

- 估价项目名称：  
河北省秦皇岛市北戴河新区赤洋口片区“阿那亚”商业项目（部分）房地产抵押价值预评估
- 估价委托人：  
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司
- 房地产估价机构：  
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：  
王 鹏（注册号：1120050019）、郑 燧（注册号：1120070131）
- 估价报告编号：  
康正预评字 2017-1-0591-P04DYGJ3 号



## 评估意见函

**秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司：**

受贵公司委托，我公司对河北省秦皇岛市北戴河新区赤洋口片区“阿那亚”商业项目（部分）房地产抵押价值进行了预评估。

**估价对象：**估价对象位于河北省秦皇岛市北戴河新区赤洋口片区，属秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司开发建设的“阿那亚”商业项目，该项目共分为十期开发建设，截止至价值时点，其中一期至三期已开发完成，四期至七期正在进行开发建设，八期至十期尚未开工。本次评估估价对象为该项目局部，为一期至三期部分房地产、二期、四期及六期部分在建工程分摊土地、八期至十期全部土地。估价对象（规划）建筑面积共计 323740.85 平方米，分摊土地面积共计 389124.09 平方米，估价对象具体面积指标及工程进度详见附表。

**估价目的：**为估价委托人在向金融机构（昆仑信托有限责任公司）办理贷款手续过程中，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**价值时点：**2017 年 6 月 20 日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2017 年 6 月 20 日，估价对象用途为商业，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限一期为 37.09 年，二期、四期、六期为 32.65 年，三期为 37.09 年，八期 01702GB00059 号地为 39.07 年、



01702GB00057 号地为 37.09 年，九期为 39.07 年，十期为 39.60 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业，实际开发程度为一期至三期宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、四期及六期宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通燃气）、八期至十期宗地红线外“临时三通”（即通临时路、通临时电、通临时水），设定红线内场地平整，于前述剩余土地使用年限条件下的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

**估价方法：**本次评估一期至三期现房采用的估价方法为成本法和收益法；二期、四期和六期部分在建工程分摊土地及八期至十期土地采用的估价方法为比较法和假设开发法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 20 日预评估价值，详见估价结果一览表。

（转下页）



## 估价结果一览表

### 结果表-1

估价对象 项目及结果		一期	二期 (部分商业用房)	二期 (健康中心商业用房)	三期	四期	六期	八期 01702G B00059 号地	八期 01702G B00058 号地	九期	十期	估价对象合计
1. 房地产价值	总价	23955	9821	561	3620	853	6275	7795	1191	65380	31851	151302
	大写金额	壹拾伍亿壹仟叁佰零贰万元整										
	单价	29016	17046	2749	24556	4013	4076	8729	4501	2899	6178	—
2. 估价师知悉的除抵押担保以外的法定优先受偿款	总额	1186										
	大写金额	壹仟壹佰捌拾陆万元整										
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	— (未扣减, 详见特别提示 4)										
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	1186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1186
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0										
3. 抵押担保已注销时的房地产抵押价值	总价	150116										
	大写金额	壹拾伍亿零壹佰壹拾陆万元整										
	单价	—										

单位: 万元 (币种: 人民币)



结果表-2

抵押物名称	(规划) 建筑面积	(分摊) 土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目一 期部分商业用房房地产	8255.8	24048.68	10448	12655	13507	16361	23955	29016
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目二 期部分商业用房房地产	5761.43	10180	3467	6017	6354	11029	9821	17046
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目二 期(健康中心)商业用房分摊 出让国有建设用地使用权	2041	3606	561	2749	0	0	561	2749
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目三 期部分商业用房房地产	1474.16	7042.81	2121	14387	1499	10169	3620	24556
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目四 期部分商业用房分摊出让国 有建设用地使用权	2125.59	3752.07	853	4013	0	0	853	4013



抵押物名称	(规划) 建筑面积	(分摊) 土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目六 期部分商业用房分摊出让国 有建设用地使用权	15394.86	27174.83	6275	4076	0	0	6275	4076
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目八 期 01702GB00059 号一宗商 业用地出让国有建设用地使 用权	8929.72	42522.46	7795	8729	0	0	7795	8729
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目八 期 01702GB00058 号一宗商 业用地出让国有建设用地使 用权	2646.3	3528.41	1191	4501	0	0	1191	4501
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目九 期 01702GB00057 号一宗商 业用地出让国有建设用地使 用权	225555.99	138377.91	65380	2899	0	0	65380	2899



抵押物名称	(规划) 建筑面积	(分摊) 土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
河北省秦皇岛市北戴河新区 赤洋口片区“阿那亚”项目十 期 130322804003GB00016 号一宗商业用地出让国有建 设用地使用权	51556	128890.92	31851	6178	0	0	31851	6178
合计	323740.85	389124.09	129942	——	21360	——	151302	——
大写金额			壹拾贰亿玖仟玖佰肆拾贰万元整		贰亿壹仟叁佰陆拾万元整		壹拾伍亿壹仟叁佰零贰万元整	
房地产估价师知悉除抵押担保权以外的法定优先受偿款			1186					
大写金额			壹仟壹佰捌拾陆万元整					
抵押担保权已注销时的房地产抵押价值			150116					
大写金额			壹拾伍亿零壹佰壹拾陆万元整					

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（以上估价结果中单价为总价除以建筑面积/规划建筑面积得出）



### 特别提示:

1. 本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果, 准确金额以本公司出具的正式《房地产评估报告》为准。

2. 本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用, 不做其他目的之用。

3. 抵押双方在办理抵押登记手续时, 应使用本公司出具的正式《房地产评估报告》, 特提醒报告使用者注意。

4. 本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

(1) 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[昌国用(2013)第157号; 昌国用(2014)第954、955、956号; 秦昌黎国用(2016)第00772、00773、00774号; 秦籍国用(2017)第北新002号](复印件), 估价对象已设定抵押权, 设定日期为2016年10月27日。截至估价时点, 该笔他项权利尚未注销。该证中未登记上述抵押权的具体情况(权利人、债权数额、期限等), 估价委托人也未提供相关信息, 本次评估以在办理本次抵押登记手续前先办理上述抵押登记注销手续为假设前提, 估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的房地产抵押价值;

(2) 根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号: 1303222010B00138、1303222014B00065、1303222015B00257、1303222015B00245、1303222015B00260、1303002017B00015、1303222014B00566、1303222014B00052]及附件以及相关款项支付凭证, 截至价值时点, 估价委托人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《建设工程规划许可证》[建字第130300201553002、130300201653004、130300201603008、130300201703001号], 估价对象规划建筑面积未超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件的约定, 本次评估设定估价对象不存在需补缴政府土地收益;

(3) 根据《工程款支付情况说明》及不动产权人现场介绍, 截至价值时点, 估价对象中一期拖欠的建设工程价款为1186万元、三期无拖欠的建设工程价款; 本次评估设定估价对象拖欠的建设工程价款共计1186万元;

综上, 本次评估估价师所知悉的除抵押担保权以外的法定优先受偿款为1186万元。

5. 本《评估意见函》中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整, 故可能出现个别等式左右不完全相等的



情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。评估专业人员实地查勘时，估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

7. 根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，由于一期、二期现房已对外出租，评估专业人员未能进入该部分估价对象内部进行查勘。本次评估以其提供的《装修情况说明》且未进行户型改造为估价的假设前提条件。若估价对象的装修及户型结构与上述情况不符，则估价结果需进行相应的调整。

8. 估价对象一期、二期《房屋所有权证》中未对其建成年代进行标注，根据估价委托人提供的《河北省建设工程竣工验收报告》、《建成年代证明》及评估专业人员现场调查，估价对象中一期现房建成于2014年、二期现房建成于2016年。

9. 根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次评估估价对象中八期至十期土地实际开发程度为红线外市政基础设施为“临时三通”（即通临时路、通临时电、通临时水）、宗地红线内场地未平整，地上有待拆除建筑物。本次评估设定土地开发程度为红线外市政基础设施达“临时三通”、宗地红线内场地平整。估价结果中土地价格未扣除拆除建筑物的费用。

10. 估价对象位于河北省秦皇岛市北戴河新区，所属区域为旅游度假区，其租金收益水平主要依托于该区域整体旅游产业的发展；估价对象周边同类项目较多，且估价对象所在项目的建筑规模大，去化周期长，总价值量大，综合考虑其变现能力弱。在此提请报告使用者注意。

11. 本次估价结果以估价对象在建工程部分能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，并能够在合理期限内正常投入使用，最终在《不动产权证书》中登记建筑物信息为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

12. 根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵



押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇一七年九月五日



附表:

抵押物清单

估价对象	土地使用权证号	(分摊)土地面积	建筑面积依据	建筑面积								工程进度
				合计	独栋	小院	联排	洋房	高层公寓	低层公寓	商业	
一期部分商业用房房地产	昌国用(2014)第956号	24048.68	《房屋所有权证》[昌黎房权证黄金海岸字第100069147号等48套]、《抵押物清单》	8255.8	6080.42	---	604.02	1571.36	---	---	---	现房
二期部分商业用房房地产	昌国用(2013)第157号、昌国用(2014)第954号	10180	《房屋所有权证》[昌黎房权证黄金海岸字第100074653号等58套]、《抵押物清单》	5761.43	---	---	---	---	5761.43	---	---	现房
二期(健康中心)商业用房分摊出让国有建设用地使用权	昌国用(2013)第157号、昌国用(2014)第954号	3606	《建设工程规划许可证》[建字第130300201553002号]	2041	---	---	---	---	---	---	2041	已完工,尚未取得《不动产权证书》
三期部分商业用房房地产	昌国用(2014)第955号	7042.81	《抵押物清单》(11套)	1474.16	---	---	888.51	585.65	---	---	---	已取得竣工备案,尚未取得《不动产权证书》
四期部分商业用房分摊出让国有建设用地使用权	昌国用(2013)第157号、昌国用(2014)第954号	3752.07	《抵押物清单》(23套)	2125.59	---	---	119.06	1783.27	---	223.26	---	正在进行室外装修
六期部分商业用房分摊出让国有建设用地使用权	昌国用(2013)第157号、昌国用(2014)第954号	27174.83	《抵押物清单》(90套)	15394.86	---	15394.86	---	---	---	---	---	正在进行主体结构施工
八期01702GB00059号一宗商业用地出让国有建设用地使用权	秦昌黎国用(2016)第00773号	42522.46	《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号:1303222015B00257]	8929.72	8929.72	---	---	---	---	---	---	尚未开工建设



估价对象	土地使用权证号	(分摊)土地面积	建筑面积依据	建筑面积								工程进度
				合计	独栋	小院	联排	洋房	高层公寓	低层公寓	商业	
八期 01702GB0005 8号一宗商业用地出让国有建设用地使用权	秦昌黎国用(2016)第00772号	3528.41	《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号: 1303222015B00245]	2646.3	---	2646.3	---	---	---	---	---	尚未开工建设
九期 01702GB0005 7号一宗商业用地出让国有建设用地使用权	秦昌黎国用(2016)第00774号	138377.91	《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号: 1303222015B00260]	225555.99	---	---	---	225555.99	---	---	---	尚未开工建设
十期 130322804003 GB00016号一宗商业用地出让国有建设用地使用权	秦籍国用(2017)第北新002号	128890.92	《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号: 1303002017B00015]	51556	51556	---	---	---	---	---	---	尚未开工建设
合计	---	389124.09	---	323740.85	66566.14	18041.16	1611.59	229496.27	5761.43	223.26	2041	---

单位: 平方米