

估价报告书

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物 业市场租金评估



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
2021年7月23日

租金评估报告

估价报告编号：

F/SZ/2107/2424/WZ

估价项目名称：

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金
评估

估价委托人：

东北电气发展股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

费金标 (4419960022)

王芷 (4420180087)

估价报告出具日期：

二〇二一年七月二十三日

二维码编号：

2107/SZ0828-11

致估价委托人函

敬启者：

承蒙委托，我们根据为提供交易参考而评估房地产市场租金之估价目的，查询、收集所需的相关资料，遵循必要的估价程序与原则，选用科学合理的估价方法，对以下物业之市场租金进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

中国辽宁省大连市中山区长江路 123 号，租赁面积为 39,365.29 平方米，于价值时点 2021 年 7 月 13 日，在估价假设和限制条件下，其日租金为人民币 0.66 元/平方米/天，年租金为人民币 9,500,000 元（大写人民币玖佰伍拾万元整）。

评估结果明细表			
房地产坐落	租赁面积	租赁单价	年租金
	(平方米)	(元/平方米/天)	(元)
辽宁省大连市中山区 长江路 123 号	39,365.29	0.66	9,500,000

备注：

- 1、本次评估结果对应的是估价对象作为酒店整体出租的租金水平，为含税价。
- 2、本次评估假设估价对象能够满足酒店经营的一般功能。
- 3、年租金取整至十万位。
- 4、租金定义为不含管理费、停车费、空调费、保险费、房地产税费及相关费用的净租金。
- 5、根据委托方提供之《情况说明书》及委托方指示，估价对象的租赁面积为 39,365.29 平方米（其中餐饮面积为 4,754 平方米，客房面积为 19,720 平方米，公寓面积为 14,891.29 平方米），我们以此作为估价对象的建筑面积依据，如实际情况与此不符，评估结果将作相应调整。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年七月二十三日至二〇二二年七月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二一年七月二十三日

目录

	<u>页码</u>
1 估价师声明.....	1
2 估价假设和限制条件.....	2
3 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 市场背景分析.....	11
3.6 价值时点.....	13
3.7 估价原则.....	13
3.8 估价依据.....	14
3.9 估价方法.....	15
3.10 估价结果.....	15
3.11 注册房地产估价师.....	16
3.12 实地查勘期.....	16
3.13 估价作业期.....	16
4 附件.....	17
4.1 情况说明书	
4.2 估价对象位置示意图	
4.3 估价对象外观和内部状况照片	
4.4 估价对象周边景观	
4.5 估价所依据的其他文件资料	
4.6 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件	

1 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）形成意见和结论，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

估价对象的所有权人依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

本次评估为假设估价对象拥有完全产权前提下的公开市场租金价格。

本次评估的租金为该物业按现状持续经营下的整租租金。

在实际租赁交易中，租金价格受交易双方谈判能力、租期长短、免租期、装修条件、承租方品牌及相关条件的影响，租金价格会在 10~20%之间上下浮动，提请报告使用人注意。

估价对象均以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

价值时点为 2021 年 7 月 13 日，查勘日期为 2021 年 7 月 20 日，价值时点与查勘日期不一致，我们乃假设价值时点状况和查勘日期一致，并以此作为我们的评估基准。

根据领勘人介绍，估价对象房间内部结构及装修标准与现场勘查之公寓 723 号及客房 1806 号房间内部相同，我们假设其他客户和公寓的实物状况与获准进入的物业情况一致，并以此作为估价基础。

根据委托方提供之《情况说明书》及委托方指示，估价对象的租赁面积为 39,365.29 平方米（其中餐饮面积为 4,754 平方米，客房面积为 19,720 平方米，公寓面积为 14,891.29 平方米），我们以此作为估价对象的建筑面积依据，如实际情况与此不符，评估结果将作相应调整。

根据委托方提供信息，估价对象公寓面积共 14,891.29 平方米。其中 14,570.17 平方米（84 套）尚未取得《不动产权证书》，根据国浩律师（上海）事务所出具的《关于海南逸唐飞行酒店管理有限公司租赁合同相关问题之法律意见书》，物业正在办理合法产权手续，此次评估假设物业将如期取得合法产权文件，并以此作为估价基础。

根据国浩律师（上海）事务所出具的《关于海南逸唐飞行酒店管理有限公司租赁合同相关问题之法律意见书》，估价对象中一层商服 354.54 平方米被查封，本次评估未考虑查封情况对估值的影响。

根据委托方提供信息，估价对象用途为客房和餐饮的部分于价值时点已经设立抵押，根据委托方指示，本次评估未考虑设定抵押对估值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或承租人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限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和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积。因为估价对象为整体物业中的一部分，所以我们以提供给我们的《情况说明书》作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场租金产生的影响。

在估价中，我们没有考虑所有权人凭借售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场租金产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场租金产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年七月二十三日至二〇二二年七月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

最近爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了极大的动荡，亦给房地产市场带来不确定性。预计房地产价值将对这场大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。房地产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。至于估值可以维持多长时间、以及房地产价格可能在短时间内发生迅速且重大的波动，则存在不确定性。吾等无法考虑在估值日期之后市场状况的任何后续变化及其如何对房地产价值产生影响。若有任何一方在进行任何交易时参考吾等之估值，则必须牢记这段时间内的市场波动性很高，并且自估值日期起，房地产价值可能会或不会发生变化。

截至报告出具日期估价师已经就疫情对本次估价目的、估价方法、假设和限制条件、重要参数和估价结果进行了审慎充分的论证，对目前可以观察到的和能够估计到的疫情影响在本次估价程序、估价方法和重要参数、估价假设和前提等在估价报告中做了相应的提示和说明。对于估价报告的使用，需要提示委托人、估价相关当事人等全部报告使用人在应用报告结论实施经济行为时，应充分判断疫情对经济的影响程度是否明显加深或者出现了估价过程中未能预计的情况，如果符合上述情形必须进行重新估价。需要声明的是估价师不应承担报告期后发生的且估价过程中未能预见的由于疫情造成的对估价结果的影响，在此情况下估价师亦不承担报告使用人执行相关经济行为而造成的损失。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

机构名称：东北电气发展股份有限公司
法定代表人：祝捷
地 址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字0200022号
有效期限：2023年11月03日止

3.3 估价目的

本次估价为供委托方交易参考目的而评估房地产市场租金。

3.4 估价对象

3.4.1 基本状况

估价对象位于大连市中山区长江路123号，所在地块东临民生街、南邻长江路、西邻吉庆街、北临常青街。根据现场查勘和委托方提供之相关资料，估价对象所在地块占地面积为8,370平方米，地势平坦。

根据吾等现场查勘，大连长江广场项目为综合体项目，业态涵盖写字楼、酒店和公寓，规划建筑面积为11.8万平方米，建筑形式为裙楼及三栋塔楼，建筑结构为钢筋混凝土。根据委托方提供的业权资料及相关信息，酒店分布在地下2层到地上36层，总建筑面积为58,411.34平方米；公寓分布在地上6-23层，总建筑面积27,222.44平方米，标准层每层10套公寓，20-21层和22-23层为跃层公寓，部分公寓已经散售。估价对象建筑面积为39,365.29平方米，分布在酒店和公寓中，其中酒店部分建筑面积为24,474平方米，用途为餐饮和客房，餐饮面积为4,754平方米，分布在1、2、3层及35和36层，客房面积为19,720平方米，分布在6-34层，共372间；公寓部分面积为14,891.29平方米，共87间，分布在7-10、13、14、18、19、20-21、22-23层。项目酒店配有两层地下停车场共97个车位，内部共设有5部客梯、1部消防梯、2部员工电梯和2条楼梯；公寓配有客梯2部、消防梯1部，2条楼梯，可以通过酒店一层到达公寓部分。估价对象整体保养状况良好。

装修情况:

外墙——玻璃幕墙、墙砖

地面——地砖、地毯

内墙——墙砖、墙纸、乳胶漆

天花——刷白、石膏板吊顶

门窗——实木门、玻璃门、铝合金窗

3.4.2 区位状况

大连市之位置

大连市位于辽东半岛的南端,地理范围为东经120° 58′ -123° 31′、北纬38° 43′ -40° 10′。西北濒临渤海,东南面向黄海,与中国山东半岛隔海相对,共扼渤海湾,素有“京津门户”之称;北面背依东北大陆,腹地辽阔,堪称“东北之窗”。海、陆、空四通八达,十分便利。

大连市之行政区、地域、人口

大连市全市总面积12,574平方公里,其中老市区面积2,415平方公里。2020年年末大连市全市总户籍人口达601.6万人。现辖2个县级市(瓦房店市、庄河市)、1个县(长海县)和7个区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区)。另外,还有保税区、高新技术产业园区2个国家级对外开放先导区,长兴岛临港工业区和花园口经济区。

大连市之交通条件

航空

大连市是中国东北地区重要的交通通讯枢纽。大连机场现已开通航线146条,其中国内航线108条,国际地区38条,与国内外13个国家和地区的88个城市通航(其中:国际地区29个),航班密度每周达到1,168架次,使大连机场初步形成了覆盖国内各大城市的航空运输网络,架起了四通八达的对外交流和经济交往的空中桥梁。

铁路

大连铁路与东北、华北等铁路网相联结,每天由大连始发北京、沈阳、哈尔滨等地的旅客列车50多列,于2012年12月开通的哈尔滨至大连高速铁路是国家“十一五”规划的重点工程,是国家《中长期铁路网规划》“四纵四横”客运专线网中京哈客运专线的重要组成部分,是我国目前在最北端的严寒地区设计建设标准最高的一条高速铁路。它北起黑龙江省哈尔滨市,南抵滨海城市大连,线路纵贯东北三省,途径三个省会城市和六个地级市及其所辖

区县。全长921公里。

公路

大连拥有中国开工建设的第一条高速公路——沈大高速公路纵贯辽东半岛，把沈阳、辽阳、鞍山、营口、大连五大城市紧密相连。黄海大道（大连-丹东）高速公路已通到了庄河。目前大连共有各级公路10,252.4公里。大连市公路密度为百平方公里38.13公里，市区与各区市县，除长海县以外，均以高速公路和一级公路连接，形成了以沈大、大庄高速公路贯穿南北、以国省干线公路为主骨架的公路网和从市区直达各区、市的2小时经济活动圈。

水路

大连水上客运以大连港客运中心为主要枢纽，此外还有香炉礁港、大连湾港、金石滩港等。沿海客运码头主要有开往烟台、天津、上海、韩国等沿海城市和国家。大连的海上客运航线可谓四通八达，驰名中外的大连港与150多个国家和地区的港口有航运往来。

轨道交通

大连市地铁暂时规划五条线路，1、2号线工程线路总长67.62公里，地铁1号线东起东海公园，西至河口，线路长25.06公里。地铁2号线北起南关岭国铁大连北站、南至西安路，西至周水子机场和在建新体育中心，线路长42.56公里，地铁1、2号线一期工程已建成通车，地铁1号线二期工程（会展中心-小平岛）及地铁2号线一期东段已于2017年通车，目前地铁4号线和5号线正在建设中。

中山区

大连市中山区位于大连市区的东部，东、南、北三面临海，西部与西岗区接壤。陆地面积为43.85平方公里，海岸线长27.5公里。区内中部、南部山岗蜿蜒，丘陵起伏，各种建筑依附山势。全区西北平坦，东南为低山丘陵，在海拔50-100米之间，只有少数山峰在海拔200米左右。著名的滨海路旅游带风景秀丽，享誉中外的棒槌岛国宾馆和国内规模最大、展示极地动物品种最多的老虎滩极地海洋物馆散布在滨海路上，每年吸引了大量海内外游客观光旅游。

中山区是大连金融服务、时尚消费、港航物流、总部经济、旅游休闲、文化创意等现代服务业集聚中心和产业集群。服务业是中山区的绝对主导产业，服务业增加值占地区生产总值比重达到96%，名列全省第一。2020年，中山区服务业整体保持平稳增长，现代服务业加快升级。金融产业核心地位进一步强化，泰康养老保险大连分公司落户中山区，引进融资租赁、投资基金等新兴金融机构7家，全区各类金融、投融资及中介服务机构总数达到245家。商业业态持续优化，盒马鲜生落户佳兆业广场，全区新增重点现代商贸企业214家。夜经济加快发展，蓝色港湾游艇港、光影艺术节等夜间旅游产品深受广大市民游客欢迎，经典生活时尚文化街区入选首批省级试点步行街。全域旅游取得新进展，海之梦帆船基地“海上看大连”等一批旅

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

游新产品上线运营，世界音乐文化博物馆、佛罗伦萨文化艺术交流中心等文化创意产业项目集聚发展。总部楼宇经济提质增效，成立全省首个“商务楼宇联盟”，楼宇经济税收贡献率达到70%以上。

估价对象之位置状况

估价对象位于大连市中山区长江路123号，所在地块东临民生街、南邻长江路、西邻吉庆街、北临常青街。

估价对象位置请参见附件4.4：[估价对象位置示意图](#)。

交通状况

估价对象距离地铁2号线“中山广场”站约640米；距离“民生街”公交站约170米，有403、40、538、707、712路公交车经过停靠；公共交通配套较便利。

估价对象距离大连火车站约1公里；紧邻长江路和民生街，长江路是大连市内东西向主要干道之一，通过上述道路可以到达市区的其他区域，道路通达性较好，对外交通较便利。

周边环境及配套

估价对象位于中山区长江路与民生街交汇处东北侧，周边配套较成熟，周边有邮电公寓、休斯顿公寓等住宅项目，其它配套有民生小学、邮储银行、民生银行、农业银行、罗森便利店、饭店等，公共配套完善。

估价对象周边景观参见附件4.6：[估价对象周边景观](#)。

3.4.3 权益状况

酒店部分：

委托方提供的《不动产权证书》，主要内容摘录如下（以下仅摘录与估价对象相关的《不动产权证书》）：

序号	房屋权证号	权利人	坐落	总层数	设计用途	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限
1	辽(2016)大连市 内四区不动产权第 00109944号	大连 长江 广场	中山区长江路123 号二层希尔顿酒店	36	公建/非住 宅	6,862	2,730.22	土地使用期限至 2034年08月 28日

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

2	辽(2016)大连市 内四区不动产权第 00109945号	有限 公司	中山区长江路123 号6-9层11-34层 希尔顿酒店	36	公建/非住 宅		27,068.86
3	辽(2016)大连市 内四区不动产权第 00109946号		中山区长江路123 号地下一层、一层 希尔顿酒店	36	公建/非住 宅		3,569.51
4	辽(2016)大连市 内四区不动产权第 00109947号		中山区长江路123 号35、36层希尔顿 酒店	36	公建/非住 宅		1,626.13
5	辽(2016)大连市 内四区不动产权第 00109949号		中山区长江路123 号一层商服	36	公建/非住 宅		354.54
6	辽(2017)大连市 内四区不动产权第 00061228号		中山区长江路123 号三层希尔顿酒店	36	公建/非住 宅		4,825.06
合计							

公寓部分:

序号	房屋权证号	房地 产权 利人	坐落	总 层 数	所在楼层	设计用途	建筑 结构	建筑面积
								(m ²)
1	(中有限) 2014200532 号	大连 长江 广场 有限 公司	中山区长江路 123号公寓楼13 层19号	23	13	住宅	钢混	151.56
2	(中有限) 2015200190 号		中山区长江路 123号公寓楼13 层16号	23	13	住宅		84.78
3	(中有限) 2014200517 号		中山区长江路 123号公寓楼13 层20号	23	13	住宅		84.78
合计								321.12

《国有土地使用证》

证号:	大国用(1994)字第9401050号
土地使用者:	大连长江广场有限公司
土地座落:	中山区民生街
地类用途:	住宅
使用期限:	1994年8月29日至2064年8月28日止
总面积:	1,508平方米
土地等级:	二级
记事:	东至长江广场有限公司 西至道路 南至道路 北至道路
发证单位	大连市城乡规划土地局
填发日期	1994年8月29日

《建设用地规划许可证》

证号:	大连-94249
用地单位:	大连长江广场有限公司
用地项目名称:	新建商场 写字楼等 公建
用地位置:	中山区长江路北、民生街西侧
用地面积:	8,370平方米
发证机关:	大连城乡规划土地局
日期:	1994年7月20日

《建设工程规划许可证》

证号:	200047
建设单位(个人):	大连长江广场有限公司
建设项目名称:	写字楼 商住楼 住宅 商场
建设位置:	中山区民生街
建设规模:	壹栋叁拾陆层壹栋贰拾叁层壹栋贰拾柒层壹拾万零柒佰捌拾平方米
发证机关:	大连城乡规划土地局
日期:	2000年6月27日

《施工许可证》

证号:	--
建设单位:	大连长江广场有限公司
工程名称:	大连长江广场
施工单位:	金州一建
设计单位:	大连建筑设计研究院
工程内容及规模:	长江广场, 建筑面积107,156平方米

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

合同开工时间:	1994-11-1
合同竣工时间:	1996-11-1
发证机关:	大连市城乡建设委员会
日期:	1995年5月30日

《商品房销售许可证》

证号:	大房许字第940025号
房屋销售单位:	大连长江广场有限公司
房屋坐落:	中山区长江路北 民生街西
房屋用途:	写字间 公寓
总建筑面积:	107,156平方米
总套:	总3栋
国内销售建筑面积:	19,288平方米 共108套
境外销售建筑面积:	45,006平方米 共312套
发证机关:	大连市房地产管理局
日期:	1996年2月12日

3.5 市场背景分析

2021年上半年大连市经济运行简况

根据辽宁省地区生产总值统一核算结果,2021年一季度大连市实现地区生产总值1,700.4亿元,按可比价格计算,同比增长14%。分产业看,第一产业增加值53.7亿元,同比增长3.9%;第二产业增加值694.7亿元,同比增长18.7%;第三产业增加值952.0亿元,同比增长11.4%。

产能利用率稳步提升 企业信心显著增强。一季度,大连市规上工业企业主要产品生产能力利用率为76.3%,分别比上年同期和上年四季度提高8.2个和2.4个百分点。其中,19个大类行业产能利用率高于全市平均水平,食品制造业、化学原料和化学制品制造业同比回升幅度均超过15个百分点。

规上民生保障行业持续增长。一季度,大连市规上电力、热力生产和供应业增加值同比增长21.6%,增幅比前两个月加快0.9个百分点,上拉全市规上工业1.6个百分点。农产品工业增长8.8%,上拉规上工业0.7个百分点。其中,与生产口罩等防疫物资相关的纺织业增长23.4%,自2020年起始终保持两位数增长;皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业,酒、饮料和精制茶制造业,食品制造业分别同比增长57.0%、39.6%和31.8%。从主要产品产量看,饮料、服装、非织造布(无纺布)和乳制品等产品产量分别同比增长31.5%、27.5%、16.6%和8.1%。

房地产开发投资完成情况

2011至2013年，大连市房地产开发投资总额逐年稳步增长。2013年达到顶峰，2013年后有所回落，至2016年房地产调控效果开始显现，2016年房地产开发投资为535.2亿元，为这几年的低点，以后逐年上升，房地产开发投资额较平稳。2019年大连市房地产开发投资为711.2亿元，上升3.3%。

截至2020年末，大连市房地产开发投资为753.1亿元，房地产开发投资上升5.89%。



资料来源：大连市统计局

大连土地市场

2020年，大连市共供应土地205宗，总土地面积936.90万平方米，相较前两年，土地供应集中放量，供应建筑面积达到历史高点。全市共成交184宗，其中市内五区成交26宗，以住宅用地为主，总土地面积142.63万平方米，规划建筑面积318.16万平方米。金普新区成交59宗，总土地面积359.60万平方米，规划建筑面积314.37万平方米。

从土地成交价格来看，高新园区住宅用地成交楼面地价最高为14,379元/平方米，其次中山区为13,059元/平方米。金普新区楼面地价为3,023元/平方米明显高于旅顺口区2,398元/平方米。总体来讲，大连市内七区住宅用地土地成交均价为5,553元/平方米，商服用地成交均价为3,350元/平方米。

大连市商品房市场分析

2010至2013年，大连市房地产开发施工面积保持稳定增长，到2014年后下滑，2020年大连市房地产开发施工面积为3,711.9万平方米，比上年下降3.7%。

2010至2013年间，大连市房地产竣工面积持续上涨，2014年起，房地产竣工面积下降明显，

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

2016年以后，房地产竣工面积趋于平稳，2020年受疫情影响大连市房地产竣工面积为167.3万平方米，比上年下降42.9%。

2010年，大连市商品房销售面积1,215.33万平方米，销售额856.04亿元。2011年小幅回落后，商品房销售面积和销售额均保持稳定上升。受经济 and 市场需求等多方面因素影响，2014年和2015年，大连市商品房销售面积和销售额急速下落。2015年销售面积是637.33万平方米，同比下降15%。2016年以后趋于平稳，2020年商品房销售面积为714.8万平方米，比上年增长8.5%，销售额为950.9亿元，增长20.6%。

大连市商品房销售面积和销售额



资料来源：大连市统计局

3.6 价值内涵

本咨询报告采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值。市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。

3.7 价值时点

价值时点为2021年7月13日，查勘日期为2021年7月20日，价值时点与查勘日期不一致，吾等假设估价对象于价值时点的实物状况及市场状况与查勘之日的状况一致。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。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。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值不得有合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

3.9 估价依据

国家和地方、部队的有关法律、法规、政策

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第7号）
《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行。）

估价标准

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

委托方提供的有关评估资料

《委托函》

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

《不动产权证书》复印件【编号辽（2016）大连市内四区不动产权第00109944-00109947和00109949号、辽（2017）大连市内四区不动产权第00061228号】
《房地产权证》复印件【编号（中有限）2014200532、2015200190、2014200517号】
《国有土地使用证》复印件【编号大国用（1994）字第9401050号】
《建设用地规划许可证》复印件【大连-94249】
《建设工程规划许可证》复印件【200047】
《施工许可证》复印件
《商品房销售许可证》复印件【大房许字第940025号】

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员现场勘察、摄影和记录
大连市房地产市场信息

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次估价采用比较法对估价对象的市场租金进行评估。

针对本次评估对象，结合我们的现场查勘，估价对象位于大连市中山区，出租做酒店经营。我们针对其物业特点，并对比地理位置、周边自然及人文经济环境等因素，选取了与该物业类似的物业进行比较分析。

比较法的定义：选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区域因素、个别因素）→求出比准价值。

3.11 估价结果

中国辽宁省大连市中山区长江路123号，租赁面积为39,365.29平方米，在价值时点2021年7月13日在估价假设和限制条件下，其日租金为人民币0.66元/平方米/天，年租金为人民币9,500,000元（大写人民币玖佰伍拾万元整）。

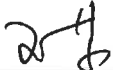
中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

评估结果明细表			
房地产坐落	租赁面积	租赁单价	年租金
	(平方米)	(元/平方米/天)	(元)
辽宁省大连市中山区长江路123号	39,365.29	0.66	9,500,000

备注:

- 1、本次评估结果对应的是估价对象作为酒店整体出租的租金水平，为含税价。
- 2、本次评估假设估价对象能够满足酒店经营的一般功能。
- 3、年租金取整至十万位。
- 4、租金定义为不含管理费、停车费、空调费、保险费、房地产税费及相关费用的净租金。
- 5、根据委托方提供之《情况说明书》及委托方指示，估价对象的租赁面积为 39,365.29 平方米（其中餐饮面积为 4,754 平方米，客房面积为 19,720 平方米，公寓面积为 14,891.29 平方米），我们以此作为估价对象的建筑面积依据，如实际情况与此不符，评估结果将作相应调整。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
费金标	4419960022		2021年7月23日
王芷	4420180087		2021年7月23日

3.13 实地查勘期

二〇二一年七月二十日

3.14 估价作业期

二〇二一年七月十二日至二〇二一年七月二十三日。

4 附件

4.1 情况说明书

情况说明书

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

根据租赁交易定价参考需要,特委托贵公司对位于辽宁省大连市中山区长江路123号(租赁面积为39,365.29平方米,其中餐饮面积为4,754平方米,客房面积为19,720平方米,公寓面积为14,891.29平方米)在估价时点的市场价值租金进行评估。

我司承诺所提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明、合同及其他相关资料均合法、真实有效,并愿意承担因此引起的一切连带赔偿责任和相关法律责任。

特此说明。

东北电气发展股份有限公司(公章)

2021年7月13日

4.2 估价对象位置示意图



4.3 估价对象外观和内部状况照片



物业外观



物业外观



物业内部



物业内部



物业内部



物业内部

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



物业内部



物业内部



物业内部



物业内部



物业内部



物业内部

4.4 估价对象周边景观



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

4.5 估价所依据的其他文件资料

辽 (2016) 大连市西岗区不动产权第 00109945 号

权利人	大连兴行广告有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路123号6-9层 11-34层希尔顿酒店
不动产单元号	210202C040115800025F02010009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	公建/非住宅
面积	土地面积: 686.20㎡/房屋建筑面积: 27068.86㎡
使用期限	土地使用期限至2034年06月26日
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 36

附 记

变更产别 自住 实际用途: 商业 发证日期: 2000年02月03日 涉及

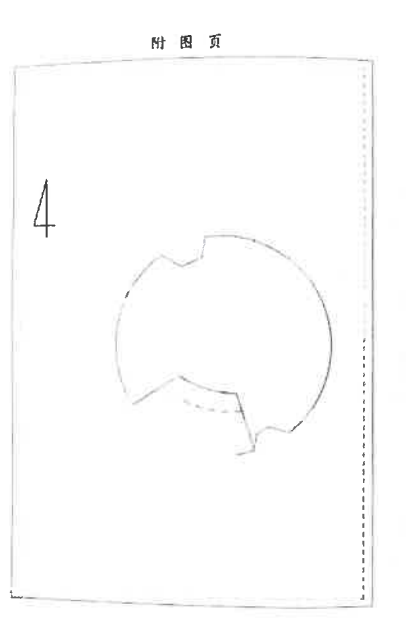
他项权利摘要

权利人: 信达金融租赁有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 4239.74平方米 权利价值: 64206.125万 约定顺位: 2016/12/16 至 2018/12/16

其他抵押

权利人: 信达金融租赁有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 4239.74平方米 权利价值: 64206.125万 约定顺位: 2016/12/16 至 2018/12/16

权利人: 大连兴行广告有限公司 权利种类: 产权抵押 抵押面积: 4239.74平方米 权利价值: 30000万 约定顺位: 2016/06/14 至 2020-06-11



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

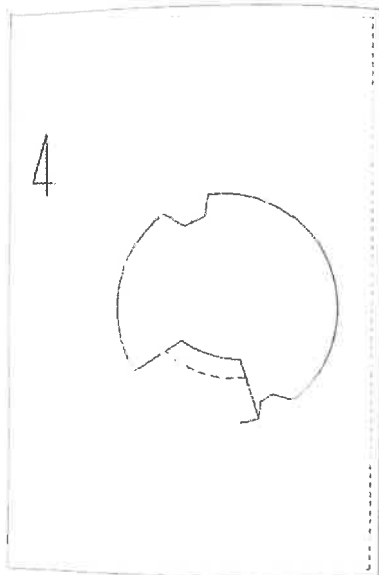
辽 (2016) 大连市内四区不动产字第 00109947 号

权利人	大连长江广泰有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路23号35、36层希尔顿酒店
不动产单元号	210220094011GB00035P00010541
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量房
用途	商业/非住宅
面积	土地面积: 6662m ² /房屋建筑面积: 1626.13m ²
使用期限	土地使用期限至2034年06月28日
	房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 36
权利其他状况	

附 记

房产类别	自建	实际用途:	商服	颁发证日期为	2009年02月03日	颁发			
他项权利情况									
权利人:	信託金融租赁有限公司	权利种类:	抵押	抵押面积:	42295.71平方米	权利价值:	64206.125万	约定期限:	2016/12/16至 2018/12/16
权利抵押									
权利人:	信託金融租赁有限公司	权利种类:	抵押	抵押面积:	42295.71平方米	权利价值:	64206.125万	约定期限:	2016/12/16至 2018/12/16
权利人:	信託金融租赁有限公司	权利种类:	抵押	抵押面积:	42295.71平方米	权利价值:	30050万	约定期限:	2019/06/14至 2023/12/11

附 图 页



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

辽 (2016) 大连市內四区不动产权第 00109946 号

权利人	大连长江广场有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路123号地下一层、一层希尔顿酒店
不动产单元号	210202004011GB00035P0010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	公建/非住宅
面积	土地面积: 6862㎡/房屋建筑面积: 3569.51㎡
使用期限	土地使用期限至2034年08月26日
	房屋结构: 框架 房屋总层数: 36
权利其他状况	

附 记

变更产别 自留 实际用途: 高层 颁发证日期2000年02月05日 换发

他项权利摘要

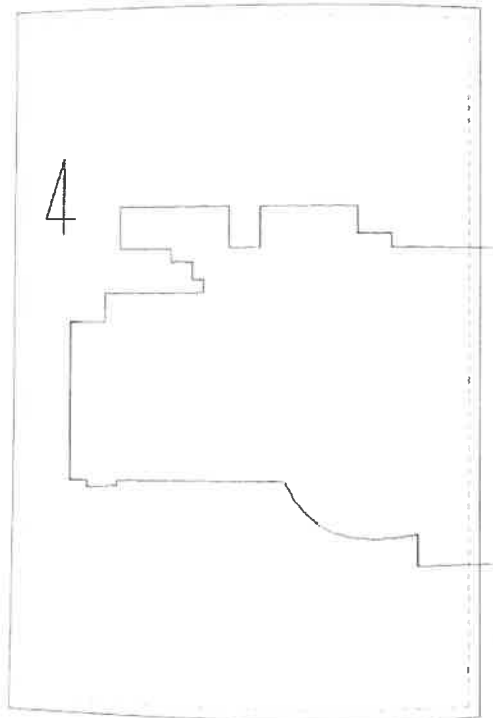
权利人: 信达金融租赁有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 42299.71平方米 权利价值: 64206.125万 约定期限: 2016至 2018/12/16

变更注销

权利人: 信达金融租赁有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 42299.71平方米 权利价值: 64206.125万 约定期限: 2016至 2019/12/15

权利人: 渤海银行股份有限公司鞍山支行 权利种类: 抵押 抵押面积: 42299.71平方米 权利价值: 30000万 约定期限: 2019-06-14 至 2020-06-11

附 图 页



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

辽 (2017) 大连市内四区不动产第 00061228 号

权利人	大连长江广场有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路123号三层泰尔歌酒店
不动产单元号	2102020040110300035F00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公/住宅
面积	土地面积: 660.7m ² /房屋建筑面积: 4625.06m ²
使用期限	土地使用期限至2064年06月28日
	房屋结构: 砖混 房屋总层数: 26, 所在层数: 第3层
	权利其他状况

附 记

变更自述 实际用途: 商服 换发 颁发证日期为2012年09月27日

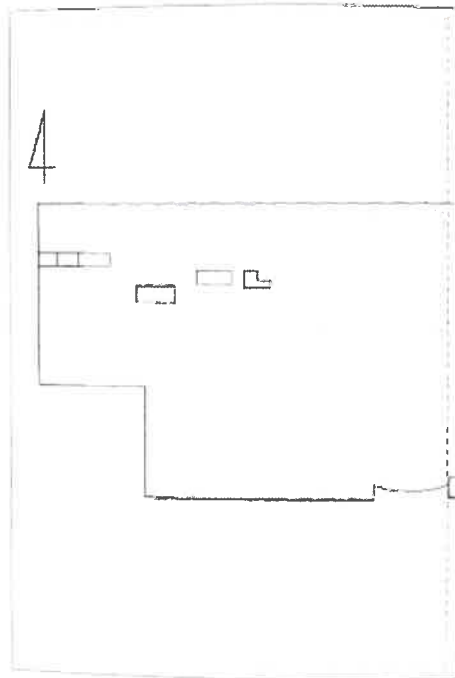
他项权利摘要

权利人: 廊坊银行股份有限公司新道支行 权利种类: 最高额抵押 抵押面积: 16111.63平方米 权利价值: 50000万 债务履行期限: 2017/04/12 至 2020/04/12

权利人: 廊坊银行股份有限公司新道支行 权利种类: 一般抵押 抵押面积: 16111.63平方米 权利价值: 50000万 约定期限: 2019-04-10 至 2020-04-06

权利人: 廊坊银行股份有限公司新道支行 权利种类: 最高额抵押 抵押面积: 16111.63平方米 权利价值: 65000万 债务履行期限: 2020-06-02 至 2023-06-01

附 图 页



2
E
S
E
E
B
B
E
S
B
E
E
E
E
E
E
E
E
E
E

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

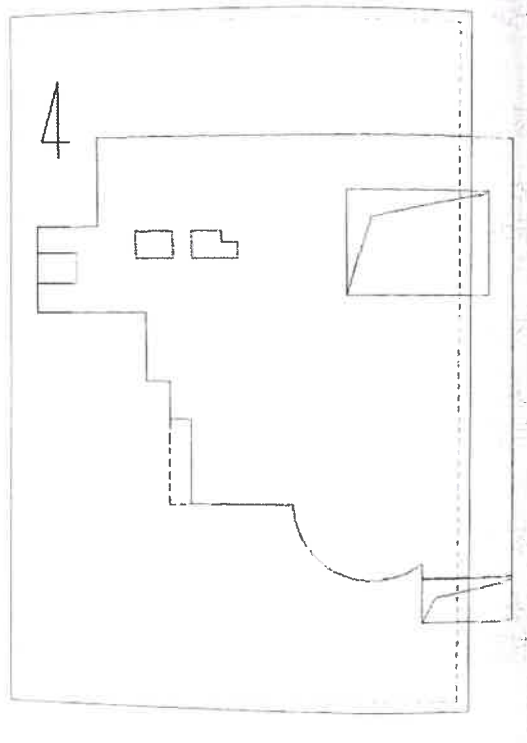
辽 (2016) 大连市内四区不动产权第 00109944 号

权利人	大连长兴产城有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路123号二层希尔顿酒店
不动产单元号	210202004011562002SF00310005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	公寓/非住宅
面积	土地面积: 6862m ² /房屋建筑面积: 2730.22m ²
使用期限	土地使用期限至2054年06月28日
	房屋结构: 钢混 房屋总层数: 35
其他	权利人其他权利

附 记

不动产别	自用
实际用途	酒店 酒店过去年2005年02月02日 运营
抵押/查封/冻结	
他项权利情况	
抵押人	信达金融租赁有限公司 抵押金额: 抵押 抵押面积: 42259.71平方米 抵押价值: 64205.125万 约定期限: 2016/12/16 至 2018/12/16
抵押人	信达金融租赁有限公司 抵押金额: 抵押 抵押面积: 42259.71平方米 抵押价值: 64205.125万 约定期限: 2016/12/16 至 2018/12/16
抵押人	浙江恒裕银行股份有限公司 抵押金额: 抵押 抵押面积: 42259.71平方米 抵押价值: 64205.125万 约定期限: 2018/06/14 至 2038/06/14

附 图 页



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

辽 (2016) 大连市内四区不动产权第 00109649 号

权利人	大连长汀广场有限公司
共有情况	
坐落	中山区长江路123号一层商服
不动产单元号	210202040110D00030F00610004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量房
用途	公建/商业
面积	土地面积: 660.2m ² / 房屋建筑面积: 154.54m ²
使用期限	土地使用期限至2034年08月28日
其他	房屋结构: 钢架 房屋层数: 3F
权利其他状况	

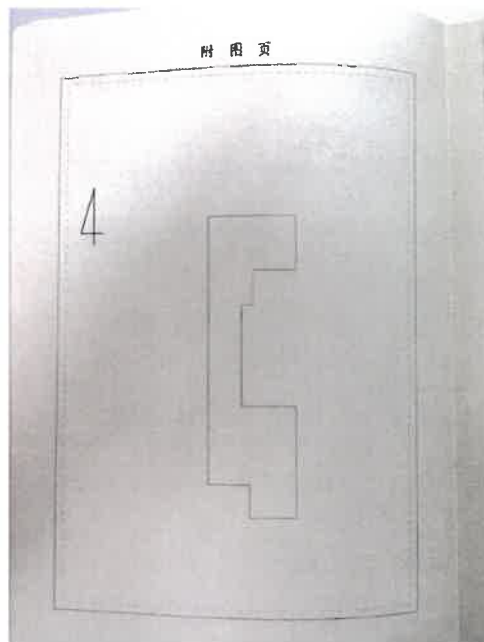
附 记

变更产别: 自建 实际用途: 商服 颁发之日: 2016年02月03日 涉及

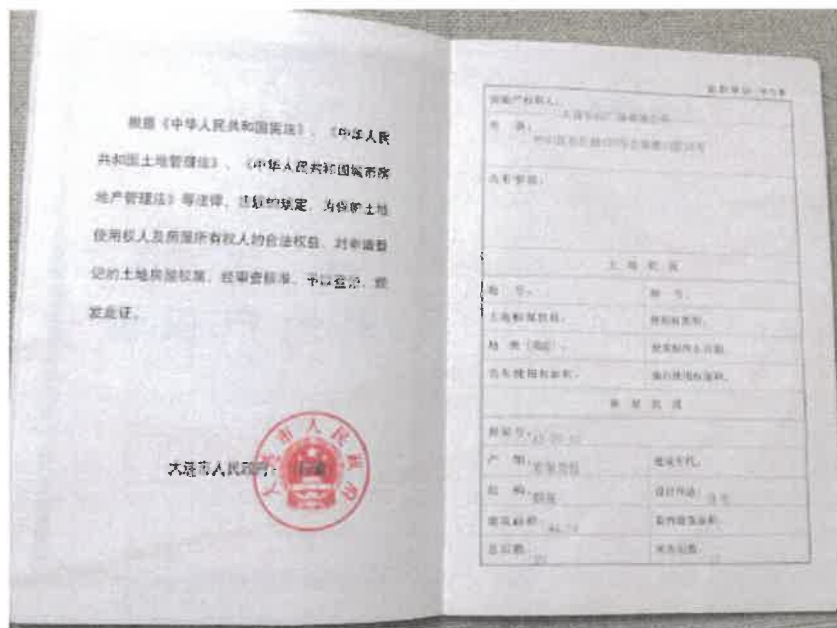
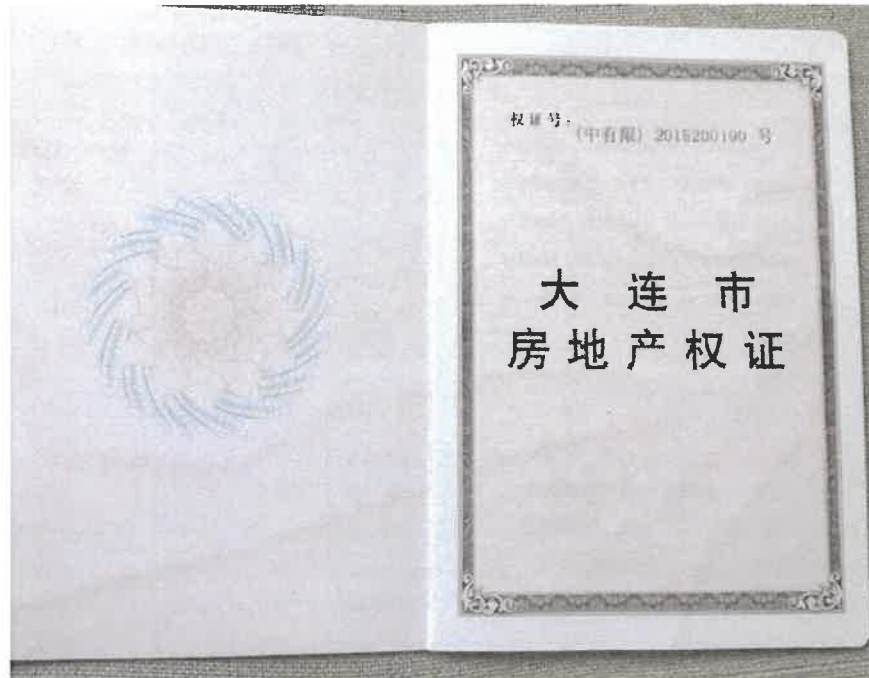
他项权利摘要

权利人: 信达金融资产有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 42299.71平方米 权利价值: 64206.125万 约定期限: 2016/12/16 至 2018/2/16

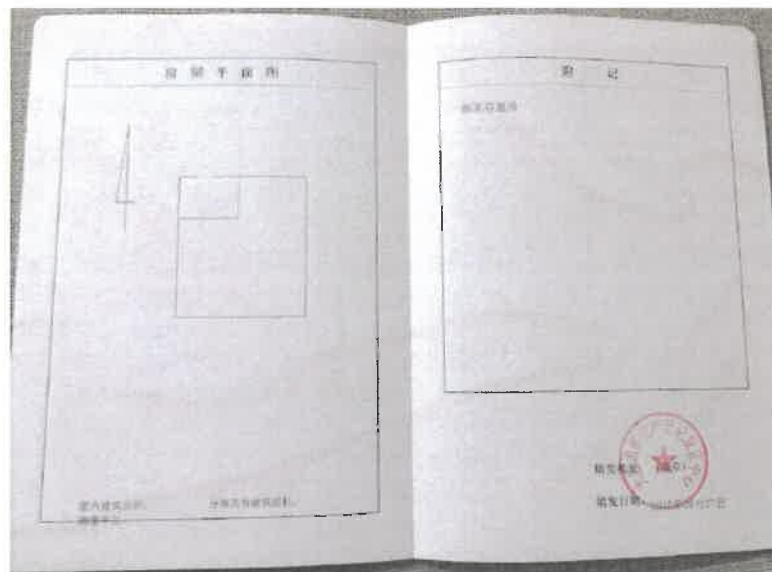
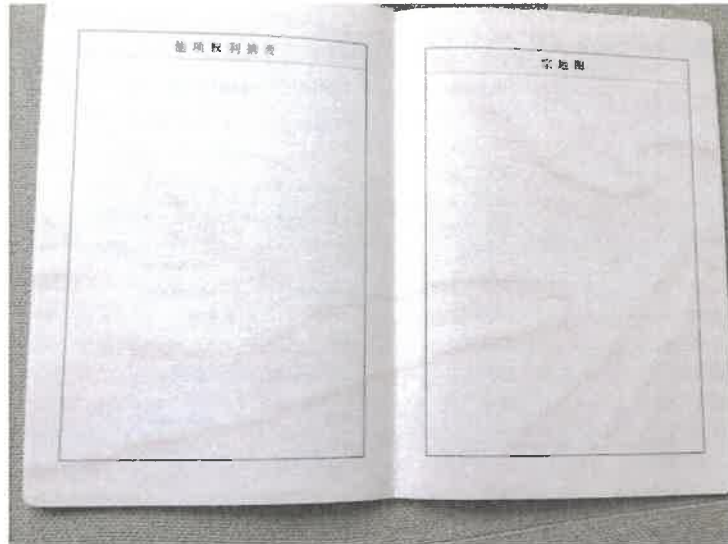
权利人: 信达金融资产有限公司 权利种类: 抵押 抵押面积: 42299.71平方米 权利价值: 64206.125万 约定期限: 2016/12/16 至 2018/2/16



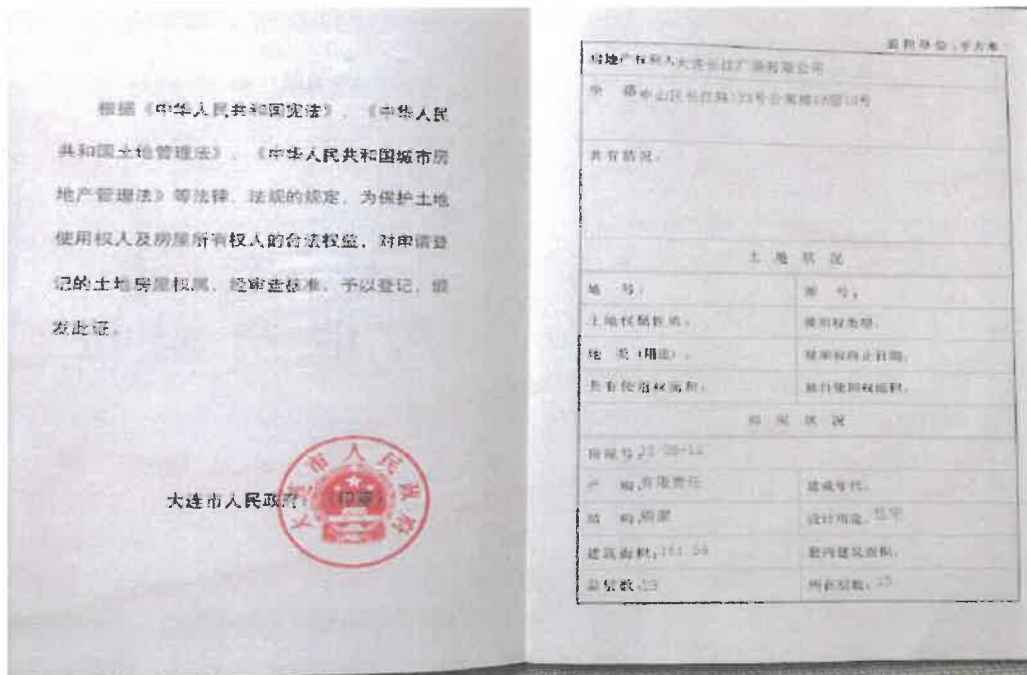
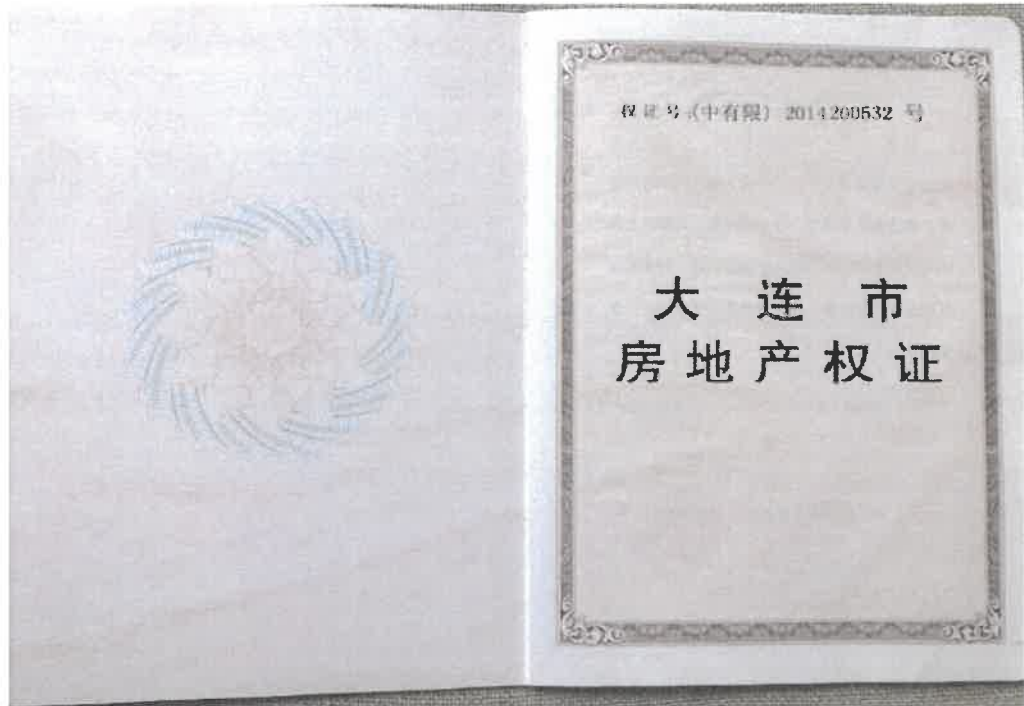
中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



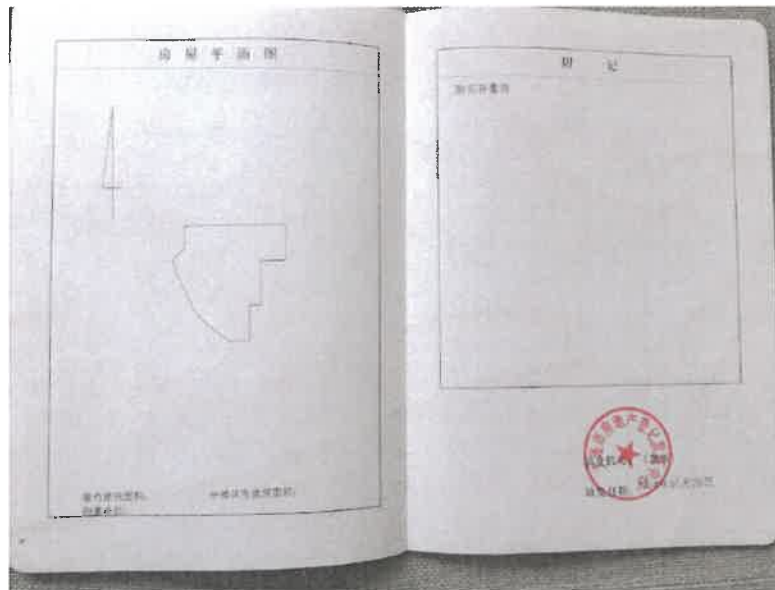
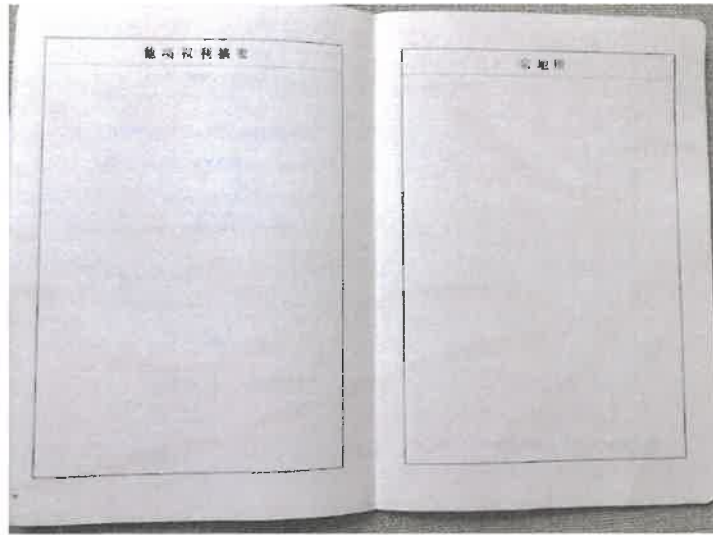
中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



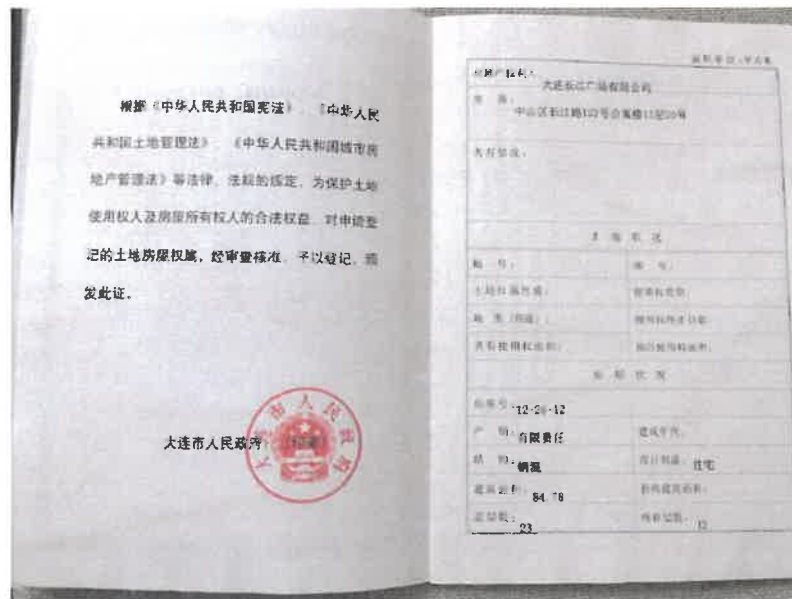
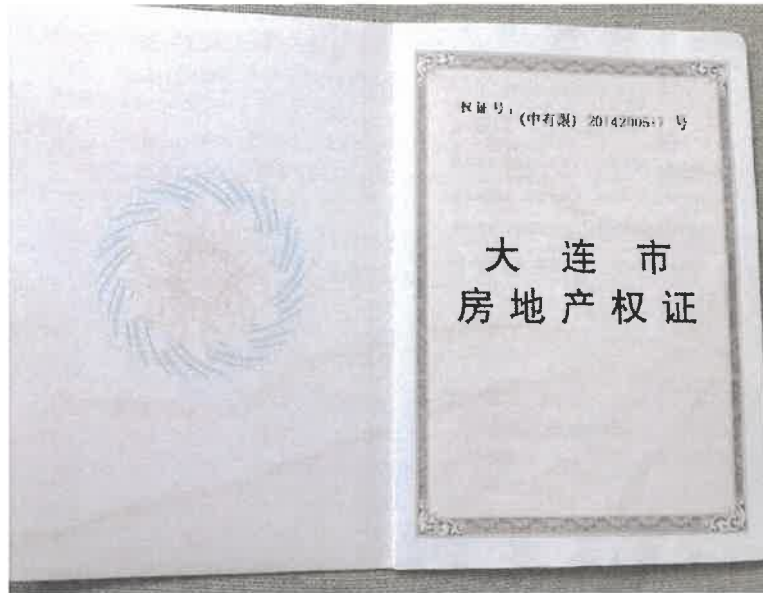
中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



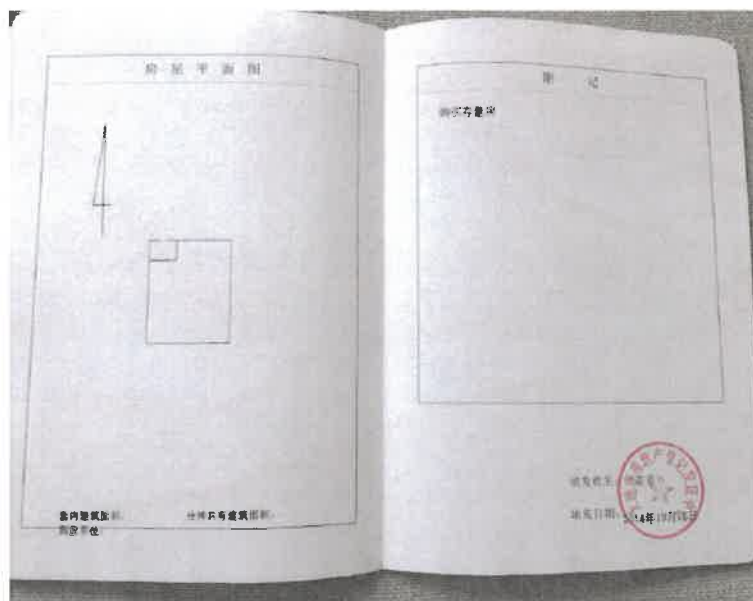
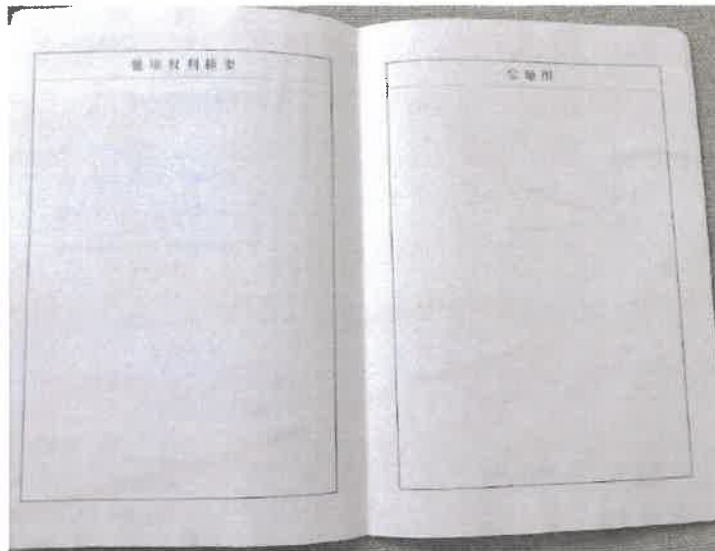
中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



大 国用(1994)字第 9401050 号

中华人民共和国
国有土地使用证

出 让

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

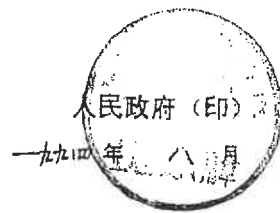
—摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

—摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十一条


根据《中华人民共和国土地管理法》规定,为维护社会主义土地公有制,保护土地使用者的合法权益,由土地使用者申请,经调查审定,准予登记,发给此证。



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

土地使用者		大连长江广场有限公司	
土地座落		中山区 民生街	
土地用途		住宅	
地号		图号	
土地 使用 权 面 积	总面积	1508平方米	
	独自使用权	面积	1508平方米
		其中 建筑占地	
	共有使用权	面积	
其中 分摊 面积 建筑占地			
土地等级	二 级	使用期限	1994年8月29日至2064年8月28日止

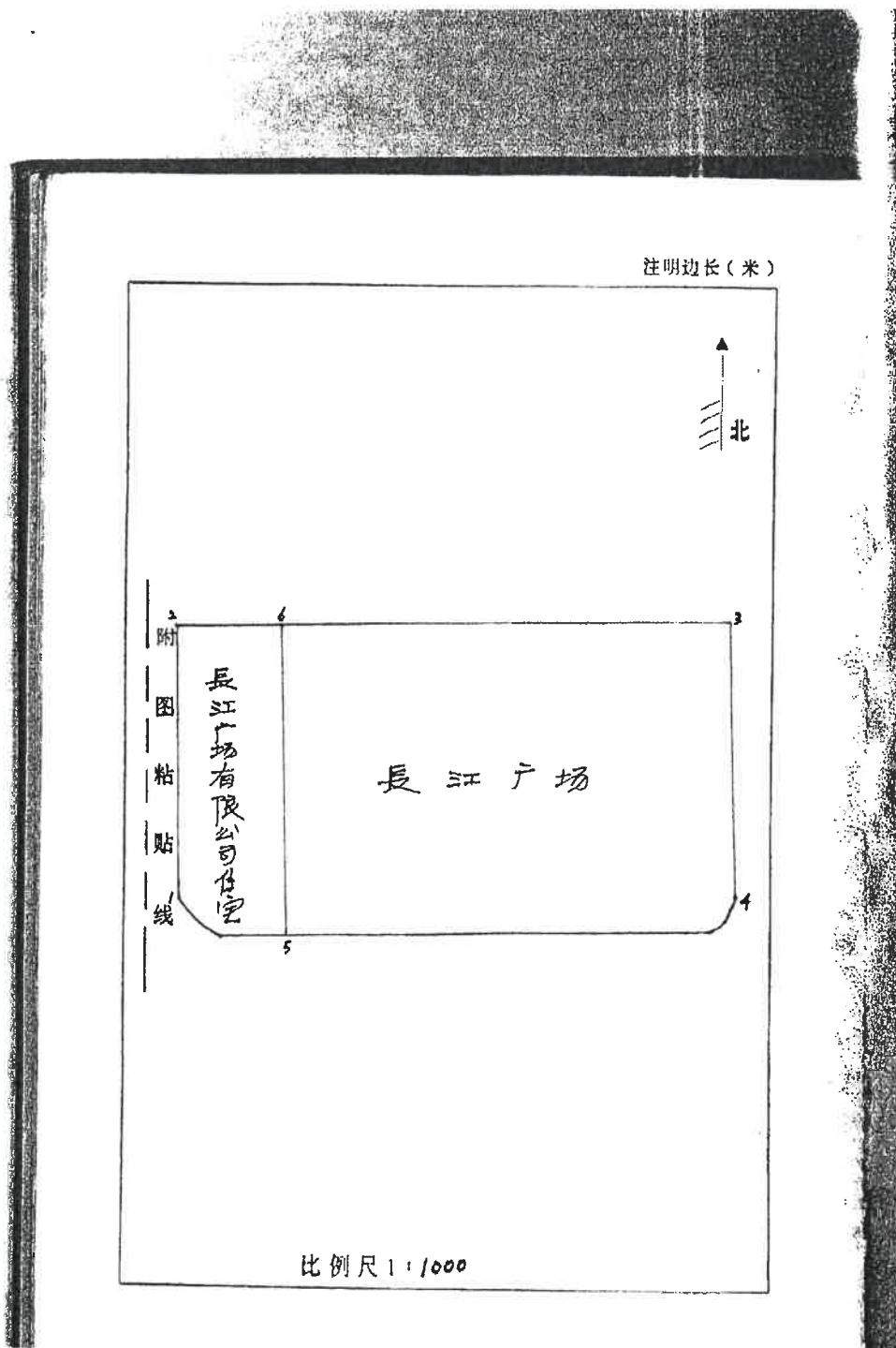
面积单位:平方米

四 至	<p>东至长江广场有限公司 西至道路 南至道路 北至道路</p>
填 发 机 关	<p>同意发证</p> <p> 一九四五年八月二十日</p>

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

长江广场	抵押	大连市房产交易所	97.7.4
长江广场	抵押	大连市房产交易所	97.8.12
长江广场酒店1-18层	抵押	中国农业银行大连市分行营业部	97.10.29, 2001.1.15续期
长江广场酒店1-18层	抵押	中国农业银行大连市分行营业部	2001.1.15续期
长江广场酒店4层	抵押	中国农业银行大连市分行营业部	97.6, 2001.1.15续期
长江广场酒店3、4层	抵押	中国农业银行大连市分行营业部	2000.3.3, 2001.1.15续期
长江广场酒店1、2、3、4层	抵押	中国农业银行大连市分行营业部	2000.4.18, 2001.1.15续期

中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



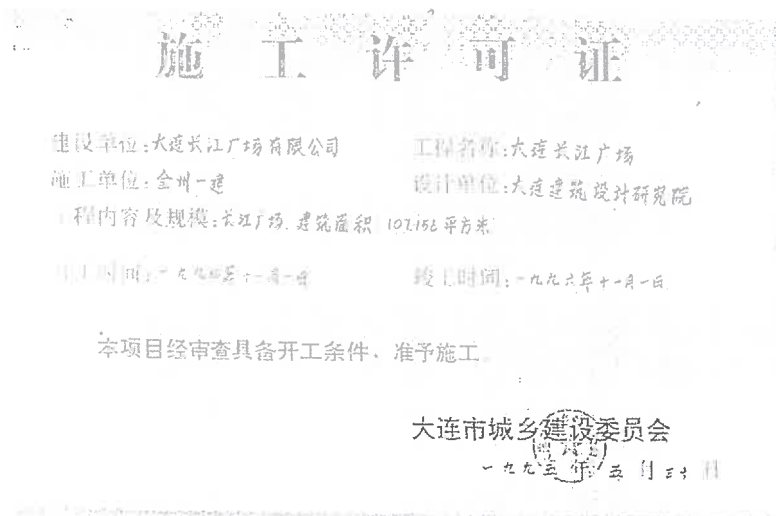
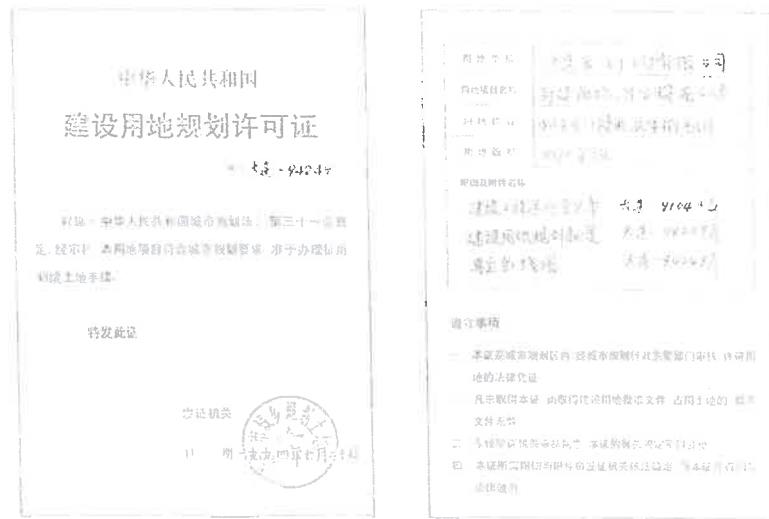
商品房销售许可证 **补发**

大房许字第 940025 号

房屋销售单位	大连长江广场有限公司	营业执照注册号	00587
房屋座落	中山区长江路北民生街西	房屋用途	写字间公寓
总建筑面积	107156.00 平方米	总套数	共 3 栋
国内销售建筑面积	19268.00 平方米	共套数	共 108 套
境外销售建筑面积	45006.00 平方米	共套数	共 312 套



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估



4.6 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件




房地产估价机构备案证书

证书编号: 遼房估备字第0200022

企业名称: 大连市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码: 91440300748659253X
法定代表人: 程家龙
注册地址: 沈阳市锦州市精武路海康安全中心B座1号奥莱建设广场12层503A-503B1
有效期: 至 2023年11月03日
备案等级: 甲级



发证机关: 辽宁省住房和城乡建设厅
发证日期: 2021年07月20日



中国辽宁省大连市中山区长江路123号部分物业市场租金评估

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00181426</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>费金标</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>440301196809276792</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>4419960022</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-01-14</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 	
---	---	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00215855</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>王芷</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>410305199411024024</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>4420180097</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2024-06-08</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 	<p>75</p> 
--	--	---