房地产估价报告

估价项目名称：邢台荣盛旅游发展有限公司位于S328省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店及配套社区一期工程2-1#-2-9#商业房地产市场价值估价项目

估价委托人：廊坊银行股份有限公司

估 价 机 构:河北万汇房地产资产评估有限公司

估价报告编号:万汇[2024]房（估）字第0903号

注册房地产估价师：牛迎欣（注册号：1320110053）

郭自豪（注册号：1320200064）

估价报告出具日期：二〇二四年八月二十一日

致估价委托人函

廊坊银行股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，遵循独立、公正、客观、合法、谨慎的原则，按照科学的方法，对估价对象的市场价值进行了评估。

一、**估价对象：**估价对象 1：邢台荣盛旅游发展有限公司所属位于 S328 省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店 B1 等商业房地产（冀（2018）内丘县不动产权第 0001835 号），证载建筑面积为 28755.02 ㎡，共有宗地面积 26190.00 ㎡。

估价对象 2：为邢台荣盛旅游发展有限公司所属位于荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-1#-2-9#商业房地产（冀（2018）内丘县不动产权第 0002827 号至 0002835 号），证载建筑面积合计为 2685.33m^2，共有宗地面积 13931.00 ㎡。

估价范围包括房产及其占用的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

二、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

三、价值时点：2023 年 12 月 20 日。

四、价值类型及其定义：

（一）价值类型

本报告所采用的价值类型为市场价值。

（二）价值内涵

本次估价结果包括估价对象房产及其占用的土地、设备设施及不可移动的装饰装修的价值，不包含动产、特许经营权、债权债务等其他财产价值。估价对象 1 为位于 S328 省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店 B1 等商业房地产，房屋大约建于 2016 年左右，钢筋混凝

土结构，土地为出让，登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，使用期限国有建设用地使用权为2057年8月10日止，土地实际剩余使用年限为33.64年；本次评估设定房地产用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，房屋建成于2016年，土地使用期限为2057年8月10日止的房地产市场价值。

估价对象2为S328省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店及配套社区一期工程2-1#-2-9#商业房地产，房屋大约建于2016年左右，房屋证载其他结构，土地为出让，登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，使用期限为2057年8月10日止，土地实际剩余使用年限为33.64年；本次评估设定房地产用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，房屋建成于2016年，土地使用期限为2057年8月10日止的房地产市场价值。

五、估价方法：根据估价对象的具体情况及邢台内丘县的房地产市场状况等客观条件，本次采用收益法和成本法进行评估。

六、估价结果：

我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点2023年12月20日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果为：

含税总价值：

估价对象1、2总价值为：￥22499.67万元，大写人民币贰亿贰仟肆佰玖拾玖万陆仟柒佰元整；

其中：

估价对象1总价值为：￥20640.35万元，大写人民币贰亿零陆佰肆拾万叁仟伍佰元整，房地产平均单价：7178元/㎡。

估价对象2总价值为：￥1859.32万元，大写人民币壹仟捌佰伍拾玖

万叁仟贰佰元整，房地产平均单价：6924 元/㎡。

不含税总价值：

估价对象 1、2 总价值为：￥20641.90 万元，大写人民币贰亿零陆佰肆拾壹万玖仟元整；

其中：

估价对象 1 总价值为：￥18936.10 万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰叁拾陆万壹仟元整，房地产平均单价：6585 元/㎡。

估价对象 2 总价值为：￥1705.80 万元，大写人民币壹仟柒佰零伍万捌仟元整，房地产平均单价：6352 元/㎡。

七、特别提示：

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，并应特别关注应估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为 2016 年 4 月 30 日后开工建设，故增值税采用一般计税方法计税。

4、估价对象于价值时点存在抵押他项权利，根据估价目的本次评估不考虑已存在的抵押他项权对估价结果的影响。

5、上述估价结果中不包含估价对象交易税费及使用过程中拖欠的水电费、物业费、空调费等。

八、**估价报告应用有效期：**自 2024 年 8 月 21 日起至 2025 年 8 月 20 日止。

河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二四年八月二十一日

目 录

致估价委托人函 2
估价师声明 6
估价假设和限制条件 7
（一）本次估价的假设前提 7
（二）限制条件 8
（三）其他需要说明的问题 9
估价结果报告 11
一、估价委托人 11
二、估价机构 11
三、估价目的 12
四、估价对象 12
五、价值时点 15
六、价值类型 17
七、估价依据 18
八、估价原则 20
九、估价方法 20
十、估价结果 22
十一、注册房地产估价师 22
十二、实地查勘期 23
十三、估价作业期 23
十四、估价报告应用有效期 23
附 件 24
估价对象位置图 25
委估房地产相关照片 26

1、委托合同；2、《不动产权证书》；3、委托方企业法人营业执照；4、受托方企业法人营业执照、备案证书；5、估价师资格证书（以上附件均为复印件）。

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已于 2024 年 1 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告所依据有关资料以产权人提供的复印件为依据，产权人对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、参加估价的注册房地产估价师：

姓　名	注册号	签字并盖章	签名日期
牛迎欣	1320110053		
郭自豪	1320200064		

估价假设和限制条件

（一）本次估价的假设前提

1、一般假设

（1）本估价报告依据了产权人提供的相关资料。产权人对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价人员对由产权人提供的估价对象不动产权证书等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权人提供的不动产权证书等资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

（3）估价人员对估价对象的安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员只对估价对象的外观和使用状况进行了查勘，未发现安全和环境污染隐患，在没有相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，估价人员没有理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，故本次评估假设估价对象不存在安全和环境污染隐患，在价值时点能正常安全使用。

（4）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。交易双方都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易有一段合理的洽谈时间。

（5）估价对象登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为住宿餐饮用地/商业，估价以估价对象按登记用途住宿餐饮用地/商业、金融、信息持续使用为假设前提。

（6）本次估价以估价对象产权人不存在欠缴增值税及附加、房地产

税、土地使用税等税费为假设前提。

（7）本次评估设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

2、未定事项假设：无

3、背离事实假设：

（1）价值时点估价对象存在抵押他项权利，根据本次评估目的，不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设：

本次评估价值时点为 2023 年 12 月 20 日，实际勘察日期为 2024 年 1 月 23 日，因日期相差很近，评估设定在此期间房地产状况无发生变化。

5、依据不足假设：无。

（二）限制条件

1、估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实；估价对象土地面积、建筑面积以产权人提供的《不动产权证书》(不动产权证号为冀(2018)内丘县不动产权第 0001835 号、冀(2018)内丘县不动产权第 0002827 号至 0002835 号）记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。

2、本报告受廊坊银行股份有限公司委托评估邢台荣盛旅游发展有限公司位于邢台内丘县位于 S328 省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店 B1 及配套社区一期工程 2-1#-2-9#等商业房地产及其设备设施和不可移动的装饰装修的市场价值（不包含动产、特许经营权、债权债务等的价值）。

3、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

4、本估价报告应用于为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考

依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

5、本报告评估的价值为估价对象在现状条件下、价值时点的市场价值，价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化、房地产市场变化较大、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、估价人员已对估价对象进行了现场勘察，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性负责，但评估人员对标的物的勘察，仅限于标的物的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。

8、本估价报告结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告书附件为报告的有机组成部分。本估价报告应经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

9、本报告估价报告应用有效期自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

（三）需要说明的特殊事项

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，并应特别关注应估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，

不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为2016年4月30日后开工建设，故增值税采用一般计税方法计税。

4、估价对象于价值时点存在抵押他项权利，根据估价目的本次评估不考虑已存在的抵押他项权对估价结果的影响。

5、上述估价结果中不包含估价对象交易税费及使用过程中拖欠的水电费、物业费、空调费等。

估价结果报告

一、估价委托人

企业名称：廊坊银行股份有限公司

统一社会信用代码：91131000236055745B

住所：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：邵丽萍

注册资本：肆拾陆亿元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务。

二、估价机构

估价单位：河北万汇房地产资产评估有限公司

单位地址：河北省石家庄市桥西区中华南大街 18 号保艺大厦 2002 室

法人代表：王宣

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）24 号

统一社会信用代码：9173902741540469B

联系人： 王 杰 13832308811

三、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

邢台荣盛旅游发展有限公司所属位于S328省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店B1等商业房地产（冀（2018）内丘县不动产权第0001835号），证载建筑面积为28755.02㎡，共有宗地面积26190.00㎡。

估价对象2：为邢台荣盛旅游发展有限公司所属位于荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程2-1#-2-9#商业房地产（冀（2018）内丘县不动产权第0002827号至0002835号），证载建筑面积合计为2685.33㎡，共有宗地面积13931.00㎡。

估价范围包括房产及其占用的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

（二）估价对象区位状况

估价对象1、2分别位于邢台内丘县位于位于S328省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店B1等商业房地产、荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程2-1#-2-9#商业房地产，两处商业房地产相邻，距离内丘县客运站约7.8Km，距离内丘火车站约9.8Km，距内丘收费站（G4京港澳高速出入口）约15.1Km，酒店邻近扁鹊庙景区、长寿百果庄园，太子岩风景区和寒山风景区。

（三）估价对象权益状况

1、估价对象1：

（1）登记状况：估价对象至价值时点已办理《不动产权证书》。

不动产权证证号为冀（2018）内丘县不动产权第0001835号，权利人为邢台荣盛旅游发展有限公司，共有情况为单独所有，坐落为S328省道

南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店 B1，不动产单元号为 130523 004019 GB00001 F00010003 等，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/其它，用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，面积：共有宗地面积 26190.00 ㎡/房屋建筑面积 28755.02 ㎡，国有建设用地使用权使用期限为 2017 年 08 月 11 日至 2057 年 8 月 10 日止，权利其他状况：土地面积为 26190.00 ㎡，房屋结构为钢筋混凝土结构，专有建筑面积为 22253.7500 ㎡，分摊建筑面积 366.8100 ㎡，建筑面积 28755.02 ㎡。宗地图：宗地编号为 130523004019GB00001，地籍图号为 4127.60-38536.75，宗地四至：东、南、西、北均至仙人村地。

估价对象产权清晰，来源合法。

（2）他项权利状况：价值时点，估价对象存在抵押等他项权利。根据估价目的，本次评估不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

2、估价对象 2：

（1）登记状况：估价对象至价值时点已办理《不动产权证书》。

不动产权证证号为冀(2018)内丘县不动产权第 0002827 号至 0002835 号，权利人均为邢台荣盛旅游发展有限公司，共有情况均为单独所有，坐落为荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-1#-2-9#商业房地产，国有建设用地使用权使用期限为 2017 年 08 月 11 日至 2057 年 8 月 10 日止，宗地四至：东、南、西、北至仙人村地。

其它信息见下表：

序号	证号	产权人	坐落	不动产单元号	房号	建筑面积（㎡）	共有宗地面积	用途	权利性质	权利类型
1	冀（2018）内丘县不动产权第 0002835 号	邢台荣盛旅游发展有限公司	荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-1#9127（2 层）等	130523004019GB00003F00010009 等	2-1#	403.08	13931	住宅餐饮用地/商业、金融、信息	出让/市场化商品房	国有建设用地使用权/房屋所有权
2	冀（2018）内丘县不动产权第 0002834 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-2#9123（2 层）等	130523004019GB00003F00020009 等	2-2#	403.08				
3	冀（2018）内丘县不动产权第 0002832 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-3#9106（1 层）等	130523004019GB00003F00070002 等	2-3#	361.44				
4	冀（2018）内丘县不动产权第 0002831 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-4#9108（1 层）等	130523004019GB00003F00050002 等	2-4#	361.44				
5	冀（2018）内丘县不动产权第 0002830 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-5#9110（1 层）等	130523004019GB00003F00040002 等	2-5#	361.44				
6	冀（2018）内丘县不动产权第 0002833 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-6#9112（1 层）等	130523004019GB00003F00030002 等	2-6#	361.44				
7	冀（2018）内丘县不动产权第 0002827 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-7#9103 等	130523004019GB00003F00060001 等	2-7#	144.47				
8	冀（2018）内丘县不动产权第 0002829 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-8#9102 等	130523004019GB00003F00080001 等	2-8#	144.47				
9	冀（2018）内丘县不动产权第 0002828 号		荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-9#9101 等	130523004019GB00003F00090001 等	2-9#	144.47				
	小计					2685.33	13931			

估价对象产权清晰，来源合法。

（2）他项权利状况：价值时点，估价对象存在抵押他项权利。根据估价目的，本次评估不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

（四）估价对象实物状况

1、估价对象 1：

（1）土地实物状况

估价对象 1 所占用土地位于 S328 省道南侧、仙人村以南荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店 B1，共有宗地面积为 26190.00 ㎡，登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 8 月 10 日，土地实际剩余可使用年期为 33.64 年。土地形状不规则，但对利用无影响，地势平坦与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

估价对象 2 所占用土地位于荣盛鹊山湖阿尔卡迪亚国际度假酒店配套社区一期工程 2-1#-2-9#商业房地产，共有土地使用权面积为 13931.00 ㎡，登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 8 月 10 日，土地实际剩余可使用年期为 33.64 年。土地形状不规则，但对利用无影响，地势平坦与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

于价值时点，估价对象 1、2 所在宗地基础设施开发程度为红线外“六通”（ 通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖气、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖气、通天然气）及场地平整。宗地临 S328 省道，道路通达度较高。

2、房屋建筑物实物状况

根据产权人提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象毗邻鹊山湖，

建有 2000 平米户外多功能草坪，3000 多平米户外连通无边际泳池，建筑物之间设计有山水亭阁、假山、草坪等，景色优美，建筑物多为中式建筑风格，共计 10 幢房屋，均为钢混结构，2016 年建成，房屋内外装修状况详情见下表 2：

表 2 房屋内外装修状况

项目	名称	建筑面积（㎡）	房屋内外装修状况描述
荣盛阿卡度假酒店	荣盛阿卡度假酒店	28755.02	钢混结构 4 层楼房（局部 5 层），地下 3 层、地上 1 层，现浇两面坡屋顶，屋顶仿古瓦装饰，外墙底部贴石材墙砖，上部真石漆，部分为仿古青砖，室内大堂高档地砖地面，内墙面贴砖或壁纸、壁画装饰，顶棚为仿斗拱木艺装饰灯池，水晶灯；餐厅内瓷砖地面，墙面贴壁纸，顶棚为木艺装饰吊顶，公共部分为地砖地面，内墙面贴砖，石膏灯池吊顶；住宿及会议室公共部分及卫生间为地砖地面，室内为木地板地面，墙面贴壁纸，卫生间为瓷砖到顶，顶棚为石膏灯池吊顶；断桥铝窗户，套装门，入口为电动旋转门。设有水、电、地暖、电梯、消防自动喷淋、自动报警等设施，除客房外设中央空调。维护保养状况较好，设施设备正常运行。
木屋别墅	2-7#	144.47	钢混结构平房，竣工时间约为 2016 年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为石膏灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-9#	144.47	钢混结构平房，竣工时间约为 2016 年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为石膏灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-8#	144.47	钢混结构平房，竣工时间约为 2016 年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为石膏灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-5#	361.44	钢混结构二层楼房，竣工时间约为 2016 年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-4#	361.44	钢混结构二层楼房，竣工时间约为 2016 年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖

项目	名称	建筑面积（㎡）	房屋内外装修状况描述
			等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-3#	361.44	钢混结构二层楼房，竣工时间约为2016年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-6#	361.44	钢混结构二层楼房，竣工时间约为2016年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-2#	403.38	钢混结构二层楼房，竣工时间约为2016年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。
	2-1#	403.38	钢混结构二层楼房，竣工时间约为2016年。外墙面刷真石漆，屋顶仿古瓦装饰，屋檐下雀替装饰，室内卧室木地板地面，客厅及厨卫为地砖地面，墙面贴桑拿板装饰，厨卫墙面瓷砖到顶，顶部为木灯池吊顶，断桥铝、木艺纹理装饰门窗，院落入口为实木门；设有水、电、地暖等设施，维护保养状况较好，设施设备正常运行。

五、价值时点：2023年12月20日。

六、价值类型

（一）价值类型

本报告所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵

本次估价结果包括房产及其占用的土地、设备设施及不可移动的装饰装修价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，其他限定条件如下：

1、价值时点：2023年12月20日。

2、房地产用途：估价对象登记用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，实际用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息，根据合法原则，本次评估设定用途为住宿餐饮用地/商业、金融、信息。

3、房地产权利状况：

（1）估价对象在价值时点已取得《不动产权证书》，其产权明晰，来源合法。

（2）抵押登记权利状况：估价对象于价值时点已设定抵押他项权，根据本次估价目的，不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

（3）其他他项权利状况：估价对象没有拖欠施工单位的工程款，估价对象于价值时点也未发现有查封等其他他项权利事项。

4、房地产利用条件：估价对象在估价设定的房地产利用条件下、在设定的使用年限内，房地产的建筑物结构、设施状况满足估价物业合法、持续使用的估价前提。

七、估价依据：

（一）有关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日）；

3、《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 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 9 月 1 日）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令第 588 号，2011 年 1 月 8 日实施）；

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第 51 号，2021 年 9 月 1 日）；

10、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号）；

12、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发[2019]34 号）；

13、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令第 47 号）；

14、《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部、财务总局公告【2022】31 号、2022 年 9 月）

（二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范条文说明》（GB/T 50291—2015）；

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（三）产权人提供的有关资料

1、《不动产权证书》复印件；

2、《债权价值分析委托合同》复印件；

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查收集的相关资料等。

八、估价原则：

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产进行评估，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则：遵循合法原则，房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提条件，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

本次评估以《不动产权证书》登记内容为依据。

3、价值时点原则：遵循价值时点原则，要求评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

根据本次评估目的，双方协商确定本次评估价值时点 2023 年 12 月 20 日的价值。

4、替代原则：遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况的的价值或价格。

九、估价方法：根据《房地产估价规范》（GBT50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估

价，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

（一）选用的估价方法及其理由

1、选用的估价方法

估价人员根据估价对象作为酒店的特点和实际状况在认真分析所掌握的资料后认为，所在区域土地市场较活跃、房屋建设成本构成清晰，取费依据完整，遵循谨慎原则，可选用成本法评估；估价对象为收益性房地产，作为酒店服务房地产自主经营可获得收益，可选用收益法进行评估。

2. 不选用的估价方法

比较法：由于估价对象为酒店，区域内房地产市场上缺乏类似商业房地产交易实例，故不选用比较法评估；

假设开发法：由于本次估价对象为现房而非待开发的土地（生地、毛地、熟地）或在建工程房地产，故不选用假设开发法评估。

（二）估价方法定义

成本法：房地分估、合并计算。房产采用成本法，土地采用市场比较法和成本法。收益法选用酒店自营收入模式，净收益=经营收入-经营成本-经营相关税费-经营利润，再利用报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。

1、成本法

（1）房产成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房产的必要支出及应得利润；房产的必要支出及应得利润应包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。估价对象为建筑物的，成本价值应为建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧。

折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。在建工程和新近开发完成的房产，采用成本法估价时可不扣除折旧。其基本公式为：

委估房产价格=建筑物重置价格×（1-折旧率）

（2）土地市场比较法：市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×宗地情况修正指数×交易日期修正指数×区域因素修正指数×个别因素修正指数

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：$V=A/(R-g)\times[1-(1+g)^{t}/(1+R)^{t}]$

其中：V-- 房地产价格； A-- 房地产第一年净收益 ；

R—报酬率； g--净收益逐年递增率； t－收益年限

十、估价结果：我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2023 年 12 月 20 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值：

估价对象 1、2 总价值为：￥22499.67 万元，大写人民币贰亿贰仟肆佰玖拾玖万陆仟柒佰元整；

其中：

估价对象 1 总价值为：￥20640.35 万元，大写人民币贰亿零陆佰肆拾万叁仟伍佰元整，房地产平均单价：7178 元/㎡。

估价对象 2 总价值为：￥1859.32 万元，大写人民币壹仟捌佰伍拾玖万叁仟贰佰元整，房地产平均单价：6924 元/㎡。

不含税总价值：

估价对象 1、2 总价值为：￥20641.90 万元，大写人民币贰亿零陆佰肆拾壹万玖仟元整；

其中：

估价对象 1 总价值为：￥18936.10 万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰叁拾陆万壹仟元整，房地产平均单价：6585 元/㎡。

估价对象 2 总价值为：￥1705.80 万元，大写人民币壹仟柒佰零伍万捌仟元整，房地产平均单价：6352 元/㎡。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名并盖章	签名日期
牛迎欣	1320110053		
郭自豪	1320200064		

十二、实地查勘期：2024 年 1 月 23 日

十三、估价作业期：2023 年 12 月 20 日至 2024 年 8 月 21 日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告应用的有效期自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二四年八月二十一日

附 件

1、估价对象位置图；

2、估价对象相关照片；

3、委托方营业执照复印件；

4、债权价值分析委托合同；

5、不动产权证书复印件；

6、受托方企业法人营业执照复印件；

7、备案证书复印件；

8、估价师资格证书复印件。