

房地产估价报告

估价项目名称：陵水骏晟房地产开发有限公司位于海南省
陵水县光坡镇香水湾荣盛香水湾二期
(A-11 地块) 产权式酒店项目 1#-7#楼未
售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 0804 号

注册房地产估价师：王 宣（注册号：1320020003）

闫光英（注册号：1320180063）

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：陵水骏晟房地产开发有限公司所属位于海南省陵水县光坡镇香水湾荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目 1#-7#楼房地产（琼（2019）陵水县不动产权第 0006136 号-第 0006142 号），证载房屋总建筑面积为 42455.29 m²（其中专有建筑面积为 31135.00m²、分摊建筑面积为 11320.29 m²），出让商服用地共有宗地面积 67975 m²。根据评估目的，本次评估范围为 1#-7#楼的未售房地产，总建筑面积为 30770.83 m²。

估价范围包括房产及其分摊的土地、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：2024 年 1 月 18 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分摊的土地、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。估价对象在价值时点为 2024 年 1 月 18 日，房屋建成于 2019 年，钢筋混凝土结构，权利性质为出让/市场化商品房，登记用途为商服用地/产权式酒店，实际用途为商服用地/产权式酒店，使用期限为国有建设用地使用权起至 2051 年 03 月 23 日止，土地实际剩余使用年限为 27.18 年；本次评估设定房



地产用途为商服用地/产权式酒店，权利性质为出让/市场化商品房，房屋建成于 2019 年，土地使用期限 2051 年 03 月 23 日止的房地产市场价格。

五、估价方法：根据估价对象的具体情况 & 海南省陵水县的房地产市场状况等客观条件，本次估价 2#-7#楼采用比较法、1#楼采用成本法评估。

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 2024 年 1 月 18 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：¥62003.45 万元，大写人民币陆亿贰仟零叁万肆仟伍佰元整，房地产平均单价：20150 元/m²。

不含税总价值为：¥56883.90 万元，大写人民币伍亿陆仟捌佰捌拾叁万玖仟元整，房地产平均单价：18486 元/m²。

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、荣盛·阿尔卡迪亚酒店 1#楼实测总建筑面积 13319.00 m²，仅评估地上面积（不含设备夹层）3256.06 m²，地下及设备层 10062.94 m²为公用建筑面积，未进行权属登记，故本次评估未作价。

4、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。

5、本次评估估价对象于价值时点存在抵押他项权利，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。

6、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，也不考虑是否拖欠工程款。

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	17
六、价值类型	21
七、估价依据	21
八、估价原则	23
九、估价方法	24
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
十四、估价报告应用有效期	27
附 件	28
估价对象位置图	29
委估房地产相关照片	30

1、《不动产权证书》、《商品房预售许可证》；2、荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目《陵水县房屋建筑面积测绘报告》；3、房屋建筑面积分户汇总表；4、委托方企业法人营业执照；5、受托方企业法人营业执照、备案证书；6、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、我公司估价人员闫光英已于2024年1月18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
王 宣	1320020003		2024.8.21
闫光英	1320180063		2024.8.21

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、抵押等处分作为假设前提。

（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）估价对象的登记用途为商服用地/产权式酒店，实际用途为商服用地/产权式酒店，本次估价以估价对象按登记用途商服用地/产权式酒店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，也不拖欠工程款为假设前提。

（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：

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：

（1）根据产权方提供的该项目 1#楼不动产权证书，1#楼总层数 1 层，建筑面积 3256.06 m²。经实地勘察，1#楼实际为地上 1 层、地下 2 层，根据产权方提供的荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目《陵水县房屋建筑面积测绘报告》（1#楼），设备夹层及地下室总建筑面积为 10062.94 m²。房产实际状况与登记状况不一致。地下及设备层 10062.94 m²为公用建筑面积，属于度假公寓酒店和别墅共用部分，故本次评估未作价，仅依据产权登记面积进行评估。

（2）估价对象为产权式公寓酒店，已部分销售。产权方提供的不动产证为整栋房屋建筑面积，尚未将已售面积分割出去。

5、依据不足假设：

产权人仅提供了未售部分的《房屋建筑面积分户汇总表》和部分合同，由于销售合同未办理备案手续，估价人员无法查询到真实销售信息，故本次评估仅依据产权人提供汇总表做为依据，提请委托人注意。

（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；估价对象共有宗地面积、建筑面积以产权人提供的《不动产权证书》（不动产权证号为琼（2019）陵水县不动产权第 0006136 号-第 0006142 号）记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。



本次评估未售部分建筑面积依据产权方提供的《房屋建筑面积分户汇总表》确定，仅做为本次估价的依据，不作为确权及面积认定的依据。如最终确认未售面积、套数发生变化，本评估结果须相应进行调整。

2、本报告受廊坊银行股份有限公司委托评估陵水骏晟房地产开发有限公司位于海南省陵水县光坡镇香水湾荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目 1#-7#楼未售的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，亦不得以任何其他方式公开发表。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。



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，不当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、本次评估估价对象于价值时点存在抵押他项权利，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。

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：王经理



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

陵水骏晟房地产开发有限公司所属位于海南省陵水县光坡镇香水湾荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目 1#-7#楼未售房地产（琼（2019）陵水县不动产权第 0006136 号-第 0006142 号），证载房屋总建筑面积为 42455.29 m²（其中专有建筑面积为 31135m²、分摊建筑面积为 11320.29 m²），出让商服用地共有宗地面积 67975 m²。根据评估目的，本次评估范围为 1#-7#楼剩余未售房地产，总建筑面积为 30770.83 m²。具体见下表 1：

表 1 1#-7#楼未售房地产明细表

序号	楼栋	未售套数	未售面积（m ² ）	用途
1	1#楼		3256.06	酒店大堂
2	2#楼	15	1174.33	酒店客房
3	3#楼	78	6584.17	酒店客房
4	4#楼	68	5412.66	酒店客房
5	5#楼	19	1500.63	酒店客房
6	6#楼	76	6442.74	酒店客房
7	7#楼	81	6400.24	酒店客房
合计		337	30770.83	

估价范围包括房产及其分摊的土地、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

估价对象位于被誉为“珍珠海岸”海南陵水香水湾旅游度假区。香水湾位于陵水县东部，距县城 18 公里，因香水岭流来的泉水注入海湾而得名。香水湾与万宁市的石梅湾相接，滨海风光奇特。距离海南环岛高速香水湾红角岭高速路口 1.6km，距三亚凤凰国际机场 80 公里，距离陵水汽车站及陵水



动车站月 10.6Km,距东线高速出口 1km,交通快捷便利。

香水湾阿尔卡迪亚度假酒店依山傍水而建,北靠吊罗山森林公园,南部拥有 600 米原生态海滩和珍珠沙滩,超高海水能见度;附近有分界洲岛景区,石梅湾、日月湾等景区,周围有香水湾 ARK·悦海一号海景酒店、香水湾万豪度假酒店、海南香水湾康富美酒店等度假酒店,还有多家度假公寓及民宿,公共设施配套较完善,为休闲度假聚集地。

（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《国有土地使用权证》、房产《不动产权证书》、商品房屋预售许可证,证载房屋总建筑面积为 42455.29 m²（其中专有建筑面积为 31135m²、分摊建筑面积为 11320.29 m²），共有宗地面积 67975 m²,详见下表 2。



表 2 权益状况登记表

楼号	不动产权 证号	权利人	共有 情况	坐落	不动产单元 号	权利 类型	权利 性质	用途	面积	使用 期限	房屋 结构	所在层/ 总层数	竣 工 年 限	宗 地 编 号	地籍 图号	宗地四 至
1#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006136 号	陵水骏 晟房地 产开发 有限公 司	单 独 所 有	海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 1#楼	4690341010 09GB01096F 00520001	国有 建设 用地 使用 权/ 房屋 所有 权	出 让 / 市 场 化 商 品 房	商服 用地 / 产 权 式 酒 店	共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 3256.06 m ² 、分摊建筑面积 0 m ²	国有 建设 用地 使用 权起 至 2051 年 03 月 23 日止	钢 筋 混 凝 土 结 构	第 1-1 层 /共 1 层	201 9 年 1 月 9 日	A-1 0	51.8- 173.6	东至空 地、南 至沙 滩、西 至空 地、北 至市政 道路
2#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006137 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 2#楼	4690341010 09GB01096F 00500001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 2278.86 m ² 、分摊建筑面积 871.54 m ²			第-1-4 层/共 5 层				
3#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006138 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 3#楼	4690341010 09GB01096F 00480001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 5807.29 m ² 、分摊建筑面积 3282.52 m ²			第-2-4 层/共 6 层				
4#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006139 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 4#楼	4690341010 09GB01096F 00470001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 5876.04 m ² 、分摊建筑面积 1501.06 m ²			第-2-4 层/共 6 层				
5#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006140 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒	4690341010 09GB01096F 00460001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 2268.9			第-1-4 层/共 5 层				



楼号	不动产权 证号	权利人	共有 情况	坐落	不动产单元 号	权利 类型	权利 性质	用途	面积	使用 期限	房 屋 结 构	所在层/ 总层数	竣 工 年 限	宗 地 编 号	地籍 图号	宗地四 至
				店项目 5#楼					m ² 、分摊建筑面积 883.5 m ²							
6#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006141 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 6#楼	4690341010 09GB01096F 00450001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 5807.29 m ² 、分摊建筑面积 3282.52 m ²			第-2-4 层/共 6 层				
7#	琼（2019）陵 水县不动产权 第 0006142 号			海南省陵水县光坡镇香 水湾荣盛香水湾二期 （A-11 地块）产权式酒 店项目 7#楼	4690341010 09GB01096F 00510001				共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 建筑面积 5840.56 m ² 、分摊建筑面积 1499.15 m ²			第-2-4 层/共 6 层				
合计									共有宗地面积： 67975 m ² /房屋专有 总建筑面积 31135 m ² 、分摊总建筑面 积 11320.29 m ²							

根据产权方提供的估价对象共有《国有土地使用权证》，证号为陵国用（光）第 14007 号，土地使用权人为陵水骏晟房地产开发有限公司，座落为陵水县光坡镇，地号 A-10，图号 G013035，地类（用途）为商服用地，取得价格无登记，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 3 月 23 日，土地使用权面积为 67975.0 m²，宗地四至为：北临道路、东临市政绿化、南临南海、西临广场。

估价对象产权清晰，来源合法。



商品房屋预售许可证信息详见下表 3：

表 3 商品房屋预售许可证

开发企业名称		陵水骏晟房地产开发有限公司	开发资质证书号	[2019]琼建房开证字第 72076 号	备注
项目名称		荣盛香水湾二期 A-11 地块 产权式酒店项目	项目座落	海南省陵水县光坡镇香水湾	产权式酒店 2#楼：24 套 3#楼 30 套 4#楼：92 套 5#楼：40 套 6#楼：53 套 7#楼：90 套 8#楼：1 套 9#楼：1 套 10#：1 套 11#：1 套 12#：1 套 13#：1 套 14#：1 套 15#：1 套 16#：1 套 17#：1 套 共计：16 栋 339 套
预售房屋建筑面积		20550.35 平方米 339 套	土地使用权证号 及用途	陵国用光第 14007 号 商服用地	
其中	住宅	平方米 套	预售房屋栋号及 层数	产权式酒店：2-17#，共 16 栋	
	商业用房	20550.35 平方米 339 套	发证时各栋已建 层数	主体形象工程已达到标准	
			预售房屋房占用 土地面积是否抵 押	否	
预售款专用账户		中国农业银行陵水支行： 21840001040022636			

备注：有效期：自 2022 年 10 月 12 日至 2023 年 10 月 12 日，发证机关：陵水黎族自治县行政审批服务局，发证日期：2022 年 10 月 12 日。

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、土地实物状况

估价对象所占用土地位于海南省陵水县光坡镇香水湾荣盛香水湾二期（A-11 地块），共有宗地面积为 67975 m²，登记用途为商服用地，实际用途为商服用地，土地使用权性质为出让，土地使用权为 2051 年 03 月 23 日止，土地实际剩余可使用年期为 27.18 年。土地形状较规则，地势略有起伏且与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

于价值时点，估价对象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、通天然气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气）及场地平整。宗地临近香水湾大道，道路通达度较高。

2、房屋建筑物实物状况

根据委托方提供的资料及估价人员实地勘察，荣盛·阿尔卡迪亚酒店 2019 年建成，古希腊建筑风格，整体以热带海洋风情与新中式风格为主，由 7 栋多层建筑群和园林别墅组成，拥有 477 间客房和 10 栋度假别墅，有中餐厅、西餐厅 2 间，多功能大厅 2 个，会议室 2 个，另有健身房、儿童乐园、水疗会所、电影院、阿卡草坪等。本次评估范围为 1#-7#公寓产权式酒店，整体平面布局为蝶形，1#楼为中轴线，2#3#4#楼、5#6#7#对称分布在两侧，7 栋楼均通过封闭型走廊相连接，3#、4#、6#、7#楼均有室外泳池环绕，庭院为热带雨林风的绿化景观，酒店临海面有 4000 m²的户外草坪，有儿童主体乐园，私享沙滩。具体房屋建筑物实物状况见下表 4：



表 4 房屋建筑物实物状况明细表

楼号	不动产权 证号	结构	所在层/ 总层数	功能用 途	客房总 套数	面积（m ² ）	评估客 房套数	评估建筑 面积（m ² ）	室内装修
1#	琼（2019） 陵水县不 动产权第 0006136 号	钢筋混 凝土结 构	第 1-1 层 /共 1 层	大堂、餐 厅、大堂 吧		共有宗地面积： 67975 m ² /房屋 专有建筑面积 3256.06 m ² 、分 摊建筑面积 0 m ²		3256.06	设有大堂和 2 间餐厅及大堂吧，餐厅分别为爱琴海西餐厅、御海阁中餐厅，大堂吧为听海轩大堂吧。酒店大堂、大堂吧为全开放式海洋风格宫殿大堂，顶高 18 米，古希腊装修风格，拼花、拼格石材地面，造型柱及艺术造型吊顶，其余为纸面石膏板吊顶，内墙面干挂大理石、木护墙板。宴会厅、餐厅：地毯，拼花、拼格石材地面，内墙面干挂大理石、木护墙板，石膏板吊顶。
2#	琼（2019） 陵水县不 动产权第 0006137 号	钢筋混 凝土结 构	第-1-4 层/共 5 层	主要为 客房、办 公区、设 备间	39	共有宗地面积： 67975 m ² /房屋 专有建筑面积 2278.86 m ² 、分 摊建筑面积 871.54 m ²	15	1174.33	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。健身房：卷材地板，木护墙板，实木吊顶。儿童乐园：卷材地板，墙面铺壁布，石膏板吊顶。
3#	琼（2019） 陵水县不 动产权第 0006138 号	钢筋混 凝土结 构	第-2-4 层/共 6 层	主要为 客房、儿 童俱乐 部、健身 房、棋牌 室	108	共有宗地面积： 67975 m ² /房屋 专有建筑面积 5807.29 m ² 、分 摊建筑面积 3282.52 m ²	78	6584.17	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。儿童乐园：卷材地板，墙面铺壁布，石膏板吊顶。健身房：卷材地板，木护墙板，实木吊顶。



楼号	不动产权证号	结构	所在层/总层数	功能用途	客房总套数	面积 (m²)	评估客房套数	评估建筑面积 (m²)	室内装修
4#	琼（2019）陵水县不动产权第0006139号	钢筋混凝土结构	第-2-4层/共6层	主要为客房	92	共有宗地面积：67975 m²/房屋专有建筑面积5876.04 m²、分摊建筑面积1501.06 m²	68	5412.66	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。
5#	琼（2019）陵水县不动产权第0006140号	钢筋混凝土结构	第-1-4层/共5层	主要为客房、设备间	40	共有宗地面积：67975 m²/房屋专有建筑面积2268.9 m²、分摊建筑面积883.5 m²	19	1500.63	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。
6#	琼（2019）陵水县不动产权第0006141号	钢筋混凝土结构	第-2-4层/共6层	主要为客房、会议室、多功能厅及电影院	108	共有宗地面积：67975 m²/房屋专有建筑面积5807.29 m²、分摊建筑面积3282.52 m²	76	6442.74	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。电影院：室内铺设地毯，内墙面刷乳胶漆，木造型、木装饰吊顶。会议室、多功能厅：室内地面铺地毯，壁布、木装饰墙面，纸面石膏板造型吊顶，实木门。
7#	琼（2019）陵水县不动产权第0006142号	钢筋混凝土结构	第-2-4层/共6层	主要为客房	90	共有宗地面积：67975 m²/房屋专有建筑面积5840.56 m²、分摊建筑面积	81	6400.24	客房：室内地砖、实木地板地面，木护墙板或刷乳胶漆墙面，石膏板吊顶，石膏板造型吊顶或木装饰顶，实木门；内设独立卫生间，地砖地面，内墙面瓷砖贴面，石膏造型吊顶；每间客房均配有敞开式观景阳台，浴缸、独立淋浴间及卫生间。



楼号	不动产权 证号	结构	所在层/ 总层数	功能用 途	客房总 套数	面积（m ² ）	评估客 房套数	评估建筑 面积（m ² ）	室内装修
						1499.15 m ²			
合计					477	共有宗地面积： 67975 m ² /房屋 专有总建筑面 积 31135 m ² 、分 摊总建筑面积 11320.29 m ²	337	30770.83	

酒店设有步行梯及电梯，有给排水、照明、通讯、监控、中央空调、太阳能、消防、烟感、喷淋等设施设备，维护保养状况较好。

五、价值时点：2024 年 1 月 18 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分摊的土地、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：2024 年 1 月 18 日。

2、房地产用途：估价对象登记用途为商服用地/产权式酒店，实际用途为商服用地/产权式酒店，根据合法原则，本次评估设定用途为商服用地/产权式酒店。

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：根据委托方提供的资料，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，2019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，2019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、《不动产权证书》复印件；

2、《商品房预售许可证》复印件；

3、《陵水县房屋建筑面积测绘报告》复印件；

4、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；

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 2024 年 1 月 18 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下的价值或价格。

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。

（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产权式酒店的特点和实际状况在认真分析所掌握的资料后认为，估价对象 2#-7#楼为产权式酒店，区域内房地产市场有类似房地产交易实例，可选用比较法评估；估价对象为收益性房地产，作为酒店服务类房地产自主经营可获得收益，受影响近几年经营收益不稳定，无法确定客观收益数据，故不宜选用收益法进行评估。

估价对象 1#楼主要为酒店大堂、餐厅、员工办公区等，没有市场交易和收益案例，不宜选用市场比较法和收益法评估。所在区域房屋建设成

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，评估思路为房地分估合并计算，所在区域土地市场较为成熟，有较多的类似土地交易实例，故所分摊土地可选用市场比较法评估。

2. 不选用的估价方法

成本法：由于估价对象为产权式酒店房地产，决定其市场价值的主要因素为市场供需关系而非重置成本，成本法测算结果与市场价格偏离较大，不能体现产权式酒店房地产的市场价值，故不选用成本法评估。

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

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。

计算公式为：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

2、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。

（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扣



除折旧。其基本公式为：

$$\text{委估房产价格} = \text{建筑物重置价格} \times (1 - \text{折旧率})$$

（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：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times \text{宗地情况修正指数} \times \text{交易日期修正指数} \times \text{区域因素修正指数} \times \text{个别因素修正指数}$$

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 2024 年 1 月 18 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：¥62003.45 万元，大写人民币陆亿贰仟零叁万肆仟伍佰元整，房地产平均单价：20150 元/m²。

不含税总价值为：¥56883.90 万元，大写人民币伍亿陆仟捌佰捌拾叁万玖仟元整，房地产平均单价：18486 元/m²。

具体评估明细表详见下表：

评估明细表

序号	房号	未售建筑面积(m ²)	含税单价(元/m ²)	含税总价(万元)	不含税单价(元/m ²)	不含税总价(万元)
1	2#楼	1174.33	20960	2461.40	19229	2258.17
2	3#楼	6584.17	20120	13247.35	18459	12153.53
3	4#楼	5412.66	21590	11685.93	19807	10721.04
4	5#楼	1500.63	20960	3145.32	19229	2885.61
5	6#楼	6442.74	20120	12962.79	18459	11892.47
6	7#楼	6400.24	21590	13818.12	19807	12677.17



序号	房号	未售建筑面积(m ²)	含税单价(元/m ²)	含税总价(万元)	不含税单价(元/m ²)	不含税总价(万元)
7	1#楼	3256.06	14381	4682.54	13194	4295.91
合计		30770.83	20150	62003.45	18486	56883.90

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		2024.8.21
闫光英	1320180063		2024.8.21

十二、实地查勘期: 2024 年 1 月 18 日

十三、估价作业期: 2024 年 1 月 18 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。

河北万汇房地产资产评估有限公司



2024 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、债券价值分析委托合同复印件
- 4、委托方营业执照复印件；
- 5、不动产权证书、商品房屋预售许可证复印件；
- 6、荣盛香水湾二期（A-11 地块）产权式酒店项目《陵水县房屋建筑面积测绘报告》复印件
- 7、房屋建筑面积分户汇总表复印件
- 8、受托方企业法人营业执照复印件；
- 9、备案证书复印件；
- 10、估价师资格证书复印件。

估价对象位置图



委估房地产相关照片

