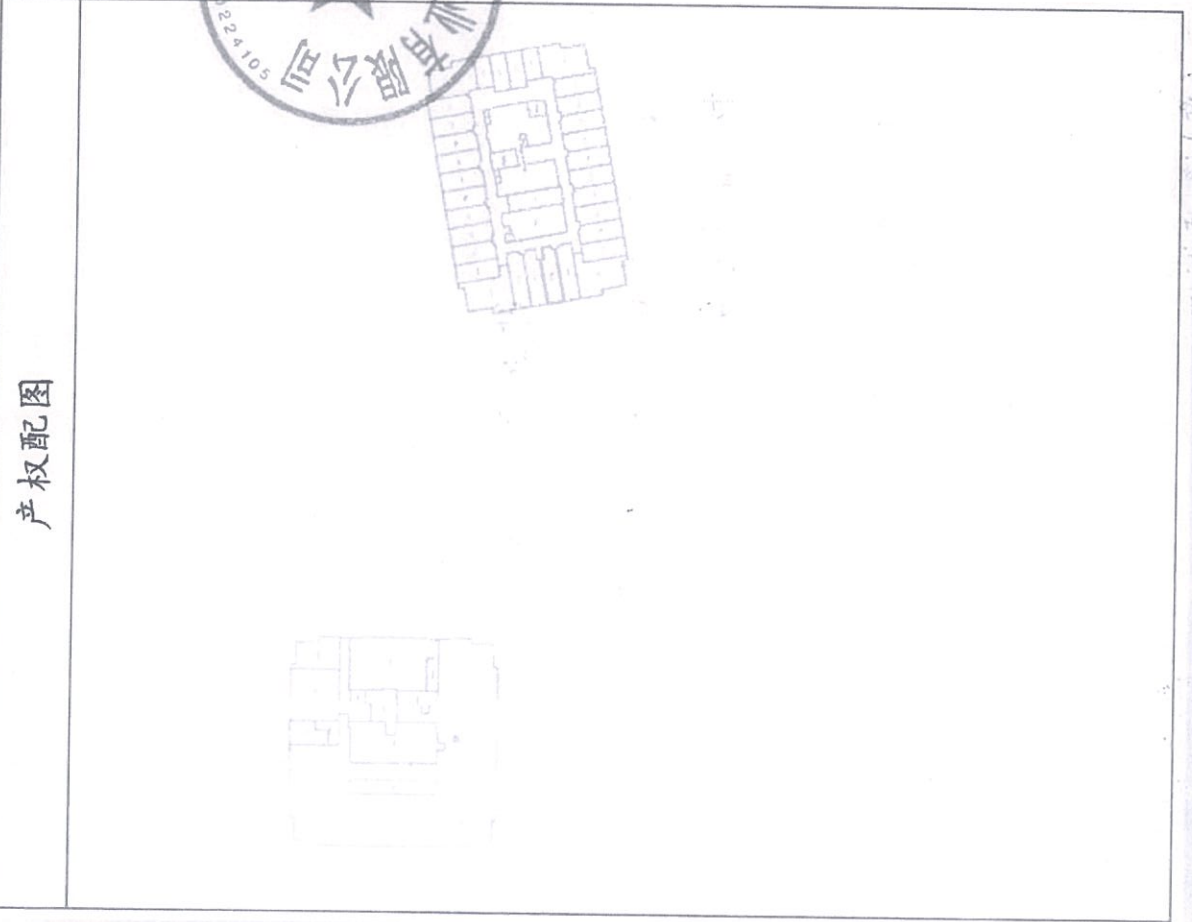
2021

中华人民共和国自然资源部监制

宗地图



产权配图



湘（2021）长沙市不动产权第0010794号

## 不动产权证书

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。

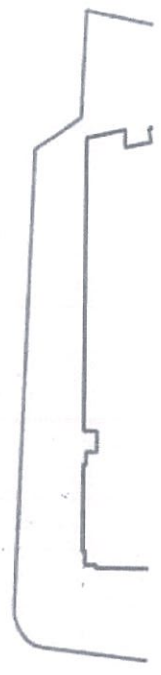


2021

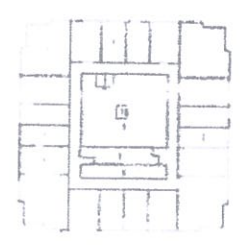
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发 展商务中心（含：塔楼A、塔楼B、 裙楼 <sup>10</sup> 地下室）B-11016
不动产单元号	430103002001GB00299F00010758
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积 105.81平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：69.94平方米； 分摊建筑面积：35.87平方米。
附记	

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0011405 号

## 不动产权证书

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，经审核实，准予登记，颁发此证。

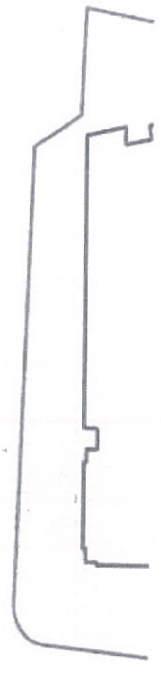


2021

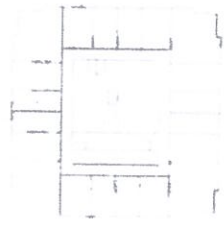
中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)B-14016		
不动产单元号	430103002001GB00299F00010885		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/商品房		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积 27081 平方米/房屋建筑面积 105.81 平方米		
使用期限	土地使用权终止日期: 2051-1-30		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.94 平方米; 分摊建筑面积: 35.87 平方米。		
附记			

宗地图



产权配图



湘 ( 2021 ) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0011493 号

### 不动产权证书

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，经审核实，准予登记，颁发此证。



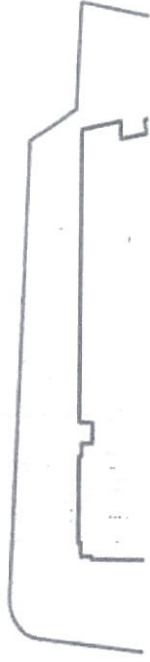
2021

中华人民共和国自然资源部监制

权利人	湖南发展高新置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含：塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)B-16016		
不动产单元号	430103002001GB00299F00010989		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/商品房		
用途	商业用地/办公		
面积	共有宗地面积27081平方米/房屋建筑面积105.81平方米		
使用期限	土地使用权终止日期：2051-1-30		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：69.94平方米； 分摊建筑面积：35.87平方米。		
附记			



宗地图



产权配图



登记册 (序)

## 委托人承诺函

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司：

因湖南发展高新置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司拟进行资产转让事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的湖南发展高新置业有限公司申报的办公用途房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 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；
- 五、 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；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（印章）：



负责人（签字）：

周华亮

2022年6月21日

## 委托人承诺函

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司：

因湖南发展高新置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司拟进行资产转让事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的湖南发展高新置业有限公司申报的办公用途房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 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；
- 五、 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；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（印章）：



法定代表人（签字）：

2022年6月21日

## 产权持有人承诺函

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司：

因湖南发展高新置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司拟进行资产转让事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的湖南发展高新置业有限公司申报的办公用途房地产市场价格进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 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；
- 五、 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；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有人（印章）：

法定代表人（签字）：



2022年6月21日



统一社会信用代码  
911101027263771655

# 营业执照

(副本)(3-1)



名称 中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 程殿卿

注册资本 1000万元

成立日期 2001年09月20日

营业期限 2001年09月20日至 2051年09月19日

住所 北京市西城区裕民路18号19层2011-1(德胜园区)

经营范围  
房地产价格评估; 土地价格评估; 工程造价评估; 工程咨询; 资产评估; 企业重组咨询; 企业管理咨询; 经济信息咨询; 市场调查; 自主经营; 依法依主体批准的项目, 经相关部门批准后依政策禁止和限制类项目的经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关



2021年11月03日

# 北京市财政局

京财资评备〔2021〕0149号

## 变更备案公告

北京国融兴华房地产土地评估有限公司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：

北京国融兴华房地产土地评估有限公司名称变更为中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。特此公告。



## 资产评估师承诺函

湖南发展高新置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司：

受贵单位的委托，我们对湖南发展高新置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产，以 2022 年 5 月 31 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、具备相应的执业资格；
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022年06月23日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩翠婷

性别：女

登记编号：11190298

单位名称：中兴华咨（北京）房地产评估  
工程咨询有限公司

初次执业登记日期：2019-09-11

年检信息：通过（2022-06-14）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：韩翠婷

本人印鉴：  
资产评估师  
韩翠婷  
11190298



打印日期：2022-06-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张箫

性别：男

登记编号：11200143

单位名称：中兴华咨(北京)房地产评估  
工程咨询有限公司

初次执业登记日期：2020-08-05

年检信息：通过 (2022-06-14)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张箫

本人印鉴

资产评估师  
张箫  
11200143

打印日期：2022-06-23



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

表1

产权持有单位：湖南发展高新置业有限公司

评估基准日：2022年5月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	-	5,618.59	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	5,618.59	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	-	5,618.59	-	-
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	-	-	-	-

评估机构：中兴华资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：湖南发展高新置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	-	56,185,948.00	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	56,185,948.00	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

金额单位：人民币元

# 资产评估结果分类汇总表

表2

产权持有单位：湖南发展高新置业有限公司

评估基准日：2022年5月31日

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	<b>三、资产总计</b>	-	<b>56,185,948.00</b>	-	-
32	<b>四、流动负债合计</b>	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	递延收益	-	-	-	-
51	预计负债	-	-	-	-
52	递延所得税负债	-	-	-	-
53	其他非流动负债	-	-	-	-
54	<b>六、负债总计</b>	-	-	-	-
55	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	-	<b>56,185,948.00</b>	-	-

评估机构：中兴华资产评估有限公司





# 固定资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：湖南发展高新置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	评估价值
1	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A塔（共20套）	46,382,948.00
2	天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心B塔（共5套）	9,803,000.00
	资产合计	56,185,948.00

# 房地产评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2022年5月31日

产权持有单位：湖南发展高新置业有限公司

序号	不动产权证号	证载权利人名称	坐落	结构	建成年份	建筑面积 (m²)	证载用途	装修情况	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)	备注
1	湘(2021)长沙市不动产权证第0010445号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9001	钢混	2019	171.71	办公	精装修	23,395.00	4,017,155.00	
2	湘(2021)长沙市不动产权证第0010446号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9002	钢混	2019	96.51	办公	精装修	23,161.00	2,235,288.00	
3	湘(2021)长沙市不动产权证第0010447号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9003	钢混	2019	71.55	办公	精装修	23,161.00	1,657,170.00	
4	湘(2021)长沙市不动产权证第0010448号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9004	钢混	2019	71.55	办公	精装修	23,161.00	1,657,170.00	
5	湘(2021)长沙市不动产权证第0010449号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9005	钢混	2019	96.51	办公	精装修	23,161.00	2,235,288.00	
6	湘(2021)长沙市不动产权证第0010450号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9006	钢混	2019	171.71	办公	精装修	23,395.00	4,017,155.00	
7	湘(2021)长沙市不动产权证第0010451号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9007	钢混	2019	88.44	办公	精装修	23,161.00	2,048,359.00	
8	湘(2021)长沙市不动产权证第0010452号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9008	钢混	2019	68.64	办公	精装修	23,161.00	1,589,771.00	
9	湘(2021)长沙市不动产权证第0010453号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9009	钢混	2019	68.64	办公	精装修	23,161.00	1,589,771.00	
10	湘(2021)长沙市不动产权证第0010454号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9010	钢混	2019	85.8	办公	精装修	23,161.00	1,987,214.00	
11	湘(2021)长沙市不动产权证第0010455号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9011	钢混	2019	175.28	办公	精装修	23,395.00	4,100,676.00	
12	湘(2021)长沙市不动产权证第0010456号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9012	钢混	2019	98.34	办公	精装修	23,161.00	2,277,653.00	
13	湘(2021)长沙市不动产权证第0010457号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9013	钢混	2019	72.9	办公	精装修	23,161.00	1,688,437.00	
14	湘(2021)长沙市不动产权证第0010458号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9014	钢混	2019	72.9	办公	精装修	23,161.00	1,688,437.00	
15	湘(2021)长沙市不动产权证第0010459号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9015	钢混	2019	98.34	办公	精装修	23,161.00	2,277,653.00	
16	湘(2021)长沙市不动产权证第0010460号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9016	钢混	2019	175.28	办公	精装修	23,395.00	4,100,676.00	
17	湘(2021)长沙市不动产权证第0010461号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9017	钢混	2019	85.8	办公	精装修	23,161.00	1,987,214.00	
18	湘(2021)长沙市不动产权证第0010462号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9018	钢混	2019	68.64	办公	精装修	23,161.00	1,589,771.00	
19	湘(2021)长沙市不动产权证第0010463号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9019	钢混	2019	68.64	办公	精装修	23,161.00	1,589,771.00	
20	湘(2021)长沙市不动产权证第0010464号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心A-9020	钢混	2019	88.44	办公	精装修	23,161.00	2,048,359.00	
21	湘(2021)长沙市不动产权证第0010841号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心B-10016	钢混	2019	105.81	办公	毛坯	20,188.00	2,136,092.00	
22	湘(2021)长沙市不动产权证第0010854号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心B-10029	钢混	2019	61.74	办公	毛坯	20,386.00	1,258,632.00	
23	湘(2021)长沙市不动产权证第0010794号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心B-11016	钢混	2019	105.81	办公	毛坯	20,188.00	2,136,092.00	
24	湘(2021)长沙市不动产权证第0011405号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心B-14016	钢混	2019	105.81	办公	毛坯	20,188.00	2,136,092.00	
25	湘(2021)长沙市不动产权证第0011493号	湖南发展高新置业有限公司	天心区湘江中路二段778号汇景发展商务中心B-16016	钢混	2019	105.81	办公	毛坯	20,188.00	2,136,092.00	
		合计				2,480.60				56,185,948.00	

评估人员：韩翠婷 张箫