



**唐山市恒佳恒资产评估有限公司**  
Tangshanshi Heng Jia Heng Asset Appraisal Co., Ltd.

# 评估报告书

Appraisal report

中国·唐山

天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司价值咨询项目

# 咨询报告书

[2018]冀珩评咨字第001号

共一册，第一册

唐山市珩佳珩资产评估有限公司

2018年10月22日

# 本册目录

[2018]冀珩评咨字第001号

声 明.....	2
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告 书.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他咨询报告使用者..	5
二、咨询目的.....	5
三、咨询对象和咨询范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、咨询基准日.....	6
六、咨询依据.....	6
七、咨询方法.....	7
八、咨询程序实施过程和情况.....	7
九、咨询假设.....	9
十、咨询结论.....	9
十一、特别事项说明.....	10
十二、咨询报告使用限制说明.....	10
十三、咨询报告日.....	12
咨询报告附件.....	13

## 摘 要

唐山市珩佳珩资产评估有限公司接受天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司的委托，依据国家有关法律、法规，运用资产咨询的方法和必要的程序，及我们认为必要的其他程序，对因价值咨询所涉及的位于河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦登记在王凯名下的广银大厦 1-1801 号、登记在周波儿名下的广银大厦 1-1806 号、登记在赵军名下的广银大厦 1-1807 号和 1-1808 号的四套房地产在咨询基准日 2018 年 9 月 19 日的市场价值作出了公允反映，

本次咨询以资产持续使用和公开市场为前提，根据本次咨询对象的特点，采用了收益法和市场法进行咨询。

咨询人员按照必要的咨询程序，经过清查核实和评定估算，得出了如下咨询结论：

在咨询基准日 2018 年 9 月 19 日天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司委托咨询的资产咨询价值为：人民币 7,702,793 元，大写人民币：柒佰柒拾万零贰仟柒佰玖拾叁元整。（详见下表）

产权人	产权证号、土地证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	咨询总价 (元)
王凯	房地证津字第 103031106217 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1801	190.13	33.10	12130	2306277
周波儿	房地证河西字第津 0166411 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1806	190.13		12130	2306277
赵军	房地证津字第 103031026726 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1807	127.38	22.20	12130	1545119
赵军	房地证津字第 103031026725 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大	127.38	22.20	12130	1545119

		厦 1-1808				
合计			635.02			7702793

本报告咨询结论的有效使用期限为一年，自咨询基准日 2018 年 9 月 19 日起至 2019 年 9 月 18 日止。

特别事项说明：

1、咨询基准日，根据委托人提供的产权证明复印件，估价对象中以下房地产已经设定抵押，咨询值未扣除抵押权利价值：

1)、周波儿名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1806 号房地产，权利价值 810000 元，权利人为工行新华支行，约定期限为 2003 年 5 月 29 日至 2033 年 5 月 25 日；

2)、赵军名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1807 号房地产，建筑面积 127.38 平方米，权利价值 1220000 元，权利人为天津滨海农村商业银行股份有限公司，约定期限为 2014 年 12 月 3 日至 2015 年 12 月 2 日；

3)、赵军名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1808 号房地产，建筑面积 127.38 平方米，权利价值 1220000 元，权利人为天津滨海农村商业银行股份有限公司，约定期限为 2014 年 12 月 3 日至 2015 年 12 月 2 日

2、本咨询值为房地产市场价格，咨询值中不含土地出让金价值。

3、咨询人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，咨询人员是假设其建筑物基础、房屋结构等方面符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家优先安全使用标准，通过实地勘察作出的判断。

4、咨询机构仅有权对委托方认定的咨询范围内的相关资产价值发表咨询意见，无权对除此以外的其他任何情况发表意见。

5、咨询报告结论是资产咨询人员执行本次咨询业务对咨询对象价值发表的专业意见，不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

以上内容摘自资产咨询报告书，欲了解本咨询项目的全面情况，应认真阅读报告书全文。

# 资产咨询报告书

[2018]冀珩评咨字第001号

天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司：

唐山市珩佳珩资产评估有限公司受贵单位的委托，依据国家有关法律、法规和规定，运用公允的资产咨询程序和方法，及我们认为必要的其他程序，对因价值咨询所涉及的位于河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦登记在王凯名下的广银大厦 1-1801 号、登记在周波儿名下的广银大厦 1-1806 号、登记在赵军名下的广银大厦 1-1807 号和 1-1808 号的四套房地产进行了评定、分析、测算等咨询人员认为必要的工作。本公司的咨询人员对委托咨询的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查与征询，对贵单位拟价值咨询涉及的相关资产在咨询基准日 2018 年 4 月 19 日的市场价值作出了公允反映。现将资产咨询情况及咨询结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他咨询报告使用者

### （一）委托方

天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司

### （二）产权持有者

周波儿、王凯、赵军

### （三）委托方、产权持有者以外的其他咨询报告使用者

委托方、产权持有者以外的其他咨询报告使用者包括：与本次咨询行为有关的单位或机构。

## 二、咨询目的

本次咨询目的反映的是：为天津金达小额贷款有限公司与天津中维药业有限公司拟价值咨询涉及的相关资产的市场价值提供参考依据。

### 三、咨询对象和咨询范围

本次咨询的对象为天津金达小额贷款有限公司、天津中维药业有限公司因核实资产价值涉及的相关资产。

具体咨询范围为天津金达小额贷款有限公司、天津中维药业有限公司委托价值咨询所涉及的位于位于河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦登记登记在登记在王凯名下的广银大厦 1-1801 号、登记在周波儿名下的广银大厦 1-1806 号、登记在赵军名下的广银大厦 1-1807 号和 1-1808 号的四套房地产。

现场勘查时，上述资产使用、维护状况较好。

纳入本次咨询的资产与委托咨询时确定的资产范围一致。

### 四、价值类型及其定义

本次咨询对市场条件和咨询对象的使用无特别限制和要求，所以选择本次咨询的价值类型为市场价值，市场价值的定义为自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、咨询基准日

本项目咨询基准日是 2018 年 9 月 19 日，由委托方和相关当事方共同确定。

本咨询报告书中一切取价标准均为咨询基准日有效的价格标准。

### 六、咨询依据

## （一）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
2. 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
3. 中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日）；

## （二）权属依据

- 1、不动产权证复印件；
- 2、房权证复印件和土地使用权证复印件等。

## （三） 取价依据

网上询价和市场询价；

## （四）行为依据

资产咨询委托合同。

## 七、咨询方法

### （一）本次咨询的特点：

- 1、本次咨询目的是为天津金达小额贷款有限公司、天津中维药业有限公司拟价值咨询涉及的相关资产的市场价值提供参考依据；
- 2、咨询假设前提为：资产持续使用。

### （二）、咨询方法确定

主要采用采用收益法和市场法进行咨询。

## 八、咨询程序实施过程和情况



本次咨询起止日期自 2018 年 9 月 19 日至 2018 年 10 月 22 日，咨询过程分一下几个阶段进行：

（一）接受委托及前期准备阶段

1、向委托方及产权持有方了解咨询对象的基本情况，明确咨询目的，明确咨询对象、具体的咨询范围以及咨询的价值类型，并确定咨询基准日，分析咨询存在的风险，接受项目委托，与委托方签署资产咨询委托合同；

2、咨询人员在现场了解委估资产状况，收集资产咨询所需文件资料，制订资产咨询工作计划和操作方案。

（二）现场咨询阶段

2018 年 9 月 19 日，资产咨询人员进入现场。根据资产咨询和管理的有关原则和规定，咨询人员在现场咨询阶段进行了下列工作：

- 1、听取委托方对本次咨询目的及委估资产情况的介绍；
- 2、咨询人员到现场对资产进行清查核实。
- 3、收集资产的产权证明文件；
- 4、征询资产市场价格。

（三）咨询测算及汇总阶段

1、查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，针对具体对象进行评定估算；

2、汇总各类资产的咨询结果，对其进行综合分析，进行必要的调整；

3、撰写资产咨询报告书。

（三）提交报告阶段

- 1、提交正式资产咨询报告书之前与委托方就初评结果交换意见；
- 2、对资产咨询报告进行审核、修改；
- 3、向委托方提交资产咨询报告书正式文本，并将工作底稿归档

## 九、咨询假设

本咨询报告咨询结论在以下假设前提下成立，当下述咨询假设发生变化并对咨询值产生明显影响时，咨询结论一般会失效，委托方应及时聘请咨询机构重新确定咨询值；

- 1、咨询假设前提为：资产持续使用；
- 2、被咨询资产存在完全产权，未考虑其是否存在抵押及租赁等他项权利；
- 3、咨询结果为资产在咨询基准日的市场价值，未考虑交易过程中可能发生的各项税费；
- 4、没有考虑可能存在的特殊的交易方可能追加付出的价格等对咨询价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
- 5、咨询结果基于由委托方及产权持有方提供的与咨询相关的所有资料是真实、完整、准确无误的；
- 6、假设咨询基准日资产状况与现场勘察日状况一致；
- 7、满足公平正常交易的市场条件。

## 十、咨询结论

根据上述咨询工作，得出如下咨询结论：

在咨询基准日 2018 年 9 月 19 日天津金达小额贷款有限公司与天津中

维药业有限公司委托咨询的资产咨询价值为：人民币 7,702,793 元，大写人民币：柒佰柒拾万零贰仟柒佰玖拾叁元整。（详见下表）

产权人	产权证号、土地证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	咨询总价 (元)
王凯	房地证津字第 103031106217 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1801	190.13	33.10	12130	2306277
周波儿	房地证河西字第津 0166411 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1806	190.13		12130	2306277
赵军	房地证津字第 103031026726 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1807	127.38	22.20	12130	1545119
赵军	房地证津字第 103031026725 号	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1808	127.38	22.20	12130	1545119
合计			635.02			7702793

本报告咨询结论的有效使用期限为一年，自咨询基准日 2018 年 9 月 19 日起至 2019 年 9 月 18 日止。

## 十一、特别事项说明

### 特别事项说明：

1、咨询基准日，根据委托人提供的产权证明复印件，估价对象中以下房地产已经设定抵押，咨询值未扣除抵押权利价值：

1)、周波儿名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1806 号房地产，权利价值 810000 元，权利人为工行新华支行，约定期限为 2003 年 5 月 29 日至 2033 年 5 月 25 日；

2)、赵军名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1807 号房地产，建筑面积，127.38 平方米，权利价值 1220000 元，权利人为天津滨海农村商业银行股份有限公司，约定期限为 2014 年 12 月 3 日至 2015 年 12 月 2 日；

3)、赵军名下的河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦 1-1808 号房地产, 建筑面积 127.38 平方米, 权利价值 1220000 元, 权利人为天津滨海农村商业银行股份有限公司, 约定期限为 2014 年 12 月 3 日至 2015 年 12 月 2 日

2、本咨询值为房地产市场价格, 咨询值中不含土地出让金价值。

3、咨询人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 咨询人员是假设其建筑物基础、房屋结构等方面符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家优先安全使用标准, 通过实地勘察作出的判断。

4、咨询机构仅有权对委托方认定的咨询范围内的相关资产价值发表咨询意见, 无权对除此以外的其他任何情况发表意见。

5、咨询报告结论是资产咨询人员执行本次咨询业务对咨询对象价值发表的专业意见, 不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

以上内容摘自资产咨询报告书, 欲了解本咨询项目的全面情况, 应认真阅读报告书全文。

以上内容摘自资产咨询报告书, 欲了解本咨询项目的全面情况, 应认真阅读报告书全文。

## 十二、咨询报告使用限制说明

1、咨询报告只能用于咨询报告载明的咨询目的和用途;

2、咨询报告只能由咨询报告载明的咨询报告使用者使用;

3、未征得本咨询公司同意, 咨询报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及双方另有约定的除外, 报告解释权

为本咨询机构所有；

4、咨询结论受具体参加本次项目的咨询人员的执业水平和能力的影响；

5、本报告咨询结论的有效使用期限为一年，自咨询基准日 2018 年 9 月 19 日起至 2019 年 9 月 18 日止；

### 十三、咨询报告日

本咨询报告于 2018 年 10 月 22 日正式出具。

唐山市珩佳珩资产评估有限公司

2018 年 10 月 22 日



## 咨询报告附件

- 1、资产咨询委托合同
- 2、产权证复印件
- 3、唐山市珩佳珩资产评估有限公司营业执照



### 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期
天津泰达公用事业集团有限公司	抵押	50.13	516000	2013-05-15至2013-11-14	2013-11-15	
天津泰达公用事业集团有限公司	抵押	190.13	1415000	2013-11-15至2014-11-14	2013-11-15	
天津滨海农村商业银行股份有限公司	最高额抵押	190.13	1840000	2014-12-03至2015-12-02	2014-12-03	

<p style="text-align: center;">记</p>	<p style="text-align: center;">事</p>
--------------------------------------	--------------------------------------

填发单位：

填发日期：2011-04-26

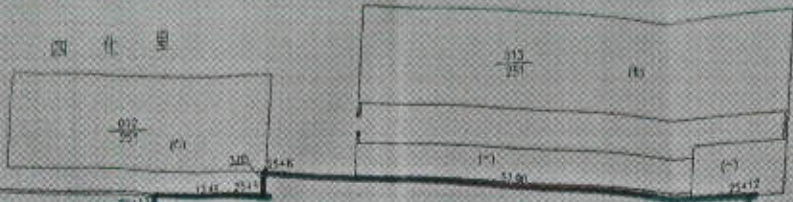




296-95-IV-40, 50 0607-(04)-034-11

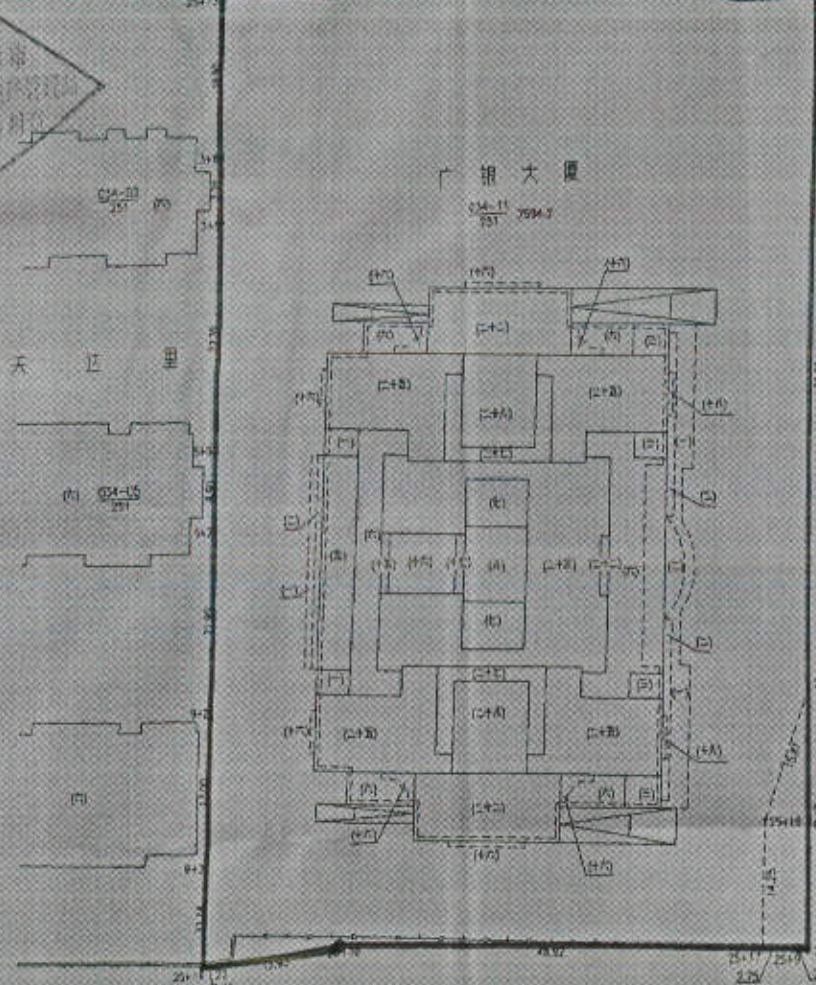


2220185南



報大樓

324.11  
251 7994.3



五

道

北

路

2220175南



1:500

房地证 河西 字第 津0166411 号

权利人	顾德九		
坐落	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦-1806		
地号	义字-4705-9		
图号	296-95-4-40-50		
土地状况	权属性质	国有土地	用途
	使用权类型	划拨	
	取得价格		
	终止日期		
	使用权面积	M <sup>2</sup>	其中
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

产别	私产				
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数
	1806		框混	26	18
房屋状况					
共有	人	等	人	共有权证号自	至

### 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期
工商银行支行	抵押	190.13	510000	03-05-29 03-05-25	03-05-29 03-05-29	

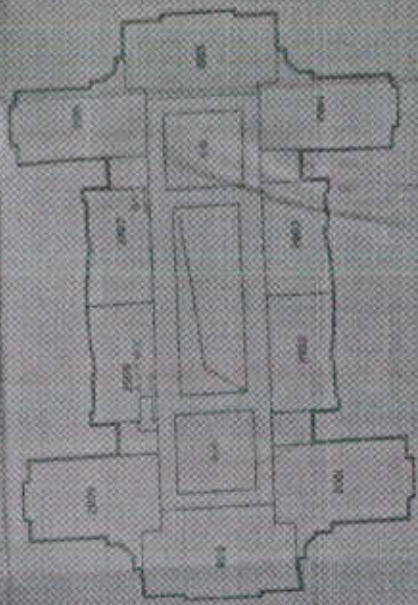
### 记 事

填发单位：

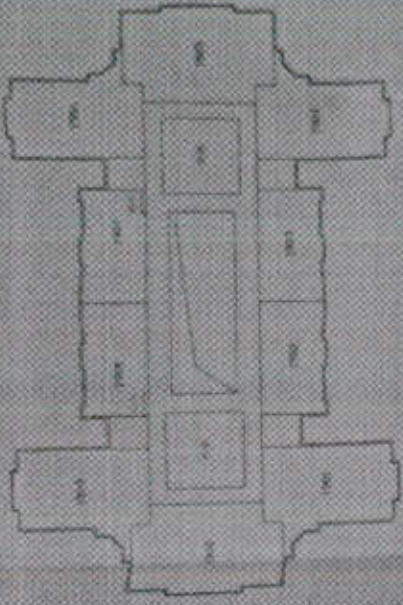


填发日期：2006年06月27日

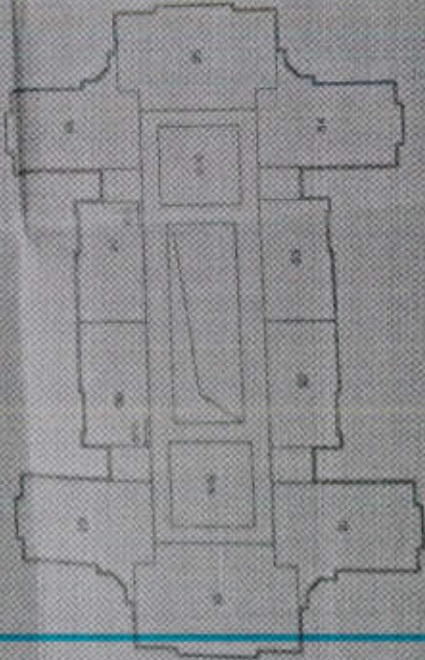
NO. 1	NO. 2
204/1-X	1
204-12-54-14	2
NO. 3	3
NO. 4	4



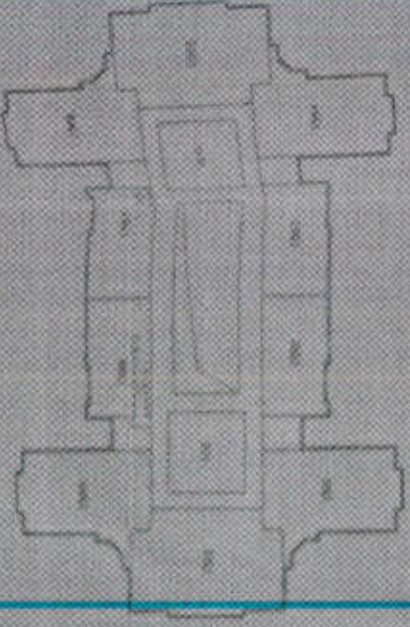
PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4

204-12-54-14

NO. 1

房地证 津 字第 103031026726 号

权利人	赵军			
坐落	河西区友谊北路与绍兴道交口广银大厦1-1807			
地号	0607-(04)-034-11 义字4705-9			
图号	296-95-4-40.50			
土地状况	权属性质	国有土地	用途	城镇住宅用地
	使用权类型	划拨		
取得价格				
终止日期				
使用权面积	22.2	其中		M <sup>2</sup>
		独用面积	0	M <sup>2</sup>
		分摊面积	22.2	M <sup>2</sup>

产别		私产				
幢号	房号	结构	层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计用途
1-	1807	钢筋混凝土	24	18	127.38	非居住
共有		0	人	共有权证号自	至	
房屋状况						

### 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期
天津泰达农村商业银行股份有限公司	抵押	127.38	972000	2010-12-30至2011-12-31	2010-12-30	2011-12-31
天津滨海农村商业银行股份有限公司	最高额抵押	127.38	1220000	2014-12-03至2015-12-02	2014-12-03	

地址	
记事	

填发单位：

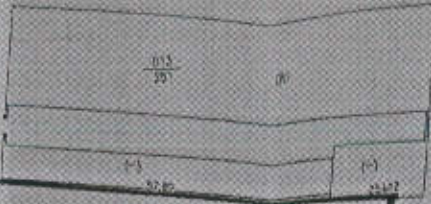
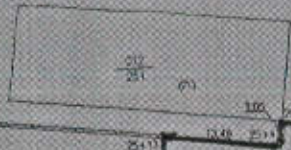
填发日期：



296-95-IV-40, 50 0607-(04)-034-11



四化里



22201855自

友

信

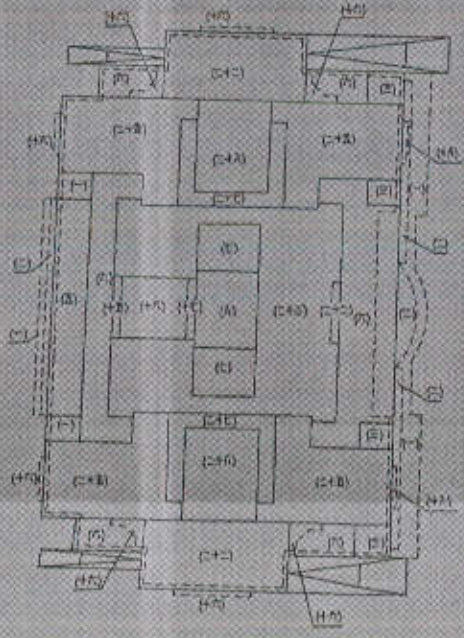
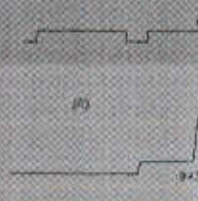
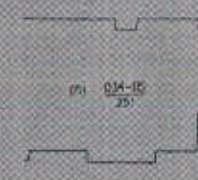
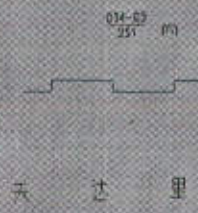
北

路

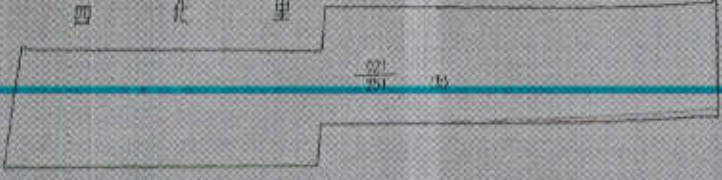
22201755自

广银大厦

024-27/201 0607-2



四化里



1:500

房屋管理局  
用地

房地证 津 字第 103031026725 号

权利人	赵军		
坐落	柯园区委大街北路与绍兴道交口广银大厦1-1808		
地号	0607-(04)-034-11 义字4705-9		
图号	296-95-4-40.50		
土地状况	权属性质	国有土地	用途 城镇住宅用地
	使用权类型	划拨	
	取得价格		
	终止日期		
使用权面积	222		独用面积 M <sup>2</sup>
			其中 分摊面积 M <sup>2</sup>
		222	222

产别		私产				
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计用途
1-	1808	钢筋混凝土	24	18	127.38	非居住
共有		0	人	共有权证号	至	
房屋状况						



# 设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期
天津泰达小 型科技企业 有限公司	抵押	127.38	172000	2010年12 30日至 2011-12- 31	2014-12-29	
天津滨海新区 农村商业银行 股份有限公司	最高额 抵押	127.38	1220000	2014-12- 03至 2015-12- 03		

记 事

备注



填发单位:

填发日期:



296-95-IV-40, 50 0607-(04)-034-11



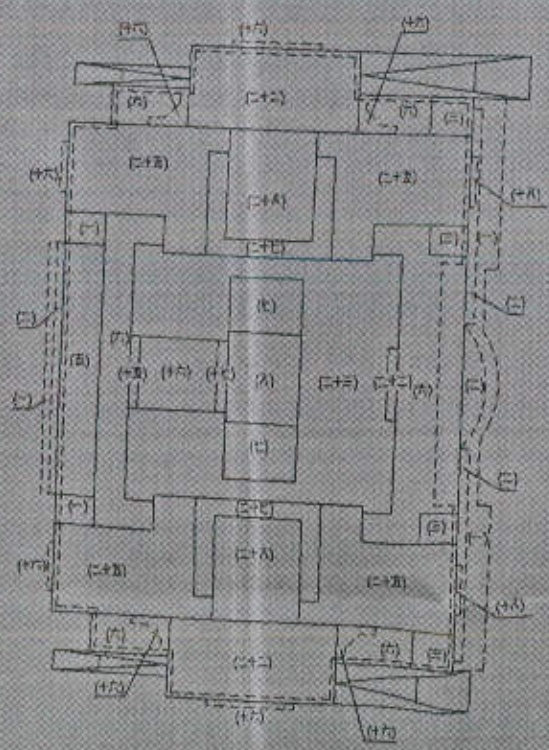
四化里

2220185路



广银大厦

034-11  
251 7994.2

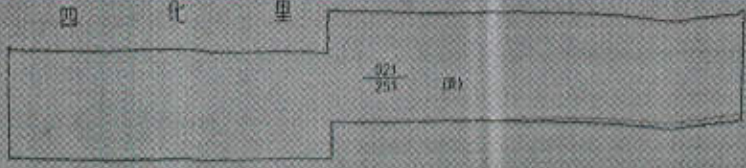


天正里

友  
谊  
路

四化里

2229175路



1:500



# 营业执照

副本编号: 1-1

(副统一社会信用代码) 91130203MA0CCYE3XG

名称 唐山市珩佳珩资产评估有限公司  
类型 其他有限责任公司  
住所 河北省唐山市路北区金凤里唐城壹零壹A-1商业01  
法定代表人 李静  
注册资本 壹佰贰拾万元整  
成立日期 2018年06月04日  
营业期限  
经营范围 资产评估、资产价格评估、房地产价格评估、土地评估(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)  
\*\*\*



登记机关

2018



年

25

月

日

