

位于唐家唐淇路 11 号（旭日湾花园）商场酒店的

# 房地产估价报告

估价报告编号：珠荣正[2022]估字第 F1477-2 号

估价项目名称：位于珠海市唐家唐淇路 11 号（旭日湾花园）商场酒店一层至十二层及地下室的房地产市场价值评估

估价委托人：珠海英格仕房产开发有限公司

房地产估价机构：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：熊建设（注册号：4419970154）

贺 民（注册号：4420040130）

估价报告出具日期：二〇二二年十二月三十日

地址：珠海市吉大东大商业中心六楼 601 室 联系电话：（0756）3321632

# 估价报告目录

一、致委托方函 .....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告使用期限	
五、附件: .....	12

## 致委托方函

珠海英格仕房产开发有限公司：

承蒙委托，我公司遵循客观、公正、科学、独立的原则，对位于珠海市唐家唐淇路11号（旭日湾花园）商场酒店一层至十二层及地下室、建筑面积为16237.36平方米的房地产市场价格，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合理的评估方法进行评估。

**估价目的：**为公司业绩评估及长远发展提供价值参考。

**价值时点：**根据估价目的，价值时点定为二〇二二年十二月十五日。

**价值类型及定义：**价值类型为公开市场价值，是指估价对象于价值时点在公开市场（是指竞争性的、以最大限度追求经济利益为目的、所有市场主体均可平等自由参与交易的市场）上最可能形成或成立的价格。

**估价结果：**经测算估价对象于价值时点二〇二二年十二月十五日的房地产市场价格总额为人民币(大写)：壹亿陆仟壹佰贰拾叁万陆仟玖佰捌拾伍元整(¥161,236,985元)，折合每平方米建筑面积的平均单价约为9,930元。

估价的详细结果，见附后的《房地产估价结果报告》。

此致

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：



任建设

二〇二二年十二月三十日

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告陈述中的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对估价对象进行了实地勘察，但仅限于其外观和使用状况的勘查，未进行结构性测试。
- 6、委托方对提供的相关资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、本报告仅用于为此次评估目的提供参考，不得挪作他用。未经本估价机构的书面同意，报告书的内容及附件不得向委托方及估价报告审查部门以外的单位及个人提供。
- 8、本估价报告的解释权归珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司。

注册房地产估价师：

姓名	签名	注册号
熊建设		房地产估价师（4419970154）
贺 民		房地产估价师（4420040130）

# 估价的假设和限制条件

## 1、一般假设：

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料取自委托方提供的《房地产权证》及相关资料，委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，本次估价基于委托方提供资料真实、完整、合法、准确的合理假定；

(2) 本次估价对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，对其使用的安全性进行了合理假定；

2、不相一致假设：无。

3、依据不足假设：无。

## 4、估价报告应用的限制条件：

(1) 本报告仅为本次估价目的使用，不作其他用途，委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，若违规使用评估报告，评估机构和评估专业人员不承担责任；

(2) 本报告的估价结果中市场价值基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的应缴税费或法律纠纷等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素；

(3) 本报告估价结果为价值时点下的评估价格，估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估；

(4) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价的假设和限制条件”制约，敬请估价报告的使用者详细阅读，并合理使用评估价值。

# 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：珠海英格仕房产开发有限公司

(二) 房地产估价机构：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：熊建设

地址：珠海市吉大东大商业中心六楼 601 室

房地产估价资质级别及资格证号：壹级 粤房估备字壹 0300008

(三) 估价目的：为公司业绩评估及长远发展提供价值参考。

(四) 估价对象：

1、**估价对象范围**：纳入评估范围的是位于珠海市唐家唐淇路 11 号（旭日湾花园）商场酒店一层至十二层及地下室、建筑面积为 16237.36 平方米的房地产，包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、**估价对象登记及权利状况**：

(1) 估价对象已办理产权登记，《房地产权证》编号：粤房地证字第 C3948764 号，建筑面积为 16237.36 平方米，权属人为珠海英格仕房产开发有限公司（占有房屋份额为全部）。据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象已抵押。

(2) 房屋所有权来源为自建，房屋用途为商业服务，房屋所有权性质为外资。

(3) 土地使用权性质及来源为国有出让土地，地号为 C0404010，土地用途为住宅用地、商业服务业，土地共用面积为 173960.5 平方米，批准使用期限至 2067 年 08 月 14 日（住宅）、2047 年 08 月 14 日（商业服务业）。

(4)《房产面积成果表》登记酒店式公寓及商场建筑面积为 16237.36 平方米（其中地下室建筑面积为 811.47 平方米、1 层商场建筑面积为 1854.60 平方米、2 层商场建筑面积为 1607.49 平方米、3 层商场建筑面积为 440.96 平方米、酒店式公寓建筑面积为 11522.84 平方米）。

### 3、建筑物及利用状况：

估价对象位于珠海市唐家九坑港湾大道西南侧，三面环山，一面临海，空气清新，环境优美。商场部分对外出租（经营超市、美容、地产中介等），酒店部分由权属人经营高档度假酒店及配套餐饮，经营状况一般。建筑物现状及装修标准详见下表：

**酒店式公寓及商场现状详见表1：**

物业名称	旭日湾花园商场酒店一层至十二层及地下室
物业地址	珠海市唐家唐淇路 11 号
环境与交通	环境优美、交通方便
结构	钢混框架
基础	桩基础
总楼层	12 层（有地下室）
竣工时间	2004 年主体结构竣工、2014 年装修开业（2019 年部分房间重新装修）
使用年限	60 年
朝向	东北
电梯	3 部电梯
评估楼层	全部楼层

**建筑物装修标准详见表2：**

外墙	浅黄色、白色高级防水涂料及墙砖，首层临街处进口花岗岩，落地钢化玻璃外墙。
----	--------------------------------------

装 修 标 准	内墙	彩色涂料（酒店大堂及餐厅为高级抛光砖、玻璃及金属板，卫生间内墙面贴瓷片及马赛克到顶）
	天花	防火板材吊顶（高级涂料或金属板材面层）
	地面	酒店大堂地面铺拼花石材，餐厅及走廊地面铺地毯，客房地面铺木地板或地毯，卫生间地面铺防滑地砖。
	屋面	刚性防水。
	门窗	入口大门：落地全玻地弹门；窗：铝合金窗；房间门：工艺木门。
	卫生间	防火板材吊顶，内墙面贴瓷片到顶，卫生洁具齐全。
	水电	暗装
设备	中央空调、消防报警、自动喷淋、烟感系统，发电机组、热水设备。	

#### 4、区域因素：

估价对象位于唐家唐淇路 11 号（旭日湾花园）。

旭日湾花园位于珠海市香洲区唐家港湾大道西南侧，东至港湾大道、南至龙腾湾山庄、西至凤凰山、北至鸡山村。交通便利，现有 K1、3、K3、3A、10、68、69 等多路公交车经过；邻近龙腾湾山庄、聚龙溪山庄、凤凰山一号、远大美域、海怡湾畔、华策帝景湾、格力海岸、保利海上五月花、仁恒滨海半岛等多个高档楼盘，附近有翠湖高尔夫俱乐部、唐家共乐园、珠海国际赛车场、珍珠乐园、聚龙酒店、唐家市场、中山大学珠海校区、北师大珠海附中、中大附中、唐国安纪念学校、公交车站等，配套公共生活设施较齐全。估价对象具有优美的景观环境，西靠凤凰山，面朝唐家湾，山景海景兼备，门前停车位充足，适宜经营大型商场及度假酒店。

旭日湾花园为珠海市香洲区唐家湾地区大型高档海景住宅区，由珠海英格仕房产开发有限公司开发建设，分四期开发建设，占地面积约 17 万平方米，容积率约 1.1，绿化率为 50%。小区拥有 250 米天然海岸景色，产品



包括海景别墅（面积从 105 至 520 m<sup>2</sup>）和 7 层及 11 层海景电梯洋房（面积从 79 至 162 m<sup>2</sup>），小区配有商场、高档会所、游泳池、幼儿园、度假酒店及地下停车场，依山傍海，楼宇间距大，园林景观优美，居住环境良好。

**（五）价值时点：**根据估价目的，价值时点定为二〇二二年十二月十五日。

**（六）价值类型：**根据估价对象及委托方的要求，本报告评估估价对象目前状况下，于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在公开市场（是指竞争性的、以最大限度追求经济利益为目的、所有市场主体均可平等自由参与交易的市场）上最可能形成或成立的价格。

**（七）估价原则：**本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

5、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

## （八）估价依据：

### 1、法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

### 2、估价标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日起实施）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2014 年 12 月 1 日起实施）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日起实施）；

（4）《房地产估价报告评审标准》；

### 3、估价委托人提供的资料

（1）产权证明（见附件）；

（2）估价委托书；

（3）其它估价所需资料。

### 4、估价机构或估价师掌握和搜集的资料

（1）现场勘查记录；

（2）房地产交易信息；

(3) 其它资料。

## (九) 估价方法:

### 1、估价方法的选用

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等。有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法作为主要的估价方法。根据委托方提供的资料及估价对象具体情况,估价对象房地产所在的区域范围房地产交易及出租案例较多,决定采用市场比较法与收益法相结合的估价方法。将这二种估价方法估算出的结果进行整理综合出一个结果,结合估价人员的经验及对影响估价对象因素的考虑,确定最终的估价额。

### 2、采用市场比较法进行估价

市场比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法估价基本公式:

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{比较案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \\ &\text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \\ &= \text{比较案例价格} \times (100/\text{交易情况指数}) \times (\text{交易日期指数}/100) \times (100/ \\ &\text{区域因素指数}) \times (100/\text{个别因素指数}) \end{aligned}$$

### 3、采用收益法进行估价

收益法是运用适当的资本化率,将预期的估价对象房地产未来各期(通常为年)的正常净收益折算到价值时点上的现值,将其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。



收益法估价基本公式:

$$V = A / (r-s) \times [1 - (1+s)^n / (1+r)^n]$$

## 4、确定市场价值。

(十) 估价结果：经测算估价对象于价值时点二〇二二年十二月十五日的房地产市场价格总额为人民币(大写)：壹亿陆仟壹佰贰拾叁万陆仟玖佰捌拾伍元整 (¥161,236,985元)，折合每平方米建筑面积的平均单价约为9,930元。

## (十一) 注册房地产估价师：

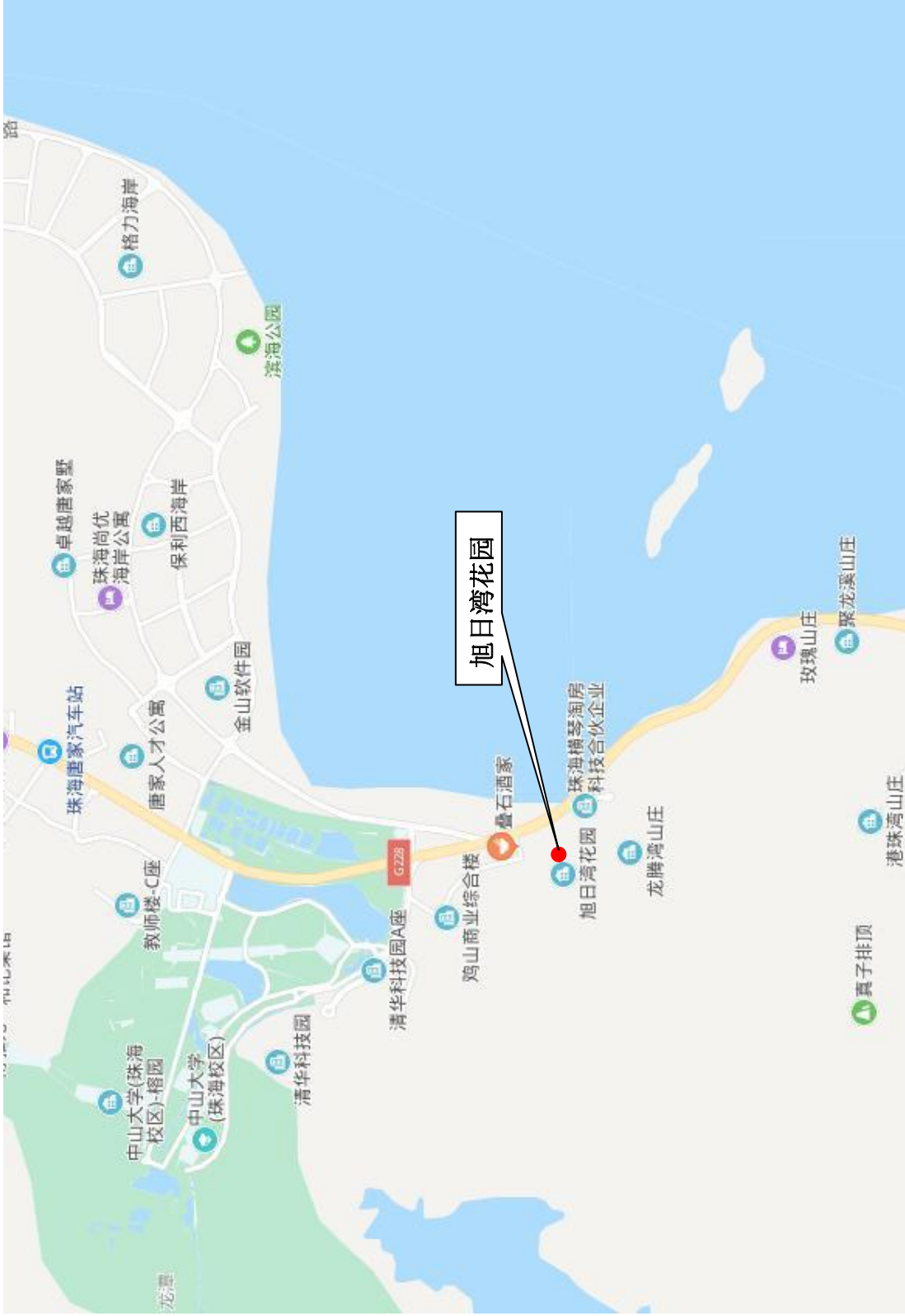
姓名	注册号	签名	签名日期
熊建设	房地产估价师 (4419970154)		2022年12月30日
贺 民	房地产估价师 (4420040130)		2022年12月30日

(十二) 估价作业日期：二〇二二年十二月十五日至二〇二二年十二月三十日。

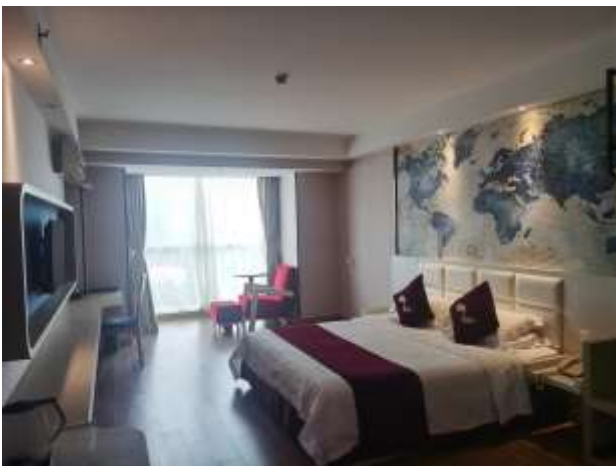
(十三) 估价报告应用的有效期：自评估报告发出日起一年内有效。

## 五、附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象照片；  
(以下均为复印件)
- 3、估价对象权属证明；
- 4、房地产估价机构营业执照；
- 5、房地产估价机构估价资质证书；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书。

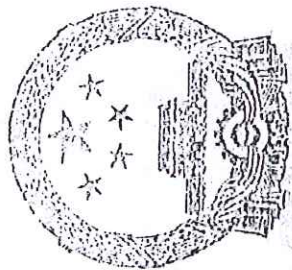


估价对象位置示意图



估价对象（旭日湾花园商场酒店）照片





# 房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地  
产管理法》和《广东省城镇房地产权  
登记条例》规定，为保护房屋所有权  
及其所占土地使用权的权利人的合  
法权益，对权属人申请登记本证所列  
房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 3948764 号



# 珠海英格仕房产开发有限公司

权 属 人	———			图 籍	宗 号
身 份 证 号					
房 屋 所 有 权 来 源	自 建	房 屋 用 途	商业服务		
占 有 房 屋 份 额	全 部	房 屋 所 有 权 性 质	外 资		
土 地 使 用 权 来 源	出 让	土 地 使 用 权 性 质	国 有		
房 地 座 落	珠海市唐家湾港路11号(旭日湾花园)商场酒店一至十二层及地下室				
建 筑 结 构	钢筋混凝土				
层 数	12	竣 工 日 期	2004-08		
建 基 面 积	———				
建 筑 面 积	壹万陆仟贰佰叁拾柒点叁陆				
其 中 住 宅 建 筑 面 积	———				
其 中 建 筑 套 内 面 积	壹万陆仟贰佰叁拾柒点叁陆				
四 至 归 属	东 墙: 自 墙	南 墙: 自 墙	西 墙: 自 墙	北 墙: 自 墙	

地 号	CG2004010	地 址	住宅用地、商业服务	地 号	2007-03-14、2017-08-14
用 途	住宅用地、商业服务	地 址	住宅用地、商业服务	地 址	住宅用地、商业服务
使 用 权 类 别	住宅用地、商业服务	使 用 权 类 别	住宅用地、商业服务	使 用 权 类 别	住宅用地、商业服务
使 用 面 积	贰仟柒佰伍拾贰点贰叁	使 用 面 积	贰仟柒佰伍拾贰点贰叁	使 用 面 积	平方米
自 有 面 积	———	自 有 面 积	———	自 有 面 积	平方米
共 有 面 积	壹拾柒万叁仟玖佰陆拾叁点伍	共 有 面 积	壹拾柒万叁仟玖佰陆拾叁点伍	共 有 面 积	平方米
使 用 证 号		使 用 证 号		使 用 证 号	
共 有 ( 用 ) 人		共 有 ( 用 ) 人		共 有 ( 用 ) 人	
占 有 房 屋 份 额		占 有 房 屋 份 额		占 有 房 屋 份 额	
填 证 机 关		填 证 机 关		填 证 机 关	
土 地 情 况			房 地 产 共 有 ( 用 ) 情 况		
纳 税 情 况			已 完 税		

# 房屋建筑面积测绘成果明细表

测绘项目编号: 2004

本明细表共 1 页 第 1 页

委托单位		珠海英格仕房产有限公司				
房屋名称		商场与酒店式公寓			本幢 总层数	13
房屋座落		珠海市香洲区唐家湾镇港湾大道西鸡山村南			地上	12
					地下	1
本幢各单元建筑面积						
序号	层次	户号/用途	套内建筑面积	共有分摊面积	房屋建筑面积	备注
1	-1	地下室	698.76	112.71	811.47	
2	1	1层商场	1557.19	297.41	1854.60	
3	1	1层酒店	686.90	103.42	790.32	
4	2	2层商场	1456.78	150.71	1607.49	
5	2	2层酒店	837.48	106.71	944.19	
6	3	3层商场	415.44	25.52	440.96	
7	3	3层酒店	863.66	113.23	976.89	
8	4	4层酒店	872.48	114.39	986.87	
9	5	5层酒店	872.48	114.39	986.87	
10	6	6层酒店	872.48	114.39	986.87	
11	7	7层酒店	872.48	114.39	986.87	
12	8	8层酒店	872.48	114.39	986.87	
13	9	9层酒店	872.48	114.39	986.87	
14	10	10层酒店	872.48	114.39	986.87	
15	11	11层酒店	872.48	114.39	986.87	
16	12	12层酒店	812.90	103.58	916.48	
合计			14308.95	1928.41	16237.36	
备注		1. 面积单位: 平方米 2. 本幢建筑测绘基底面积: 2752.10, 报建基底面积: 2846.04, 差异值: -93.94				
注						

测绘单位: 珠海市测绘大队

日期: 2004年11月04日





统一社会信用代码  
914404007081272269

# 营业执照

(副本)(副本号:1-1)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



名称 珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司 法定代表人 熊建设

商事主体类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 1999年08月03日

住所 珠海市吉大景山路92号601室

**重要提示**

1.经营范围:商事主体的经营范围在章程中载明(其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明,个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明)。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。

2.年度报告:外商投资企业(机构)、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日、其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度报告。

3.信息查询:商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关



2021



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0300008

企业名称：珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914404007081272269

法定代表人：熊建设

注册地址：珠海市香洲区吉大景山路92号东大商业中心六楼601室

有效期：至2024年10月20日

备案等级：壹级



登录广东省住房和城乡建设厅  
信息平台，输入“粤房估备”扫码  
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年10月20日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00225841

姓名 / Full name

熊建设

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420111196310255034

注册号 / Registration No.

4419970154

执业机构 / Employer

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-25

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00225289

姓名 / Full name

黄民

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340103197011061015

注册号 / Registration No.

4420040130

执业机构 / Employer

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-29

持证人签名 / Bearer's signature