

房地产估价报告

估价项目名称：荣盛房地产发展股份有限公司位于山东省
聊城市湖西办事处湖南路北、海关东路西
阿尔卡迪亚国际温泉酒店 1、2、6、8 幢
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[2025]房（估）字第 1226 号

注册房地产估价师：王 宣（注册号：1320020003）

郭自豪（注册号：1320200064）

估价报告出具日期：二〇二五年十二月十六日



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：荣盛房地产发展股份有限公司所属位于山东省聊城市湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店4幢商业房地产，房产总建筑面积为30787.72 m²（房屋所有权证为聊房权证湖字第0111012589号、第0111012591号、第0111012595号、第0111012596号，共4个），土地使用权面积为133333.00平方米（土地使用证为聊国用（2008）第118号古变3102），土地使用权类型为出让。

估价范围包括房产及其相应占用的土地、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：2025年11月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次评估采用成本法和收益法。

六、估价结果：

我公司本着客观、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2025年11月17日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果为：

含税总价值为：¥37842.98万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰肆拾贰万玖仟捌佰元整。

不含税总价值为：¥36040.9万元，大写人民币叁亿陆仟零肆拾万玖



仟元整。详见下表

序号	产权证号	座落	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	含税总价 (万元)	不含税总价 (万元)
1	聊房权证湖字第 0111012596 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 1 幢 1 至 2 层	商业服务用房	5439.92	12236	6656.29	6339.3
2	聊房权证湖字第 0111012595 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 2 幢 1 至 4 层	商业服务用房	5310.71	12236	6498.18	6188.7
3	聊房权证湖字第 0111012591 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 6 幢 1 至 4 层	商业服务用房	5965.89	12236	7299.86	6952.3
4	聊房权证湖字第 0111012589 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 8 幢 1 至 3 层	商业服务用房	12945.36	12236	17217.52	16397.6
			储藏室	1125.84			
合计				30787.72		37842.98	36040.9

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 日前开工建设，故增值税采用简易计税方法计税。

八、估价报告应用有效期：自 2025 年 12 月 16 日起至 2026 年 12 月 15 日止。



(此页无正文)



河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二五年十二月十六日



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	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	16
七、估价依据	17
八、估价原则	18
九、估价方法	20
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
十四、估价报告应用有效期	22
附 件	23
估价对象位置图	24
委估房地产相关照片	25

1、《房屋所有权证》；2、《国有土地使用证》；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。

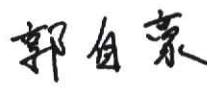
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系,也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

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、我公司估价人员郭自豪、王宣已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、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
王 宣	1320020003		2015.12.16
郭自豪	1320200064		2015.12.16



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）估价对象的有关权属资料及相关证明均由产权人提供，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。估价人员对产权人提供的资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价产权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价对象面积以产权人提供的权属证书记载为准，经过实地查勘大体相当，但未进行专业测量。

（3）估价对象按登记用途能够合法、正常持续使用。

（4）我们已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观、内部布局、装修及设备情况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

（5）注册房地产估价师对估价对象的安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患且没有相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，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。

（6）估价对象以合法方式取得产权并足额支付有关费用，权属无纠纷，价值时点未有任何形式的出售，即以估价对象拥有合法产权，可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

（7）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。

（8）本次估价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。

（9）任何有关估价对象的运作方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布



的法律、法规、文件、政策等。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

（二）限制条件

1、本报告应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，若改变估价目的及使用条件，需做必要调整甚至重新估价。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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 日前开工建设，故增值税采用简易计税方法计税。



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：崔建涛

注册资本：伍拾柒亿柒仟万元整

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



电 话：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

荣盛房地产发展股份有限公司所属位于山东省聊城市湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店4幢商业房地产，房产总建筑面积为30787.72 m²（房屋所有权证为聊房权证湖字第0111012589号、第0111012591号、第0111012595号、第0111012596号，共4个），土地使用权面积为133333.00平方米（土地使用证为聊国用（2008）第118号古变3102），土地使用权类型为出让。

估价范围包括房产及其相应占用的土地、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

1.位置状况：估价对象位于聊城市湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店，东临海关东路，南临湖南路。

2.交通状况：周围有海关东路、湖南路等主要交通道路，距济聊高速出入口6.15公里，距聊城火车站3.08公里，距聊城汽车西站2.86公里左右，附近有K16路、K19路、K1路等多条公交线路经过，无特殊交通管制，道路通达，交通便利，停车方便；

3.外边配套设施状况

基础设施基础设施状况：“七通”，通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热。

公共设施状况：估价对象周边有邮政储蓄银行、工商银行、聊城农商银行、农业银行等金融机构；辖区内有佳伟购物中心、德盛隆购物中心、华盛超市、好又多购物中心、家家乐超市；辖区内有山东工程技师学院、聊城大学、聊城广播电视大学等高校等，拥有聊城文昌中学、聊城四中（西校）、山东省聊城第四中学、聊城市华昌中学、百草园小学、山东省聊城



市世纪园小学、民生小学、岳庄小学等教育资源，文化氛围浓厚；有湖南社区服务站、聊城市人民医（鼓楼院区）等医疗机构。

4. 周围环境状况

自然环境：东昌府区内有东昌湖、望湖公园、湖西带状公园、聊城南湖湿地公园、东昌湖湿地岛休闲渔业公园、聊城公园等大小公园分布辖区，环境优美，绿地覆盖率高高于区域平均水平。

人文环境：区域治安状况好，人文环境优。

5. 商业繁华程度：位于佳伟购物中心、德盛隆购物中心商圈，距聊城市人民政府 4 公里，距东昌湖 1.4 公里，距望湖公园 970 米，距湖西带状公园 1.2 公里，距水城明珠大剧场 760 米，距光岳楼 1.99 公里，距聊城海底世界 1.37 公里。周边多以商业服务用房及公寓为主，商业繁华程度较高。

（三）估价对象权益状况

1、登记状况：估价对象至价值时点已办理房屋所有权证和国有土地使用证，房屋所有权人和土地使用权人均为荣盛房地产发展股份有限公司。

房屋所有权证登记明细表

序号	产权证号	房屋座落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积（m ² ）	套内建筑面积（m ² ）	层次
1	聊房权证湖字第 0111012596 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 1 幢 1 至 2 层	2011/5/25	---	商业服务用房	2	5439.92	5365.23	1-2 层
2	聊房权证湖字第 0111012595 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 2 幢 1 至 4 层	2011/5/25	---	商业服务用房	4	5310.71	5176.65	1-4 层
3	聊房权证湖字第 0111012594 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 3 幢 1 至 2 层	2011/5/25	---	商业服务用房	2	5542.44 附储藏室 2963.87	5461.25	1-2 层
4	聊房权证湖字第 0111012593 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔	2011/5/25	---	商业服务用房	5	22062.37	21656.72	1-5 层



	号	卡迪亚国际温泉酒店 4幢1至5层							
5	聊房权证湖 字第 0111012592 号	湖西办事处湖南路 北、海关东路西阿尔 卡迪亚国际温泉酒 店5幢1至4层	2011/ 5/25	---	商业 服务 用房	4	4112.88	4041.57	1-4 层
6	聊房权证湖 字第 0111012591 号	湖西办事处湖南路 北、海关东路西阿尔 卡迪亚国际温泉酒店 6幢1至4层	2011/ 5/25	---	商业 服务 用房	4	5965.89	5874.30	1-4 层
7	聊房权证湖 字第 0111012590 号	湖西办事处湖南路 北、海关东路西阿尔 卡迪亚国际温泉酒店 7幢1至5层	2011/ 5/25	---	公寓	5	3850.73	3771.89	1-5 层
8	聊房权证湖 字第 0111012589 号	湖西办事处湖南路 北、海关东路西阿尔 卡迪亚国际温泉酒店 8幢1至3层	2011/ 5/25	---	商业 服务 用房	3	12945.36 附储藏室 1125.84	12802.44	1-3 层

国有土地使用证登记明细表

土地证号	聊国用（2008）第 118 号 古变 3102 号	登记时间	2008 年 11 月 10 日
土地使用权人	荣盛房地产发展股份有限公司		
座落	湖南路北		
地号	无等级	图号	无登记
地类（用途）	住宿餐饮用地	取得价格	无登记
使用权类型	出让	终止日期	2048 年 2 月 14 日
使用权面积	133333.00 m²	独用面积	无登记
四 至	北至水城集团，东至青岛海关驻聊城办事处、海关东路中心线，南至湖南路， 西至水城集团和储备土地		

本次评估范围为房屋所有权证号为聊房权证湖字第0111012589号、第0111012591号、第0111012595号、第0111012596号。

2. 他项权利状况：价值时点，估价对象不存在抵押他项权等他项权利。

3. 估价对象产权清晰，来源合法。

（四）估价对象实物状况

1、土地实物状况



估价对象位于山东省聊城市湖南路北，土地使用权面积为 133333.0 平方米，登记用途为住宿餐饮用地，实际用途为阿尔卡迪亚国际温泉酒店用地。土地形状规则，便于利用，地势平坦且与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。宗地四至为：北至水城集团，东至青岛海关驻聊城办事处、海关东路中心线，南至湖南路中心线，西至水城集团和储备土地。

估价对象所在宗地宗地基础设施开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气），场地平整，地上有建构物。宗地南临湖南路，西临支路，东面临清泽路，道路通达度高。

2、房屋建筑物实物状况

阿尔卡迪亚国际温泉酒店是按国际五星级标准建设的大型豪华温泉酒店，坐落于湖西办事处湖南路北、海关东路西，地处聊城市东昌府区东昌湖西南畔。是一处集“中式园林建筑”和“江南水韵风情”相结合的五星级温泉酒店，满足中高端政务接待、会议会展、商务休闲、养生度假客人的多种需求。

根据委托方提供的资料，酒店总建筑面积为 30787.72 平方米，共用宗地面积 133333.00 平方米，由接待中心、餐饮中心、客房中心、会议中心、温泉康体中心、两座贵宾楼及园林区 7 大功能区组合而成，

酒店拥有 319 套设备完善的 13 种风格的客房，采用酒店智能化管理系统，格调清新、舒适、典雅；荣盛报告厅可同时容纳 1200 人，可举行不同规模、类型的商务会议；酒店餐厅可同时举行 240 人的大型宴会，并设有康乐中心、室内大型恒温标准游泳池、室内外温泉、购物中心、桑拿洗浴中心、棋牌室等一应俱全的配套设施。饭店采用中央冷暖空调、消防联动系统，24 小时安防监控系统与 24 小时全警卫巡逻。具体状况如下：



序号	名称	建筑面积	层次/位置	实物状况	维护保养状况
1	接待中心	5439.92	1-2 层	接待中心位于地块前部的中轴位置，楼前有山石景观，两侧有汽车坡道直通二层大堂。框架结构二层。大堂为挑高两层，主入口为铝合金钢化玻璃自动旋转门和对开铝合金玻璃门，地面铺拼花图案地砖，中心区域有大理石台面和两叠式喷泉，顶部中心区域为钢化玻璃顶棚，悬挂三层水晶吊灯，石膏板几何造型吊顶内嵌 LED 灯池，四周贴高级壁砖。入口正前方设休息区用落地玻璃隔开限定空间，环绕大堂四周分设服装区、食品区、大堂吧务内容。	维护保养状况良好。
2	餐饮中心	5310.71	1-4 层	位于接待中心左侧，钢混结构二层。餐饮中心设有中西餐厅、豪华包房、宴会厅、咖啡厅、酒廊、茶吧等就餐或休闲场所，可容纳 1000 人同时就餐。高级地砖地面，磁砖墙面或木质墙面，造型吊顶。	维护保养状况良好。
3	会议中心	5542.44	1-2 层	位于接待中心右侧，钢混结构二层。另有储藏室 2963.87 m ² 。会议中心有大、中、小各种会议室，有可承接 1200 人会议的大型会议室，厅内设施完善，备有 LED 大屏显示器，电子投影系统，品牌音响系统、舞台灯光系统、移动舞台，高标准灯光照明系统，典雅的内部装修，可为客人提供星级的服务与享受；1、2 号会议室、凤凰厅、东昌厅可承接参会人数在 60-240 人的各种形式的各种中型会议，厅内设置品牌音响系统，花式艺术灯光；3、6、7、8、9 号小型会议室，可承接参会人数在 30 左右人的圆桌型会议，设有电子幕布，照明系统风格独特。	维护保养状况良好。
4	客房	22062.37	1-5 层	位于地块西部，餐饮中心北侧。有标间和行政套房 319 套。标准间分多种形式，如景观房、豪华标准间、高级标准间等，满足不同客户入住需求，室内设计以五星级宾馆客房为设计标准。行政套房设有卧室、会客区、厨房、餐室、衣帽间以及卫生间。地砖或地毯地面，壁纸墙面，纸面石膏板吊顶。	维护保养状况良好。
5	贵宾楼	4112.88	1-4 层	两栋贵宾楼均位于地块北部，南临中心湖。由主卧室、次卧室、会客室、书房、餐厅组成，采用	维护保养状况良好。
6	贵宾楼	5965.89	1-4 层		维护保养状况良好。



				了中西合璧的现代化设计风格，陈设豪华典雅亦具体贴的实用性。	
7	员工宿舍	3850.73	1-5 层	位于地块东北角，南面为康体中心。钢混结构，地砖地面，乳胶漆墙面，部分有吊顶，水暖电中央空调设施设备齐全。	维护保养状况良好。
8	康体中心	12945.36	1-3 层	位于地块东部，西临中心湖，康体中心包括运动养生场馆和温泉两部分，另有储藏室 1125.84 m²。酒店温泉采自 1800 米深处的温泉水，出水温度 58 度，内含偏硅酸、偏硼酸等 48 种对人体有益的微量元素，室内外温泉区域面积近 8000 平米，有 60 余个具有养生功效的大小汤池和景观。另设有室内网球场、篮球场、棋牌室、电影院、KTV 等休闲娱乐项目，各色桑拿、水疗、高档 SPA 等配套养生保健项目	维护保养状况良好。

酒店绿化率为 45%，包括水面和绿化场地。居中位置为中心湖，水面用地近 30 亩，由拱桥、水面亭台、楼阁、小桥和湖面组成，中心湖四周为绿化场地，曲径、景观石及高低错落的树木花草组成的园林景观。

本次评估范围为其中的接待中心、餐饮中心、贵宾楼 2、康体中心 4 栋。

五、价值时点：2025 年 11 月 17 日。

六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值定义：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。

（三）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：2025 年 11 月 17 日。

2、用途：估价对象登记用途为住宿餐饮用地/商业服务（公寓）用房，实际用途为住宿餐饮用地/酒店，根据合法原则，本次评估设定用途为住宿餐饮用地/商业服务。



3、权利状况：房产及其相应占用的土地使用权，土地使用权为出让。

4、使用年期：房产为钢混结构，建成年代为 2011 年；土地剩余可使用年限为 22.24 年。

5、房地产利用条件：基础设施开发程度为红线外七通（通路、通给水、通排水、通电、通信、通热、通燃气）；按现状合法、持续使用。

估价对象在上述设定条件下，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

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、税务总局公告【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、房屋所有权证复印件；

2、国有土地使用证复印件；

3、产权人提供的其他资料复印件。

（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；

估价人员和本估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价，并不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒任何一方，坚持原则、公平正直。

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；合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有以下几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估以产权证书登记内容为依据。

3、价值时点原则：房地产价值随着房地产市场的变化而发生改变，即：同一房地产在不同的时间会有不同的价值，要求评估价值应根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

根据估价目的，本次估价的价值时点为估价对象查勘之日，2025年11月17日。

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

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下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象为在用商业房地产，估价人员认为估价对象按现状持续使用为最高最佳使用。



九、估价方法：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据当地房地产市场情况和估价对象的特点及实际状况，结合估价目的，选取适宜的估价方法。

（一）选用的估价方法及其理由

1、选用的估价方法

收益法：估价对象为酒店收益性房地产，有较多的经营收益和成本费用资料，收益情况具有可预测性和持续性，故可选用收益法评估。

成本法：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，故可选用成本法评估。

2. 不选用的估价方法

比较法：估价对象所在区域没有类似商业房地产交易实例，市场依据不充分，故不可选用比较法评估。

假设开发法：估价对象为已建成投入使用的房地产，不存在重新开发利用可能，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜选用假设开发法评估。

（二）选用估价方法定义

1、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。

基本公式为：委估房产=建筑物重置价格×（1-折旧率）

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。报酬资本化法计算公式为： $V=A/r \times [1-1/(1+r)^t]$

其中：V—房地产价格；A—房地产净收益；r—报酬率；t—持有收益年限

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 2025 年 11 月 17 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值为：¥37842.98 万元，大写人民币叁亿柒仟捌佰肆拾贰万玖仟捌佰元整。

不含税总价值为：¥36040.9 万元，大写人民币叁亿陆仟零肆拾万玖仟元整。详见下表

序号	产权证号	座落	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	含税总价 (万元)	不含税总价 (万元)
1	聊房权证湖字第 0111012596 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 1 幢 1 至 2 层	商业服务用房	5439.92	12236	6656.29	6339.3
2	聊房权证湖字第 0111012595 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 2 幢 1 至 4 层	商业服务用房	5310.71	12236	6498.18	6188.7



3	聊房权证湖字第 0111012591 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 6 幢 1 至 4 层	商业服务用房	5965.89	12236	7299.86	6952.3
4	聊房权证湖字第 0111012589 号	湖西办事处湖南路北、海关东路西阿尔卡迪亚国际温泉酒店 8 幢 1 至 3 层	商业服务用房	12945.36	12236	17217.52	16397.6
			储藏室	1125.84			
合计				30787.72		37842.98	36040.9

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
王 宣	1320020003		2025.12.16
郭自豪	1320200064		2025.12.16

十二、实地查勘期：2025 年 11 月 17 日

十三、估价作业期：2025 年 11 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告应用的有效期限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。



二〇二五年十二月十六日