

罗顿发展股份有限公司
拟进行房地产转让所涉及的
海南金海岸装饰工程有限公司的房地产
资产评估报告

中瑞评报字【2016】第 000496 号

（报告共分二册，本册为第一册）

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年八月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介 .	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日:	14
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	14
附件目录	15

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估房地产在市场上可实现价格的保证。

罗顿发展股份有限公司
拟进行房地产转让所涉及的
海南金海岸装饰工程有限公司
的房地产
资产评估说明

摘 要

中瑞评报字【2016】第000496号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足罗顿发展股份有限公司拟进行房地产转让的需要，对其涉及的海南金海岸装饰工程有限公司的房地产市场价值进行了评估工作，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象和范围为海南金海岸装饰工程有限公司拥有的 13 套 1,412.31 平方米房地产。

三、评估基准日：2016 年 7 月 31 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：增值

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

截至评估基准日委估的房地产评估值 3,035.33 万元，大写人民币叁仟零叁拾伍万叁仟叁佰元整。具体详见资产评估结果明细表。

八、特别事项说明

1、本次评估结果仅为海南金海岸装饰工程有限公司房地产转让提供参考意见，不能作为其他目的使用。

2、其他特别事项详见资产评估报告正文。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自2016年7月31日至2017年7月30日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

罗顿发展股份有限公司
拟进行房地产转让所涉及的
海南金海岸装饰工程有限公司
的房地产
资产评估报告

中瑞评报字【2016】第000496号

罗顿发展股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受罗顿发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足罗顿发展股份有限公司拟转让房地产需要，对所涉及的海南金海岸装饰工程有限公司的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对海南金海岸装饰工程有限公司 13 套房地产在 2016 年 7 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介

（一）委托方罗顿发展股份有限公司

公司全称：罗顿发展股份有限公司

住 所：海南省海口市人民大道 68 号

法定代表人：高松

统一社会信用代码：91460000708852903E

注册资本：肆亿叁仟玖佰零壹万壹仟壹佰陆拾玖人民币元。

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：宾馆酒店投资，酒店管理与咨询、企业管理与咨询；装饰工程设计、咨

询及施工；电子产品、生产销售网卡，调制解调器，铜轴调制解调器，数字用户环路设备，以太网交换机，路由器、交换路由器，基站，基站控制器，移动通讯终端，接入网及相关设备。

（二）被评估方（产权持有者）为海南金海岸装饰工程有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：海南金海岸装饰工程有限公司（以下简称“金海岸装饰公司”）

统一社会信用代码：914600002841037484

住 所：海口市保税区办公小区

法定代表人：王飞

注册资本：叁仟万元人民币。

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1994 年 06 月 28 日

经营范围：室内外装修装饰工程设计、施工（凭资质证书），建筑材料、装潢材料的销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）产权持有者：海南金海岸装饰工程有限公司。

（四）其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

本次评估是为了满足罗顿发展股份有限公司拟进行房地产转让的需要，对其涉及的海南金海岸装饰工程有限公司的房地产市场价值进行了评估工作，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象为海南金海岸装饰工程有限公司拥有的 13 套 1,412.31 平方米房地

产，具体评估范围是海南金海岸装饰工程有限公司拥有的 1,412.31 平方米办公房地产。

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。

1、建筑物的概况

列入评估范围的房屋建筑物为办公用房 13 套，建于 1998 年 12 月，结构为框架结构，位于第 7、8、11、12 层，建筑面积合计 1,412.31 平方米。上述建（构）筑物位于上海市浦东新区洋泾镇博山路以北、洋泾河以东、栖山路以南、崑山路以西。委估商铺采用箱型基础，钢筋混凝土梁、板、柱，钢筋混凝土现浇屋面板，砖墙非承重，内外墙涂料，混凝土楼地面，钢门窗，水电卫齐全，普通办公照明。现维护状况良好，正常使用。

2、土地的概括

列入评估范围的房屋建筑物所在土地整建筑面积为 78,210 平方米，使用期限 2003 年 11 月 16 日至 2046 年 1 月 19 日，土地性质为商住办。

3、权属情况

评估人员通过对上述房地产的权属资料、原始建设记录及其他资料进行核对，委估商铺截至评估基准日已办理《房地产权证》。上述委估资产均由金海岸装饰公司申请办理并取得。

（二）资产权利状况

列入评估范围的房地产的产权为海南金海岸装饰工程有限公司所有，其产权明晰。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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 2016 年 7 月 31 日。

本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象的情况，同时与实际清查资产之日接近，因此评估基准日的选取是合理的。

六、 评估依据

（一） 行为依据

1、 罗顿发展股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；

（二） 法律依据

1、 中华人民共和国主席令第八号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；

2、 《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施）；

3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 1995年1月1日施行, 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正并公布实施）；

4、 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号, 2007年10月1日施行）；

5、 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过, 2008年01月01日起施行）；

6、 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年07月20日国务院令第248号, 1998年07月20日施行）；

7、 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）（住房和城乡建设部）。

（三） 准则依据

1、 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2、 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

3、 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；

4、 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5、 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；

6、 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

7、 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8、 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中国资产评估协会中评协[2011]227号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

（四）权属依据

- 1、《房地产权证》；
- 2、委托方及被评估单位的承诺函；
- 3、其他产权证明文件

（五）取价依据

- 1、网上公示的租售案例信息资料；
- 2、中国人民银行公布的现行贷款利率；
- 3、资产现状现场调查；
- 4、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。

（六）参考资料及其他

- 1、委托方及产权持有者申报的《资产评估申报明细表》；
- 2、委托方及产权持有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明；
- 3、评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。

七、 评估方法

按照《房地产估价规范》，房屋建筑物的评估方法一般包括市场法、收益法、成本法、假设开发法等四种，各种方法的定义、适用范围及评估方法的选用情况详见下表。

	市场法	收益法	成本法	假设开发法
评估方法定义	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
适用范围	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产
是否选用	选用	不选用	不选用	不选用
理由	评估对象类似房地产市场可比实例较多，市场活跃	评估对象目前为自用	估价对象房地产为典型的收益性房地产业，成本无法反映其市场价值	评估对象已开发建设，不具有开发潜力或再开发潜力

通过分析，本次采用市场法进行评估。

市场法工作步骤：

1)、计算公式

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2)、选取可比实例

根据替代原则，估价人员调查了与委估资产在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比实例：

3)、可比实例修正得出比准价格

八、 评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告

等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2016年8月6-10日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关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“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

②初步审查产权所有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

在现场勘察过程中，评估人员通过现场查勘了解房屋建筑物的内外装修情况、建筑物内部结构及布局、建筑物临路状况及周边商业氛围等。

④核实产权证明文件

（四）评定估算

2016年8月11日至8月14日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

（五）编制和提交评估报告

- （1）对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- （2）将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- （3）根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- （4）撰写资产评估报告书；
- （5）按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- （6）根据复核意见，修正评估报告；
- （7）正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

（一）一般性假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法規规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产的税费、各种应付款项均已付清。

3、假设评估对象所涉及房屋建筑物等有形资产无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

5、由于委估资产的土地剩余使用年限短于建筑物的使用年限，土地先于建筑物达到终止日期，故本次评估不考虑土地到期后建筑物的残值对评估结果的影响，特此说明。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

我们采用市场法对房地产在 2016 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

截至评估基准日委估的资产评估值 3,035.33 万元，大写人民币叁仟零叁拾伍万叁仟叁佰元整，具体详见资产评估结果明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）评估结论是中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（二）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（三）对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人、被评估单位及产权持有者未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（五）实物资产的有关事项说明

本公司评估师对房屋建筑物仅进行一般性查看，在可能的情况下勘察了其内部结构，然而，未作性能测试，无法确认是否存在结构性损坏，评估结果未考虑该资产的内部结构状况可能存在损坏等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

（六）在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及价格标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

- 1、资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；
- 2、资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（七）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响，提请报告使用者注意。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、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。

罗顿发展股份公司房地产转让项目评估报告



(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托方所有, 未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意, 评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 按现行有关规定, 本评估结果的使用有效期为一年, 自 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时, 可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据, 超过一年, 其评估结果失去效用, 如继续实现原目的, 需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册资产评估师签字盖章后, 依据法律法规的有关规定发生法律效力。

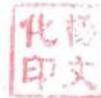
2、本评估报告包含若干附件文件, 所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日:

评估报告出具日期为 2016 年 8 月 18 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字:

资产评估机构法人代表:



注册资产评估师



注册资产评估师



中瑞国际资产评估(北京)有限公司

2016 年 8 月 18 日

附件目录

1. 委托方和产权持有者企业法人营业执照(复印件);
2. 房地产权证;
3. 委托方和被评估单位承诺函;
4. 注册资产评估师承诺函;
5. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件);
6. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件);
7. 签字资产评估师资格证书(复印件);

委托方承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因涉及罗顿发展股份有限公司拟转让其子公司—海南金海岸装饰工程有限公司的 13 套房地产事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及海南金海岸装饰工程有限公司的 13 套房地产于评估基准日的市场价值进行了评估工作。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入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；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方：罗顿发展股份有限公司

法定代表人(签字)：



2016 年 8 月 5 日

被评估单位承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因涉及罗顿发展股份有限公司拟转让其子公司—海南金海岸装饰工程有限公司的 13 套房地产事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及海南金海岸装饰工程有限公司 13 套房地产于评估基准日的市场价值进行了评估工作。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入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；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：海南金海岸装饰工程有限公司

法定代表人(签字)：



2016 年 8 月 5 日

注册资产评估师承诺函

罗顿发展股份有限公司：

为了罗顿发展股份有限公司拟进行房地产转让的需要，我公司接受罗顿发展股份有限公司的委托，对海南金海岸装饰工程有限公司的房地产 13 套市场价值，以 2016 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章



注册资产评估师签章



2016 年 8 月 18 日

机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化
<p>资产评估范围:</p> <p>单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。</p>	



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]0020号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 43020020

发证时间: 2010年2月11日

序列号: 00010335

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中瑞国际资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001
变更文号：财办企[2013]24号
序列号：000126

编号: I 02069040



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜成门外大街1号16层1646B室
法定代表人 杨文化
注册资本 1000万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日
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。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

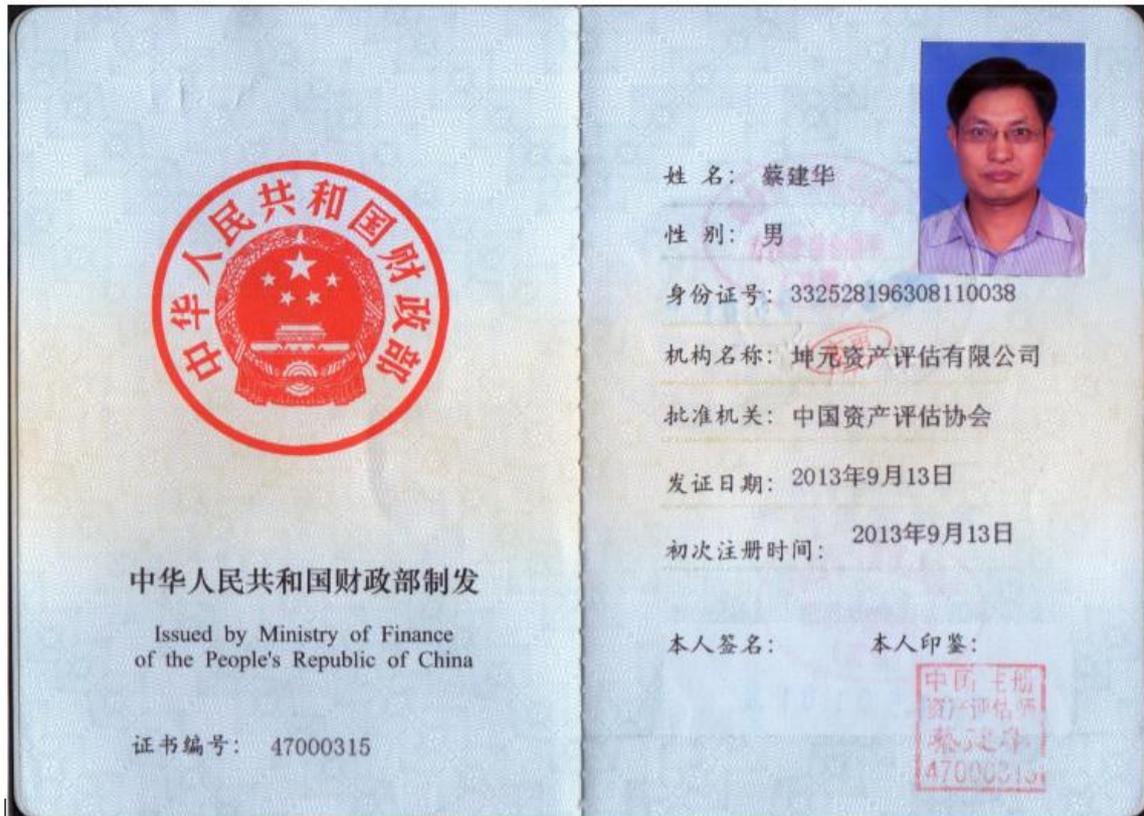
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

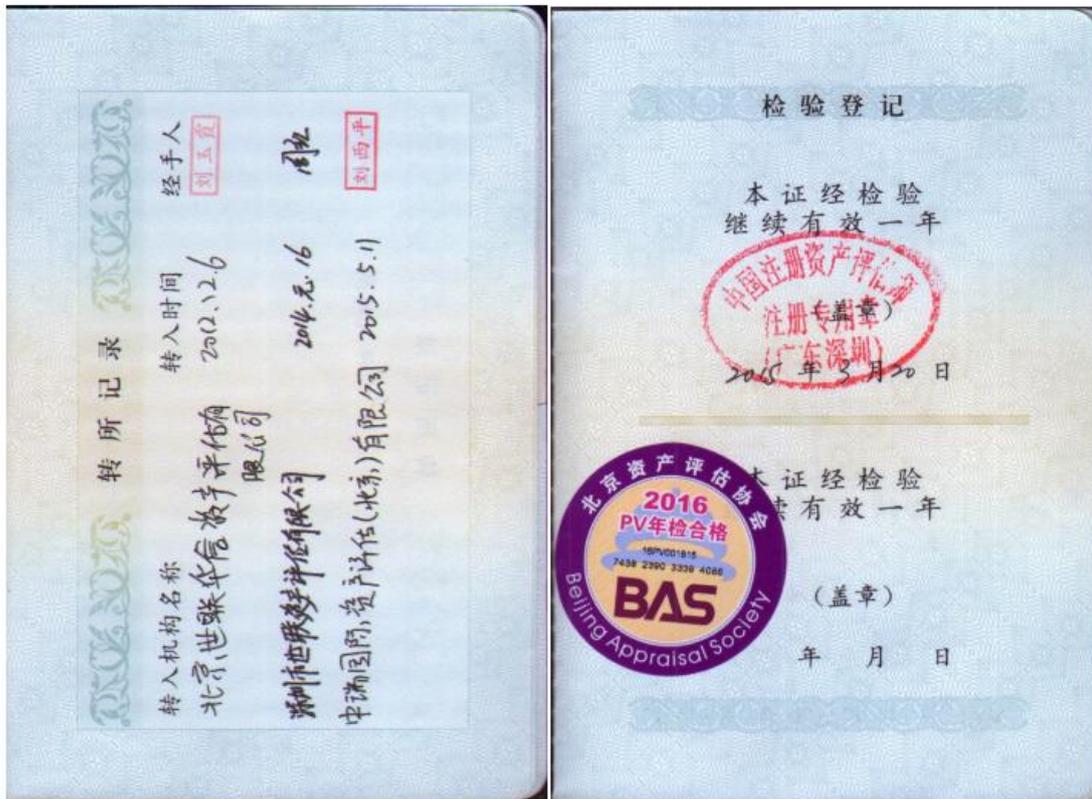
登记机关



企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年7月31日

产权持有者：海南金海岸装饰工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值额	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值		原值	成新率%			
1	沪房地产浦字 (2004)第051704号	崧山路322弄5号1101室	框架	1998年12月	m ²	186.16	5,700.00	1,061,112.00		3,959,600.00		2,898,488.00	21,270.00	
2	沪房地产浦字 (2004)第051709号	崧山路322弄5号1102室	框架	1998年12月	m ²	133.52	5,700.00	761,064.00		2,840,000.00		2,078,936.00	21,270.00	
3	沪房地产浦字 (2004)第049551号	崧山路322弄5号12层	框架	1998年12月	m ²	144.75	5,700.00	825,075.00		2,984,700.00		2,159,625.00	20,620.00	
4	沪房地产浦字 (2004)第049540号	崧山路322弄5号701室	框架	1998年12月	m ²	173.82	5,700.00	990,774.00		3,771,900.00		2,781,126.00	21,700.00	
5	沪房地产浦字 (2004)第049537号	崧山路322弄5号702室	框架	1998年12月	m ²	65.47	5,700.00	373,179.00		1,420,700.00		1,047,521.00	21,700.00	
6	沪房地产浦字 (2004)第049535号	崧山路322弄5号703室	框架	1998年12月	m ²	147.55	5,700.00	841,035.00		3,201,800.00		2,360,765.00	21,700.00	
7	沪房地产浦字 (2004)第049520号	崧山路322弄5号704室	框架	1998年12月	m ²	105.58	5,700.00	601,806.00		2,291,100.00		1,689,294.00	21,700.00	
8	沪房地产浦字 (2004)第049518号	崧山路322弄5号705室	框架	1998年12月	m ²	47.45	5,700.00	270,465.00		1,029,700.00		759,235.00	21,700.00	
9	沪房地产浦字 (2004)第049516号	崧山路322弄5号801室	框架	1998年12月	m ²	72.97	5,700.00	415,929.00		1,583,400.00		1,167,471.00	21,700.00	
10	沪房地产浦字 (2004)第04826号	崧山路322弄5号802室	框架	1998年12月	m ²	87.64	5,700.00	499,548.00		1,901,800.00		1,402,252.00	21,700.00	
11	沪房地产浦字 (2004)第051658号	崧山路322弄5号803室	框架	1998年12月	m ²	76.82	5,700.00	437,874.00		1,667,000.00		1,229,126.00	21,700.00	
12	沪房地产浦字 (2004)第051667号	崧山路322弄5号804室	框架	1998年12月	m ²	117.69	5,700.00	670,833.00		2,553,900.00		1,883,067.00	21,700.00	
13	沪房地产浦字 (2004)第049508号	崧山路322弄5号805室	框架	1998年12月	m ²	52.89	5,700.00	301,473.00		1,147,700.00		846,227.00	21,700.00	
合计						1,412.31		8,050,167.00		30,353,300.00		22,303,133.00		
减：房屋建筑物减值准备														
合计						1,412.31		8,050,167.00		30,353,300.00		22,303,133.00		

被评估单位(或者产权持有单位)填表人:王德智

填表日期:2016年8月5日

评估人员:夏薇

