

关于对红原虎头山民俗文化发展有限责任公司 所提供抵押物贷后价值重估的内部评估报告

红原虎头山民俗文化发展有限责任公司（以下简称“虎头山公司”）贷款是用位于红原县瓦切镇五村的梁恩国私人房产、土地及朋友德拉嘉木措位于红原县城的房产作抵押，按照中国农业银行四川省分行《押品评估管理办法》的相关规定，我行成立了具有评估资质的评估小组，采取实地调查和查阅企业财务报表、账簿、原始凭证的方式，对红原虎头山民俗文化发展有限责任公司所提供抵押的房屋、土地价值进行了贷后价值重估，现将有关情况报告如下：

一、贷款客户基本情况

虎头山公司成立于2013年9月，公司住所：红原县瓦切5村，公司注册及实收资本1000万元，法人代表：梁恩国，公司类型：有限责任公司，经营范围：住宿、餐饮、工艺品、地产中药材、建材销售。公司营业执照、组织机构代码证、税务登记证、消防许可证、贷款卡等主体资格证明文件齐备且年检有效，贷款主体资格合规合法。

二、押品实物、区位和权益状况

虎头山公司采用的抵押物包括梁恩国名下的房产、土地及朋友德拉嘉木措的房产。

（一）房屋情况。

1、梁恩国房产位于红原县瓦切镇5村，房屋所在地距离红原县城33公里，位于马尔康至九寨沟旅游环线上。建筑面积达5092.45平方米，所占土地面积30亩。房屋共计34栋，所属结构为砖混和全木结构。具体情况详见下表：

序号	名称	面积（m ² ）	产权号	建筑结构
----	----	---------------------	-----	------

1	经营别墅 12 栋	1416.96	红房权证监证字第 01790 号	全木
2	演艺厅	715.59	红瓦建房权证 (2012) 字第 027 号	砖混
3	功能房	230.62	红瓦建房权证 2005 字第 05 号	砖混
4	功能房	475	红瓦建房权证 2007 字第 01 号	砖混
5	藏餐厅	968.54	红房权证监证字第 01948 号	砖混
6	厨房	203.44		砖混
7	办公用房	203.44		全木
8	别墅家庭房第 13 栋	122.06		全木
9	小餐厅包房 12 个	146.48		全木
10	卫生间	162.75		砖混
11	员工宿舍	264.47		全木
12	冻库	183.1		钢混
13	地下供电、供暖设施系统			
14	水塔及水塔相关建筑物			
15	栈道及道路等附属设施			
	合计	5092.45		

2、德拉嘉木措所属房地产权基本状况。

德拉嘉木措房产位于红原县邛溪镇瑞庆西路，房屋结构为上下两层，面积 537.68 平方米，第一层位商铺，第二层为茶楼。具体如下表：

权证号	地段等级	用途	面积 (m ²)
红邛国用 (2003) 字第 526 号；红邛建房权证 (2003) 字第 68 号	二等二级	经营 (一楼商铺、二楼茶楼)	537.68

(二) 土地情况。梁恩国名下的土地位于红原县瓦切镇五村，总面积为 7332.61 每平方米。

序号	名称	面积 (m ²)	产权号
----	----	----------------------	-----

1	土地	5333.6	红瓦国用(2010)第019号
2	土地	468.34	红瓦国用(2005)第004号
3	土地	1530.67	红瓦国用(2006)第929号
	合计	7332.61	

三、评估采用的方法及其理由

此次评估采用市场法。红原县地处大九寨旅游环线，虎头山所处区域位于省道S219线，同时也是3星级乡村旅游接待点，因此市场价值大，同时在公开市场上具有可比性的资产及其交易活动作为评估参考物，故从科学、公允、客观反映押品价值角度出发，对本抵押物评估选用市场法为宜。

四、评估的测算过程、参数选取

(一)房产作价。1、梁恩国房产作价。根据《关于对红原县房地产内部评估价值确认的批复》(农银阿复[2014]75号)要求对梁恩国房产进行作价，因房产性质为经营，因此按照商业用房进行作价。其中16栋房子为全木制结构每平方米作价7200元， $2153.41 \times 7200 = 15504552$ 元。砖混结构7栋按每平方米6000元作价， $2939.04 \times 6000 = 17458464$ 元。房产合计作价32963016元。详见下表：

序号	名称	面积(m ²)	建筑结构	价格(元/m ²)	价值(元)
1	经营别墅12栋	1416.96	全木	7200	10202112
2	演艺厅	715.59	砖混	6000	4293540
3	功能房	230.62	砖混	6000	1383720
4	功能房	475	砖混	6000	2850000
5	藏餐厅	968.54	砖混	6000	5811240
6	厨房	203.44	砖混	6000	1220640
7	办公用房	203.44	全木	7200	1464768
8	别墅家庭房第13栋	122.06	全木	7200	878832
9	小餐厅包房12个	146.48	全木	6000	878880
10	卫生间	162.75	砖混	6000	976500
11	员工宿舍	264.47	全木	7200	1904184
12	冻库	183.1	钢混	6000	1098600
	合计	5092.45			32963016

同时包括供暖、供电、水塔、栈道、厨房设备等附属设施建设投入成本价为 8327773.81 元。详见下表：

序号	名称	投入成本金额 (元)
1	地下供电、供暖设施系统	2834377.92
2	水塔及水塔相关建筑物	1723750.38
3	栈道及道路等附属设施	2169645.51
4	厨房设备	1600000
	合计	8327773.81

2、德拉嘉木措房产作价评估。根据德拉嘉木措的房产为商业用房，剩余使用年限在 35 年以上。根据评估小组现场查看，结合《土地估价规程》及农银阿复(2014)75 号《关于对红原县房地产内部评估价值确定的批复》，对抵押物做出如下评估：

权证号	估价对象	地段等级	用途	面积	评估价格 (元)	总价值 (元)
红邛国用(2003)字第 526 号；红邛建房权证(2003)字第 68 号	德拉嘉木措房产	二等二级	经营(一楼为铺面、二楼为茶楼)	537.68	5000	2688400

德拉嘉木措房产为上下两层，面积 537.68 平方米，第一层位商铺，第二层为茶楼。第二层进行过精装，其实际价值高于同类房产第二层价值，故我行评估小组在确认房屋价值时将两层房产按照同一价值计算。该抵押物担保评估价为 2688400 元。

(二) 土地作价。根据《红原县人民政府关于公布实施

红原县城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（红府发[2018]20号）文件要求，我行按照商服用地488元/平方米进行评估， $7332.61 \times 488 = 3578313.68$ 元。详见下表：

序号	名称	面积（m ² ）	价格（元/m ² ）	价值（元）
1	土地	5333.6	488	2602796.8
2	土地	468.34	488	228549.92
3	土地	1530.67	488	746966.96
	合计	7332.61	488	3578313.68

五、评估的结论及确定的理由

经调查核实，虎头山公司提供的抵押物保存完好，抵押人主体资格合规、合法，经调查核实，抵押人所提供的抵押物系自身合法取得的商用房产，未发生任何出让、出租行为，且不存在司法和行政依法裁决、查封和其他限制该资产权利等情况。该抵押物系《中国农业银行押品管理办法》中可接受的押品种类，经评估小组采用市场法审慎评估确认其价值为4755.75万元。

六、评估人员名单

本次组成评估小组的评估人员名单如下：

刘维敏、黄龙玉、王赋、南木准

评估人员签字：刘维敏 黄龙玉 南木准 王赋

2019年9月10日

会议纪要

(2019)10号

2019年9月10日我行评估小组对红原虎头山民俗文化发展有限责任公司提供的抵押物进行内部重估，根据《中国农业银行家押品管理办法》、《关于对红原县房地产内部评估价值确认的批复》（农银阿复[2014]75号）、《红原县人民政府关于公布实施红原县城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（红政发[2018]20号）要求，对梁恩国名下的34栋房子、7332.61平方米的土地、栈道、水塔、厨房设备等附属设施、抵押人德拉嘉木措的房子，进行重新作价，最终评估价值为47557503.49元。

9月18日，我行召开了虎头山抵押物议价会议，会上我行将评估结果告知当事人梁恩国后，梁恩国提出异议，表示根据目前红原县市价评估该抵押物市场价值5200万元，对我行的评估结果提出异议。经过双方协商，综合考虑，最终将评估价值确定为4850万元。

主持人：更措

参会人员：阿斌、岳刚、刘维敏、熙朗登祝、三木周、

王斌、南木准、梁鑫、赵明旭、张旭航
王斌 南木准 梁鑫 赵明旭 张旭航

本行发送：行领导、营业部、各岗

议价协议

甲方：中国农业银行股份有限公司红原县支行

乙方：梁恩国、李永秀（资产共有人）、德拉嘉木措

根据红原县人民法院《民事调解书》[2019]川 3233 民初 102 号、[2019]川 3233 民初 103 号，截止 2019 年 9 月 10 日乙方未履行上述调解书协议内容：即一次性偿还甲方截止 2019 年 9 月 2 日欠款本息 22314865.55 元的义务，因此 2019 年 9 月 11 日甲方向红原县人民法院提交了对上述债权债务强制执行申请，一是强制被申请人乙方支付上述债务本金；二是被申请人梁恩国、李永秀、德拉嘉木措对上述债务承担连带清偿责任；三是请求对被申请人梁恩国、李永秀、德拉嘉木措提供的贷款抵押物依法进行处置。

为本着平等、公允、合理范围内确认处置抵押资产并进行挂网拍卖，特制订本协议。

2019 年 9 月 18 日上午 10:05 分在红原县农业银行，双方在场代表即：红原农行行长：更措、副行长阿斌；虎头山公司法人：梁恩国，房产共有人：李永秀，抵押担保人：德拉嘉木措三方对抵押资产议价进行了协商。达成如下协议：

一、议价押品实物、区位和权益状况

此次议价资产主要为乙方在甲方贷款抵押物即梁恩国、李永秀名下的房产和土地以及德拉嘉木措的房产。

（一）房屋情况。

1、梁恩国房产位于红原县瓦切镇5村，房屋所在地距离红原县城33公里，位于马尔康至九寨沟旅游环线上。建筑面积达5092.45平方米，所占土地面积30亩。房屋共计34栋，所属结构为砖混和全木结构。具体情况详见下表：

序号	名称	面积 (m ²)	产权号	建筑结构
1	经营别墅12栋	1416.96	红房产证监证字第01790号	全木
2	演艺厅	715.59	红瓦建房权证(2012)字第027号	砖混
3	功能房	230.62	红瓦建房权证2005字第05号	砖混
4	功能房	475	红瓦建房权证2007字第01号	砖混
5	藏餐厅	968.54	红房产证监证字第01948号	砖混
6	厨房	203.44		砖混
7	办公用房	203.44		全木
8	别墅家庭房第13栋	122.06		全木
9	小餐厅包房12个	146.48		全木
10	卫生间	162.75		砖混
11	员工宿舍	264.47		全木
12	冻库	183.1		钢混
13	地下供电、供暖设施系统			
14	水塔及水塔相关建筑物			
15	栈道及道路等附属设施			
	合计	5092.45		

2、德拉嘉木措房产位于红原县邛溪镇瑞庆西路，房屋结构为上下两层，面积537.68平方米，第一层位商铺，第二层为茶楼。具体如下表：

权证号	地段等级	用途	面积 (m ²)
红邛国用(2003)字第526号；红邛建房权证(2003)字第68号	二等二级	经营(一楼商铺、二楼茶楼)	537.68

(二) 土地情况。梁恩国名下的土地位于红原县瓦切镇五村，总面积为 7332.61 每平方米。

序号	名称	面积 (m ²)	产权号
1	土地	5333.6	红瓦国用 (2010) 第 019 号
2	土地	468.34	红瓦国用 (2005) 第 004 号
3	土地	1530.67	红瓦国用 (2006) 第 929 号
	合计	7332.61	

二、甲方上述资产价值认定

按照红原县农业银行押品评估小组 2019 年 9 月 10 日对上述押品内部评估作价：抵押物系《中国农业银行押品管理办法》中可接受的押品种类，经评估小组采用市场法审慎评估确认其价值为 4755.75 万元（评估方式详见内部评估报告）。

三、乙方对上述资产价值认定

乙方认为，根据红原县市价评估抵押物的市场价值为 5200 万元（虎头山所处区域位于省道 S219 线，同时也是 3 星级乡村旅游接待点，因此市场价值大），因此对甲方的评估结果提出异议。

四、议价结论

经双方协商，综合考虑最终为本着平等、合理范围内确认上述处置抵押资产进行挂网拍卖，对上述资产达成如下协议：即上述梁恩国及配偶李永秀所属位于红原县瓦切乡 5 村（虎头山）的房产、土地和德拉嘉木措位于红原县邛溪镇瑞庆西路的房产最终协议价值为 4850 万元。议价各方予以确认。

本协议一式两份，甲、乙各持一份



甲方(签字盖章):

[Handwritten signature]

2019年9月18日



乙方(签字盖章):

[Handwritten signature]

2019年9月18日