

成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租所
涉其管理人申报的房地产年租金
价值咨询报告

宁正浩咨报字（2025）第 XX 号

南京正浩资产咨询有限公司

二〇二五年十一月二十日

目 录

声明	1
咨询报告摘要	2
咨询报告正文	4
一、委托人、产权持有人及价值咨询委托合同约定的其他价值咨询报告使用人	4
二、咨询目的	5
三、咨询对象和咨询范围	5
四、价值类型	5
五、咨询基准日	6
六、咨询依据	6
七、咨询方法	6
八、咨询程序实施过程和情况	7
九、咨询假设	8
十、咨询结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、咨询报告使用限制说明	10
十三、咨询报告日	11
咨询报告附件	12

声 明

一、本价值咨询报告仅为委托人编制，咨询结果仅为成都墅院兰池酒店有限公司拟因资产出租所涉其管理人申报的房地产市场价值分析咨询提供参考。

二、委托人或者其他价值咨询报告使用人应当按照价值咨询报告载明的使用范围使用价值咨询报告；委托人或者其他价值咨询报告使用人违反前述规定使用价值咨询报告的，价值咨询机构及其价值咨询人员不承担责任。

三、价值咨询报告仅供委托人、价值咨询委托合同中约定的其他价值咨询报告使用人和法律、行政法规规定的价值咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价值咨询报告的使用人。

四、价值咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

五、价值咨询报告使用人应当关注咨询结论成立的假设前提、价值咨询报告特别事项说明和使用限制。

六、价值咨询机构及价值咨询人员与价值咨询报告中的咨询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。

七、价值咨询人员已经对咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对咨询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。

八、本机构出具的价值咨询报告中的分析、判断和结果受价值咨询报告中假设和限制条件的限制，价值咨询报告使用人应当充分考虑价值咨询报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租所涉 其管理人申报的房地产年租金

价值咨询报告摘要

宁正浩咨报字（2025）第 XX 号

成都墅院兰池酒店有限公司管理人：

南京正浩资产咨询有限公司接受贵单位的委托，采用市场法，按照必要的价值咨询程序，对成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租所涉其管理人申报的房地产在咨询基准日 2025 年 8 月 13 日的年租金市场价值进行了咨询分析。现将咨询情况及咨询结果摘要报告如下。

一、咨询目的

成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租，为此需要对该经济行为所涉及的房地产在咨询基准日的年租金市场价值进行咨询分析，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、咨询对象

本次咨询对象为房地产。

三、咨询范围

具体咨询范围为成都墅院兰池酒店有限公司持有的房地产。

四、价值类型

本次咨询的价值类型为市场价值。

五、咨询基准日

本项目咨询基准日为 2025 年 8 月 13 日。

六、咨询方法

本次咨询采用市场法。

七、咨询结论

截至咨询基准日 2025 年 8 月 13 日，本次咨询结论：主要采用市场法，咨询范围内的房地产年租金为 4.1 万元（人民币大写金额为：肆万壹仟元整）。

八、咨询结论的使用有效期

本咨询结论的使用有效期原则上为一年，自 2025 年 8 月 13 日至 2026 年 8 月 12 日止。

九、对咨询结论产生影响的特别事项

（一）本次咨询拟出租面积为委托人根据自身需要和规划安排预计进行出租的面积，该面积并不一定完全等同于房屋所在建筑物的全部面积。若委托人实际出租面积与拟出租面积不同，则咨询结论不适用。

（二）以上咨询结论包含增值税。

以上内容摘自价值咨询报告正文，欲了解本项目的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读价值咨询报告正文。

成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租所涉 其管理人申报的房地产年租金

价值咨询报告正文

宁正浩咨报字（2025）第 XX 号

成都墅院兰池酒店有限公司管理人：

南京正浩资产咨询有限公司接受贵单位的委托，采用市场法，按照必要的价值咨询程序，对成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租所涉其管理人申报的房地产在咨询基准日 2025 年 8 月 13 日的年租金市场价值进行了咨询分析。现将咨询情况及咨询结果报告如下。

一、委托人、产权持有人及价值咨询委托合同约定的其他价值咨询报告使用人

（一）委托人概况

名称：成都墅院兰池酒店有限公司管理人

（二）产权持有人概况

名称：成都墅院兰池酒店有限公司

统一社会信用代码：91510121MAC0NU7N91

类型：其他有限责任公司

住所：四川省成都市金堂县会馆路 660 号 1 栋 1 单元 2 层 201 号

法定代表人：何亚雄

注册资本：500 万人民币

成立日期：2022-10-11

营业期限：2022-10-11 至无固定期限

经营范围：一般项目：酒店管理；商务代理代办服务；日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）价值咨询委托合同约定的其他价值咨询报告使用者

价值咨询委托合同中约定的价值咨询报告使用人为本价值咨询报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经价值咨询机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到价值咨询报告而成为价值咨询报告使用者。

二、咨询目的

成都墅院兰池酒店有限公司因资产出租，为此需要对该经济行为所涉及的房地产在咨询基准日的年租金市场价值进行咨询分析，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、咨询对象和咨询范围

（一）咨询对象

本次咨询对象为房地产。

（二）咨询范围

具体咨询范围为成都墅院兰池酒店有限公司持有的房地产。房地产为成都墅院兰池酒店有限公司所有，所占用的土地使用权人为成都墅院兰池酒店有限公司。坐落于金堂县会馆路 308 号 1 栋 1 单元-1-2 层 1 号。拟出租建筑面积为 229.00 平方米，拟出租部分实际用途为办公，简单装修：地面为地板铺设，墙面为墙布贴饰，天棚为石膏吊顶。正常使用状态。

（三）申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

根据咨询目的、市场条件、咨询对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与咨询假设的相关性等，确定本次咨询的价值类型为：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，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、咨询基准日

本项目咨询基准日是 2025 年 8 月 13 日。

本次咨询基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现等因素后，与委托人协商后确定。

六、咨询依据

本次价值咨询工作中我们所遵循的行为依据、权属依据、取价依据，以及在咨询中参考的文件资料，主要有：

（一）经济行为依据

无。

（二）权属依据

不动产权证。

（三）取价依据

1. 委托人提供的价值咨询申报明细表；

2. 与此次价值咨询有关的其他资料；

3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、咨询方法

市场比较法是将房地产在咨询时点近期类似资产进行比较，对类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD—咨询对象租金价值；

PB—比较案例租金市场价值；

A—咨询对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—咨询对象咨询基准日价格指数/比较案例价格指数

C—咨询对象区位状况因素条件指数/比较案例区位状况因素条件指数

D—咨询对象实物状况因素条件指数/比较案例实物状况因素条件指数

E—咨询对象权益状况因素条件指数/比较案例权益状况因素条件指数。

八、咨询程序实施过程和情况

根据法律、法规的相关规定，本次咨询履行了适当的价值咨询程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人和委托人以外的其他价值咨询报告使用者、咨询目的、咨询对象与咨询范围、价值类型、咨询基准日、价值咨询报告使用范围、价值咨询报告提交期限及方式、价值咨询服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与价值咨询机构和价值咨询人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立《价值咨询委托合同》

根据价值咨询业务具体情况，对价值咨询机构和价值咨询人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《价值咨询委托合同》，以约定价值咨询机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制咨询计划

根据咨询业务具体情况，编制咨询工作计划，包括确定咨询业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行咨询调查

1.指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及咨询对象和咨询范围的详细资料；

2.根据咨询对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解咨询对象现状，关注咨询对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

本价值咨询项目仅依据委托人及产权持有人提供的资料，价值咨询人员无法履行现场核实程序。

（五）收集整理咨询资料

价值咨询人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

价值咨询人员对价值咨询活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查等。

（六）分析计算形成结论

对收集的咨询资料进行必要分析、归纳和整理，形成咨询分析的依据；首先，根据咨询目的、咨询对象、价值类型、资料收集等情况，分析基本咨询方法的适用性，恰当选择咨询方法；其次，根据所采用的价值咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步咨询结果。

（七）编制和提交价值咨询报告

1.价值咨询人员在分析、估算后，形成初步咨询结论，按照法律、行政法规的要求编制初步价值咨询报告；

2.根据价值咨询机构内部质量控制制度，对初步价值咨询报告进行内部审核；

3.在不影响对咨询结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就咨询报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对价值咨询报告进行调整；

4.价值咨询机构及其价值咨询人员完成以上程序后，按《价值咨询委托合同》的要求，向委托人出具并提交正式价值咨询报告。

九、咨询假设

在价值咨询过程中，我们所依据和使用的价值咨询假设是价值咨询工作的基本前提，同时提请价值咨询报告使用人关注价值咨询假设内容，以正确理解和使用咨询结论。

（一）基本假设

1.持续使用假设：

资产持续使用假设是指价值咨询时需根据被咨询资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定咨询方法、参数和依据。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易或拟在市场上交易的出租资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）一般假设

1.中国现有的政治、法律、经济和金融条件将不发生大的变化。

2.中国当前的税收政策将不发生大的变化，主要税种及其税率保持不变，所有有效的法律法规将被遵守。

3.假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、咨询人员已履行必要程序仍无法获知的其他可能影响咨询结论的瑕疵事项、或有事项等；

（三）具体假设

假设相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等咨询基准日后不发生重大变化。

根据价值咨询的要求，我们认定这些假设条件在咨询基准日时成立。当价值咨询报告日后咨询假设发生较大变化时，我们不承担由于咨询假设改变而推导出不同价值咨询结论的责任。

十、咨询结论

截至咨询基准日 2025 年 8 月 13 日，本次咨询结论：主要采用市场法，咨询范围内的房地产年租金为 4.1 万元（人民币大写金额为：肆万壹仟元整）。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定咨询结论的前提下，价值咨询人员揭示在价值咨询过程中已发现可能影响咨询结果，以下事项并非本公司价值咨询人员执业水平和能力所能分析和计算的有关事项，我们特别提示价值咨询报告使用人关注特别事项对本咨询报告咨询结论的影响：

（一）对企业存在的可能影响租赁价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产咨询人员已履行相应的程序仍无法获知的情况下，价值咨询机构及咨询人员不承担相关责任。

（二）由委托人和相关当事人提供的与价值咨询相关的营业执照等，是编制本价值咨询报告的基础；委托人和相关当事人应当提供咨询对象法律权属等资料，并对所提供的咨询对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产价值机构及咨询人员执行价值咨询业务的目的是对咨询对象租赁价值进行分析计算并发表专业意见，对咨

询对象的法律权属确认或发表意见超出咨询人员的执业范围，咨询人员不对咨询对象的法律权属提供保证。

（三）咨询结论在价值咨询假设前提条件下成立，并限于此次咨询目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，咨询人员将不承担由于前提条件和价值咨询依据出现重大改变而推导出不同咨询结果的责任。

（四）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明
无。

（五）咨询基准日存在的法律、经济等未决事项
本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）咨询基准日至咨询报告日之间可能对咨询结论产生影响的事项
咨询基准日后至价值咨询报告有效期内，若咨询对象数量及作价标准发生重大变化，并对咨询结论产生影响时，不能直接使用本咨询结论，须对咨询结论进行调整或重新进行价值咨询。我们不对咨询基准日以后咨询对象价值发生的重大变化承担责任。

（七）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原价值咨询方法对咨询结论进行相应调整。

（八）当咨询结论依据的市场条件发生变化且对价值咨询结论产生明显影响时，委托人应及时聘请价值咨询机构重新确定咨询对象价值。

（九）咨询基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在咨询对象实际出租时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十）本次咨询拟出租面积为委托人根据自身需要和规划安排预计进行出租的面积，该面积并不一定完全等同于房屋所在建筑物的全部面积。若委托人实际出租面积与拟出租面积不同，则咨询结论不适用。

（十一）以上咨询结论包含增值税。

十二、咨询报告使用限制说明

（一）价值咨询人员和价值咨询机构的责任是对本报告所述咨询目的下的租金价值量做出分析判断，价值咨询人员和价值咨询机构并不对该项咨询目的所对应的经济行为的真实性做出任何判断。

(二) 咨询结论或其中任何组成部分资产的价值不适用于其他任何用途，且不得与其他价值咨询报告混用。

(三) 本咨询结论是本机构出具的，委托人应理解其结论因价值咨询人员的执业水平和职业经验的不同，会在一定程度上受到价值咨询人员主观判断的限制。

(四) 本咨询结论仅供委托人使用，价值咨询报告书的使用权归委托人所有。

(五) 本咨询报告只能用于价值咨询报告载明的咨询目的和用途。

(六) 本价值咨询报告只能由价值咨询报告载明的咨询报告使用者使用。

(七) 本咨询结论的使用有效期原则上为一年，自 2025 年 8 月 13 日至 2026 年 8 月 12 日止。

(八) 未征得本咨询机构同意，价值咨询报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、咨询报告日

本咨询报告日为 2025 年 11 月 20 日。

咨询机构：南京正浩资产咨询有限公司

二〇二五年十一月二十日

咨询报告附件

目录

- 一、产权持有人营业执照
- 二、价值咨询机构营业执照复印件
- 三、咨询价值明细表

第一次征求意见稿