

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202403228
合同编号:	沃克森国际评合同字【2024】第2340号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2024)第2787号
报告名称:	海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的53套房地产市场价格
评估结论:	104,169,600.00元
评估报告日:	2024年12月02日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	裴明明 (资产评估师) 正式会员编号: 11210290 田连恒 (资产评估师) 正式会员编号: 21180041 杨冬梅 (资产评估师) 正式会员编号: 21030072
裴明明、田连恒、杨冬梅已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月08日

本报告依据中国资产评估准则编制

海南航空控股股份有限公司拟接受  
天津航空有限责任公司以持有的  
房地产抵偿债务涉及的53套房地产市场价格

## 资产评估报告

沃克森评报字（2024）第2787号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年十二月二日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	9
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	15
十一、 特别事项说明 .....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、 资产评估报告日 .....	18
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>20</b>

## 资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务项目资产评估报告

估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 海南航空控股股份有限公司拟接受 天津航空有限责任公司以持有的 房地产抵偿债务涉及的53套房地产市场价值 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2024）第 2787 号

海南航空控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津航空有限责任公司所持有的 53 套房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

该经济行为已经《海南航空控股股份有限公司会议纪要》（琼航证券（专题）纪字（2024）2 号）通过。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产；评估范围为经济行为之目的所涉及的天津航空有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

## 三、价值类型

市场价值。

#### 四、评估基准日

2024年10月31日。

#### 五、评估方法

市场法、收益法。

#### 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2024年10月31日，天津航空有限责任公司纳入评估范围内的房地产账面价值为9,021.23万元，评估价值为10,416.96万元，增值额为1,395.73万元，增值率为15.47%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年10月31日起至2025年10月30日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 海南航空控股股份有限公司拟接受 天津航空有限责任公司以持有的 房地产抵偿债务涉及的53套房地产市场价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2024）第 2787 号

## 海南航空控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一）委托人

公司名称：海南航空控股股份有限公司

法定住所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

经营场所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

法定代表人：祝涛

注册资本：4321563.2535 万人民币

主要经营范围：国际、国内(含港澳)航空客货邮运输业务;与航空运输相关的服务业务;航空旅游;机上供应品,航空器材,航空地面设备及零配件的生产;候机楼服务和经营;保险兼业代理服务(限人身意外险).(以上凡涉及行政许可的项目须凭许可证经营)



## （二）产权持有人概况

### 1、公司登记事项

名称：天津航空有限责任公司

法定住所：天津自贸试验区(空港经济区)滨海国际机场机场路 1196 号

法定代表人：马志敏

注册资本：819260.0000 万人民币

经营范围：国内(含港澳台)、国际航空客货运输业务;意外伤害保险、健康保险、传统人寿保险;自有航空器租赁与航空器维修、航空专业培训咨询服务;货物及技术进出口;广告经营;货物联运服务;航空器材、日用百货、电子产品、工艺品、化妆品、针纺织品、服装鞋帽、礼券的销售;旅游观光咨询服务;航空地面服务;烟草、食品零售;酒店管理及相关咨询服务;电子设备租赁(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)

## （三）委托人与产权持有人的关系

委托人海南航空控股股份有限公司是产权持有人天津航空有限责任公司的股东，持有天津航空有限责任公司 47.82%股权。

## （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津航空有限责任公司所持有的 53 套房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

该经济行为已经《海南航空控股股份有限公司会议纪要》（琼航证券（专题）

纪字〔2024〕2号）通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据未经审计。

#### （一）评估对象

本次资产评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产。

#### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津航空有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，天津航空有限责任公司纳入评估范围的房地产资产账面价值为 9,021.23 万元，为 53 套房产，包含商业和住宅用途，分布于天津市空港经济区和宁河区，部分房产处于出租状态。

#### （三）企业申报表外资产的类型、数量

天津航空有限责任公司未申报表外资产。

#### （四）引用其他机构报告

无。

#### （五）其他需要说明的问题

无。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为文件

《海南航空控股股份有限公司会议纪要》（琼航证券（专题）纪字（2024）2 号）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布 根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

5、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三） 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

### （四） 权属依据

房屋所有权证。

### （五） 取价依据

#### 1、企业提供的资料

企业提供的资产清单和资产评估申报表；

#### 2、资产评估机构收集的资料

- （1）资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- （2）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （3）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一） 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的

适用性，选择评估方法。”

## 1.评估方法的适用性分析

### (1) 评估方法适用条件

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

### (2) 评估方法的选择

根据本次项目的评估目的和评估对象具体情况，本次评估范围内资产的市场价值采用市场法和收益法进行评估。

成本法：由于评估对象为商业、住宅用途，其价格是由供求关系和收益能力决定而非成本，市场法和收益法评估结果相对于成本法更能客观地反映评估对象的市场价值，故未选取成本法。

收益法：评估对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

市场法：评估对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

## 2.评估方法介绍

### (1) 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例市场价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将评估对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的市场价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{市场价值} &= \text{可比实例市场价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日调整系数} \\ &\quad \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{可比实例市场价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{评估对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{评估对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{评估对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

- 1) 搜集交易实例的有关资料；
- 2) 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：**a** 是评估对象的类似房地产；**b** 交易日期与估价时点相近，不超过一年；**c** 市场价格为正常价格或可修正为正常价格。
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易期日调整；
- 6) 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；
- 7) 计算比较价值；

进行交易情况修正、交易期日调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：第一：分别对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；第四、当因评估对象或

市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用市场法的结果作为本评估报告的评估结论。

## （2）收益法评估操作思路

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n}$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托

合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

### （七）编制和提交评估报告

1、资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是



否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）一般假设

1、假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设评估基准日后产权持有人经营所涉及的利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其房地产市场产生重大影响；

3、假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事

件；

4、假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用市场法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，天津航空有限责任公司纳入评估范围内的房地产账面价值为 9,021.23 万元，评估价值为 10,416.96 万元，增值额为 1,395.73 万元，增值率为 15.47%。

### （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

2、当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3、评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

### 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

(一) 本评估结论中，资产评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(二) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

(三) 评估程序受到限制的情形：

无。

(四) 评估资料不完整的情形：

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

纳入评估范围的部分房产处于出租状态，具体情况如下：

序号	建筑物名称	房屋现状	建筑面积m <sup>2</sup>	承租人	租赁期
1	YOHO湾20#房产20-10-401	出租	375.13	天津诚空间商业管理有限公司	2024年9月1日至2039年8月31日
2	YOHO湾20#房产20-10-402	出租	410.02		
3	YOHO湾20#房产20-10-501	出租	375.13		

4	YOHO 湾 20#房产 20-10-502	出租	410.02		
5	YOHO 湾 20#房产 20-10-601	出租	375.13		
6	YOHO 湾 20#房产 20-10-602	出租	410.02		
7	YOHO 湾 20#房产 20-10-701	出租	375.13		
8	YOHO 湾 20#房产 20-10-702	出租	410.02		
9	YOHO 湾 20#房产 20-1-501	出租	229.85	天津湖畔四季酒店管理 有限公司	2021 年 5 月 1 日至 2034 年 4 月 30 日
10	YOHO 湾 20#房产 20-1-502	出租	248.98		
11	YOHO 湾 20#房产 20-1-601	出租	229.85		
12	YOHO 湾 20#房产 20-1-602	出租	248.98		
13	YOHO 湾 20#房产 20-1-701	出租	229.85		
14	YOHO 湾 20#房产 20-1-702	出租	248.98		
15	YOHO 湾 17-9	出租	39.89	乐天公寓管 理(天津)有 限公司	2022 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日
16	YOHO 湾 15-5-201	出租	221.44	天津灵魂文 化传媒有限 公司	2021 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日

上述房产中的 YOHO 湾 20#房产的证载用途为商业，承租人已将原有格局进行调整，房产内部户型与证载有所差异，本次评估以评估基准日的实际户型和用途为准进行评估。

本次评估对存在租约的房地产考虑了租约对其市场价值的影响，提请报告使用者注意。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：无。

(八) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(九) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(十) 本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(十一) 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 2 日。

【资产评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名 1：\_\_\_\_\_

中国·北京

资产评估师签名 2：\_\_\_\_\_

资产评估师签名 3：\_\_\_\_\_

二〇二四年十二月二日

## 资产评估报告·附件

- 一、委托人和产权持有人法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事人承诺函
- 四、签名资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

# 签名资产评估师承诺函

海南航空控股股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名 1:

---

资产评估师签名 2:

---

资产评估师签名 3:

---

2024 年 12 月 2 日



秘密

# 海南航空控股股份有限公司会议纪要

琼航证券（专题）纪字〔2024〕2号

---

## 航空股份投资项目专项讨论会 会议纪要

时间：2024年11月20日

地点：海口市国兴大道新海航大厦8楼东区

参会：葛兴峰、李建波、张京鹏、黄帅、王晶、黄兵兵

内容：投资项目专题会

2024年11月20日，航空股份召开投资项目专题会议。会议纪要如下：

原则同意天津航空以持有的房产抵偿历史债务，启动抵债房产评估等相应程序。

抵偿协议按照上市公司审议程序审批通过后签署。

此纪要

海南航空控股股份有限公司

2024年11月20日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

914600006200251612

名称

海南航空控股股份有限公司

类型

股份有限公司

(例低于25%)

法定代表人

祝涛



成立日期

1995年12月29日

住所

海南省海口市美兰区美兰机场路9号海  
空海口美兰基地21号楼综合办公楼

### 重要提示:

如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息，可扫描  
执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统（海南）。

仅用于



，不作他用。

使用期限截至

2024年12月31日

琼 05430008

登记机关



ED24



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产所有权  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NB 12005028846



津 ( ) 不动产权第 0272007 号

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	空港经济区中心大道与东二道交口空港国际航空产业园 15-1-102
不动产单元号	1201100500302800118/00220057
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(同层内)所有权
权利性质	出让/商业
用途	其它商服用地/非居住
面积	12004.1平方米/223.84平方米
使用期限	2009年12月12日 至 2049年12月11日
权利其他状况	建设规划: 建设规划 建筑面积: 223.84平方米 层数: 共: 2层 层数: 10层

附 记

土地用途: 空港二类; 1201100500302800118  
宗地号: 1201104020020030004

天津航空

### 分层分户平面图

层号	天津空港经济区瑞航广场10号楼										结构				朝型			
	门牌号	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	WT4	WT5	WT6	WT7	WT8	WT9	
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	182.70	176.04	137.67	196.76	223.84	403.95	65.80	64.96	64.96	64.96	64.96	31.48	50.22					
分摊面积(m <sup>2</sup> )	144.89	139.61	109.18	158.42	177.52	320.35	52.18	51.52	51.52	51.52	51.52	31.48	50.22					
分摊面积(m <sup>2</sup> )	37.81	36.43	28.49	41.34	46.32	83.60	13.62	13.44	13.44	13.44	13.44	0.00	0.00					



天津空港经济区瑞航广场10号楼2层平面图

1:500

日期: 2014年8月7日





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为维护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



登记人姓名  
2024年11月11日

中华人民共和国自然资源部监制

编号10 12005027325





1. 设计单位: \_\_\_\_\_  
 2. 设计日期: \_\_\_\_\_  
 3. 设计人: \_\_\_\_\_

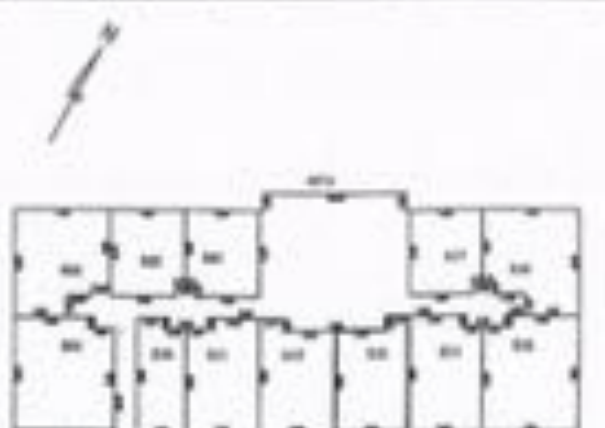
	比例
1:1 1:2 1:5 1:10 1:20 1:50 1:100 1:200 1:500 1:1000 1:2000 1:5000 1:10000	1:1 1:2 1:5 1:10 1:20 1:50 1:100 1:200 1:500 1:1000 1:2000 1:5000 1:10000 1:20000

4. 审核人: \_\_\_\_\_  
 5. 审核日期: \_\_\_\_\_  
 6. 审核人: \_\_\_\_\_

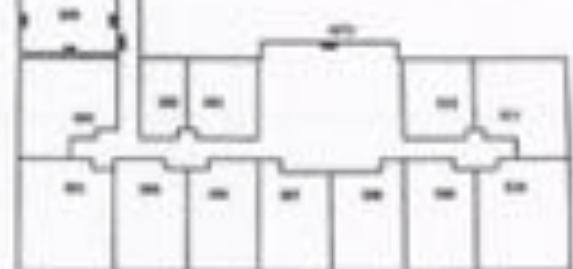


分层分户平面图

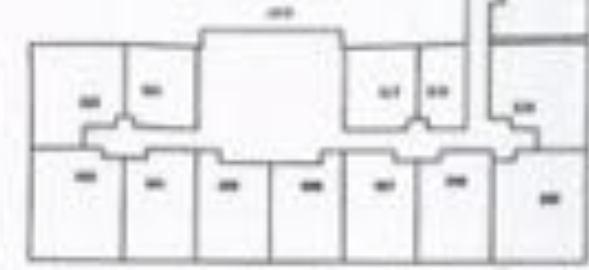
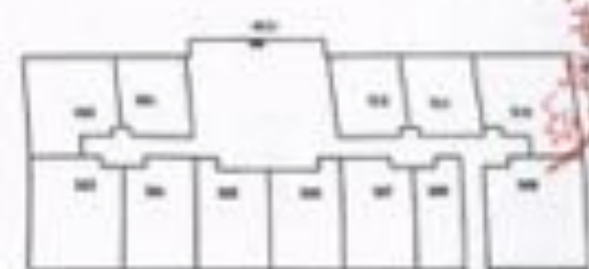
层数	天津空港经济区瑞融广场11号楼														结构	用途	
户产号	91258101	258201	151251	258401	258501	258601	258701	258801	258901	259001	259101	259201	259301	259401	259501	259601	259701
建筑面积(m <sup>2</sup> )	49.97	49.97	73.62	87.08	42.87	42.03	42.00	42.03	34.86	41.88	66.17	62.74	62.74	66.17	66.82	74.74	49.97
分摊面积(m <sup>2</sup> )	27.22	27.03	54.50	64.10	31.15	31.15	31.15	31.15	40.00	31.04	49.94	46.50	46.50	49.04	44.24	55.38	27.03
分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.94	12.94	19.00	22.94	10.88	10.88	10.88	10.88	14.20	15.84	17.13	16.24	16.24	17.13	22.48	18.35	12.94



天津空港经济区瑞融广场11号楼5层平面图



天津空港经济区瑞融广场11号楼11层平面图



天津空港经济区瑞融广场11号楼17层平面图

天津空港经济区瑞融广场11号楼

1:400

日期: 2014年8月20日



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2022年01月05日

中华人民共和国自然资源部监制

编号H0 12006027224



此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。

20 4

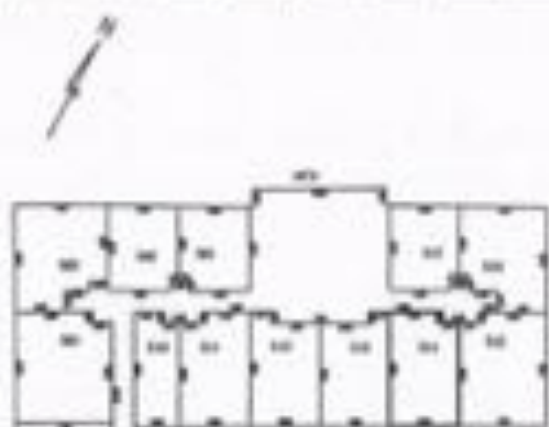
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>

此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。

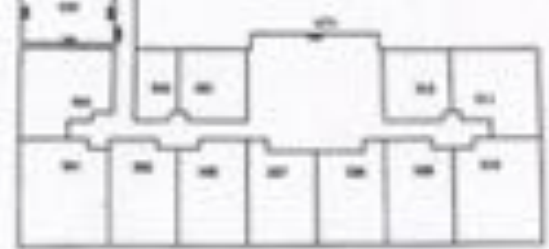
# 分层分户平面图



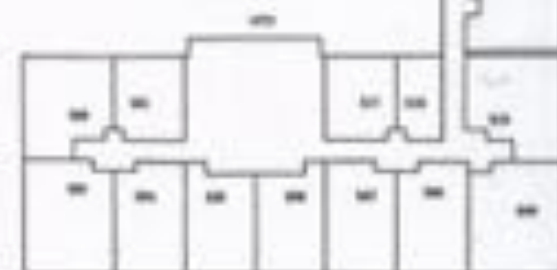
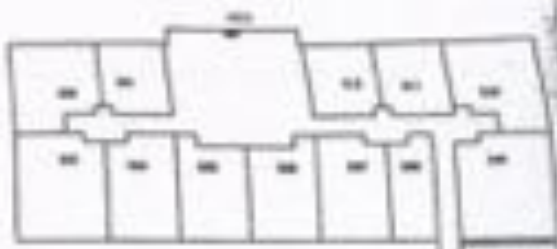
楼号	天津空港经济区瑞航广场13号楼																楼号	楼名										
门牌号	91700101	1022	91700101	1023	1024	1025	91700101	1026	1027	91700101	1028	1029	91700101	1030	91700101	1031	91700101	1032	91700101	1033	91700101	1034	91700101	1035	91700101	1036	91700101	1037
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	48.97	48.97	72.42	87.06	42.33	42.33	42.00	42.00	54.89	41.88	66.17	62.71	42.74	66.17	66.82	74.74	48.97											
套内面积 (m <sup>2</sup> )	37.02	37.02	54.26	64.52	31.19	31.19	31.19	31.19	40.89	31.04	49.04	45.31	45.30	49.04	44.34	55.29	37.02											
分摊面积 (m <sup>2</sup> )	11.94	11.94	18.06	22.54	11.14	11.14	10.81	10.81	14.00	10.84	17.13	16.24	14.24	17.13	22.48	19.45	11.94											



天津空港经济区瑞航广场13号楼13层平面图



天津空港经济区瑞航广场14号楼14层平面图



天津空港经济区瑞航广场17号楼17层平面图

天津空港经济区瑞航广场13-17号楼

1:400

日期: 2014年5月20日



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为维护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的某处不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2024年11月25日

中华人民共和国自然资源部

编号：12005027323



第 ( 2024 ) 号 不动产权第 0181102 号

权利人	上海浦东发展银行股份有限公司
证件类型	营业执照
坐落	中国浦东发展银行大楼(中国浦东发展银行上海分行)产房 1A, 1B, 17号第一层-0101
不动产权号	12011000002000010010010010101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(内附属)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公用途/商业
面积	24100.7平方米/96.80平方米
权利期限	2024年12月12日 至 2044年12月11日
其他事项	建筑规划、房屋结构、建筑面积:96.80平方米, 层高:3.0米, 层数:11层

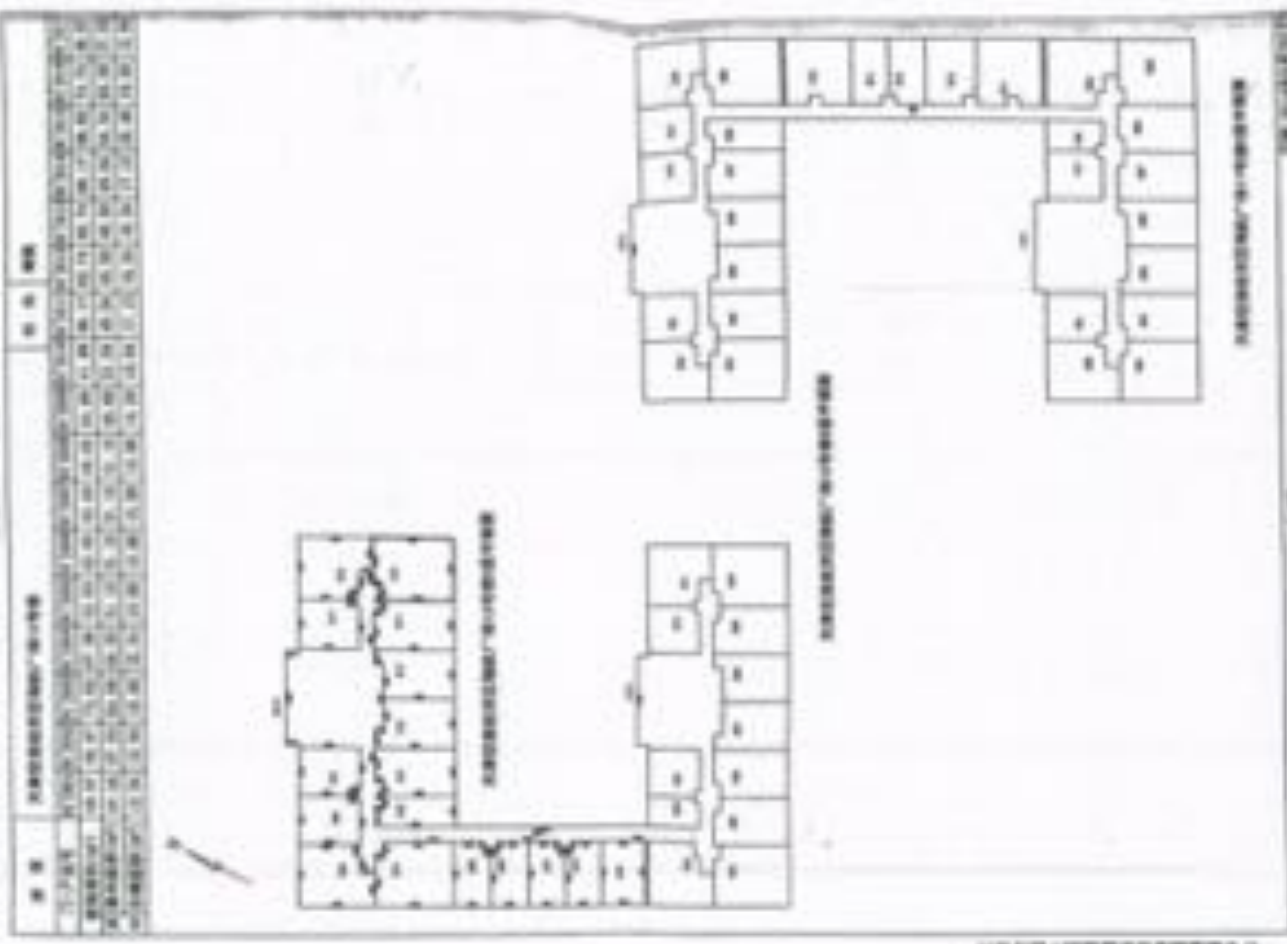
附 记

上海浦东发展银行股份有限公司  
地址: 10012010000000000000000000000000



100米

房屋平面图



比例尺 1:1000





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2024年03月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005027322

2024 第 148 号 不动产登记簿 018148 号

不动产登记

附 记

权利人	天津航空维修有限公司
共有情况	单独所有
坐落	空港物流加工区天津航空第二道道口东道北侧航空广场 12、13、17号楼-13-9-918
不动产单元号	120110000500100001201001001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/非居住
面积	24103.74平方米/74.74平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:74.74平方米 层数: 层:5层 总层数:10层

<p>不动产单元号: 120110000500100001201001001          坐落: 空港物流加工区天津航空第二道道口东道北侧航空广场          12、13、17号楼-13-9-918</p>
---

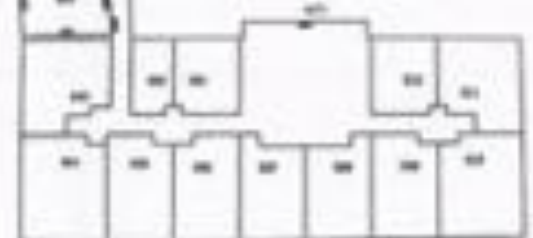
分层分户平面图



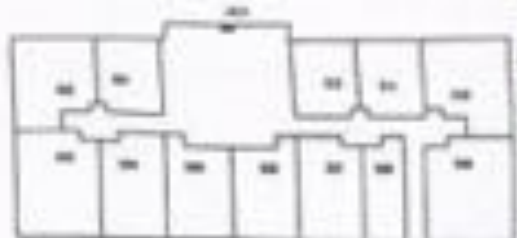
楼号	天津空港经济区瑞航广场13号楼														结构	用途												
门牌序号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	45.97	45.97	73.02	87.06	42.02	42.02	42.02	42.02	44.80	41.80	66.17	62.74	62.74	66.17	66.02	74.74	45.97											
套内面积(m <sup>2</sup> )	27.02	27.02	24.26	64.02	21.18	21.18	21.18	21.18	40.00	31.04	45.04	45.00	45.04	44.34	44.34	22.20	27.02											
分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.94	12.94	18.00	22.54	10.80	10.80	10.80	10.80	14.20	10.80	17.13	16.24	16.24	17.13	22.40	19.35	12.94											



天津空港经济区瑞航广场13号楼13层平面图



天津空港经济区瑞航广场13号楼12层平面图



天津空港经济区瑞航广场13号楼11层平面图

天津空港经济区瑞航广场13号楼11层平面图

1:400

日期: 2014年1月20日





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构（章）

2024 年03 月29 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005027319





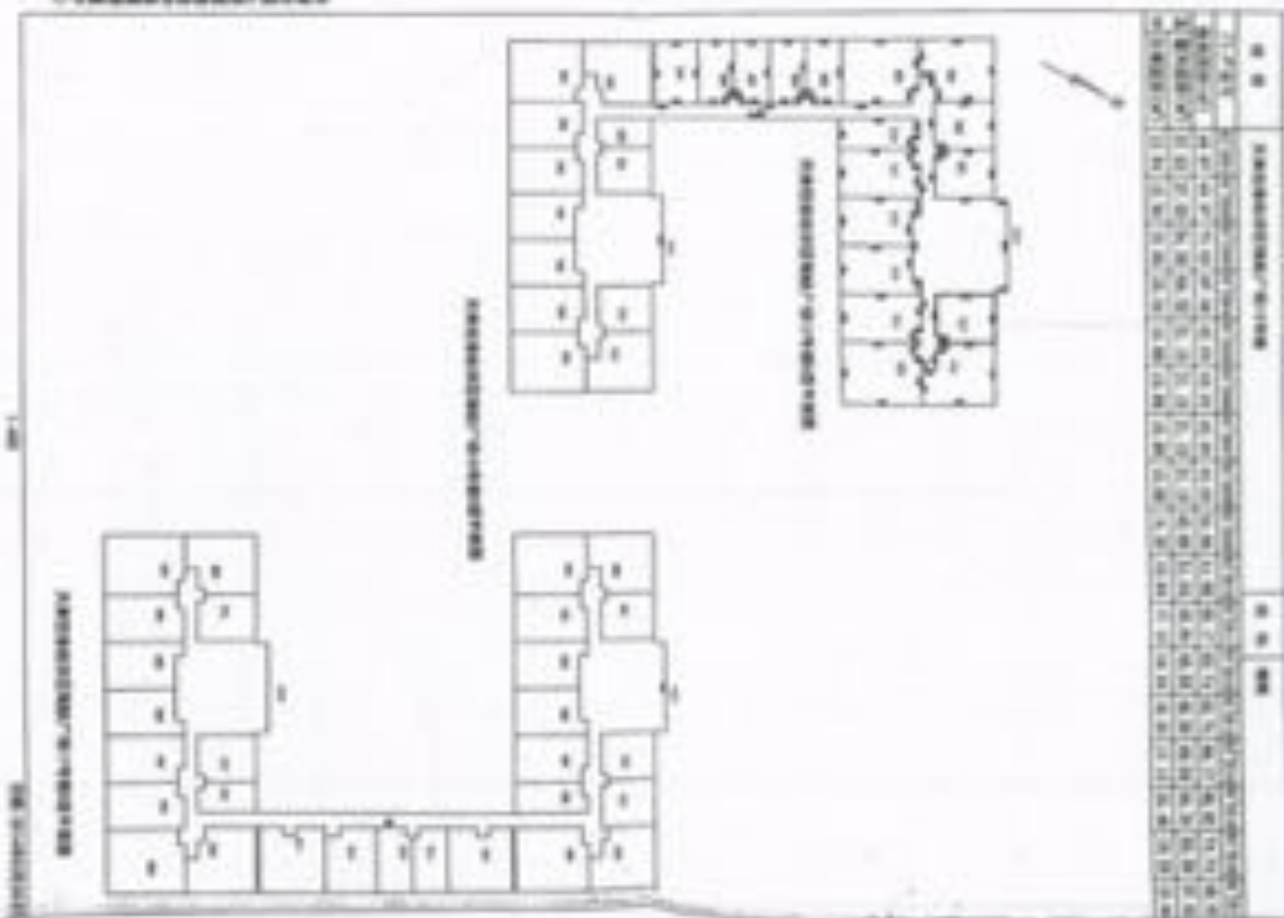
	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000
2019年12月31日	440000

Handwritten red notes and markings, including the number '150' and some illegible characters.

20

2019年12月31日

C-00000000000000000000



1. 说明		2. 建筑名称														3. 建筑地址													
4. 建筑年代		5. 建筑性质														6. 建筑用途													
7. 建筑规模		8. 建筑等级														9. 建筑特色													
10. 建筑造价		11. 建筑投资														12. 建筑效益													
13. 建筑评价		14. 建筑影响														15. 建筑未来													
16. 建筑总结		17. 建筑展望														18. 建筑附录													



Handwritten signature and date: 2017.11.17

根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 12005027318

津 2024 ) 保 不 018112 号

附 记

权利人	天津航空租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	空港物流加工区二道其四号天津航空租赁有限公司12、15、17号楼-12-1-612
不动产单元号	12011500200020000120120120049
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/仓储
面积	34103.74平方米/62.74平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
权利其他状况	建筑层数:10层 建筑基底:10层 总建筑面积:62.74平方米 占地面积:10层

上海浦东新区 宝山路, 12011500200020000120120049  
产权证号: 12011500200020000120120049





第 1 頁

日期: 2014-08-15

圖 1 大港社區十位房屋登記使用權分配中心

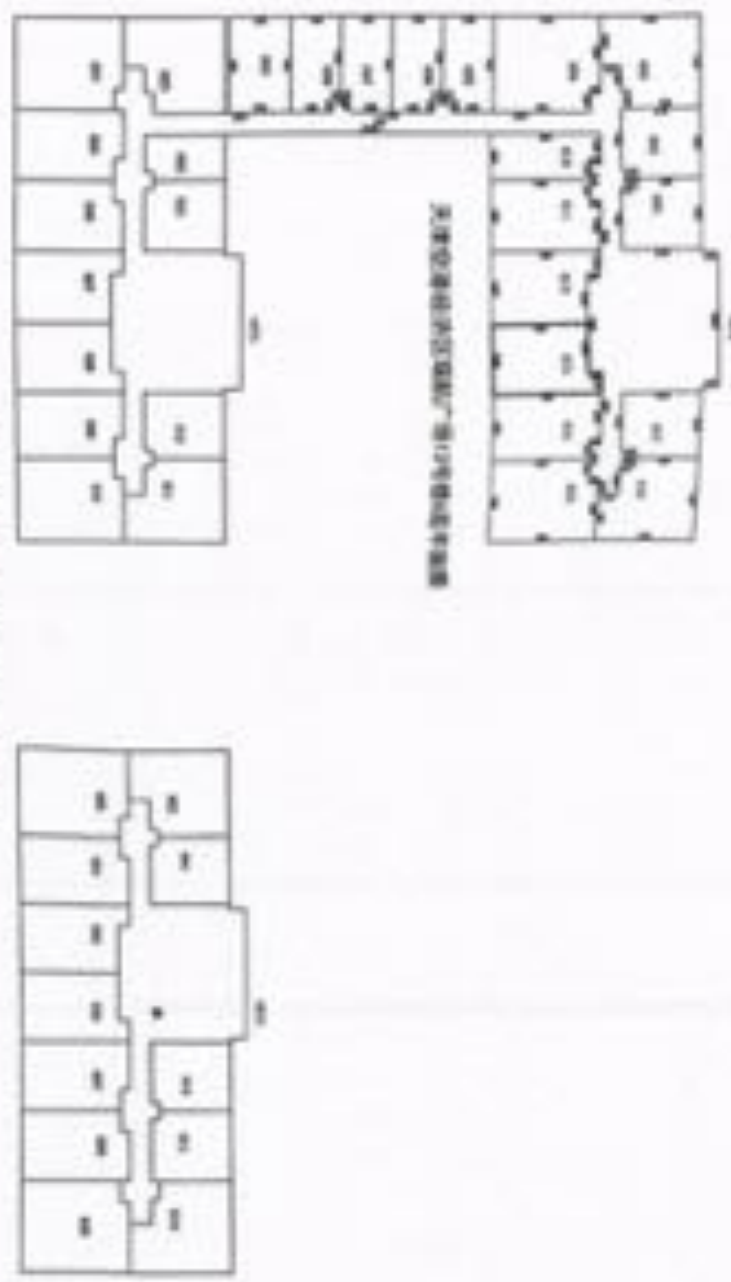


圖 2 大港社區十位房屋登記使用權分配中心

樓 號	大港社區十位房屋登記使用權分配中心										樓 號						
	972001	972002	972003	972004	972005	972006	972007	972008	972009	972010	972011	972012	972013	972014	972015	972016	972017
樓 面 積 (m <sup>2</sup> )	68.97	48.97	73.02	67.66	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02	42.02
外 圍 面 積 (m <sup>2</sup> )	27.02	27.02	54.04	67.66	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15	21.15
中 心 面 積 (m <sup>2</sup> )	12.94	12.94	19.98	22.54	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构(章)

2024年03月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 12005027321

第 ( 2024 ) 号 不动产证第 0181138 号

附 记

权利人	天津航空融资租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区汉沽街天津滨海国际机场生产区15、16、17号房-15号-01号
不动产单元号	1201100200200000120150120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	航空运输用地/房屋用途
面积	24122.77平方米/66.17平方米
使用期限	2009年12月13日至2049年12月13日
权利其他状况	建设工程(航空运输)建设工程,66.17平方米,房屋第-01号,房屋第-15号

不动产登记簿记载事项

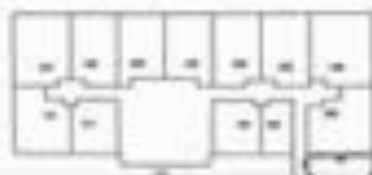
1. 权利人: 天津航空融资租赁有限公司  
 2. 不动产单元号: 1201100200200000120150120001

天津航空融资租赁有限公司

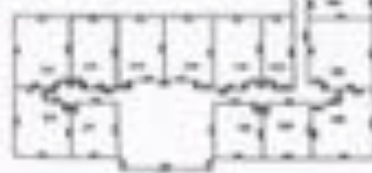
計算書表 第 1 号

第 1 号

計算書表 第 1 号



計算書表 第 2 号



10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11
10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11
10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11
10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11	10.11

10.11

計算書表 第 2 号

Handwritten notes and a signature with a red stamp.

計算書表 第 2 号



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构(章)

2024年01月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005027320

<p style="text-align: right;">         天津东疆保税港区          保税物流服务中心          天津东疆保税港区保税物流服务中心          天津东疆保税港区保税物流服务中心          天津东疆保税港区保税物流服务中心       </p>
--

20 16

天津东疆保税港区 保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心	天津东疆保税港区 保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心
--	--



天津东疆保税港区保税物流服务中心 天津东疆保税港区保税物流服务中心



设计有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产登记簿所列不动  
产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期：2024年03月29日



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 12005027317





津 2024

津 2024

018109

号

不动产第

附 记

权利人	天津泰达置业有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	空港经济区中心大道与中心道交口西北侧津航广场 12, 15, 17号楼-13号-015	
不动产单元号	1201100250030800125F00120349	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用 途	其它商服用地/非居住	
面 积	34103.7平方米/74.74平方米	
使用期限	2009年12月12日 至 2049年12月11日	
权利其他状况	建筑层数: 副层连廊内 建筑面积: 74.74平方米 所在 层: 15层 总层数: 110层	

土地用途为: 工业用地; 土地用途代码: 1201100250030800120  
宗地号: 1201100250030800120



分区分户平面图

天津空港经济区福顺广场13号楼

结构

用途

房号	8770001	8770002	8770003	8770004	8770005	8770006	8770007	8770008	8770009	8770010	8770011	8770012	8770013	8770014	8770015	8770016	8770017
建筑面积(m²)	45.87	48.87	73.62	87.66	42.83	43.83	43.83	43.83	44.88	41.88	68.17	62.76	62.76	66.17	66.67	74.76	49.97
公共分摊面积(m²)	37.83	37.83	54.38	64.82	31.15	31.15	31.15	31.15	32.48	29.84	49.84	45.88	45.88	49.84	49.34	55.39	37.83
合计建筑面积(m²)	83.70	86.70	128.00	152.48	73.98	74.98	74.98	74.98	77.36	71.72	118.01	108.64	108.64	116.01	116.01	130.15	87.80



天津空港经济区福顺广场13号楼13层平面图



天津空港经济区福顺广场13号楼13层平面图



中华人民共和国自然资源部监制  
编号 No 12005027316

2024 年 03 月 08 日



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



日照金霸王

第 ( 2024 ) 号  
 不动产第 0181105 号  
 天津航空有限责任公司

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	空港商务区中心大道写字楼二道门东首北侧裙楼/海 13, 15, 17号楼-13-号-017
不动产权证书	1201100050030800120F00120345
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/非居住
面积	34103.7平方米/49,977平方米
使用期限	2009年12月12日 至 2049年12月11日
权利其他状况	建筑结构: 框架结构 建筑面积: 49,977平方米, 所在 层: 6层 总层数: 10层

附 记

上述不动产, 买卖合同, 1201100050030800120  
 买卖合同, 17011040780300030005



房屋分户平面图



天津不动产登记中心

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 No 12005028845



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中国民生银行

第 2024 号 不动产单元号 0271001 号

权利人	上海浦东新区不动产登记中心
权利人类型	其他权利人
不动产坐落	浦东新区浦东新区世纪大道世纪公园绿地二期 12.12.17号地-12-2
不动产单元号	027100100230001020100-2000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（所有权）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/商业用
面积	3412.7平方米/388.20平方米
使用期限	2009年12月12日 至 2069年12月11日
其他	建设工程规划许可证号：沪建规许[2006]第000000000000号，面积：3412.7平方米，用途：其他商服用地

附 记

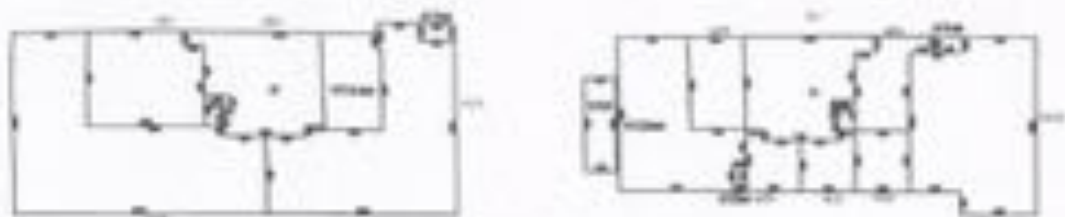
上海浦东新区不动产登记中心  
 地址：浦东新区世纪大道世纪公园绿地二期  
 电话：021-58888888





### 分层分户平面图

天津空港经济区瑞航广场15号楼										层内		套型			
户型	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	23F	24F
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	248.21	287.21	128.89	288.28	61.88	65.81	21.88	28.28	28.28	100.21	55.52	5.18	4.84	3.72	24.27
套内面积(m <sup>2</sup> )	183.81	217.73	100.84	224.83	53.78	58.27	18.84	21.84	21.84	100.21	55.52	5.12	4.84	3.72	24.27
公摊面积(m <sup>2</sup> )	64.40	69.48	28.05	63.45	8.10	7.54	3.04	7.44	7.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



天津空港经济区瑞航广场15号楼(层平面图)

1:500

日期: 2014年8月24日







根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005028944





1992年11月11日  
 1992年11月11日

11 11

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	AMOUNT
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

11 11



公司  
 星  
 标志



中华人民共和国自然资源部监制  
编号 No 12005028843



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



簿 ( ) 号  
不动产单元号

登记

权利人	天津滨海新区泰达公司
证件类型	营业执照
坐落	天津市滨海新区泰达公司泰达公司泰达公司 12, 15, 17号地-10-0-001
不动产单元号	12010000000000000000000000000000
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权/其他
权利类型	所有权/使用权
用途	工业用地/其他
面积	2010.00平方米/201.00平方米
使用期限	2008年12月10日至2048年12月10日
其他事项	建设工程规划许可证/建设工程规划许可证 证号: 津滨规证字[2008]第102号
其他事项	

其他事项	建设工程规划许可证/建设工程规划许可证 证号: 津滨规证字[2008]第102号
------	---



### 分层分户平面图

图例	天津空港经济区福航广场11号楼											结构	用途
	户号	211201	211202	211203	211204	211205	211206	211207	211208	211209	211210		
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	117.93	109.60	35.82	34.31	40.60	38.27	221.44	36.19	365.94	34.27	18.22		
其中：套内面积(m <sup>2</sup> )	125.12	106.49	35.28	27.18	31.71	43.79	175.44	28.87	289.80	34.27	18.22		
公共建筑面积(m <sup>2</sup> )	35.81	35.17	7.44	7.13	8.70	11.48	46.00	7.32	75.94	6.00	6.00		



天津空港经济区福航广场11号楼11层平面图

1:100

日期: 2014年6月20日



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的权证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2024年04月25日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 12005028842



第 0000 页 第 0000 页  
 ( ) 不动产数据 000000 号

权利人	北京国信资产管理集团
证件类型	身份证
证件号	北京国信资产管理集团统一社会信用代码 911100007500000000
不动产单元号	110100000000000000000000
抵押类型	抵押/其他抵押
抵押用途	其他/其他用途
抵押期限	其他/其他期限
抵押日期	2019年12月31日
抵押金额	1000000000.00元
抵押担保	抵押担保/其他担保
抵押担保	抵押担保/其他担保

北京国信资产管理集团  
 统一社会信用代码: 911100007500000000  
 地址: 北京市西城区







### 分层分户平面图

层位	天津空港经济区福航广场11号楼						结构		用途		
户号	271201	271202	271203	271204	271205	271206	271207	271208	271209	271210	271211
建筑面积(m <sup>2</sup> )	157.80	158.80	25.82	24.31	40.23	65.37	221.44	38.19	265.54	24.37	18.22
套内面积(m <sup>2</sup> )	125.12	126.49	25.28	23.18	31.71	43.79	175.44	28.47	209.89	24.37	18.22
分摊面积(m <sup>2</sup> )	32.68	32.31	0.54	1.13	8.52	21.58	46.00	9.72	55.65	0.00	0.00



天津空港经济区福航广场11号楼11层平面图

天津空港经济区规划展览馆





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号N0 12005028841



第 2024 号 不动产 001199 号

第 12 号

权利人	上海浦东发展银行股份有限公司
证件类型	营业执照
坐落	中国浦东发展银行中心大楼内第一层至第三层房地产权证 12, 13, 17号房-17-4
不动产单元号	1201100020000012000120010
权利类型	国家建设用地使用权(出让)所有权
权利性质	出让/集体资产
用途	商业服务用地/办公
面积	34102.17平方米/100.00平方米
使用期限	2009年12月11日至2049年12月11日
权利其他状况	抵押担保, 租赁担保, 建设工程, 100.00平方米, 房屋 第1层, 建筑面积: 100.00

不动产登记簿

权利人	上海浦东发展银行股份有限公司
证件类型	营业执照



### 分层分户平面图

层号	天津交通经济区域瑞成广场17号楼												结构	用途	
(户号)	1001	1101	1201	1301	1401	1501	201	301	401	501	601	701	801	901	1001
建筑面积(m <sup>2</sup> )	39.89	44.47	44.47	34.23	37.46	47.33	42.39	68.69	45.43	56.44	72.57	105.99	56.69	56.77	
套内面积(m <sup>2</sup> )	32.59	36.49	36.49	27.45	31.94	34.89	31.42	47.79	33.17	43.96	56.13	100.21	32.32	36.77	
分摊面积(m <sup>2</sup> )	7.30	8.21	8.21	6.78	5.52	12.47	11.79	20.90	12.26	12.48	16.44	5.78	14.37	8.00	



天津交通经济区域瑞成广场17号楼1层平面图

天津

中心商务区瑞成广场17号楼1层平面图



天津不动产登记中心  
TIANJIN



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为维护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号TQ 12005028840



津 ( ) 不动产第 号

附 记

权利人	天津泰达房地产开发有限公司
证件类型	中国护照
住 址	滨海新区塘沽中心商务区中心商务区泰达国际广场 11, 15, 17号楼-17层
不动产单元号	120112005020000000000000000000
权利类型	房屋所有权/建设用地使用权/其他权利
权利性质	出让/划拨
用 途	商业/办公/其他
面 积	24702.7平方米/40.62平方米
使用年限	2008年12月13日 至 2048年12月13日
其他事项	建设工程规划许可证号:津建规证字第08-00000000000000000000000000000000 预售许可证:津预售证字第08-00000000000000000000000000000000

不动产登记簿附记



天津中法大藥房有限公司



### 分层分户平面图

层号	天津空港经济区瑞航广场17号楼												层号	用途
户号	107	117	127	137	147	157	167	177	187	197	207	217	227	237
建筑面积(m <sup>2</sup> )	39.88	44.87	44.87	58.23	67.88	67.76	62.39	38.89	65.82	58.44	72.57	205.80	28.88	28.72
其中内面积(m <sup>2</sup> )	22.50	26.40	26.40	47.45	71.54	64.88	61.85	47.79	37.17	65.89	28.13	183.21	22.88	28.72
其中分摊面积(m <sup>2</sup> )	7.38	8.27	8.27	10.78	16.28	12.47	11.74	10.88	8.45	10.43	13.44	42.48	1.38	0.00



1/300

日期: 2014年4月20日

天津中法大藥房有限公司



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005028839







不动产登记



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 12005028838





天津市不动产登记中心  
天津市不动产登记

津 (2024 ) 不动产证第 071897 号

附 记

权利人	天津股权投资管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区中心商务区第三大街与第三大街东延伸线交汇处 15、16、17号楼-17-10
不动产单元号	12011300000036800120700120408
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权
权利性质	出让/商业
用途	商业服务用地/商业
面积	3402.7平方米/34.09平方米
使用期限	2024年12月12日 至 2049年12月11日
其他	建设面积:3402.7平方米, 建筑面积:34.09平方米, 用途:商业, 层数:1层, 总层数:10层

不动产登记簿记载事项 权利人: 天津股权投资管理有限公司 不动产单元号: 12011300000036800120700120408
--

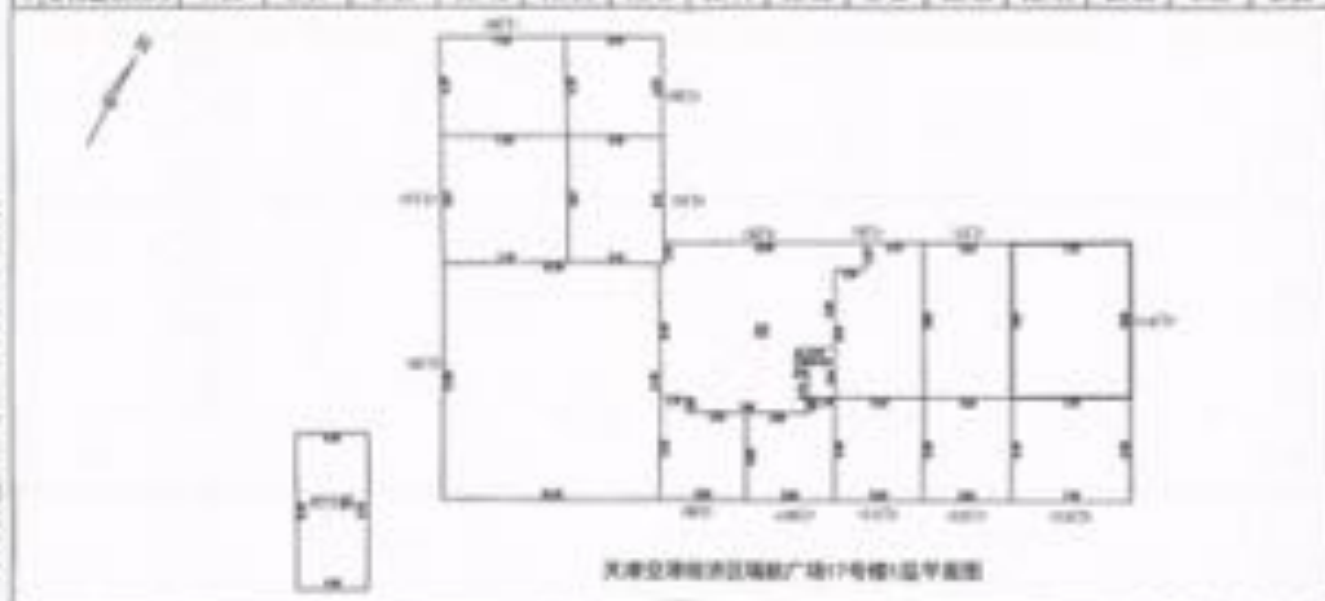


天津市不动产登记中心



### 分层分户平面图

层号	天津空港经济区瑞航广场17号楼												层号	用途
房产单元号	1607	1175	1271	1377	1473	171	271	471	571	671	771	871	971	1071
建筑面积(m <sup>2</sup> )	39.89	44.87	44.87	39.27	37.99	37.35	43.39	39.46	45.82	39.44	72.97	235.89	39.89	39.77
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	32.69	36.43	36.43	27.45	27.44	24.99	31.69	27.79	37.17	26.99	59.13	192.21	32.99	29.77
分摊面积(m <sup>2</sup> )	7.20	8.27	8.27	11.79	10.55	12.37	11.70	11.67	8.65	12.45	13.84	43.68	6.90	0.00





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的未证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO: 12005028837



第 ( 202 ) 号 股票代码 601000

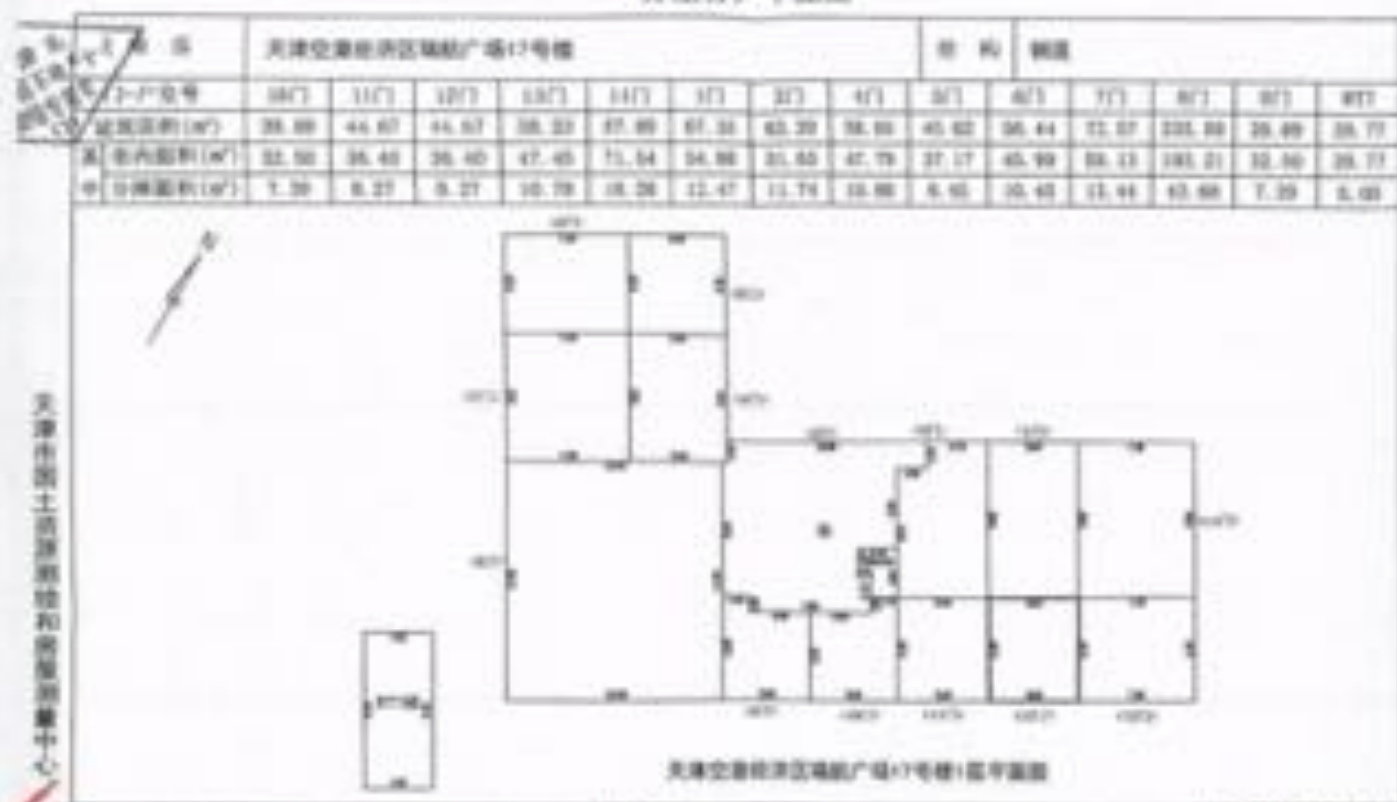
附 记

发行人	上海银行股份有限公司
注册地址	上海南京路
办 事 处	上海市浦东新区世纪大道1555号上海银行大厦 15、16、17层 邮编: 200119
组织机构代码	1001100083300010000100007
账户类型	基本建设资金专用存款/基建工程款专用存款
账户用途	支付/工程款
附 注	其他相关资料/单据类
备 注	34100.100.000.00.470.00.00
使用期限	2009年12月12日 至 2009年12月12日
	建设材料、利息支出、建设费用、44.470.00.00 共1项 总余额: 100

上海银行股份有限公司 营业部: 10011000833000100007  
支行: 10011000833000100007



### 分层分户平面图



1:200

日期: 2014年5月30日



天津市规划和自然资源局天津中心



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的未证所列不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2021

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 12005028836



簿 ( 2024 ) 第 00000000000000000000 号

附 记

权利人	天津泰达房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海新区塘沽中心区塘沽第二道与中街交口南侧房产第 13、14、17号(1-17)
不动产单元号	12011500000000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/普通住宅
面积	24102.7平方米/44.47平方米
使用期限	2008年12月12日 至 2068年12月11日
其他	建设工程规划许可证号:津建规证(2008)4447号;预售许可证:津房预售证(2008)第108号

附 记



### 分层分户平面图





根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的权证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 12005028835



第 ( 2020 ) 号 房地产权产 0211701 号

附 证

权利人	上海房地产权产有限公司
房屋用途	普通住宅
坐落	上海市浦东新区川沙新镇二环路川沙新镇海城广场 12、13、17号第一层1-14
房地产权属	10011000000000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
状 态	正常房地产权/非查封
面 积	34123.7平方米,附1.80平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
备 注	建筑面积: 34123.7平方米, 附1.80平方米, 用途: 住宅, 1层, 层高: 2.2米

上海房地产权产有限公司 10011000000000000000000000000000  
 电话: 100-10000000000







根据《中华人民共和国物权法》等法律  
 法规，保护不动产权利人合法权益，  
 不动产权利人申请登记的本证所列不  
 动产，经审查核实，准予登记，颁发此证



登记机构 (章)  
 2011年 12月 06日

中华人民共和国自然资源部监制  
 编号NO 12003283233



不动产权证书

12003283233



表 ( 2021 ) 宁 中 原 不 动 产 权 第 74501 号

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	宁波市镇海区骆驼街道骆驼村海祥里18-2
不动产单元号	1202210030046800007700380002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/居住
面积	181361.0平方米/247.30平方米
使用期限	至 2090年07月31日
权利其他状况	建成结构:钢筋混凝土; 建筑面积:247.30平方米; 层数:5; 1-3层, 总层数:4层

不动产单元号: 3.地类代码: 房屋用途: 12022100300468000077  
 宗地号: 12022101000003400000



中华人民共和国  
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号: GD 12002207313



第 ( ) 号 不动产登记簿

权利人	王明
共有情况	单独所有
坐落	北京市朝阳区三里屯北街2号101室
不动产单元号	110105002000100010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权/抵押权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	30.04 平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
权利其他状况	无查封、无冻结、无异议、无限制交易、无其他权利负担

附 记

1. 权利人: 王明  
 2. 共有情况: 单独所有

3. 坐落: 北京市朝阳区三里屯北街2号101室

4. 不动产单元号: 110105002000100010010

5. 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权/抵押权

6. 权利性质: 出让/商品房

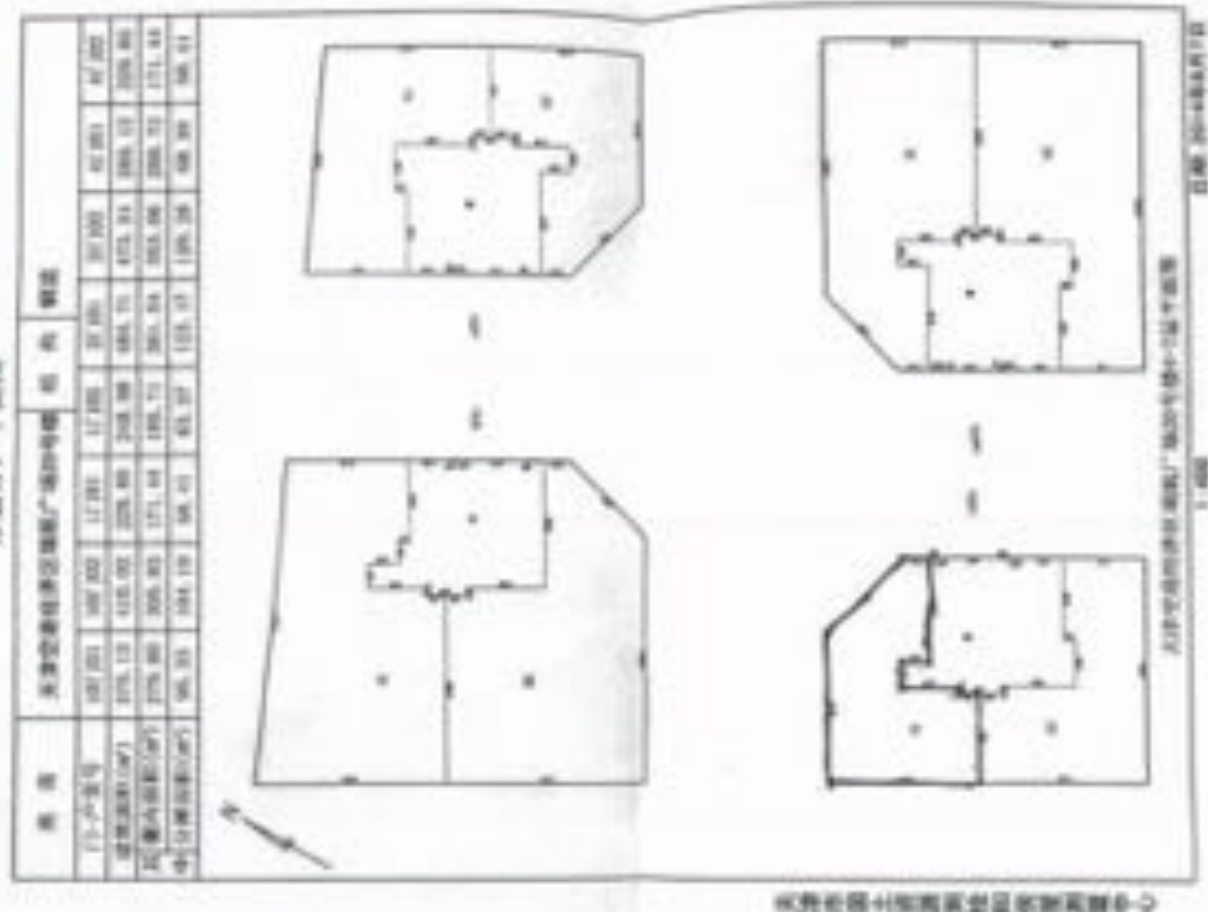
7. 用途: 住宅用地/住宅

8. 面积: 30.04 平方米

9. 使用期限: 2009年12月12日至2049年12月11日

10. 权利其他状况: 无查封、无冻结、无异议、无限制交易、无其他权利负担

分层分户平面图

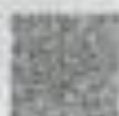


此图仅供参考，不作为法律依据。

中华人民共和国  
不动产权证书



PROKLAANAN  
M. No. 12002/112



RE (P. K. K. K.)  
M. No. 12002/112  
M. No. 12002/112









中华人民共和国  
不动产权证书



中华人民共和国国土资源部监制  
编号№D 12000207311



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



第 ( 20 ) 号 不动产登记表

权利人	大德地产有限公司
房屋地址	中港中心
坐落	中港中心第1座第10层第1010室
不动产编号	10110000000000000000
权利类型	房屋所有权/使用权/其他权利
权利性质	住宅/商业
用途	住宅/商业
面积	34.54 平方米, 20% 容积率
使用期限	2008年12月1日至2038年12月1日
其他事项	房屋地址: 中港中心 第1座第10层第1010室 面积: 34.54 平方米

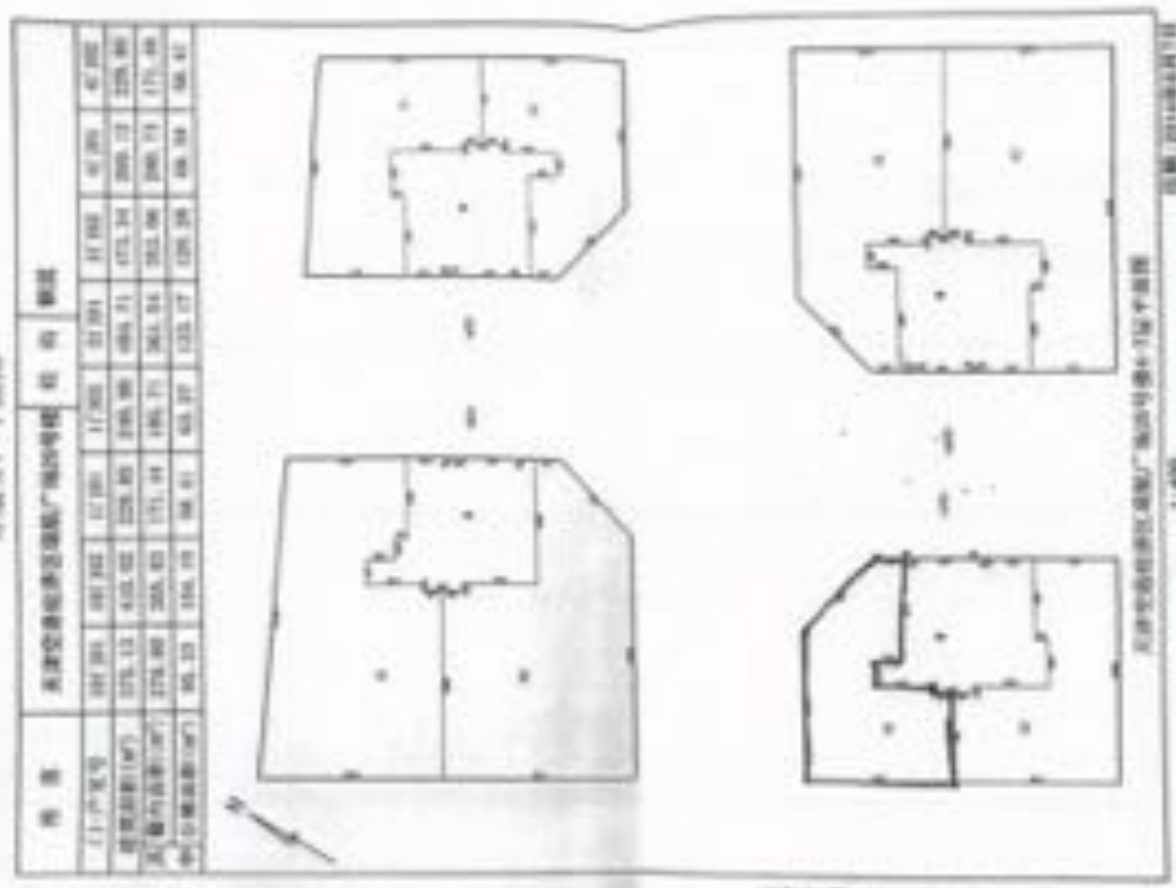
附 记

1. 权利人: 大德地产有限公司  
 2. 房屋地址: 中港中心

权利人: 大德地产有限公司  
 房屋地址: 中港中心 第1座第10层第1010室  
 面积: 34.54 平方米



分属分户平面图



天津空港经济区融创广城公寓楼分属分户平面图

天津空港经济区融创广城公寓楼分属分户平面图

1:400

日期: 2011年4月11日

中华人民共和国  
不动产权证书



貴友



中華人民共和國上海郵政局  
郵政特准掛號 12002207310



收銀(中華人民共和國郵政) 郵政  
部, 上海人民郵政管理局, 中  
國人民郵政總局, 上海人民郵  
政局, 上海郵政管理局, 上海郵  
政管理局, 上海郵政管理局



权利人	天津航空融资租赁有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	空港经济区中心大道与东二道交口东侧55号厂房A座20-1-402	
不动产单元号	12011000500365000120F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	34104.1平方米/248.98平方米	
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日	
权利其他状况	建筑结构:钢混结构 建筑面积:248.98平方米 用途:工业用 总层数:19层	

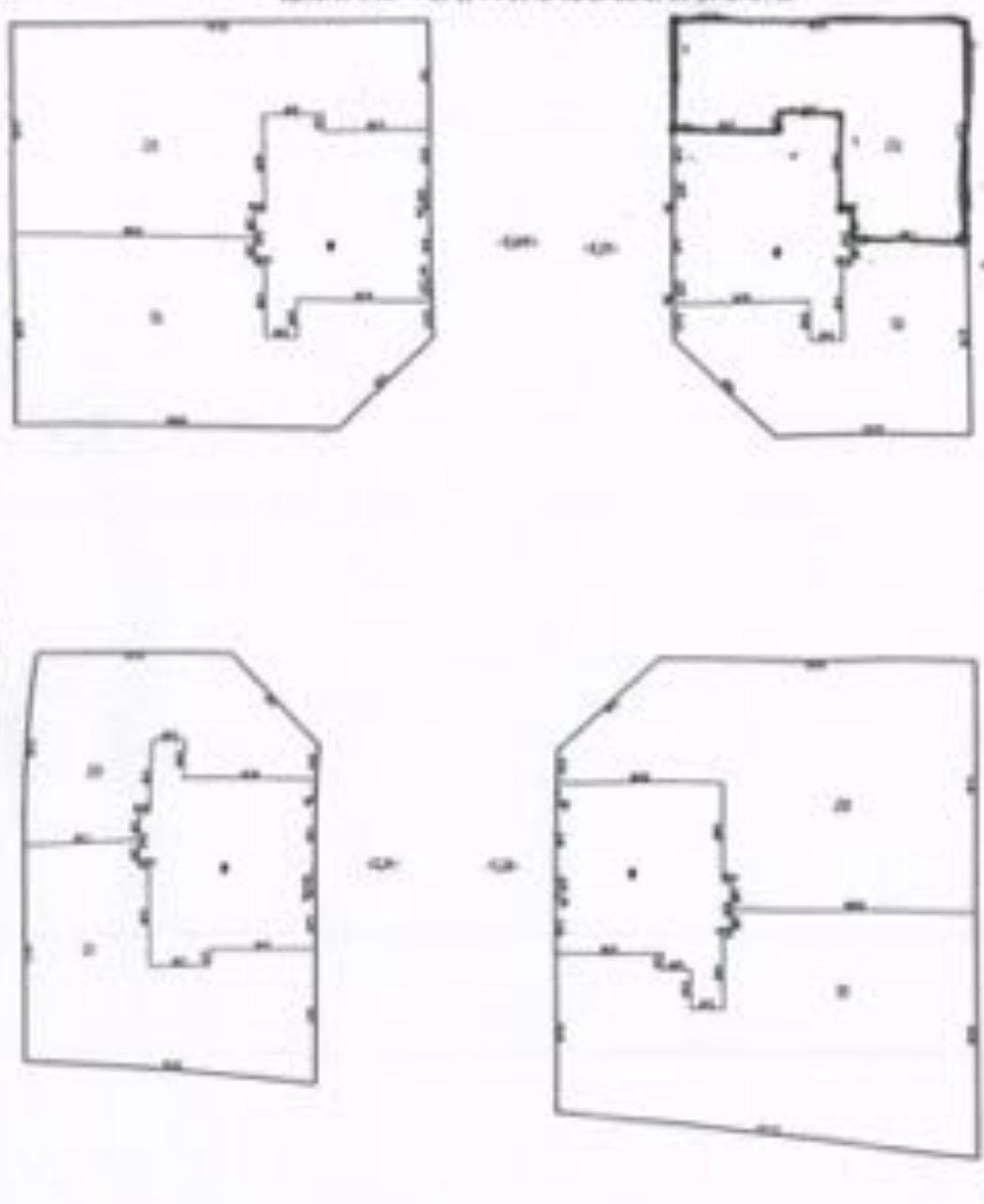
产权证号: 12011000500365000120F00030001  
 产权证号: 12011000500365000120F00030001

权利人: 天津航空融资租赁有限公司  
 证件类型: 抵押  
 抵押范围: 248.98平方米  
 抵押价值: 人民币 2240000 元  
 抵押期限: 2019年12月12日至2049年12月11日



分层分户平面图

座落	天津空港经济区规划图-20号楼4-7层平面图	房号	结构		层数		面积		其他		
			层数	结构	层数	结构	面积	其他	面积	其他	
10F101	10F102	10F101	17101	17102	27101	27102	47101	47102	58.41	58.41	
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	104.19	104.19	58.41	58.41
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	171.44	171.44	183.71	183.71
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	305.83	305.83	261.54	261.54
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	410.02	410.02	352.06	352.06
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	229.85	229.85	200.73	200.73
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	279.80	279.80	200.73	200.73
10F101	10F102	11701	11702	21701	21702	41701	41702	95.23	95.23	68.29	68.29



天津空港经济区规划图-20号楼4-7层平面图

1:400

日期:2014年8月7日







中华人民共和国  
不动产权证书



1A

111



57



注 ( ) 房地 产权 证 号

权利人	北京城市学院有限公司
房屋用途	普通住宅
坐落	北京市昌平区回龙观镇龙泽苑10号楼101室
房屋所有权证号	京房权证昌平字(2010)第0101号
权利类型	商品房所有权/抵押权
权利性质	商品房
用途	住宅
面积	34.04 平方米/228.00 平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
其他情况	北京城市学院有限公司 34.04 平方米 228.00 平方米 住宅 抵押权 抵押权

附 记

北京城市学院有限公司 34.04 平方米 228.00 平方米 住宅 抵押权 抵押权
抵押人: 北京城市学院有限公司 抵押权人: 北京城市学院有限公司 抵押金额: 228.00 万元 抵押期限: 2009.12.12-2049.12.11



不动产登记

不动产权证书

中华人民共和国



登有  
★  
2012

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中华人民共和国国土资源部监制  
编号 GD 12000207308

第 ( ) 号 不动产第 111111 号

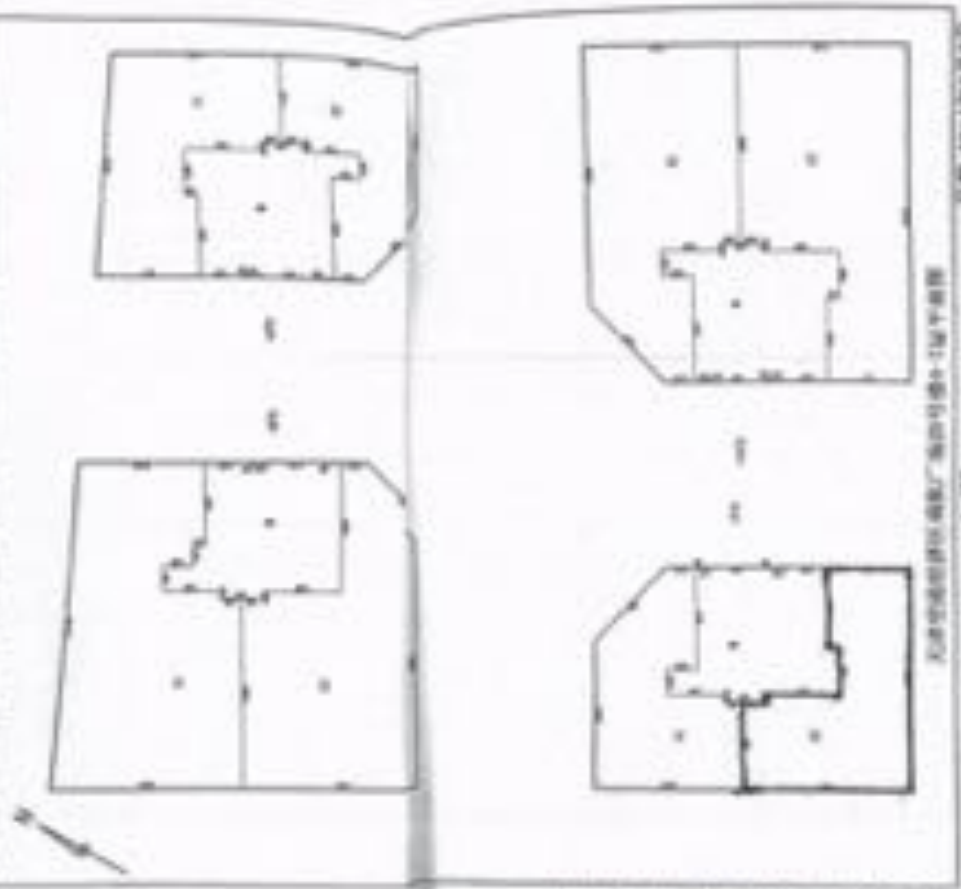
权利人	某某公司
房屋地址	某某路
用途	住宅
不动产单元号	11111111111111111111
权利类型	所有权
权利性质	出让
用途	住宅
面积	111.11平方米
建成日期	2011年12月
权利其他状况	无抵押、无查封、无冻结、无其他权利限制

附记

1. 权利人: 某某公司 2. 房屋地址: 某某路				
权利人	房屋坐落	房屋用途	房屋性质	房屋面积
某某公司	某某路	住宅	出让	111.11平方米

分区分户平面图

用途	天津空港经济区海航广场项目		楼栋	单元	面积
11-1户编号	107.001	107.002	11.011	11.002	27.001
建筑面积(m <sup>2</sup> )	175.13	419.82	229.95	349.88	494.71
公共面积(m <sup>2</sup> )	279.88	205.82	171.44	195.71	363.04
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	85.25	214.00	58.51	154.17	131.67



天津空港经济区海航广场项目

天津空港经济区海航广场项目11层平面图  
1-400  
日期: 2014年08月13日





中华人民共和国  
不动产权证书











中华人民共和国  
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 12000207320

国土资源部



心一各概設用測普區設測制中區編編

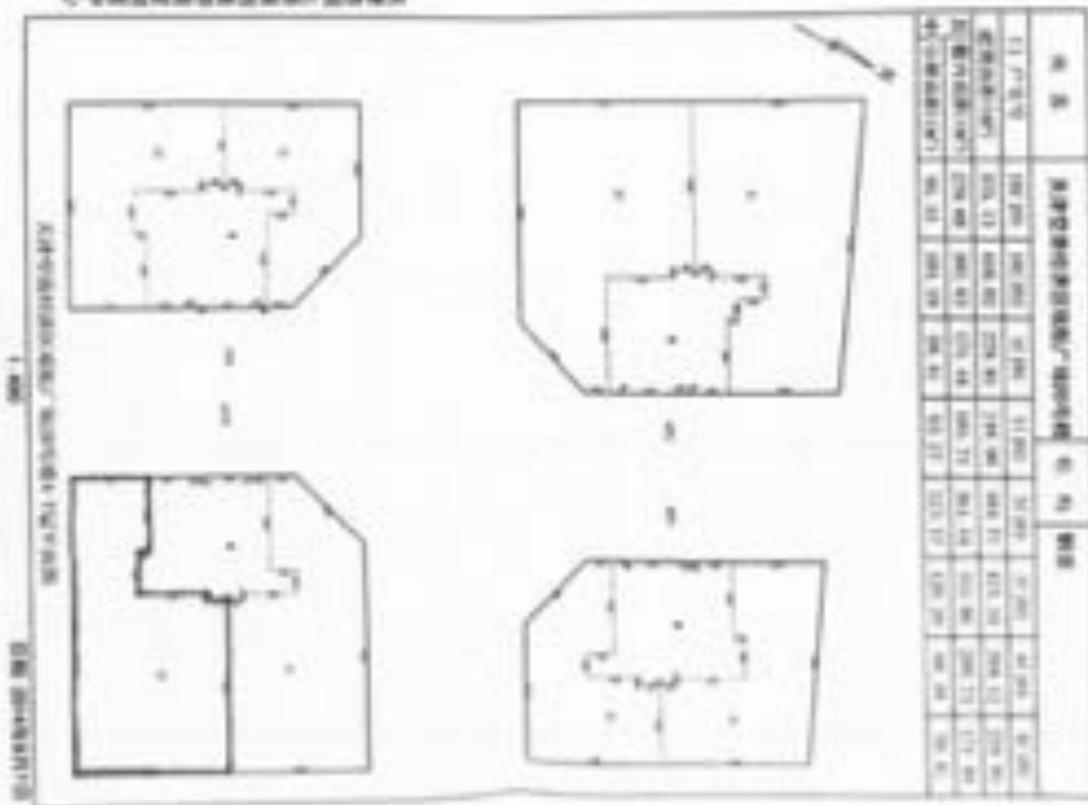


圖 1-1 測區普測用概設心一各







中华人民共和国  
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产  
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制  
编号000 12000207319

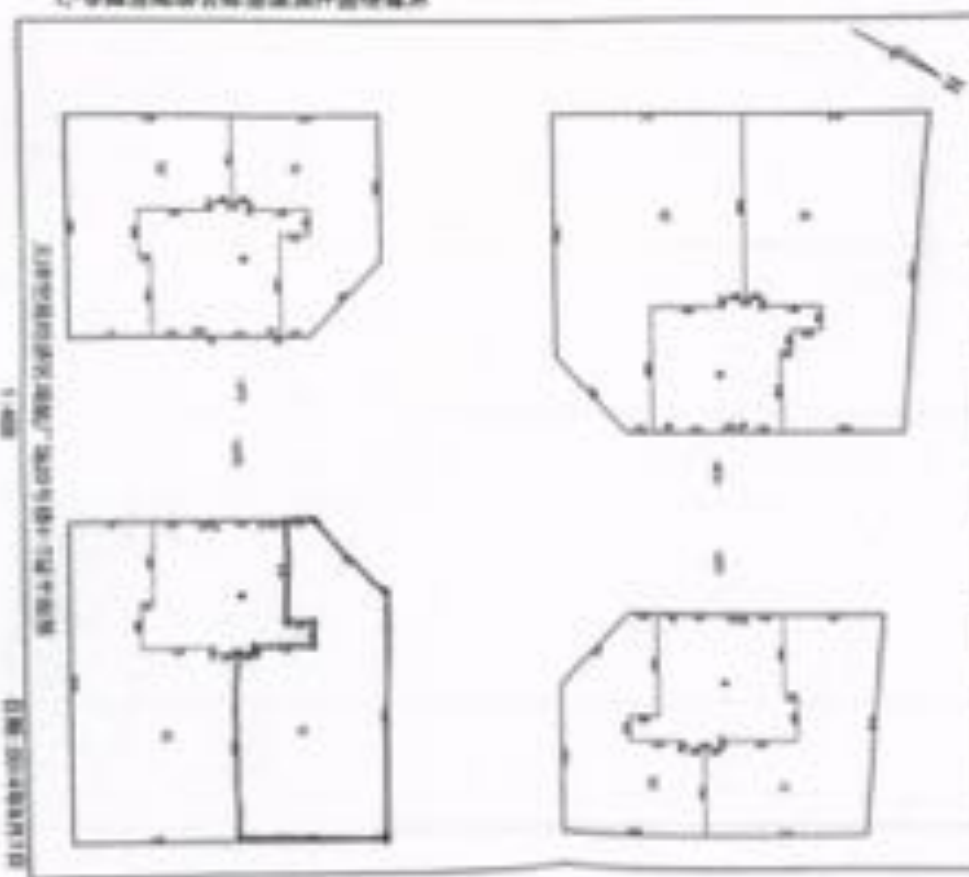
公司  
章

<p style="text-align: center;"> <small>           1. 1950-1951            2. 1952-1953            3. 1954-1955            4. 1956-1957            5. 1958-1959            6. 1960-1961            7. 1962-1963            8. 1964-1965            9. 1966-1967            10. 1968-1969            11. 1970-1971            12. 1972-1973            13. 1974-1975            14. 1976-1977            15. 1978-1979            16. 1980-1981            17. 1982-1983            18. 1984-1985            19. 1986-1987            20. 1988-1989            21. 1990-1991            22. 1992-1993            23. 1994-1995            24. 1996-1997            25. 1998-1999            26. 2000-2001            27. 2002-2003            28. 2004-2005            29. 2006-2007            30. 2008-2009            31. 2010-2011            32. 2012-2013            33. 2014-2015            34. 2016-2017            35. 2018-2019            36. 2020-2021            37. 2022-2023            38. 2024-2025            39. 2026-2027            40. 2028-2029            41. 2030-2031            42. 2032-2033            43. 2034-2035            44. 2036-2037            45. 2038-2039            46. 2040-2041            47. 2042-2043            48. 2044-2045            49. 2046-2047            50. 2048-2049            51. 2050-2051            52. 2052-2053            53. 2054-2055            54. 2056-2057            55. 2058-2059            56. 2060-2061            57. 2062-2063            58. 2064-2065            59. 2066-2067            60. 2068-2069            61. 2070-2071            62. 2072-2073            63. 2074-2075            64. 2076-2077            65. 2078-2079            66. 2080-2081            67. 2082-2083            68. 2084-2085            69. 2086-2087            70. 2088-2089            71. 2090-2091            72. 2092-2093            73. 2094-2095            74. 2096-2097            75. 2098-2099            76. 2100-2101            77. 2102-2103            78. 2104-2105            79. 2106-2107            80. 2108-2109            81. 2110-2111            82. 2112-2113            83. 2114-2115            84. 2116-2117            85. 2118-2119            86. 2120-2121            87. 2122-2123            88. 2124-2125            89. 2126-2127            90. 2128-2129            91. 2130-2131            92. 2132-2133            93. 2134-2135            94. 2136-2137            95. 2138-2139            96. 2140-2141            97. 2142-2143            98. 2144-2145            99. 2146-2147            100. 2148-2149            101. 2150-2151            102. 2152-2153            103. 2154-2155            104. 2156-2157            105. 2158-2159            106. 2160-2161            107. 2162-2163            108. 2164-2165            109. 2166-2167            110. 2168-2169            111. 2170-2171            112. 2172-2173            113. 2174-2175            114. 2176-2177            115. 2178-2179            116. 2180-2181            117. 2182-2183            118. 2184-2185            119. 2186-2187            120. 2188-2189            121. 2190-2191            122. 2192-2193            123. 2194-2195            124. 2196-2197            125. 2198-2199            126. 2200-2201            127. 2202-2203            128. 2204-2205            129. 2206-2207            130. 2208-2209            131. 2210-2211            132. 2212-2213            133. 2214-2215            134. 2216-2217            135. 2218-2219            136. 2220-2221            137. 2222-2223            138. 2224-2225            139. 2226-2227            140. 2228-2229            141. 2230-2231            142. 2232-2233            143. 2234-2235            144. 2236-2237            145. 2238-2239            146. 2240-2241            147. 2242-2243            148. 2244-2245            149. 2246-2247            150. 2248-2249            151. 2250-2251            152. 2252-2253            153. 2254-2255            154. 2256-2257            155. 2258-2259            156. 2260-2261            157. 2262-2263            158. 2264-2265            159. 2266-2267            160. 2268-2269            161. 2270-2271            162. 2272-2273            163. 2274-2275            164. 2276-2277            165. 2278-2279            166. 2280-2281            167. 2282-2283            168. 2284-2285            169. 2286-2287            170. 2288-2289            171. 2290-2291            172. 2292-2293            173. 2294-2295            174. 2296-2297            175. 2298-2299            176. 2300-2301            177. 2302-2303            178. 2304-2305            179. 2306-2307            180. 2308-2309            181. 2310-2311            182. 2312-2313            183. 2314-2315            184. 2316-2317            185. 2318-2319            186. 2320-2321            187. 2322-2323            188. 2324-2325            189. 2326-2327            190. 2328-2329            191. 2330-2331            192. 2332-2333            193. 2334-2335            194. 2336-2337            195. 2338-2339            196. 2340-2341            197. 2342-2343            198. 2344-2345            199. 2346-2347            200. 2348-2349            201. 2350-2351            202. 2352-2353            203. 2354-2355            204. 2356-2357            205. 2358-2359            206. 2360-2361            207. 2362-2363            208. 2364-2365            209. 2366-2367            210. 2368-2369            211. 2370-2371            212. 2372-2373            213. 2374-2375            214. 2376-2377            215. 2378-2379            216. 2380-2381            217. 2382-2383            218. 2384-2385            219. 2386-2387            220. 2388-2389            221. 2390-2391            222. 2392-2393            223. 2394-2395            224. 2396-2397            225. 2398-2399            226. 2400-2401            227. 2402-2403            228. 2404-2405            229. 2406-2407            230. 2408-2409            231. 2410-2411            232. 2412-2413            233. 2414-2415            234. 2416-2417            235. 2418-2419            236. 2420-2421            237. 2422-2423            238. 2424-2425            239. 2426-2427            240. 2428-2429            241. 2430-2431            242. 2432-2433            243. 2434-2435            244. 2436-2437            245. 2438-2439            246. 2440-2441            247. 2442-2443            248. 2444-2445            249. 2446-2447            250. 2448-2449            251. 2450-2451            252. 2452-2453            253. 2454-2455            254. 2456-2457            255. 2458-2459            256. 2460-2461            257. 2462-2463            258. 2464-2465            259. 2466-2467            260. 2468-2469            261. 2470-2471            262. 2472-2473            263. 2474-2475            264. 2476-2477            265. 2478-2479            266. 2480-2481            267. 2482-2483            268. 2484-2485            269. 2486-2487            270. 2488-2489            271. 2490-2491            272. 2492-2493            273. 2494-2495            274. 2496-2497            275. 2498-2499            276. 2500-2501            277. 2502-2503            278. 2504-2505            279. 2506-2507            280. 2508-2509            281. 2510-2511            282. 2512-2513            283. 2514-2515            284. 2516-2517            285. 2518-2519            286. 2520-2521            287. 2522-2523            288. 2524-2525            289. 2526-2527            290. 2528-2529            291. 2530-2531            292. 2532-2533            293. 2534-2535            294. 2536-2537            295. 2538-2539            296. 2540-2541            297. 2542-2543            298. 2544-2545            299. 2546-2547            300. 2548-2549            301. 2550-2551            302. 2552-2553            303. 2554-2555            304. 2556-2557            305. 2558-2559            306. 2560-2561            307. 2562-2563            308. 2564-2565            309. 2566-2567            310. 2568-2569            311. 2570-2571            312. 2572-2573            313. 2574-2575            314. 2576-2577            315. 2578-2579            316. 2580-2581            317. 2582-2583            318. 2584-2585            319. 2586-2587            320. 2588-2589            321. 2590-2591            322. 2592-2593            323. 2594-2595            324. 2596-2597            325. 2598-2599            326. 2600-2601            327. 2602-2603            328. 2604-2605            329. 2606-2607            330. 2608-2609            331. 2610-2611            332. 2612-2613            333. 2614-2615            334. 2616-2617            335. 2618-2619            336. 2620-2621            337. 2622-2623            338. 2624-2625            339. 2626-2627            340. 2628-2629            341. 2630-2631            342. 2632-2633            343. 2634-2635            344. 2636-2637            345. 2638-2639            346. 2640-2641            347. 2642-2643            348. 2644-2645            349. 2646-2647            350. 2648-2649            351. 2650-2651            352. 2652-2653            353. 2654-2655            354. 2656-2657            355. 2658-2659            356. 2660-2661            357. 2662-2663            358. 2664-2665            359. 2666-2667            360. 2668-2669            361. 2670-2671            362. 2672-2673            363. 2674-2675            364. 2676-2677            365. 2678-2679            366. 2680-2681            367. 2682-2683            368. 2684-2685            369. 2686-2687            370. 2688-2689            371. 2690-2691            372. 2692-2693            373. 2694-2695            374. 2696-2697            375. 2698-2699            376. 2700-2701            377. 2702-2703            378. 2704-2705            379. 2706-2707            380. 2708-2709            381. 2710-2711            382. 2712-2713            383. 2714-2715            384. 2716-2717            385. 2718-2719            386. 2720-2721            387. 2722-2723            388. 2724-2725            389. 2726-2727            390. 2728-2729            391. 2730-2731            392. 2732-2733            393. 2734-2735            394. 2736-2737            395. 2738-2739            396. 2740-2741            397. 2742-2743            398. 2744-2745            399. 2746-2747            400. 2748-2749            401. 2750-2751            402. 2752-2753            403. 2754-2755            404. 2756-2757            405. 2758-2759            406. 2760-2761            407. 2762-2763            408. 2764-2765            409. 2766-2767            410. 2768-2769            411. 2770-2771            412. 2772-2773            413. 2774-2775            414. 2776-2777            415. 2778-2779            416. 2780-2781            417. 2782-2783            418. 2784-2785            419. 2786-2787            420. 2788-2789            421. 2790-2791            422. 2792-2793            423. 2794-2795            424. 2796-2797            425. 2798-2799            426. 2800-2801            427. 2802-2803            428. 2804-2805            429. 2806-2807            430. 2808-2809            431. 2810-2811            432. 2812-2813            433. 2814-2815            434. 2816-2817            435. 2818-2819            436. 2820-2821            437. 2822-2823            438. 2824-2825            439. 2826-2827            440. 2828-2829            441. 2830-2831            442. 2832-2833            443. 2834-2835            444. 2836-2837            445. 2838-2839            446. 2840-2841            447. 2842-2843            448. 2844-2845            449. 2846-2847            450. 2848-2849            451. 2850-2851            452. 2852-2853            453. 2854-2855            454. 2856-2857            455. 2858-2859            456. 2860-2861            457. 2862-2863            458. 2864-2865            459. 2866-2867            460. 2868-2869            461. 2870-2871            462. 2872-2873            463. 2874-2875            464. 2876-2877            465. 2878-2879            466. 2880-2881            467. 2882-2883            468. 2884-2885            469. 2886-2887            470. 2888-2889            471. 2890-2891            472. 2892-2893            473. 2894-2895            474. 2896-2897            475. 2898-2899            476. 2900-2901            477. 2902-2903            478. 2904-2905            479. 2906-2907            480. 2908-2909            481. 2910-2911            482. 2912-2913            483. 2914-2915            484. 2916-2917            485. 2918-2919            486. 2920-2921            487. 2922-2923            488. 2924-2925            489. 2926-2927            490. 2928-2929            491. 2930-2931            492. 2932-2933            493. 2934-2935            494. 2936-2937            495. 2938-2939            496. 2940-2941            497. 2942-2943            498. 2944-2945            499. 2946-2947            500. 2948-2949            501. 2950-2951            502. 2952-2953            503. 2954-2955            504. 2956-2957            505. 2958-2959            506. 2960-2961            507. 2962-2963            508. 2964-2965            509. 2966-2967            510. 2968-2969            511. 2970-2971            512. 2972-2973            513. 2974-2975            514. 2976-2977            515. 2978-2979            516. 2980-2981            517. 2982-2983            518. 2984-2985            519. 2986-2987            520. 2988-2989            521. 2990-2991            522. 2992-2993            523. 2994-2995            524. 2996-2997            525. 2998-2999            526. 3000-3001            527. 3002-3003            528. 3004-3005            529. 3006-3007            530. 3008-3009            531. 3010-3011            532. 3012-3013            533. 3014-3015            534. 3016-3017            535. 3018-3019            536. 3020-3021            537. 3022-3023            538. 3024-3025            539. 3026-3027            540. 3028-3029            541. 3030-3031            542. 3032-3033            543. 3034-3035            544. 3036-3037            545. 3038-3039            546. 3040-3041            547. 3042-3043            548. 3044-3045            549. 3046-3047            550. 3048-3049            551. 3050-3051            552. 3052-3053            553. 3054-3055            554. 3056-3057            555. 3058-3059            556. 3060-3061            557. 3062-3063            558. 3064-3065            559. 3066-3067            560. 3068-3069            561. 3070-3071            562. 3072-3073            563. 3074-3075            564. 3076-3077            565. 3078-3079            566. 3080-3081            567. 3082-3083            568. 3084-3085            569. 3086-3087            570. 3088-3089            571. 3090-3091            572. 3092-3093            573. 3094-3095            574. 3096-3097            575. 3098-3099            576. 3100-3101            577. 3102-3103            578. 3104-3105            579. 3106-3107            580. 3108-3109            581. 3110-3111            582. 3112-3113            583. 3114-3115            584. 3116-3117            585. 3118-3119            586. 3120-3121            587. 3122-3123            588. 3124-3125            589. 3126-3127            590. 3128-3129            591. 3130-3131            592. 3132-3133            593. 3134-3135            594. 3136-3137            595. 3138-3139            596. 3140-3141            597. 3142-3143            598. 3144-3145            599. 3146-3147            600. 3148-3149            601. 3150-3151            602. 3152-3153            603. 3154-3155            604. 3156-3157            605. 3158-3159            606. 3160-3161            607. 3162-3163            608. 3164-3165            609. 3166-3167            610. 3168-3169            611. 3170-3171            612. 3172-3173            613. 3174-3175            614. 3176-3177            615. 3178-3179            616. 3180-3181            617. 3182-3183            618. 3184-3185            619. 3186-3187            620. 3188-3189            621. 3190-3191            622. 3192-3193            623. 3194-3195            624. 3196-3197            625. 3198-3199            626. 3200-3201            627. 3202-3203            628. 3204-3205            629. 3206-3207            630. 3208-3209            631. 3210-3211            632. 3212-3213            633. 3214-3215            634. 3216-3217            635. 3218-3219            636. 3220-3221            637. 3222-3223            638. 3224-3225            639. 3226-3227            640. 3228-3229            641. 3230-3231            642. 3232-3233            643. 3234-3235            644. 3236-3237            645. 3238-3239            646. 3240-3241            647. 3242-3243            648. 3244-3245            649. 3246-3247            650. 3248-3249            651. 3250-3251            652. 3252-3253            653. 3254-3255            654. 3256-3257            655. 3258-</small></p>
--

1:100

分層分戶平面圖

樓層	房號	建築面積	套內面積		公用面積	
			套內	公用	套內	公用
一戶	101	104.20	104.20	11.70	11.70	21.00
	102	104.20	104.20	11.70	11.70	21.00
二戶	201	117.13	117.13	13.40	13.40	27.20
	202	117.13	117.13	13.40	13.40	27.20
三戶	301	128.80	128.80	14.50	14.50	29.00
	302	128.80	128.80	14.50	14.50	29.00
四戶	401	145.50	145.50	16.00	16.00	32.00
	402	145.50	145.50	16.00	16.00	32.00
合計		500.00	500.00	57.00	57.00	114.00



分層分戶平面圖

1:100





中华人民共和国  
不动产权证书



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 No D 12000207318



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

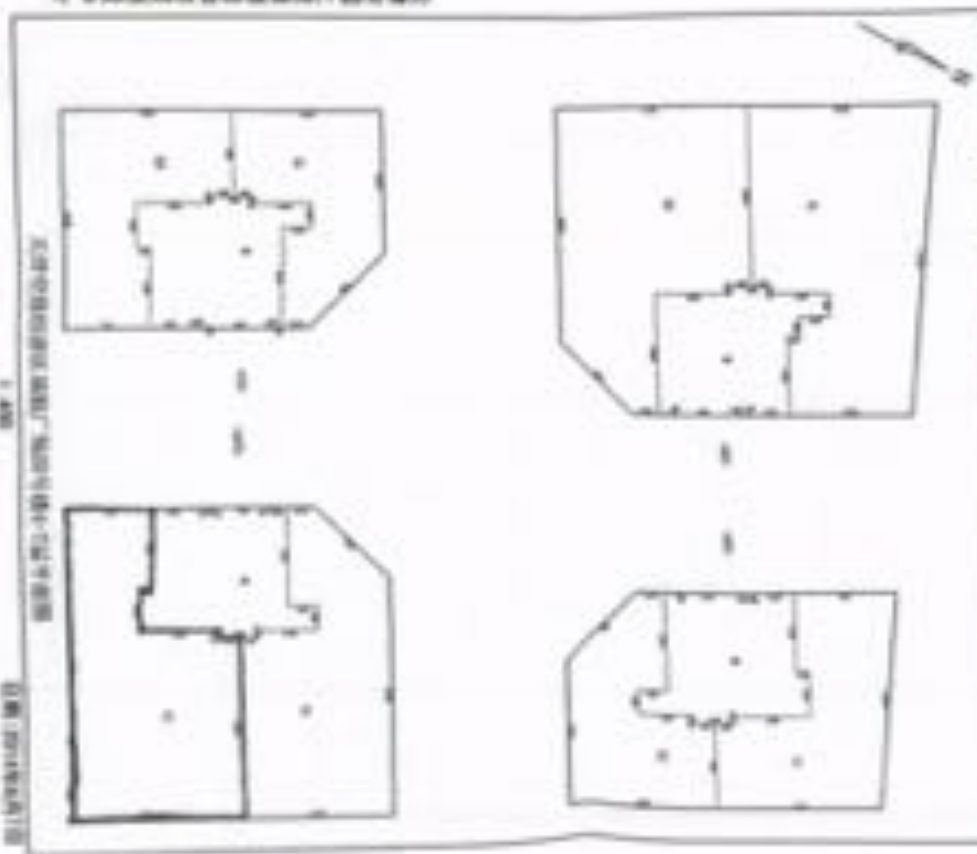
国土资源部



分區停車位圖



車位	車位號碼	面積			
		車位	柱間	柱外	柱內
1/1-1	101-103	101-102	11-002	11-001	11-002
2/1-1	111-113	111-112	121-111	121-110	121-111
3/1-1	121-123	121-122	131-121	131-120	131-121
4/1-1	131-133	131-132	141-131	141-130	141-131
5/1-1	141-143	141-142	151-141	151-140	151-141
6/1-1	151-153	151-152	161-151	161-150	161-151
7/1-1	161-163	161-162	171-161	171-160	171-161
8/1-1	171-173	171-172	181-171	181-170	181-171
9/1-1	181-183	181-182	191-181	191-180	191-181
10/1-1	191-193	191-192	201-191	201-190	201-191
11/1-1	201-203	201-202	211-201	211-200	211-201
12/1-1	211-213	211-212	221-211	221-210	221-211
13/1-1	221-223	221-222	231-221	231-220	231-221
14/1-1	231-233	231-232	241-231	241-230	241-231
15/1-1	241-243	241-242	251-241	251-240	251-241
16/1-1	251-253	251-252	261-251	261-250	261-251
17/1-1	261-263	261-262	271-261	271-260	271-261
18/1-1	271-273	271-272	281-271	281-270	281-271
19/1-1	281-283	281-282	291-281	291-280	291-281
20/1-1	291-293	291-292	301-291	301-290	301-291
21/1-1	301-303	301-302	311-301	311-300	311-301
22/1-1	311-313	311-312	321-311	321-310	321-311
23/1-1	321-323	321-322	331-321	331-320	331-321
24/1-1	331-333	331-332	341-331	341-330	341-331
25/1-1	341-343	341-342	351-341	351-340	351-341
26/1-1	351-353	351-352	361-351	361-350	361-351
27/1-1	361-363	361-362	371-361	371-360	371-361
28/1-1	371-373	371-372	381-371	381-370	381-371
29/1-1	381-383	381-382	391-381	391-380	391-381
30/1-1	391-393	391-392	401-391	401-390	401-391
31/1-1	401-403	401-402	411-401	411-400	411-401
32/1-1	411-413	411-412	421-411	421-410	421-411
33/1-1	421-423	421-422	431-421	431-420	431-421
34/1-1	431-433	431-432	441-431	441-430	441-431
35/1-1	441-443	441-442	451-441	451-440	451-441
36/1-1	451-453	451-452	461-451	461-450	461-451
37/1-1	461-463	461-462	471-461	471-460	471-461
38/1-1	471-473	471-472	481-471	481-470	481-471
39/1-1	481-483	481-482	491-481	491-480	491-481
40/1-1	491-493	491-492	501-491	501-490	501-491
41/1-1	501-503	501-502	511-501	511-500	511-501
42/1-1	511-513	511-512	521-511	521-510	521-511
43/1-1	521-523	521-522	531-521	531-520	531-521
44/1-1	531-533	531-532	541-531	541-530	541-531
45/1-1	541-543	541-542	551-541	551-540	551-541
46/1-1	551-553	551-552	561-551	561-550	561-551
47/1-1	561-563	561-562	571-561	571-560	571-561
48/1-1	571-573	571-572	581-571	581-570	581-571
49/1-1	581-583	581-582	591-581	591-580	591-581
50/1-1	591-593	591-592	601-591	601-590	601-591
51/1-1	601-603	601-602	611-601	611-600	611-601
52/1-1	611-613	611-612	621-611	621-610	621-611
53/1-1	621-623	621-622	631-621	631-620	631-621
54/1-1	631-633	631-632	641-631	641-630	641-631
55/1-1	641-643	641-642	651-641	651-640	651-641
56/1-1	651-653	651-652	661-651	661-650	661-651
57/1-1	661-663	661-662	671-661	671-660	671-661
58/1-1	671-673	671-672	681-671	681-670	681-671
59/1-1	681-683	681-682	691-681	691-680	691-681
60/1-1	691-693	691-692	701-691	701-690	701-691
61/1-1	701-703	701-702	711-701	711-700	711-701
62/1-1	711-713	711-712	721-711	721-710	721-711
63/1-1	721-723	721-722	731-721	731-720	731-721
64/1-1	731-733	731-732	741-731	741-730	741-731
65/1-1	741-743	741-742	751-741	751-740	751-741
66/1-1	751-753	751-752	761-751	761-750	761-751
67/1-1	761-763	761-762	771-761	771-760	771-761
68/1-1	771-773	771-772	781-771	781-770	781-771
69/1-1	781-783	781-782	791-781	791-780	791-781
70/1-1	791-793	791-792	801-791	801-790	801-791
71/1-1	801-803	801-802	811-801	811-800	811-801
72/1-1	811-813	811-812	821-811	821-810	821-811
73/1-1	821-823	821-822	831-821	831-820	831-821
74/1-1	831-833	831-832	841-831	841-830	841-831
75/1-1	841-843	841-842	851-841	851-840	851-841
76/1-1	851-853	851-852	861-851	861-850	861-851
77/1-1	861-863	861-862	871-861	871-860	871-861
78/1-1	871-873	871-872	881-871	881-870	881-871
79/1-1	881-883	881-882	891-881	891-880	891-881
80/1-1	891-893	891-892	901-891	901-890	901-891
81/1-1	901-903	901-902	911-901	911-900	911-901
82/1-1	911-913	911-912	921-911	921-910	921-911
83/1-1	921-923	921-922	931-921	931-920	931-921
84/1-1	931-933	931-932	941-931	941-930	941-931
85/1-1	941-943	941-942	951-941	951-940	951-941
86/1-1	951-953	951-952	961-951	961-950	961-951
87/1-1	961-963	961-962	971-961	971-960	971-961
88/1-1	971-973	971-972	981-971	981-970	981-971
89/1-1	981-983	981-982	991-981	991-980	991-981
90/1-1	991-993	991-992	1001-991	1001-990	1001-991



分區停車位圖

比例尺 1:400





中华人民共和国  
不动产权证书





1000

中華民國八十二年 一月一日

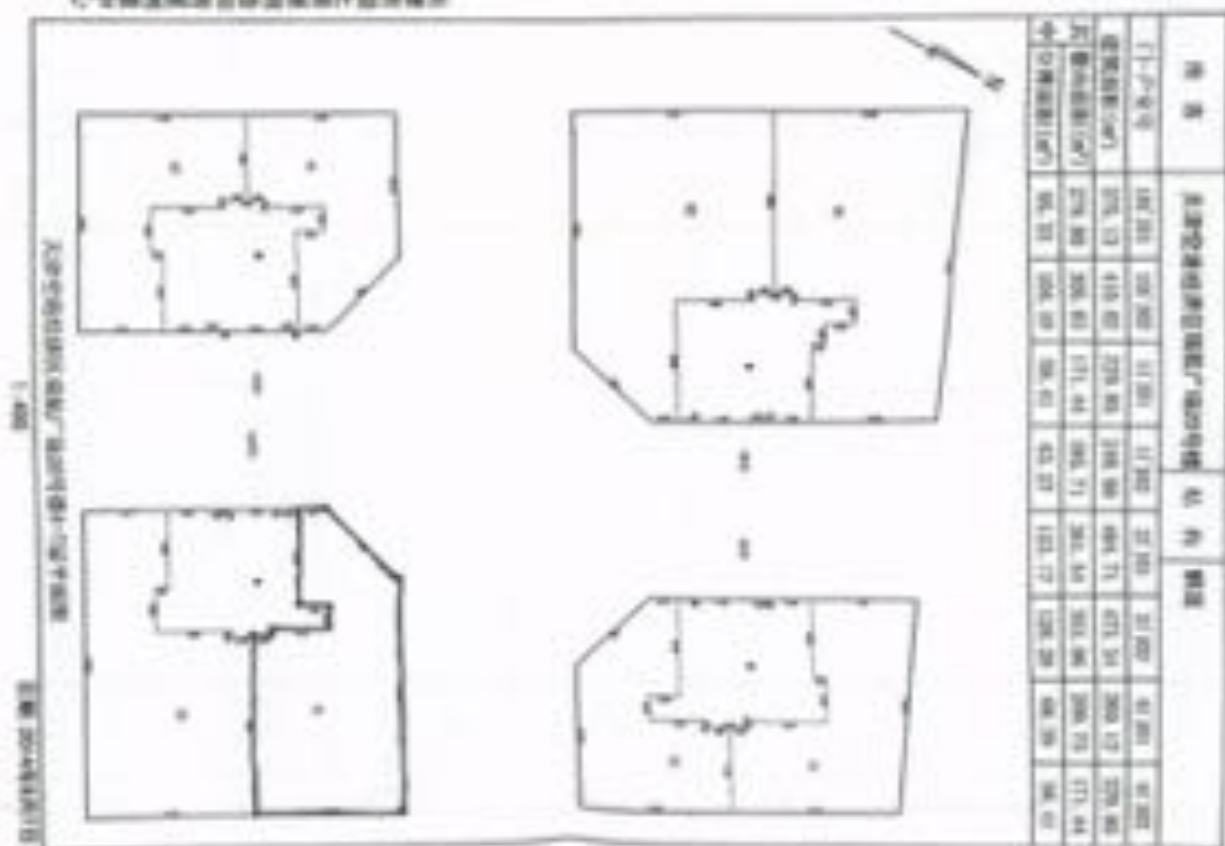
2 N

	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日
中華民國八十二年 一月一日	中華民國八十二年 一月一日

中華民國八十二年一月一日

費  
 人  
 及  
 其  
 親  
 屬

住宅樓建築設計圖樣



圖例





中华人民共和国  
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 12000207316



<p style="text-align: center;">THE UNIVERSITY OF CHICAGO</p> <p style="text-align: center;">DEPARTMENT OF CHEMISTRY</p> <p style="text-align: center;">LABORATORY OF ORGANIC CHEMISTRY</p>	
<p>RESEARCH ASSISTANT</p> <p>NAME: _____</p> <p>ADDRESS: _____</p> <p>CITY: _____</p> <p>STATE: _____</p> <p>ZIP: _____</p>	<p>DATE: _____</p> <p>TIME: _____</p> <p>BY: _____</p>

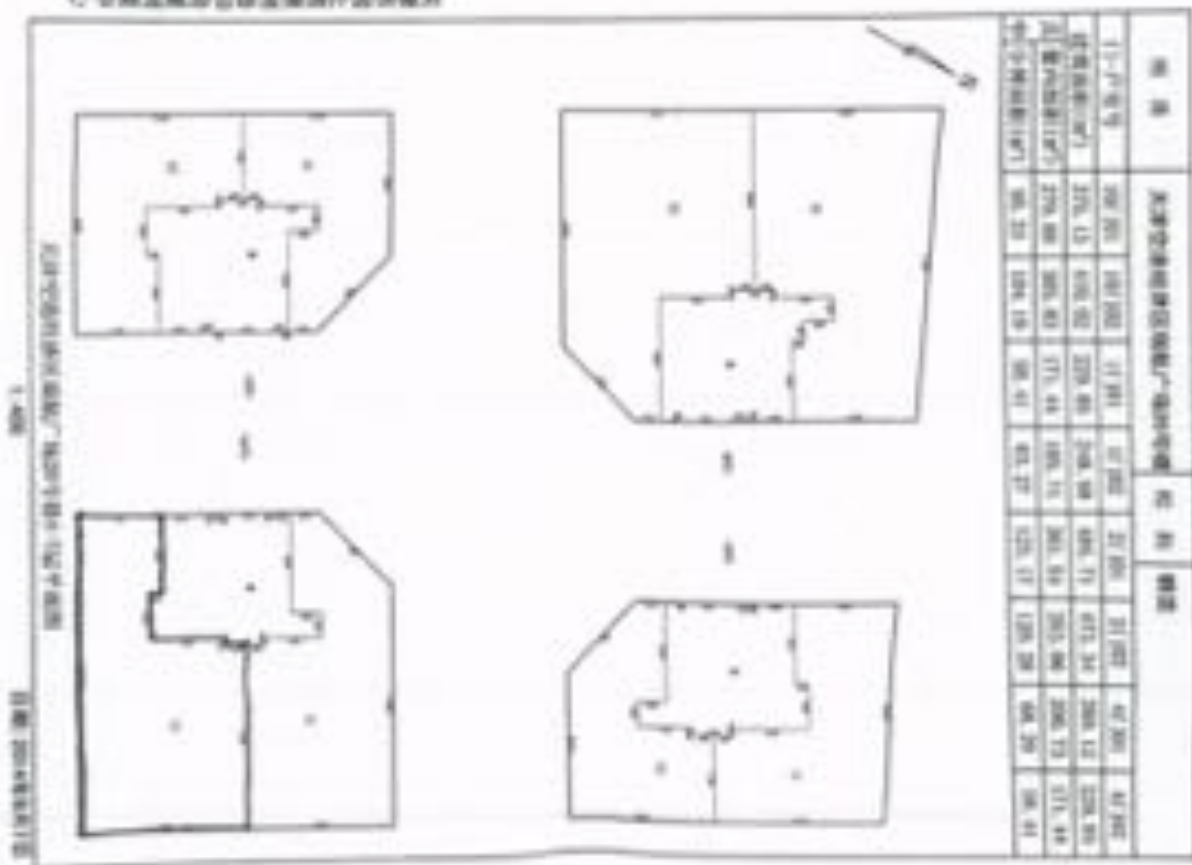
2 11

<p>RESEARCH ASSISTANT</p> <p>NAME: _____</p> <p>ADDRESS: _____</p> <p>CITY: _____</p> <p>STATE: _____</p> <p>ZIP: _____</p>	<p>DATE: _____</p> <p>TIME: _____</p> <p>BY: _____</p>
---	--

2 11

11/11

住宅樓層平面圖



樓層	單位編號	面積	
		樓面面積	實用面積
11樓	1101	104.00	71.91
	1102	104.00	71.91
	1103	104.00	71.91
	1104	104.00	71.91
共計			
		416.00	287.64

分層平面圖







中华人民共和国  
不动产权证书



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 No D 12000207315



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

（第 11 页）

<p>RECEIVED          1974 APR 10 10 10 AM          FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION          U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE</p>	
TO :	...
FROM :	...
SUBJECT :	...
DATE :	...
BY :	...
CLASSIFICATION :	...

10 10

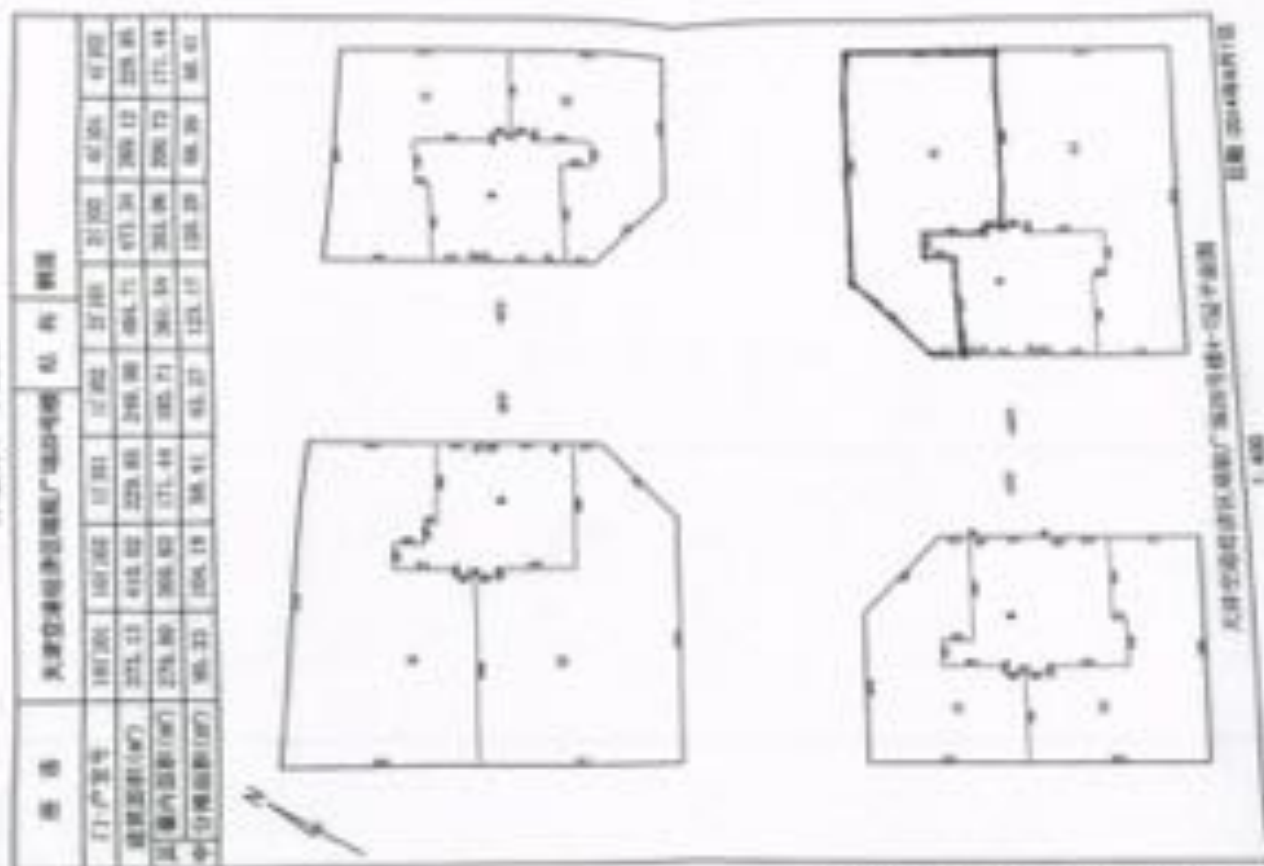
<p>RECEIVED          1974 APR 10 10 10 AM          FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION          U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE</p>	
TO :	...
FROM :	...
SUBJECT :	...
DATE :	...
BY :	...
CLASSIFICATION :	...

10 10

10 10



分層分戶平面圖



天津信通網通設備廠 廠址：天津

天津信通網通設備廠 廠址：天津

1/400



中华人民共和国  
不动产权证书

中华人民共和国国土资源部监制  
编号 No D 12000207314



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规,为保护不动产权利人合法权益,对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

1. 姓名: \_\_\_\_\_  
 2. 性别: \_\_\_\_\_  
 3. 年龄: \_\_\_\_\_  
 4. 职业: \_\_\_\_\_  
 5. 住址: \_\_\_\_\_  
 6. 联系电话: \_\_\_\_\_  
 7. 电子邮箱: \_\_\_\_\_  
 8. 其他: \_\_\_\_\_

20 年

姓名	性别	年龄	职业	住址	联系电话	电子邮箱	其他
王小明	男	25	程序员	北京市朝阳区	13800138000	wangxm@163.com	
李小红	女	30	教师	北京市海淀区	13900139000	lixr@163.com	
张大成	男	45	医生	上海市浦东新区	13600136000	zhangdc@163.com	
陈美丽	女	28	设计师	广东省广州市	13500135000	chenml@163.com	
刘志强	男	35	工程师	浙江省杭州市	13700137000	liuzq@163.com	
赵宏伟	男	50	企业家	江苏省南京市	13800138000	zhaohw@163.com	
孙丽娜	女	22	学生	北京市西城区	13900139000	sunln@163.com	
周俊杰	男	38	律师	上海市黄浦区	13600136000	zhoujj@163.com	
吴海燕	女	40	会计	山东省济南市	13700137000	wuhy@163.com	
郑凯文	男	27	销售	河南省郑州市	13500135000	zhengk@163.com	

20 年

138 0013 8000







根据《中华人民共和国物权法》等法

法规，为保护不动产权利人合法权益，

不动产权利人申请登记的不动产

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



2021年 12月 05日  
不动产登记中心 (津)  
TIANJIN REAL ESTATE ADMINISTRATION CENTER

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283235



\_\_\_\_ ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 不动产



附 记

权利人	天津航空地产有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	宁夏回族自治区银川市西夏区宁东镇西夏村海坪安置区39-201
不动产单元号	120021003004M000007T00290001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含建筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用 途	城镇住宅用地/居住
面 积	181361.0平方米/95.01平方米
使用期限	至 2060年07月31日
权利其他状况	建筑结构:框混结构 建筑面积:95.01平方米 房屋层数:2层 总层数:20层

登记机关: 天津不动产登记中心  
 受理日期: 120221010004M000007  
 受理号: 120221010004M000007

天津泰康



根据《中华人民共和国物权法》等法

律，为保护不动产权利人合法权益，

不动产权利人申请，经审核，准予登

记，颁发此证。



2021年 12月 01日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283235



\_\_\_\_ ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 不动产登记簿



附 记

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	宁河区道平城镇四新村海滨里路29-202
不动产单元号	120221 0030546850007F90590017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/居住
面积	181361.0平方米/105.47平方米
使用期限	至 2080年07月21日
权利其他状况	建筑结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 105.47平方米 层高: 3层 总层数: 20层

登记机关: 不动产登记局  
登记日期: 1202210030546850007F90590017  
宗地号: 120221010030546850000



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，颁发此证。



2021年 12月 06日



登记机构

(章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283240



主 ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 产权证第 14 \_\_\_\_\_



附 记

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区塘沽新村海科里道29-303
不动产单元号	1202271002004AB000007700050016
权利类型	房屋建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
层数	房屋所在层数/层数
面积	181361.0平方米/105.47平方米
使用期限	至 2090年07月31日
权利其他状况	建设结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 105.47平方米 层高: 2层 总层数: 20层

登记机关: 天津滨海新区  
 登记机关: 12022700004AB00007  
 电话: 12022700000000000000



依据《中华人民共和国物权法》等法律

法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的权证所列不动产权利，经审查核实，颁发此证。



2021年12月



登记机关

(章)

日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283238



津 ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 宁河区 不动产权第



附 记

权利人	天津恒安有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	宁河区道广城街和平村海峰里39-702
不动产单元号	120221002004R0000790290036
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/居住
面积	181361.0平方米/102.47平方米
使用期限	至 2090年07月21日
权利其他状况	建筑规划(例证编号) 建筑面积:102.47平方米 占地面积:75. 占地面积:202

登记机关:天津滨海新区  
不动产单元号:120221002004R0000790290036  
证书号:120221010000000000000000





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查属实，予以登记，颁发此证。



2021年 12月

登记机构

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283275



第 ( 2021 ) 号 宁夏 不动产登记 有限公司



附 记

权利人 天津航空有限责任公司

共有情况 单独所有

坐 落 宁夏回族自治区银川市金凤区海湖东路39-703

不动产单元号 120022100300040000007F000900020

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质 出让/商品房

用 途 城镇住宅用地/居住

面 积 101361.0平方米/102.47平方米

使用期限 至 2090年07月21日

权利其他状况 建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:102.47平方米 层数:7层 占地面积:703

权利其他状况

登记机关: 土地登记局  
登记代码: 120022100300040000007F000900020  
宗地号: 120022101000000000000



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查材料齐全，符合规定，颁发此证。



2021年12月03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12003283273



津 ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 字第 \_\_\_\_\_ 号

附 记

权利人 天津航空有限责任公司

共有情况 单独所有

坐 落 宁河区法华镇镇前牛村海祥泰道19-903

不动产单元号 120271002004GB000007F00590030

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(含建筑物)所有权

权利性质 出让/商品房

用 途 城镇住宅用地/居住

面 积 181361.04平方米/109.47平方米

使用期限 至 2090年07月21日

其他事项 建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:109.47平方米 占地面积:9.9亩 总层数:20层

其他事项

登记机关:土地登记总行  
 京地代字:120271002004GB000007  
 京地号:12027100100000000000000000000000



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请办理的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年 12月 03日

登记地物主(章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12003283274



津 ( 2021 ) \_\_\_\_\_ 不动产第 \_\_\_\_\_ 号



附 记

权利人 天津航空有限责任公

共有情况 单独所有

坐 落 宁夏回族自治区银川市兴庆区1701

不动产单元号 1202210030046800007702590040

权利类型 拥有建设用地使用权/房屋(含构筑物)所有权

权利性质 出让/商品房

所 址 威远住宅用地/居住

面 积 1212.01平方米/95.01平方米

使用期限 至 2060年07月21日

备注情况: 房屋结构: 砖混结构 建筑面积: 95.01平方米 所在层: 17层 总层数: 20层

权利其他状况

登记机关: 天津不动产登记中心  
 受理日期: 1202210030046800007702590040  
 受理号: 1202210100300790000



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产，经审核符合规定，准予登记，颁发此证。



登记机关

2021年12月06日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12003283237



第 ( 2021 ) 宁河区 不动产权第 7400118 号

号

：附 记



青山区自然资源局  
 宁河区分局  
 地址：天津市宁河区  
 电话：13822181200

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	宁河区道甲咸镇四里村海祥里39-1703
不动产单元号	120221003004003003700290034
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含建筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/居住
面积	1481561.04平方米/100.47平方米
使用期限	至 2080年07月21日
权利其他状况	建筑结构的(钢混结构)建筑面积:100.47平方米 所占面积:17% 总层数:20层



有限公司



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核  
颁发此证。



登记机构  
2021年 12月 08日

中华人民共和国自然资源部监制

证书NO 12003283239







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核准登记，颁发此证。



2021年 12月 09日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 120032R326N



\_\_\_\_\_( 2021 ) \_\_\_\_\_ 不动产登记簿



附 记

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐 落	天津市滨海新区塘沽泰达46-50A
不动产电子	120221003004890000377000410042
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含建筑物)所有权
权利性质	出让/商业用
用 途	城镇住宅用地/居住
面 积	181361.0平方米/95.04平方米
使用期限	至 2069年07月21日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:95.04平方米 用途 层:5层 总层数:7层

登记机关: 天津市不动产登记  
登记日期: 120221003004890000377000410042  
登记号: 12022101000003770000



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12003283261



津... ( 2021 ) ... 中法区 不动产权第 7337118



附 22

权利人 天津航业有限责任公司

共有情况 单独所有

坐落 宁河区道甲城镇和平村海祥里46-601

不动产单元号 1202210030061800007F010610013

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权

权利性质 出让/商品房

用途 城镇住宅用地/居住

面积 181361.04平方米/95.04平方米

使用期限 至 2080年07月21日

建筑结构: 砖混结构 建筑年代: 95.04年 占地面积: 6.8亩 容积率: 2.0

其他情况

登记机关: 天津滨海新区  
 登记时间: 2022-07-20 14:00:00  
 证书号: 1202210030061800007F010610013



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所权利，经审查核实，准予登记。



中华人民共和国自然资源部监制

证书编号 12003283257



不动产权证书

Account No. 1001-1001-1001-1001-1001



Bank of China  
1001-1001-1001-1001-1001

Account No.	1001-1001-1001-1001-1001
Branch	1001-1001-1001-1001-1001
Account Name	1001-1001-1001-1001-1001
Account Type	1001-1001-1001-1001-1001
Account Status	1001-1001-1001-1001-1001
Account Balance	1001-1001-1001-1001-1001
Account Interest	1001-1001-1001-1001-1001
Account Fee	1001-1001-1001-1001-1001
Account Limit	1001-1001-1001-1001-1001
Account Term	1001-1001-1001-1001-1001
Account Start Date	1001-1001-1001-1001-1001
Account End Date	1001-1001-1001-1001-1001
Account Description	1001-1001-1001-1001-1001

Account No.	1001-1001-1001-1001-1001
Branch	1001-1001-1001-1001-1001
Account Name	1001-1001-1001-1001-1001
Account Type	1001-1001-1001-1001-1001
Account Status	1001-1001-1001-1001-1001
Account Balance	1001-1001-1001-1001-1001
Account Interest	1001-1001-1001-1001-1001
Account Fee	1001-1001-1001-1001-1001
Account Limit	1001-1001-1001-1001-1001
Account Term	1001-1001-1001-1001-1001
Account Start Date	1001-1001-1001-1001-1001
Account End Date	1001-1001-1001-1001-1001
Account Description	1001-1001-1001-1001-1001





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本区所列不动权利，经审查核实，准予登记。



登记机关 (章)

2021年 12月 08日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283234



第 ( 2021 ) 号 不动产权第 7400136



附 记

权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	中国天津市武清区中村镇祥泰里地-1001
不动产单元号	12022120000400000007000A10001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/居住
面积	181361.04平方米/95.04平方米
使用期限	至 2050年07月21日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:95.04平方米 占地面积:181361.04平方米

登记机关:土地管理部门  
 登记机关:12022100000400000007000A10001  
 宗地号:12022101000003000000000000000000



中华人民共和国  
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2024 年 09 月 13 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12005030856

津 ( 2024 ) 不动产权第 0356668 号

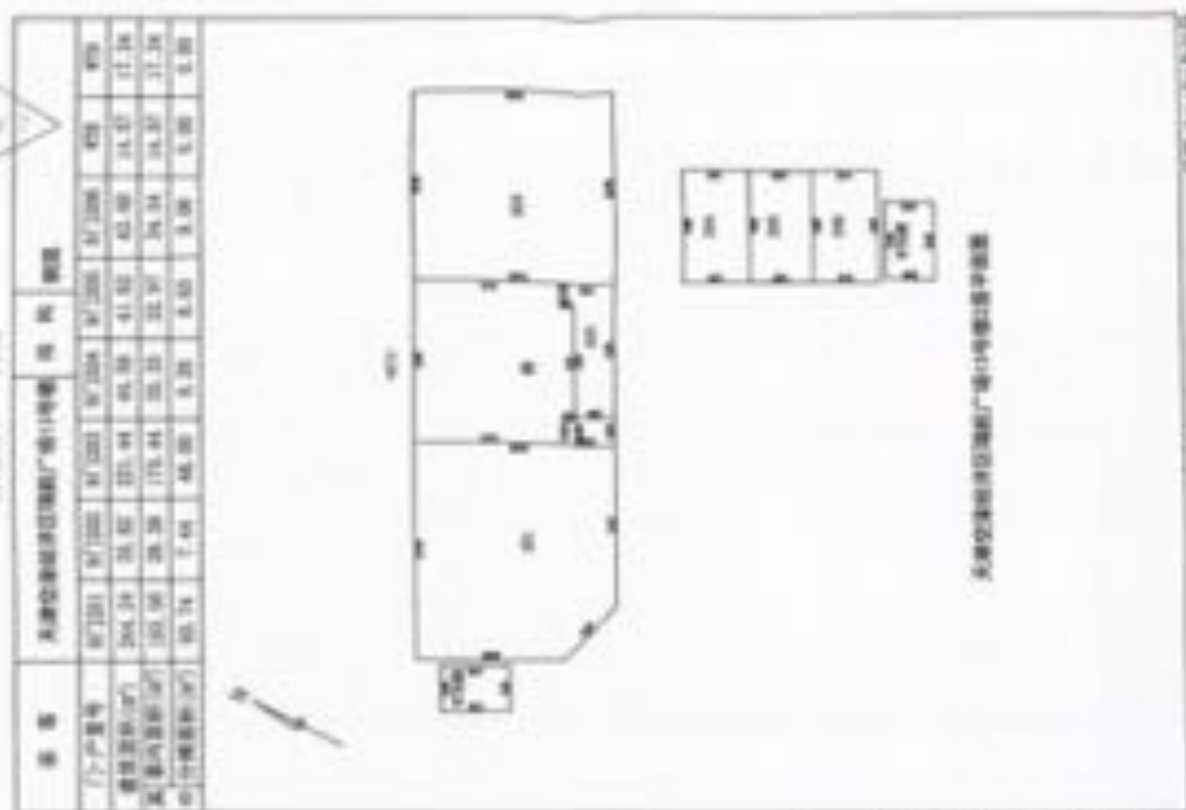


附 记

权利人	天津航空融资租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	空港经济区内中心大道与东二道交口东北侧海航广场 12-12-12号栋-12-9-204
不动产单元号	12011200200308800120700120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其它商服用地/非居住
面积	34103.7平方米/44.59平方米
使用期限	2009年12月12日 至 2049年12月11日
权利其他状况	建筑物: 钢筋混凝土 建筑面积: 44.59平方米 层数: 12层 总层数: 10层

宗地代码: 120112002003088001207  
土地用途: 商服  
宗地号: 120112002003088000001

各层分户平面图



1:100 比例尺





中华人民共和国  
不动产权证书

中华人民共和国住房和城乡建设部  
编号：HJ12005030858



住房和城乡建设部（住房和城乡建设部）  
住房和城乡建设部（住房和城乡建设部）  
住房和城乡建设部（住房和城乡建设部）  
住房和城乡建设部（住房和城乡建设部）  
住房和城乡建设部（住房和城乡建设部）

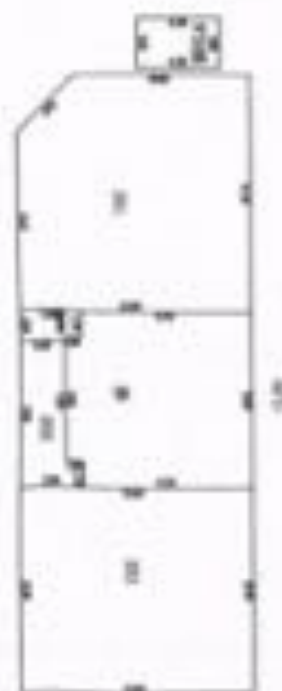
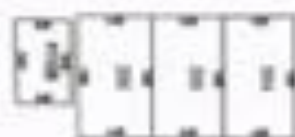


权利人	天津航空有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	空港经济区中心大街与东二道交口东里顺境国际广场 12、15、17号楼-12-中-205
不动产单元号	12011000200030000120102130060
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(附属物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商业用地/居住
面积	34103.7平方米/41.62平方米
使用期限	2009年12月13日至2049年12月11日
其他事项	建筑日期:附属建筑 建筑面积:41.62平方米 所在层:第 10层

宗地代码:12011000200030000120102130060  
 不动产单元号:12011000200030000120102130060  
 宗地号:12011000200030000120102130060

上海同济十院同济大学建筑设计研究中心

建筑平面图(1/100) (局部)



轴号	00.0	00.5	01.0	01.5	02.0	02.5	03.0	03.5	04.0	04.5	05.0	05.5	06.0	06.5	07.0	07.5	08.0	08.5	09.0	09.5	10.0	10.5	11.0	11.5	12.0	12.5	13.0	13.5	14.0	14.5	15.0	15.5	16.0	16.5	17.0	17.5	18.0	18.5	19.0	19.5	20.0	20.5	21.0	21.5	22.0	22.5	23.0	23.5	24.0	24.5	25.0	25.5	26.0	26.5	27.0	27.5	28.0	28.5	29.0	29.5	30.0	30.5	31.0	31.5	32.0	32.5	33.0	33.5	34.0	34.5	35.0	35.5	36.0	36.5	37.0	37.5	38.0	38.5	39.0	39.5	40.0	40.5	41.0	41.5	42.0	42.5	43.0	43.5	44.0	44.5	45.0	45.5	46.0	46.5	47.0	47.5	48.0	48.5	49.0	49.5	50.0	50.5	51.0	51.5	52.0	52.5	53.0	53.5	54.0	54.5	55.0	55.5	56.0	56.5	57.0	57.5	58.0	58.5	59.0	59.5	60.0	60.5	61.0	61.5	62.0	62.5	63.0	63.5	64.0	64.5	65.0	65.5	66.0	66.5	67.0	67.5	68.0	68.5	69.0	69.5	70.0	70.5	71.0	71.5	72.0	72.5	73.0	73.5	74.0	74.5	75.0	75.5	76.0	76.5	77.0	77.5	78.0	78.5	79.0	79.5	80.0	80.5	81.0	81.5	82.0	82.5	83.0	83.5	84.0	84.5	85.0	85.5	86.0	86.5	87.0	87.5	88.0	88.5	89.0	89.5	90.0	90.5	91.0	91.5	92.0	92.5	93.0	93.5	94.0	94.5	95.0	95.5	96.0	96.5	97.0	97.5	98.0	98.5	99.0	99.5	100.0
轴号	00.0	00.5	01.0	01.5	02.0	02.5	03.0	03.5	04.0	04.5	05.0	05.5	06.0	06.5	07.0	07.5	08.0	08.5	09.0	09.5	10.0	10.5	11.0	11.5	12.0	12.5	13.0	13.5	14.0	14.5	15.0	15.5	16.0	16.5	17.0	17.5	18.0	18.5	19.0	19.5	20.0	20.5	21.0	21.5	22.0	22.5	23.0	23.5	24.0	24.5	25.0	25.5	26.0	26.5	27.0	27.5	28.0	28.5	29.0	29.5	30.0	30.5	31.0	31.5	32.0	32.5	33.0	33.5	34.0	34.5	35.0	35.5	36.0	36.5	37.0	37.5	38.0	38.5	39.0	39.5	40.0	40.5	41.0	41.5	42.0	42.5	43.0	43.5	44.0	44.5	45.0	45.5	46.0	46.5	47.0	47.5	48.0	48.5	49.0	49.5	50.0	50.5	51.0	51.5	52.0	52.5	53.0	53.5	54.0	54.5	55.0	55.5	56.0	56.5	57.0	57.5	58.0	58.5	59.0	59.5	60.0	60.5	61.0	61.5	62.0	62.5	63.0	63.5	64.0	64.5	65.0	65.5	66.0	66.5	67.0	67.5	68.0	68.5	69.0	69.5	70.0	70.5	71.0	71.5	72.0	72.5	73.0	73.5	74.0	74.5	75.0	75.5	76.0	76.5	77.0	77.5	78.0	78.5	79.0	79.5	80.0	80.5	81.0	81.5	82.0	82.5	83.0	83.5	84.0	84.5	85.0	85.5	86.0	86.5	87.0	87.5	88.0	88.5	89.0	89.5	90.0	90.5	91.0	91.5	92.0	92.5	93.0	93.5	94.0	94.5	95.0	95.5	96.0	96.5	97.0	97.5	98.0	98.5	99.0	99.5	100.0

上海同济十院同济大学建筑设计研究中心





中华人民共和国  
不动产权证书

有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2024

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005030857

<p style="text-align: right;">             1. 姓名              2. 性别              3. 出生日期              4. 身份证号              5. 联系电话              6. 电子邮箱              7. 联系地址              8. 其他信息           </p>
--

姓名: \_\_\_\_\_

<p style="text-align: center;">             1. 姓名              2. 性别              3. 出生日期              4. 身份证号              5. 联系电话              6. 电子邮箱              7. 联系地址              8. 其他信息           </p>	姓名 性别 出生日期 身份证号 联系电话 电子邮箱 联系地址 其他信息
---	--

姓名: \_\_\_\_\_ 性别: \_\_\_\_\_ 出生日期: \_\_\_\_\_

公司  
印章



## 委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司持有的房地产抵偿债务，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的天津航空有限责任公司持有的 53 套房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）



法定代表人（签章）：



2024年12月1日

## 产权持有人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的天津航空有限责任公司所持有的53套房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有人（盖章）：天津航空有限责任公司

法定代表人（盖章）：

年 月 日



# 北京市财政局

京财资评备(2024)0028号

## 变更备案公告

沃克森(北京)国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

沃克森(北京)国际资产评估有限公司股东由徐伟建(资产评估师证书编号:21000606)、黄立新(资产评估师证书编号:43000392)、成本云(资产评估师证书编号:43000103)、吕铜钟(资产评估师证书编号:32070042)、王玉林(资产评估师证书编号:51040046)、王海鹏(资产评估师证书编号:41030145)、杨冬梅(资产评估师证书编号:21030072)、卢江(资产评估师证书编号:31170076)、邓士丹(资产评估师证书编号:43060064),变更为徐伟建(资产评估师证书编号:21000606)、姜海成(资产评估师证书编号:31150001)、成本云(资产评估师证书编号:43000103)、吕

铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）、卢江（资产评估师证书编号：31170076）、邓士丹（资产评估师证书编号：43060064）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码

911101087921023031

# 营业执照

(副本) (3-1)



扫描二维码  
即可了解更多  
登记、备案、许可、  
监管信息。详情  
更多应用服务。

名称 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐伟建

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元

成立日期 2006年08月31日

住所 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

登记机关



2024年02月01日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21180041

会员姓名：田连恒

证件号码：211223\*\*\*\*\*4

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公  
司天津分公司

年检情况：通过 (2024-04-19)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：



签名：

田连恒



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11210290

会员姓名：裴明明

证件号码：410327\*\*\*\*\*0



所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公司

年检情况：通过 (2024-04-30)

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：



签名：

裴明明



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21030072

会员姓名：杨冬梅

证件号码：210302\*\*\*\*\*2

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公  
司

年检情况：通过 (2024-04-30)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：

正式执业会员  
资产评估师  
杨冬梅  
21030072

签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表1

产权持有人：天津航空有限责任公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产				
2 非流动资产	9,021.23	10,416.96	1,395.73	15.47
3 其中：债权投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产	9,021.23	10,416.96	1,395.73	15.47
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产				
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	9,021.23	10,416.96	1,395.73	15.47
22 流动负债				
23 非流动负债				
24 负债合计				
25 净资产（所有者权益）	9,021.23	10,416.96	1,395.73	15.47

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：裴明明、田连恒

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表2  
共8页第2页  
单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

表2  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	-	-	-	
7	应收款项融资	-	-	-	
8	预付款项	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	合同资产	-	-	-	
12	持有待售资产	-	-	-	
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
14	其他流动资产	-	-	-	
15	二、非流动资产合计	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	15.47
16	债权投资	-	-	-	
17	其他债权投资	-	-	-	
18	长期应收款	-	-	-	
19	长期股权投资	-	-	-	
20	其他权益工具投资	-	-	-	
21	其他非流动金融资产	-	-	-	
22	投资性房地产	-	-	-	
23	固定资产	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	15.47
24	在建工程	-	-	-	
25	生产性生物资产	-	-	-	
26	油气资产	-	-	-	
27	使用权资产	-	-	-	
28	无形资产	-	-	-	
29	开发支出	-	-	-	
30	商誉	-	-	-	



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表2  
共8页第3页  
单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

表2  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用	-	-	-	
32	递延所得税资产	-	-	-	
33	其他非流动资产	-	-	-	
<b>34</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>90,212,300.62</b>	<b>104,169,600.00</b>	<b>13,957,299.38</b>	<b>15.47</b>
<b>35</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	-	-	-	
44	应交税费	-	-	-	
45	其他应付款	-	-	-	
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
<b>49</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	租赁负债	-	-	-	
53	长期应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延收益	-	-	-	
56	递延所得税负债	-	-	-	
57	长期应付职工薪酬	-	-	-	
58	其他非流动负债	-	-	-	
<b>59</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>60</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>90,212,300.62</b>	<b>104,169,600.00</b>	<b>13,957,299.38</b>	<b>15.47</b>

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：裴明明、田连恒

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表4

共8页第4页

单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资				
	减：减值准备				
	债权投资价值				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款余额				
	减：减值准备				
	长期应收款价值				
4-4	长期股权投资余额				
	减：减值准备				
	长期股权投资价值				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动性金融资产				
	减：减值准备				
	其他非流动性金融资产价值				
4-7	投资性房地产净值				
	减：减值准备				
	投资性房地产价值				
4-8	固定资产净值	90,212,300.62			
	减：减值准备				
	固定资产价值	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	15.47
4-9	在建工程余额				
	减：减值准备				
	在建工程价值				
4-10	生产性生物资产净值				
	减：减值准备				
	生产性生物资产价值				
4-11	油气资产净值				
	减：减值准备				
	油气资产价值				
4-12	使用权资产				

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表4

共8页第5页

单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	减：减值准备				
	使用权资产价值				
4-13	无形资产净值				
	减：减值准备				
	无形资产价值				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	15.47

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表4-8  
共8页第6页  
单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

表4-8  
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	105,853,046.07	90,212,300.62		104,169,600.00	104,169,600.00	-1,683,446.07	13,957,299.38	-1.59	15.47
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	105,853,046.07	90,212,300.62		104,169,600.00	104,169,600.00	-1,683,446.07	13,957,299.38	-1.59	15.47
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施									
4-8-3	固定资产-管道及沟槽									
	设备类合计									
4-8-4	固定资产-机器设备									
4-8-5	固定资产-车辆									
4-8-6	固定资产-电子设备									
4-8-7	固定资产-土地									
4-8-8	固定资产清理									
	固定资产合计	105,853,046.07	90,212,300.62		104,169,600.00	104,169,600.00	-1,683,446.07	13,957,299.38	-1.59	15.47
	减：固定资产减值准备									
	固定资产净额	105,853,046.07	90,212,300.62		104,169,600.00	104,169,600.00	-1,683,446.07	13,957,299.38	-1.59	15.47

表4-8-1  
共8页第7页  
单位：人民币元

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：天津航空有限责任公司

表4-8-1  
金额单位：人民币元

序号	权证编号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	来源	用途	详细地址	是否不需要办证	证载权利人是否不符	是否存在抵押担保	房屋现状	所在楼层	楼层数	层高	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m2或m3	成本单价 (元/m2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m2)	备注
																				原值	净值	原值	成新率%	净值			
1			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-401		办公		否	否		出租	4	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	375.13	16,332.13	6,126,672.02	4,998,673.42	5,664,500.00		5,664,500.00	13.32	15,100	
2			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-402		办公		否	否		出租	4	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	410.02	16,332.13	6,696,500.05	5,463,588.82	6,191,300.00		6,191,300.00	13.32	15,100	
3			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-501		办公		否	否		出租	5	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	375.13	16,332.13	6,126,672.02	4,998,673.42	5,664,500.00		5,664,500.00	13.32	15,100	
4			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-502		办公		否	否		出租	5	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	410.02	16,332.13	6,696,500.05	5,463,588.82	6,191,300.00		6,191,300.00	13.32	15,100	
5			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-601		办公		否	否		出租	6	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	375.13	16,332.13	6,126,672.02	4,998,673.42	5,664,500.00		5,664,500.00	13.32	15,100	
6			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-602		办公		否	否		出租	6	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	410.02	16,332.13	6,696,500.05	5,463,588.82	6,191,300.00		6,191,300.00	13.32	15,100	
7			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-701		办公		否	否		出租	7	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	375.13	16,332.13	6,126,672.02	4,998,673.42	5,777,000.00		5,777,000.00	15.57	15,400	
8			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-10-702		办公		否	否		出租	7	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	410.02	16,332.13	6,696,500.05	5,463,588.82	6,314,300.00		6,314,300.00	15.57	15,400	
9			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-501		办公		否	否		出租	5	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	229.85	16,332.13	3,753,940.14	3,062,791.79	3,470,700.00		3,470,700.00	13.32	15,100	
10			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-502		办公		否	否		出租	5	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	248.98	16,332.13	4,066,373.79	3,317,702.42	3,759,600.00		3,759,600.00	13.32	15,100	
11			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-601		办公		否	否		出租	6	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	229.85	16,332.13	3,753,940.14	3,062,791.79	3,470,700.00		3,470,700.00	13.32	15,100	
12			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-602		办公		否	否		出租	6	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	248.98	16,332.13	4,066,373.79	3,317,702.42	3,759,600.00		3,759,600.00	13.32	15,100	
13			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-701		办公		否	否		出租	7	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	229.85	16,332.13	3,753,940.14	3,062,791.79	3,539,700.00		3,539,700.00	15.57	15,400	
14			天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-702		办公		否	否		出租	7	9.00	3.90	钢混	2015-08	m²	248.98	16,332.13	4,066,373.79	3,317,702.42	3,834,300.00		3,834,300.00	15.57	15,400	
15			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭18-2		居住		否	否		闲置	-1-3	4.00	3.00	钢混	2016-12	m²	247.30	5,991.24	1,481,634.22	1,213,449.00	1,558,000.00		1,558,000.00	28.39	6,300	
16			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-201		居住		否	否		闲置	2	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.01	5,991.24	569,227.93	466,194.06	560,600.00		560,600.00	20.25	5,900	
17			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-302		居住		否	否		闲置	3	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	632,800.00		632,800.00	22.28	6,000	
18			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-303		居住		否	否		闲置	3	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	632,800.00		632,800.00	22.28	6,000	
19			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-702		居住		否	否		闲置	7	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	643,400.00		643,400.00	24.32	6,100	
20			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-703		居住		否	否		闲置	7	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	643,400.00		643,400.00	24.32	6,100	
21			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-903		居住		否	否		闲置	9	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	643,400.00		643,400.00	24.32	6,100	
22			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-1701		居住		否	否		闲置	17	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.01	5,991.24	569,227.93	466,194.06	589,100.00		589,100.00	26.36	6,200	
23			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-1703		居住		否	否		闲置	17	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	105.47	5,991.24	631,896.32	517,519.07	653,900.00		653,900.00	26.35	6,200	
24			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭39-1704		居住		否	否		闲置	17	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.01	5,991.24	569,227.93	466,194.06	589,100.00		589,100.00	26.36	6,200	
25			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭46-504		居住		否	否		闲置	5	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.04	5,991.24	569,407.67	466,341.26	570,200.00		570,200.00	22.27	6,000	
26			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭46-601		居住		否	否		闲置	6	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.04	5,991.24	569,407.67	466,341.26	570,200.00		570,200.00	22.27	6,000	
27			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭46-802		居住		否	否		闲置	8	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.04	5,991.24	569,407.67	466,341.26	579,700.00		579,700.00	24.31	6,100	
28			天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海洋家庭46-1801		居住		否	否		闲置	18	20.00	3.00	钢混	2016-12	m²	95.04	5,991.24	569,407.67	466,341.26	589,200.00		589,200.00	26.35	6,199	
29			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-513		办公		否	否		闲置	5	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	62.74	7,951.62	498,884.58	492,960.30	639,900.00		639,900.00	29.81	10,199	
30			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-514		办公		否	否		闲置	5	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	66.17	7,951.62	526,158.63	519,910.47	674,900.00		674,900.00	29.81	10,199	
31			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-515		办公		否	否		闲置	5	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	86.82	7,951.62	690,359.56	682,161.52	885,600.00		885,600.00	29.82	10,200	
32			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-516		办公		否	否		闲置	5	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	74.74	7,951.62	594,304.01	587,246.63	762,300.00		762,300.00	29.81	10,199	
33			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-517		办公		否	否		闲置	5	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	49.97	7,951.62	397,342.40	392,623.94	509,700.00		509,700.00	29.82	10,200	
34			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-613		办公		否	否		闲置	6	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	62.74	7,951.62	498,884.58	492,960.30	639,900.00		639,900.00	29.81	10,199	
35			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-614		办公		否	否		闲置	6	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	66.17	7,951.62	526,158.63	519,910.47	674,900.00		674,900.00	29.81	10,199	
36			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-615		办公		否	否		闲置	6	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	86.82	7,951.62	690,359.56	682,161.52	885,600.00		885,600.00	29.82	10,200	
37			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-616		办公		否	否		闲置	6	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	74.74	7,951.62	594,304.01	587,246.63	762,300.00		762,300.00	29.81	10,199	
38			天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-617		办公		否	否		闲置	6	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	49.97	7,951.62	397,342.40	392,623.94	509,700.00		509,700.00	29.82	10,200	
39			天津航空有限责任公司	yoho湾15-3		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	288.20	12,258.23	3,532,822.88	3,497,862.62	4,294,200.00		4,294,200.00	22.77	14,900	
40			天津航空有限责任公司	yoho湾15-4		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	65.98	12,823.75	846,110.77	837,737.81	1,002,900.00		1,002,900.00	19.72	15,200	
41			天津航空有限责任公司	yoho湾17-4		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	58.65	12,860.84	754,288.20	746,823.90	891,500.00		891,500.00	19.37	15,200	
42			天津航空有限责任公司	yoho湾17-5		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	45.62	12,927.57	589,755.93	583,919.78	693,400.00		693,400.00	18.75	15,199	
43			天津航空有限责任公司	yoho湾17-9		商铺		否	否		出租	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	39.89	13,598.89	542,459.90	537,091.80	598,400.00		598,400.00	11.41	15,001	
44			天津航空有限责任公司	yoho湾17-10		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	39.89	12,956.04	516,816.51	511,702.16	606,300.00		606,300.00	18.49	15,199	
45			天津航空有限责任公司	yoho湾17-11		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	44.67	13,573.38	606,323.05	600,322.99	679,000.00		679,000.00	13.11	15,200	
46			天津航空有限责任公司	yoho湾17-12		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	44.67	12,932.48	577,694.08	571,977.33	679,000.00		679,000.00	18.71	15,200	
47			天津航空有限责任公司	yoho湾17-14		商铺		否	否		闲置	1	10.00	3.30	钢混	2015-08	m²	87.80	13,973.81	1,226,900.79	1,214,759.58	1,334,600.00		1,334,600.00	9.87	15,200	
48			天津航空有限责任公司	yoho湾10-205		办公		否	否		闲置	2	10.00	3.30	钢混	2015-08											

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年10月31日

表4-8-1  
金额单位：人民币元

产权持有人：天津航空有限责任公司

序号	权证编号	对应土地证号	房产证 载权利人	建筑物名称	来源	用途	详细地址	是否不需 要办证	证载权利 人是否不 符	是否存在 抵押担保	房屋现状	所在楼层	楼层数	层高	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 体积 m2或m3	成本单价 (元/m2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m2)	备注																				
																				原值	净值	原值	成新率%	净值																							
52			天津航空有限责任公司	空港商贸13-9-205		商铺		否	否		闲置	2	10.00	3.30	钢混	2015-08	m <sup>2</sup>	41.62	10,283.86	428,014.26	428,014.26	441,200.00		441,200.00	3.08	10,601																					
53			天津航空有限责任公司	空港商贸15-2-202		商铺		否	否		闲置	2	10.00	3.30	钢混	2015-08	m <sup>2</sup>	159.65	10,283.86	1,641,817.46	1,641,817.46	1,676,300.00		1,676,300.00	2.10	10,500																					
合计																																						105,853,046.07	90,212,300.62	104,169,600.00		104,169,600.00	15.47				
减：房屋建筑物减值准备																																															
合计																																							105,853,046.07	90,212,300.62	104,169,600.00		104,169,600.00	15.47			

产权持有人填表人：王晶

填表日期：2024年11月27日

评估人员：田连恒 李翔宇

海南航空控股股份有限公司拟接受  
天津航空有限责任公司以持有的  
房地产抵偿债务涉及的53套房地产市场价格

## 资产评估说明

沃克森评报字（2024）第2787号  
（共一册第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年十二月二日

## 目录

<b>第一部分</b>	<b>关于《资产评估说明》使用范围的声明</b>	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>企业关于进行资产评估有关事项的说明</b>	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>资产评估说明</b>	<b>3</b>
第一章	评估对象和评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	3
三、	企业申报表外资产的类型、数量	3
四、	引用其他机构报告	3
第二章	资产核实情况总体说明	4
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、	影响资产核实的事项及处理方法	5
三、	核实结论	5
第三章	评估技术说明	6
一、	房屋建筑物评估技术说明	6
第四章	评估结论及分析	24
一、	评估结论	24
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	24
<b>评估说明附件</b>		<b>25</b>
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明	25



## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及产权持有人编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象和评估范围说明

#### 一、 评估对象与评估范围内容

##### （一）评估对象

本次资产评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产。

##### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津航空有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，天津航空有限责任公司纳入评估范围的房地产资产账面价值为 9,021.23 万元，为 53 套房产，包含商业和住宅用途，分布于天津市空港经济区和宁河区，部分房产处于出租状态。

##### （三）委托评估的资产权属状况

根据企业申报，资产评估机构委派资产评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并房地产进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产均归产权持有人所有。

#### 二、 实物资产的分布情况及特点

实物资产分布于天津市空港经济区和宁河区，为 53 套房产，包含商业和住宅用途，部分房产处于出租状态。

#### 三、 企业申报表外资产的类型、数量

无。

#### 四、 引用其他机构报告

无。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）清查核实的人员组织

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2024 年 11 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据产权持有人的资产情况，按照专业安排房地产评估专业人员进入现场。

#### （二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，资产评估专业人员对产权持有人申报的房屋建筑物进行了详细的清查，对产权持有人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产的客观存在。

#### 1. 指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2. 初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3. 现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

## 4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地调查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：表、实相符。

## 二、 影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，资产评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、 核实结论

纳入评估范围的部分房产处于出租状态，具体情况如下：

序号	建筑物名称	房屋现状	建筑面积m <sup>2</sup>	承租人	租赁期
1	YOHO湾20#房产20-10-401	出租	375.13	天津诚空间商业管理有限公司	2024年9月1日至2039年8月31日
2	YOHO湾20#房产20-10-402	出租	410.02		
3	YOHO湾20#房产20-10-501	出租	375.13		
4	YOHO湾20#房产20-10-502	出租	410.02		
5	YOHO湾20#房产20-10-601	出租	375.13		
6	YOHO湾20#房产20-10-602	出租	410.02		
7	YOHO湾20#房产20-10-701	出租	375.13		
8	YOHO湾20#房产20-10-702	出租	410.02		
9	YOHO湾20#房产20-1-501	出租	229.85	天津湖畔四季酒店管理有限公司	2021年5月1日至2034年4月30日
10	YOHO湾20#房产20-1-502	出租	248.98		
11	YOHO湾20#房产20-1-601	出租	229.85		
12	YOHO湾20#房产20-1-602	出租	248.98		
13	YOHO湾20#房产20-1-701	出租	229.85		
14	YOHO湾20#房产20-1-702	出租	248.98		
15	YOHO湾17-9	出租	39.89	乐天公寓管理(天津)有限公司	2022年8月10日至2025年8月9日
16	YOHO湾15-5-201	出租	221.44	天津灵魂文化传媒有限公司	2021年11月1日至2026年10月31日

上述房产中的YOHO湾20#房产的证载用途为商业，承租人已将原有格局进行调整，房产内部户型与证载有所差异。

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产进行调整。

### 第三章 评估技术说明

#### 一、房屋建筑物评估技术说明

##### (一) 评估范围

本资产评估报告评估范围为经济行为之目的所涉及的位于天津市滨海新区空港经济区及宁河区造甲城镇的 53 幢房屋建筑物，具体以评估基准日天津航空有限责任公司申报的资产评估申报表范围内的资产为准。具体资产信息如下所示：

序号	权证编号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	用途	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	津(2018)保税区不动产权第1003239号	津(2018)保税区不动产权第1003239号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-401	公寓	钢混	2015/08	375.13
2	津(2018)保税区不动产权第1003240号	津(2018)保税区不动产权第1003240号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-402	公寓	钢混	2015/08	410.02
3	津(2018)保税区不动产权第1003241号	津(2018)保税区不动产权第1003241号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-501	公寓	钢混	2015/08	375.13
4	津(2018)保税区不动产权第1003242号	津(2018)保税区不动产权第1003242号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-502	公寓	钢混	2015/08	410.02
5	津(2018)保税区不动产权第1003243号	津(2018)保税区不动产权第1003243号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-601	公寓	钢混	2015/08	375.13
6	津(2018)保税区不动产权第1003244号	津(2018)保税区不动产权第1003244号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-602	公寓	钢混	2015/08	410.02
7	津(2018)保税区不动产权第1003245号	津(2018)保税区不动产权第1003245号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-701	公寓	钢混	2015/08	375.13
8	津(2018)保税区不动产权第1003246号	津(2018)保税区不动产权第1003246号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-10-702	公寓	钢混	2015/08	410.02
9	津(2018)保税区不动产权第1003247号	津(2018)保税区不动产权第1003247号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-1-501	公寓	钢混	2015/08	229.85
10	津(2018)保税区不动产权第1003248号	津(2018)保税区不动产权第1003248号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-1-502	公寓	钢混	2015/08	248.98
11	津(2018)保税区不动产权第1003249号	津(2018)保税区不动产权第1003249号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-1-601	公寓	钢混	2015/08	229.85
12	津(2018)保税区不动产权第1003250号	津(2018)保税区不动产权第1003250号	天津航空有限责任公司	YOH0湾20#房产20-1-602	公寓	钢混	2015/08	248.98

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务项目评估说明

13	津(2018)保税区不动产权第1003251号	津(2018)保税区不动产权第1003251号	天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-701	公寓	钢混	2015/08	229.85
14	津(2018)保税区不动产权第1003252号	津(2018)保税区不动产权第1003252号	天津航空有限责任公司	YOHO湾20#房产20-1-702	公寓	钢混	2015/08	248.98
15	津2021宁河区不动产权第7400119号	津2021宁河区不动产权第7400119号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭18-2	居住	钢混	2016/12	247.30
16	津2021宁河区不动产权第7400133号	津2021宁河区不动产权第7400133号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-201	居住	钢混	2016/12	95.01
17	津2021宁河区不动产权第7400131号	津2021宁河区不动产权第7400131号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-302	居住	钢混	2016/12	105.47
18	津2021宁河区不动产权第7400150号	津2021宁河区不动产权第7400150号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-303	居住	钢混	2016/12	105.47
19	津2021宁河区不动产权第7400140号	津2021宁河区不动产权第7400140号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-702	居住	钢混	2016/12	105.47
20	津2021宁河区不动产权第7397887号	津2021宁河区不动产权第7397887号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-703	居住	钢混	2016/12	105.47
21	津2021宁河区不动产权第7397874号	津2021宁河区不动产权第7397874号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-903	居住	钢混	2016/12	105.47
22	津2021宁河区不动产权第7397884号	津2021宁河区不动产权第7397884号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-1701	居住	钢混	2016/12	95.01
23	津2021宁河区不动产权第7400138号	津2021宁河区不动产权第7400138号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-1703	居住	钢混	2016/12	105.47
24	津2021宁河区不动产权第7400149号	津2021宁河区不动产权第7400149号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭39-1704	居住	钢混	2016/12	95.01
25	津2021宁河区不动产权第7397173号	津2021宁河区不动产权第7397173号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭46-504	居住	钢混	2016/12	95.04
26	津2021宁河区不动产权第7397180号	津2021宁河区不动产权第7397180号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭46-601	居住	钢混	2016/12	95.04
27	津2021宁河区不动产权第7397205号	津2021宁河区不动产权第7397205号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭46-802	居住	钢混	2016/12	95.04
28	津2021宁河区不动产权第7400126号	津2021宁河区不动产权第7400126号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭46-1801	居住	钢混	2016/12	95.04
29	津(2024)保税区不动产权第0181162号	津(2024)保税区不动产权第0181162号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-513	办公	钢混	2015/08	62.74
30	津(2024)保税区不动产权第0181155号	津(2024)保税区不动产权第0181155号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-514	办公	钢混	2015/08	66.17
31	津(2024)保税区不动产权第0181152号	津(2024)保税区不动产权第0181152号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-515	办公	钢混	2015/08	86.82
32	津(2024)保税区不动产权第0181140号	津(2024)保税区不动产权第0181140号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-516	办公	钢混	2015/08	74.74
33	津(2024)保税区不动产权第0181117号	津(2024)保税区不动产权第0181117号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-517	办公	钢混	2015/08	49.97
34	津(2024)保税区不动产权第0181112号	津(2024)保税区不动产权第0181112号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-613	办公	钢混	2015/08	62.74
35	津(2024)保税区不动产权第0181133号	津(2024)保税区不动产权第0181133号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-614	办公	钢混	2015/08	66.17
36	津(2024)保税区不动产权第0181128号	津(2024)保税区不动产权第0181128号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-615	办公	钢混	2015/08	86.82
37	津(2024)保税区不动产权第0181109号	津(2024)保税区不动产权第0181109号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-616	办公	钢混	2015/08	74.74
38	津(2024)保税区不动产权第0181105号	津(2024)保税区不动产权第0181105号	天津航空有限责任公司	yoho湾13-9-617	办公	钢混	2015/08	49.97
39	津(2024)保税区不动产权第0271997号	津(2024)保税区不动产权第0271997号	天津航空有限责任公司	15-3	商铺	钢混	2015/08	288.20

## 海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务项目评估说明

40	津(2024)保税区不动产权第0271993号	津(2024)保税区不动产权第0271993号	天津航空有限责任公司	15-4	商铺	钢混	2015/08	65.98
41	津(2024)保税区不动产权第0271975号	津(2024)保税区不动产权第0271975号	天津航空有限责任公司	17-4	商铺	钢混	2015/08	58.65
42	津(2024)保税区不动产权第0271971号	津(2024)保税区不动产权第0271971号	天津航空有限责任公司	17-5	商铺	钢混	2015/08	45.62
43	津(2024)保税区不动产权第0271967号	津(2024)保税区不动产权第0271967号	天津航空有限责任公司	17-9	商铺	钢混	2015/08	39.89
44	津(2024)保税区不动产权第0271897号	津(2024)保税区不动产权第0271897号	天津航空有限责任公司	17-10	商铺	钢混	2015/08	39.89
45	津(2024)保税区不动产权第0271890号	津(2024)保税区不动产权第0271890号	天津航空有限责任公司	17-11	商铺	钢混	2015/08	44.67
46	津(2024)保税区不动产权第0271862号	津(2024)保税区不动产权第0271862号	天津航空有限责任公司	17-12	商铺	钢混	2015/08	44.67
47	津(2024)保税区不动产权第0271791号	津(2024)保税区不动产权第0271791号	天津航空有限责任公司	17-14	商铺	钢混	2015/08	87.80
48	津(2024)保税区不动产权第0272007号	津(2024)保税区不动产权第0272007号	天津航空有限责任公司	10-205	办公	钢混	2015/08	223.84
49	津(2024)保税区不动产权第0271987号	津(2024)保税区不动产权第0271987号	天津航空有限责任公司	15-5-201	商铺	钢混	2015/08	221.44
50	津(2024)保税区不动产权第0271983号	津(2024)保税区不动产权第0271983号	天津航空有限责任公司	15-5-202	商铺	钢混	2015/08	36.19
51	津(2024)保税区不动产权第0556668号	津(2024)保税区不动产权第0556668号	天津航空有限责任公司	空港商贸13-9-204	商铺	钢混	2015/08	44.59
52	津(2024)保税区不动产权第0556673号	津(2024)保税区不动产权第0556673号	天津航空有限责任公司	空港商贸13-9-205	商铺	钢混	2015/08	41.62
53	津(2024)保税区不动产权第0556670号	津(2024)保税区不动产权第0556670号	天津航空有限责任公司	空港商贸15-2-202	商铺	钢混	2015/08	159.65

## (二) 房地产概况

### 1、房地产概况

天津航空有限责任公司的房屋建筑物性质主要分为住宅、公寓、办公及商铺，其中公寓、办公及商铺位于空港经济区中心大道与东二道交口东北侧瑞航广场，建成于2015年，总建筑面积6,700.67平方米，房屋结构形式均为钢混结构。外部为玻璃幕墙及其他材料幕墙，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚吊顶。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。住宅位于天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭，建成于2016年，总建筑面积1,545.31平方米；房屋结构形式均为钢混结构。外刷涂料，入户为高级防盗门。室内配套设施有上下水、照明电、通讯等基础设施齐全。



公寓、办公及商铺所占用的土地性质均为出让，用途均为其他商服用地。

住宅所占用的土地性质均为出让，用途均为城镇住宅用地。

经实地查勘，基础无不均匀下沉，承重墙无裂缝，混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，卫生器具完好，现状基本完好，维护和保养正常。

## 2、产权情况

至基准日纳入本次评估范围的房地产共 53 项，已办理房地产证，具体明细如下：

序号	权证编号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	用途	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	津(2018)保税區不动产权第 1003239 号	津(2018)保税區不动产权第 1003239 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-401	公寓	钢混	2015/08	375.13
2	津(2018)保税區不动产权第 1003240 号	津(2018)保税區不动产权第 1003240 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-402	公寓	钢混	2015/08	410.02
3	津(2018)保税區不动产权第 1003241 号	津(2018)保税區不动产权第 1003241 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-501	公寓	钢混	2015/08	375.13
4	津(2018)保税區不动产权第 1003242 号	津(2018)保税區不动产权第 1003242 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-502	公寓	钢混	2015/08	410.02
5	津(2018)保税區不动产权第 1003243 号	津(2018)保税區不动产权第 1003243 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-601	公寓	钢混	2015/08	375.13
6	津(2018)保税區不动产权第 1003244 号	津(2018)保税區不动产权第 1003244 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-602	公寓	钢混	2015/08	410.02
7	津(2018)保税區不动产权第 1003245 号	津(2018)保税區不动产权第 1003245 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-701	公寓	钢混	2015/08	375.13
8	津(2018)保税區不动产权第 1003246 号	津(2018)保税區不动产权第 1003246 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-10-702	公寓	钢混	2015/08	410.02
9	津(2018)保税區不动产权第 1003247 号	津(2018)保税區不动产权第 1003247 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-501	公寓	钢混	2015/08	229.85
10	津(2018)保税區不动产权第 1003248 号	津(2018)保税區不动产权第 1003248 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-502	公寓	钢混	2015/08	248.98
11	津(2018)保税區不动产权第 1003249 号	津(2018)保税區不动产权第 1003249 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-601	公寓	钢混	2015/08	229.85
12	津(2018)保税區不动产权第 1003250 号	津(2018)保税區不动产权第 1003250 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-602	公寓	钢混	2015/08	248.98
13	津(2018)保税區不动产权第 1003251 号	津(2018)保税區不动产权第 1003251 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-701	公寓	钢混	2015/08	229.85
14	津(2018)保税區不动产权第 1003252 号	津(2018)保税區不动产权第 1003252 号	天津航空有限责任公司	YOH0 湾 20#房产 20-1-702	公寓	钢混	2015/08	248.98
15	津 2021 宁河区不动产权第 7400119 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400119 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 18-2	居住	钢混	2016/12	247.30
16	津 2021 宁河区不动产权第 7400133 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400133 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-201	居住	钢混	2016/12	95.01

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务项目评估说明

17	津 2021 宁河区不动产权第 7400131 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400131 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-302	居住	钢混	2016/12	105.47
18	津 2021 宁河区不动产权第 7400150 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400150 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-303	居住	钢混	2016/12	105.47
19	津 2021 宁河区不动产权第 7400140 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400140 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-702	居住	钢混	2016/12	105.47
20	津 2021 宁河区不动产权第 7397887 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397887 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-703	居住	钢混	2016/12	105.47
21	津 2021 宁河区不动产权第 7397874 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397874 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-903	居住	钢混	2016/12	105.47
22	津 2021 宁河区不动产权第 7397884 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397884 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-1701	居住	钢混	2016/12	95.01
23	津 2021 宁河区不动产权第 7400138 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400138 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-1703	居住	钢混	2016/12	105.47
24	津 2021 宁河区不动产权第 7400149 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400149 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 39-1704	居住	钢混	2016/12	95.01
25	津 2021 宁河区不动产权第 7397173 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397173 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 46-504	居住	钢混	2016/12	95.04
26	津 2021 宁河区不动产权第 7397180 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397180 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 46-601	居住	钢混	2016/12	95.04
27	津 2021 宁河区不动产权第 7397205 号	津 2021 宁河区不动产权第 7397205 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 46-802	居住	钢混	2016/12	95.04
28	津 2021 宁河区不动产权第 7400126 号	津 2021 宁河区不动产权第 7400126 号	天津航空有限责任公司	天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 46-1801	居住	钢混	2016/12	95.04
29	津 (2024) 保税区不动产权第 0181162 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181162 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-513	办公	钢混	2015/08	62.74
30	津 (2024) 保税区不动产权第 0181155 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181155 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-514	办公	钢混	2015/08	66.17
31	津 (2024) 保税区不动产权第 0181152 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181152 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-515	办公	钢混	2015/08	86.82
32	津 (2024) 保税区不动产权第 0181140 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181140 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-516	办公	钢混	2015/08	74.74
33	津 (2024) 保税区不动产权第 0181117 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181117 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-517	办公	钢混	2015/08	49.97
34	津 (2024) 保税区不动产权第 0181112 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181112 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-613	办公	钢混	2015/08	62.74
35	津 (2024) 保税区不动产权第 0181133 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181133 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-614	办公	钢混	2015/08	66.17
36	津 (2024) 保税区不动产权第 0181128 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181128 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-615	办公	钢混	2015/08	86.82
37	津 (2024) 保税区不动产权第 0181109 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181109 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-616	办公	钢混	2015/08	74.74
38	津 (2024) 保税区不动产权第 0181105 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0181105 号	天津航空有限责任公司	yoho 湾 13-9-617	办公	钢混	2015/08	49.97
39	津 (2024) 保税区不动产权第 0271997 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0271997 号	天津航空有限责任公司	15-3	商铺	钢混	2015/08	288.20
40	津 (2024) 保税区不动产权第 0271993 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0271993 号	天津航空有限责任公司	15-4	商铺	钢混	2015/08	65.98
41	津 (2024) 保税区不动产权第 0271975 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0271975 号	天津航空有限责任公司	17-4	商铺	钢混	2015/08	58.65
42	津 (2024) 保税区不动产权第 0271971 号	津 (2024) 保税区不动产权第 0271971 号	天津航空有限责任公司	17-5	商铺	钢混	2015/08	45.62

## 海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务项目评估说明

43	津(2024)保税区不动产权第0271967号	津(2024)保税区不动产权第0271967号	天津航空有限责任公司	17-9	商铺	钢混	2015/08	39.89
44	津(2024)保税区不动产权第0271897号	津(2024)保税区不动产权第0271897号	天津航空有限责任公司	17-10	商铺	钢混	2015/08	39.89
45	津(2024)保税区不动产权第0271890号	津(2024)保税区不动产权第0271890号	天津航空有限责任公司	17-11	商铺	钢混	2015/08	44.67
46	津(2024)保税区不动产权第0271862号	津(2024)保税区不动产权第0271862号	天津航空有限责任公司	17-12	商铺	钢混	2015/08	44.67
47	津(2024)保税区不动产权第0271791号	津(2024)保税区不动产权第0271791号	天津航空有限责任公司	17-14	商铺	钢混	2015/08	87.80
48	津(2024)保税区不动产权第0272007号	津(2024)保税区不动产权第0272007号	天津航空有限责任公司	10-205	办公	钢混	2015/08	223.84
49	津(2024)保税区不动产权第0271987号	津(2024)保税区不动产权第0271987号	天津航空有限责任公司	15-5-201	商铺	钢混	2015/08	221.44
50	津(2024)保税区不动产权第0271983号	津(2024)保税区不动产权第0271983号	天津航空有限责任公司	15-5-202	商铺	钢混	2015/08	36.19
51	津(2024)保税区不动产权第0556668号	津(2024)保税区不动产权第0556668号	天津航空有限责任公司	空港商贸13-9-204	商铺	钢混	2015/08	44.59
52	津(2024)保税区不动产权第0556673号	津(2024)保税区不动产权第0556673号	天津航空有限责任公司	空港商贸13-9-205	商铺	钢混	2015/08	41.62
53	津(2024)保税区不动产权第0556670号	津(2024)保税区不动产权第0556670号	天津航空有限责任公司	空港商贸15-2-202	商铺	钢混	2015/08	159.65

### (三) 现场调查情况

对建筑物的现场调查评估,按照相关评估法律规定要求,遵循公正、客观、科学的原则,根据企业提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、土地相关情况、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况,进行现场调查核实;现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况。

### (四) 核实过程

1. 资料收集:资产评估专业人员按照重要性原则,根据房地产类资产的特征收集了房屋产权证明文件等评估相关资料。

2. 现场勘查:资产评估专业人员和产权持有人相关人员共同对评估基准日申报的房地产类资产进行了盘点与查看。核对了房地产名称、数量、购建日期、面积、土地信息、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息;了解了房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息;了解了房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况;填写了典型房地产的现场调查表。

3. 现场访谈:资产评估专业人员向产权持有人调查了解了房地产类资产的质

量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场销售价格。

### （五）评估方法

评估对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法；评估对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法；由于评估对象为商业用途，成本法所得评估结果为积算价格，难以准确体现评估对象的市场价值，且评估对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选市场法及收益法作为评估方法，故未选取成本法。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评评估值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估拟采用市场法和收益法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

#### 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将评估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ &\quad \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{评估对象区位状况指数} \times \text{评估对象实物状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数} \times \text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{评估对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

### 可比实例权益状况指数

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是评估对象的类似房地产；b 成交日期与评估时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值；

进行交易情况修正、交易期日调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：第一：分别对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；第四、当因评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

### 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用折现率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n}$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值。

## （六）评估案例

1、市场法案例：天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 18-2（序号：评估明细表 4-8-1 房屋建筑物 第 15 项）

### （1）待估房地产单价的确定

#### i、委估房地产基本情况

天津航空有限责任公司的房屋建筑物为位于天津市宁河区造甲城镇田辛村海祥豪庭 18-2，建成于 2016 年 12 月，建筑面积 247.30 平方米。房屋结构形式为钢混结构。证载房屋共 4 层，即-1-3 层。外刷涂料，入户为高级防盗门。室内配套设施有上下水、照明电、通讯等基础设施齐全。占用的土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，共用土地面积为 181,362.00 平方米，土地终止日期为 2080 年 7 月 21 日。

经实地查勘，基础无不均匀下沉，承重墙无裂缝，混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，现状基本完好，维护和保养正常。

#### ii、比较实例选择

##### 可比案例 1：天津海航城

交易日期：2024 年 10 月

单价：不含税 6,525.00 元/平方米

用途：住宅（别墅）

面积：275.89 平方米

##### 可比案例 2：天津海航城

交易日期：2024 年 10 月

单价：不含税 6,566.00 元/平方米

用途：住宅（别墅）

面积：246.74 平方米

##### 可比案例 3：天津海航城

交易日期：2024 年 10 月

单价：不含税 7,065.00 元/平方米

用途：住宅（别墅）

面积：233.57 平方米

### iii、因素选择

根据委估房屋所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与评估对象进行比较。参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

1) 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

2) 市场状况修正：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

3) 房地产状况修正：使可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、周围环境和景观、公共交通便利度、外部配套设施、住宅聚集度、临街状况、楼层；

② 实物状况调整因素：包括外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、临街宽深比、建筑功能、室内装饰装修、建筑面积、特殊情况、停车便捷度；

③ 权益状况调整因素：包括土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况。

### iv、因素条件说明

比较因素情况描述表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		天津海航城	天津海航城	天津海航城
标准价格	待估	6,525.00	6,566.00	7,065.00
交易情况	正常交易	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况	日期	2024年9月	2024年9月	2024年9月
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心一般	距离区域中心一般	距离区域中心一般
	周围环境和景观	较好	较好	较好
	公共交通便利度	距离公交站有一定距离，有多条公交线路	距离公交站有一定距离，有多条公交线路	距离公交站有一定距离，有多条公交线路
	外部配套设施	完善	完善	完善

	住宅聚集度	较好	较好	较好	较好
	临街状况	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好	临路位置较好
	楼层	独栋	独栋	独栋	独栋
	人流量及密度	较好	较好	较好	较好
实物状况	外观设计	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备设施	齐备	齐备	齐备	齐备
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	临街宽深比	合理	合理	合理	合理
	建筑功能	符合住宅使用功能	符合住宅使用功能	符合住宅使用功能	符合住宅使用功能
	室内装饰装修	清水	清水	清水	简装
	建筑面积	247.30	275.89	246.74	233.57
	特殊情况	无	无	无	无
停车便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷	
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	有租赁	有租赁	有租赁	有租赁
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

比较因素情况说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			天津海航城	天津海航城	天津海航城
标准价格		待估	6,525.00	6,566.00	7,065.00
交易情况		正常交易	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况	日期	2024年9月30日	2024年9月	2024年9月	2024年9月
区位状况	距区域中心的距离	基准	相似	相似	相似
	周边环境和景观	基准	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	基准	相似	相似	相似
	外部配套设施	基准	相似	相似	相似



	住宅聚集度	基准	相似	相似	相似
	临街状况	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	相似	相似	相似
	人流量及密度	基准	相似	相似	相似
实物状况	外观设计	基准	相似	相似	相似
	建筑结构	基准	相似	相似	相似
	设备设施	基准	相似	相似	相似
	空间布局	基准	相似	相似	相似
	新旧程度	基准	相似	相似	相似
	临街宽深比	基准	相似	相似	相似
	建筑功能	基准	相同	相同	相同
	室内装饰装修	基准	相似	相似	稍优
	建筑面积	基准	稍差	相似	相似
	特殊情况	基准	相似	相似	相似
	停车便捷度	基准	相似	相似	相似
权益状况	土地使用权类型	基准	相同	相同	相同
	用途	基准	相同	相同	相同
	规划条件	基准	相同	相同	相同
	共有情况	基准	相同	相同	相同
	用益物权设立情况	基准	相同	相同	相同
	担保物权设立情况	基准	相同	相同	相同
	租赁或占有情况	基准	相同	相同	相同
	拖欠税费情况	基准	相同	相同	相同
	查封情况	基准	相同	相同	相同
	权属清晰情况	基准	相同	相同	相同

## v、编制比较因素条件指数表

根据对评估对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件指数表。

以被评估对象各因素为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		天津海航城	天津海航城	天津海航城
标准价格	待估	6,525.00	6,566.00	7,065.00
交易情况	100.00	105.00	105.00	105.00
市场状况	日期	100.00	100.00	100.00
区位状况	距区域中心的距离	100.00	100.00	100.00
	周边环境和景观	100.00	100.00	100.00

	公共交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	外部配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	住宅聚集度	100.00	100.00	100.00	100.00
	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼层	100.00	100.00	100.00	100.00
	人流量及密度	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况	外观设计	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	设备设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	临街宽深比	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑功能	100.00	100.00	100.00	100.00
	室内装饰装修	100.00	100.00	100.00	105.00
	建筑面积	100.00	99.00	100.00	100.00
	特殊情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	停车便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况	土地使用权类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	用途	100.00	100.00	100.00	100.00
	规划条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	共有情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	用益物权设立情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	担保物权设立情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	租赁或占有情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	拖欠税费情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	查封情况	100.00	100.00	100.00	100.00
权属清晰情况	100.00	100.00	100.00	100.00	

## vi、因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数。

## 比较因素修正系数表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		天津海航城	天津海航城	天津海航城
标准价格	待估	6,525.00	6,566.00	7,065.00
交易情况	100.00	100/105	100/105	100/105
市场状况	日期	100.00	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100.00	100/100	100/100
	周边环境和景观	100.00	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100.00	100/100	100/100
	外部配套设施	100.00	100/100	100/100
	住宅聚集度	100.00	100/100	100/100
	临街状况	100.00	100/100	100/100

	楼层	100.00	100/100	100/100	100/100
	人流量及密度	100.00	100/100	100/100	100/100
实物状况	外观设计	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100.00	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100.00	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100.00	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街宽深比	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100.00	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100.00	100/100	100/100	100/105
	建筑面积	100.00	100/99	100/100	100/100
	特殊情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	用途	100.00	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100.00	100/100	100/100	100/100
比准价格	---	6,280.00	6,250.00	6,410.00	
权重		1/3	1/3	1/3	
比较价值		6,300.00			

注：因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果。

$$\begin{aligned} \text{待估房屋的比准挂牌价格} &= (\text{案例一比准价} + \text{案例二比准价} + \text{案例三比准价}) \\ &\div 3 \\ &= 6,300.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

$$\text{待估房屋价值} = \text{比准挂牌价格} \times \text{面积} = 6300 \times 247.30 = 1,558,000.00 \text{ 元 (取整)}$$

2、收益法案例-YOHO 湾 20#房产 20-10-401、402、501、502、601、602、701、702（房屋建筑物评估明细表序号 1-8）

(1) 计算公式及评估测算过程

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n}$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值。

## （2）测算未来年净收益

### □估价对象租金水平的确定

至价值时点，估价对象部分已经出租，对于租期内的租金水平，根据租赁合同价格确定。

基准日租约情况如下：

序号	建筑物名称	房屋现状	建筑面积m <sup>2</sup>	承租人	租赁期
1	YOHO湾20#房产20-10-401	出租	375.13	天津诚空间商业管理有限公司	2024年9月1日至2039年8月31日
2	YOHO湾20#房产20-10-402	出租	410.02		
3	YOHO湾20#房产20-10-501	出租	375.13		
4	YOHO湾20#房产20-10-502	出租	410.02		
5	YOHO湾20#房产20-10-601	出租	375.13		
6	YOHO湾20#房产20-10-602	出租	410.02		
7	YOHO湾20#房产20-10-701	出租	375.13		
8	YOHO湾20#房产20-10-702	出租	410.02		

对于租约外租金，由于委估房产的租赁期已至2039年，剩余年限较短且距基准日较久远，故直接参考最后一期租约租金作为市场租金。

### ②估价对象出租空置率和收租损失率的确定

对于租约期内，考虑到租赁合同的签订，不考虑空置率；

对于租约期外的空置率，资产评估专业人员对周边市场供需情况进行研究并结合被评估对象实际经营情况，按 15%进行测算。

对于收租损失率，考虑到根据市场调查及结合资产评估专业人员的工作经验，出租押金一般为 1 个月，租金收取有押金作为保证，因此本次估价不考虑收租损失率。

### ③运营费用的确定

根据目前房地产租赁市场的成本因素进行分析，运营费用主要包括运营成本、税金。运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用，税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税等，详见下表：

序号	名称	费率	备注
1	管理费用	1%	指工作人员的工资、福利、商业费用等相关费用，同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的 1%-5%，结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况，取年有效毛收入的 1%。
2	维修费用	0.5%	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据租赁合同规定，已出租房屋维修费用均有承租方承担，其他未出租房产仅为辅助用房，维修成本较小，故本次按 0.5%计算。
3	保险费	0.2%	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算，根据项目的不同，保险费率可取 1%-2%，根据评估对象项目情况，按成本法测算的重置成新价乘以保险费率 0.20%计算。
4	增值税附加	12%	此项包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。城市维护建设税，纳税人所在地为市区的，税率为 7%，教育税附加及地方教育附加为 5%。
5	印花税	0.1%	为租金收入的 0.1%
6	房产税-从组计征	12%	按租金收入的 12%计算
7	房产税-从价计征	0.84%	按空置部分房产原值的 70%*1.2%计算
8	土地使用税	1.50	根据与产权持有人了解，土地使用税为 1.5 元/平方米

### ④建筑物残值的确定

委估对象土地使用年限终止后，建筑物存在剩余价值。计算公式如下：

建筑物剩余价值 = 建筑物的重置成本 × 综合成新率

评估基准日类似结构房屋建筑物重置成本为 4,000 元/平方米左右。

### ②成新率的确定

根据年限法确定建筑物成新率

根据年限法计算公式：成新率 = 1 - 已使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)。

委估对象建筑物为混合结构，经济耐用年限为 60 年，竣工日期约为 2010 年 12 月，截止至土地终止日期 2049 年 12 月 11 日，已使用 13.83 年，则建筑物的剩余经济寿命为 46.17 年，经过测算地上建筑物在土地使用权到期时的成新率为 35%。

### ③建筑物剩余价值

建筑物的重置成本每年考虑 1% 的增长，预测期末建筑物的重置单价为 5,129.73 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{建筑物剩余价值} &= \text{建筑物的重置成本} \times \text{综合成新率} \times \text{建筑面积} \\ &= 5,129.73 \times 35\% \times 3,140.60 \\ &= 5,638,648.29 \text{ 元。} \end{aligned}$$

### ④房地产折现率的确定

房地产折现率实质上是房地产投资资产的收益率，折现率可以按安全利率加风险调整值法确定，即：报酬率 = 安全利率 + 风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015 年 10 月 24 日公布一年期存款利率 1.50% 确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑天津市目前房地产业务的平均收益状况、评估对象的地理位置、评估对象的用途等因素，结合我们对评估对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地产风险调整值在 4.50%-6.50% 之间，本次评估租赁业务风险调整值取 4.50%，因此，折现率 = 1.50% + 4.50% = 6.00%。

### ⑤确定收益期

被评估建筑物的土地使用权终止日期为 2049 年 12 月 11 日，于评估基准日 2024 年 10 月 31 日剩余使用年期约为 25.11 年；被评估建筑物建成于 2010 年，钢混结构，经济寿命为 60 年，至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，已使用 13.83 年，委估对象剩余经济寿命约为 46.17 年；根据孰短原则，评估对象的收益年期约为 25.11 年。

### ⑥运用公式确定收益价格

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n}$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

$r_i$ —为租金收益折现率；

$r_s$ —为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值。

综合以上，计算得出委估房地产评估值为：11,630,000.00 元（取整）。

### 3.评估结果确定

根据评估目的、评估对象状况和市场状况，考虑到上述两种方法评估结果的差异，评估对象建筑物所处区域市场法测算结果更能客观反映公允价值。收益法从未来收益折现的角度，分别对房地产的价值进行了度量，由于委估房地产为商业房地产，而天津市的商业房地产租售比较低，难以反映委估房地产的市场价格。故本次评估采用市场法结果作为最终的房地产价值。

经过评估人员采用市场法进行测算得出评估对象的房地产价值。具体结果如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	105,853,046.0 7	90,212,300.6 2	104,169,600.0 0	104,169,600.0 0	-1.59	15.47

房屋建筑物增值是由于待估房屋建筑物购置年代较早，近年来房屋价格有所上涨所致。

## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用市场法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，天津航空有限责任公司纳入评估范围内的房地产账面价值为 9,021.23 万元，评估价值为 10,416.96 万元，增值额为 1,395.73 万元，增值率为 15.47%。

本报告评估结论不含增值税。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

由于待估房屋建筑物购置年代较早，近年来房屋价格有所上涨所致。



## 评估说明附件

### 附件一企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有人概况

#### (一) 委托人

公司名称：海南航空控股股份有限公司

法定住所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

经营场所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

法定代表人：祝涛

注册资本：4321563.2535 万人民币

主要经营范围：国际、国内(含港澳)航空客货邮运输业务;与航空运输相关的服务业务;航空旅游;机上供应品,航空器材,航空地面设备及零配件的生产;候机楼服务和经营;保险兼业代理服务(限人身意外险)。(以上凡涉及行政许可的项目须凭许可证经营)

#### (一) 产权持有人概况

##### 1、公司登记事项

名称：天津航空有限责任公司

法定住所：天津自贸试验区(空港经济区)滨海国际机场机场路 1196 号

法定代表人：李荣魁

注册资本：819260.0000 万人民币

经营范围：国内(含港澳台)、国际航空客货运输业务;意外伤害保险、健康保险、传统人寿保险;自有航空器租赁与航空器维修、航空专业培训咨询服务;货物及技术进出口;广告经营;货物联运服务;航空器材、日用百货、电子产品、工艺品、化妆品、针纺织品、服装鞋帽、礼券的销售;旅游观光咨询服务;航空地面服务;烟草、食品零售;酒店管理及相关咨询服务;电子设备租赁(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)

#### (二) 委托人与产权持有人的关系

委托人海南航空控股股份有限公司是产权持有人天津航空有限责任公司的股东，持有天津航空有限责任公司 47.82% 股权。

## 二、关于经济行为的说明

海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津航空有限责任公司所持有的 53 套房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

该经济行为已经《海南航空控股股份有限公司会议纪要》（琼航证券（专题）纪字（2024）2 号）通过。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据未经会计师事务所审计，以企业申报为准。

### （一）评估对象

本次资产评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受天津航空有限责任公司以持有的房地产抵偿债务涉及的 53 套房地产。

### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津航空有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，天津航空有限责任公司纳入评估范围的房地产资产账面价值为 9,021.23 万元，为 53 套房产，包含商业和住宅用途，分布于天津市空港经济区和宁河区，部分房产处于出租状态。

### （三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

纳入评估范围的部分房产处于出租状态，具体情况如下：

序号	建筑物名称	房屋现状	建筑面积m <sup>2</sup>	承租人	租赁期
1	YOHO 湾 20#房产 20-10-401	出租	375.13	天津诚空间商业管理有限公司	2024 年 9 月 1 日至 2039 年 8 月 31 日
2	YOHO 湾 20#房产 20-10-402	出租	410.02		
3	YOHO 湾 20#房产 20-10-501	出租	375.13		

4	YOHO 湾 20#房产 20-10-502	出租	410.02		
5	YOHO 湾 20#房产 20-10-601	出租	375.13		
6	YOHO 湾 20#房产 20-10-602	出租	410.02		
7	YOHO 湾 20#房产 20-10-701	出租	375.13		
8	YOHO 湾 20#房产 20-10-702	出租	410.02		
9	YOHO 湾 20#房产 20-1-501	出租	229.85	天津湖畔四季酒店管理 有限公司	2021年5月1 日至2034年4 月30日
10	YOHO 湾 20#房产 20-1-502	出租	248.98		
11	YOHO 湾 20#房产 20-1-601	出租	229.85		
12	YOHO 湾 20#房产 20-1-602	出租	248.98		
13	YOHO 湾 20#房产 20-1-701	出租	229.85		
14	YOHO 湾 20#房产 20-1-702	出租	248.98		
15	YOHO 湾 17-9	出租	39.89	乐天公寓管 理（天津） 有限公司	2022年8月10 日至2025年8 月9日
16	YOHO 湾 15-5-201	出租	221.44	天津灵魂文 化传媒有限 公司	2021年11月1 日至2026年 10月31日

上述房产中的 YOHO 湾 20#房产的证载用途为商业，承租人已将原有格局进行调整，房产内部户型与证载有所差异

#### （四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

#### （五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

#### （六）需要说明的其他问题

无。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

### （一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

### （二）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

### （三）影响企业价值的账面未记录资产情况

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产。

## 六、资产清查情况的说明

针对此次评估工作，公司成立了专门的清查小组，对公司于评估基准日列入评估范围的资产进行了清理盘点工作。

按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集；进行逐项盘点核对，做到账实相符，判断其使用状况等。

## 七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、营业执照；
- 4、产权证明文件复印件；
- 5、其他资料。

[本页以下无正文]

(此页无正文)

法定代表人(签字):



天津航空有限公



日