

海航创新（海南）股份有限公司  
资产转让涉及的浦东新区世纪大道1500号  
401室与402室办公用房市场价值评估报告

万隆评报字（2016）第1568号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年七月二十八日

海航创新（海南）股份有限公司资产转让  
涉及的浦东新区世纪大道1500号  
401室与402室办公用房市场价值评估报告目录

注册资产评估师声明 .....	3
评估报告摘要 .....	4
评估报告 .....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制 .....	16
十三、评估报告日 .....	16
附件: .....	17

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 海航创新（海南）股份有限公司资产转让

## 涉及的浦东新区世纪大道 1500 号

## 401 室与 402 室办公用房市场价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因海航创新（海南）股份有限公司资产转让需要，提供涉及的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房市场价值进行了评估。

评估目的：资产转让

评估对象：房地产

评估范围：

序号	产证权利人	房地坐落	建筑类型	建筑面积
1	上海九龙山旅游股份有限公司	世纪大道 1500 号 401 室	办公楼	1,938.67
2	上海九龙山旅游股份有限公司	世纪大道 1500 号 402 室	办公楼	1,831.17
合计				3,769.84

价值类型：市场价值

评估基准日：2016 年 7 月 20 日

评估方法：市场法、收益法

评估结论及其使用有效期：

委托评估的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房评估值为大写人民币柒仟捌佰陆拾柒万元（78,670,000.00 元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1568 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。



海航创新(海南)股份有限公司资产转让  
涉及的浦东新区世纪大道1500号  
401室与402室办公用房市场价值评估报告

海航创新(海南)股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法、收益法,按照必要的评估程序,对因海航创新(海南)股份有限公司资产转让需要,提供涉及的上海市浦东新区世纪大道1500号401室与402室的办公用房,在2016年7月20日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

### 1、委托方

名称:海航创新(海南)股份有限公司

### 2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

## (二) 产权持有者

名称：海航创新（海南）股份有限公司（简称：海航创新）

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：海南省三亚市天涯区三亚湾路 228 号三亚财富海湾大酒店内（仅限办公使用）

法定代表人：郭亚军

注册资本：拾叁亿零叁佰伍拾万元人民币

成立日期：1999 年 1 月 14 日

营业期限：1999 年 1 月 14 日至长期

营业范围：旅游投资（禁止外商投资的除外）及管理；旅游景点综合经营管理，酒店管理，游艇销售、展览；受所投资企业委托，为其提供投资经营决策，营销策划，会展、会务服务，企业管理咨询；商务信息咨询；体育活动组织策划；节能服务；软件开发，信息技术咨询服务。（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) 委托方、其他评估报告使用者与产权持有者关系

委托方与产权持有者的关系：同一企业。

## 二、评估目的

为满足海航创新（海南）股份有限公司资产转让需要，提供涉及的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房市场价值的专业意见。

## 三、评估对象和范围

（一）评估对象：房地产

（二）评估范围：

序号	产证权利人	房地坐落	建筑类型	建筑面积
1	上海九龙山旅游股份有限公司	世纪大道 1500 号 401 室	办公楼	1,938.67
2	上海九龙山旅游股份有限公司	世纪大道 1500 号 402 室	办公楼	1,831.17
合计				3,769.84

（三）权属状况

### 1、房地产权证办理情况

上海九龙山旅游股份有限公司于 2013 年 2 月 19 日取得编号“沪房地浦字（2013）第 010499 号”《上海市房地产权证》，权利人：上海九龙山旅游股份有限公司，位置：浦东新区潍坊新村街道 30 街坊 2 丘，土地总面积：9021.00 平方米，性质：出让，用途：综合，准用年限：38 年，土地使用终止时间：2043 年 11 月 5 日，建筑面积 1,938.67 平方米。

上海九龙山旅游股份有限公司于 2013 年 2 月 19 日取得编号“沪房地浦字（2013）第 010501 号”《上海市房地产权证》，权利人：上海九龙山旅游股份有限公司，位置：浦东新区潍坊新村街道 30 街坊 2 丘，土地总面积：9021.00 平方米，性质：出让，用途：综合，准用年限：38 年，土地使用终止时间：2043 年 11 月 5 日，建筑面积 1831.17 平方米。

上海九龙山旅游股份有限公司经多次变更企业名称后为海航创新（海南）股份有限公司，至评估基准日房地产权证未做变更。

## 2、使用状况

位于上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室办公用房均已对外出租。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，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

评估基准日：2016 年 7 月 20 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《评估业务约定书》。



## （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

## （三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估价值类型指导意见；
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

## （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、房地产权证；

3、与产权持有者资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、其他权属证明资料。

#### (五) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社(1998年)；

2、中国人民银行公布的在评估基准日实行的存贷款基准年利率，其中：一年期存款基准年利率为 1.5%，一年期贷款基准年利率为 4.75%；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、评估基准日市场有关价格信息资料；

5、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料、租赁合同；

6、委托资产评估明细表；

7、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

8、委托方提供的其他与评估有关的资料；

9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行房屋评估的方法有市场比较法、收益法等。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。根据本次评

估目的、资料收集情况等进行分析，确定选择市场比较法和收益法两种评估方法。

### 1、市场法评估

市场法是指在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。公式如下：

房地产比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

### 2、收益法评估

#### 1、收益法公式

$$V = a \cdot n / (1+r)^n + a / (r-s) \times [1 - (1+s)^n / (1+r)^n]$$

其中：V-为房地产总价值

a-为年房地产纯收益（税前净收益）

r-为房地产资本化率

S-为房地产收益递增比率

n-为房地产收益年限

税前净收益 = 有效毛收入 - 营运费用

有效毛收入 = 潜在毛收入 × (1 - 空置率) + 押金收入

潜在毛收入 = 日租金 × 365

营运费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费

#### 2、房地产纯收益

租约期内租金按租约确定，租约期外租金按市场租金确定。

### 3、资本化率

采用市场提取法确定。

市场提取法：根据房地产购买资金构成，将抵押贷款资本化率与权益资金资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R=M \cdot R_M+(1-M) R_E$$

式中：R—资本化率（%）；

M—贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率；

$R_M$ —抵押贷款资本化率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率；

$R_E$ —权益资金资本化率（%）。

权益资金要求的正常收益率按税前基础确定。

### 4、收益年限

经向委托方了解该房屋建成年代为 1997 年 4 月，至评估基准日已使用 19.3 年，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，则该房屋于评估基准日尚可使用年限为 40.7 年；房屋产证中反映，委估物业土地使用权终止年限为 2043 年 11 月 5 日，自基准日至到期日尚余 27.31 年。按孰低原则取 27.31 年为受益年限。故收益期为 27.31 年。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取委托方有关人员对于委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

### （二）现场清查

评估小组于 2016 年 7 月 20 日进驻现场，对委托方填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、勘察等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目小组于 2016 年 7 月 20 日结束现场工作。

### （三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合分析，形成最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

- 1、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。
- 3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 5、假定委托方对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

## 十、评估结论

### 1、评估结果

市场法评估结果如下：

委托评估的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房市场法评估值为人民币 78,670,000.00 元。

收益法评估结果如下：

委托评估的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房收益法评估值为人民币 75,300,000.00 元。

## 2、评估结论

注册资产评估师对初步评估结果进行综合分析，认为市场法的评估结果更加符合本次委托评估房产的价值，本次评估以市场法结论做为本次评估结果。

委托评估的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房评估值为大写人民币柒仟捌佰陆拾柒万元（RMB78,670,000.00 元）。

## 十一、 特别事项说明

1、1999 年 1 月 14 日成立上海莱织华股份有限公司；2005 年 12 月 14 日根据上海市工商行政管理局文件更名为上海九龙山股份有限公司；2012 年 10 月 15 日根据上海市工商行政管理局文件更名为上海九龙山旅游股份有限公司；2016 年 2 月 2 日根据上海市工商行政管理局文件更名为海航创新（上海）股份有限公司；2016 年 4 月 28 日根据海南省三亚市工商行政管理局《外商投资企业变更登记通知书》企业名称由海航创新（上海）股份有限公司更名为海航创新（海南）股份有限公司。

2、委托评估房屋的产权持有人是上海九龙山旅游股份有限公司，至评估基准日未做变更。本次评估未考虑房屋产权持有人的产权变更登记可能产生的税费对评估值的影响。

3、委估房地产评估基准日已对外出租，本次评估未考虑他项权利对本评估结果的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

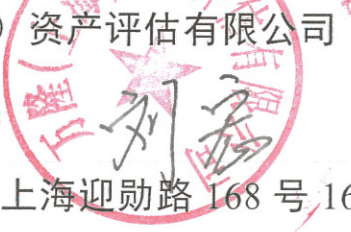
## 十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2016年7月20日至2017年7月19日止。

## 十三、 评估报告日

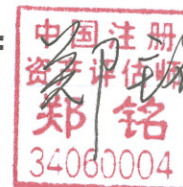
本评估报告日：2016年7月28日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司  
法定代表人：  
地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼  
邮编：200011  
传真：021-63767768  
电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一六年七月二十八日



## 附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方（系产权持有者）企业法人营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、委托方（系产权持有者）承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字注册资产评估师资格证书；
- 8、房屋评估明细表。



# 营业执照

统一社会信用代码 913100006074019000

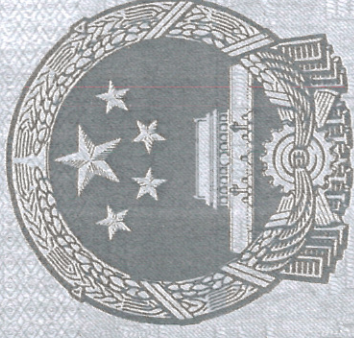
名称	海航创新（海南）股份有限公司
类型	股份有限公司(中外合资、上市)
住所	海南省三亚市天涯区三亚湾路228号三亚财富海湾大酒店内（仅限办公使用）
法定代表人	郭亚军
注册资本	拾叁亿零叁佰伍拾万元人民币
成立日期	1999年01月14日
营业期限	1999年01月14日至长期
经营范围	旅游投资（禁止外商投资的除外）及管理；旅游景点综合经营管理，酒店管理，游艇销售、展览；受所投资企业委托，为其提供投资经营决策，营销策划，会展、会务服务，企业管理咨询；商务信息咨询；体育活动组织策划；节能服务；软件开发，信息技术咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关



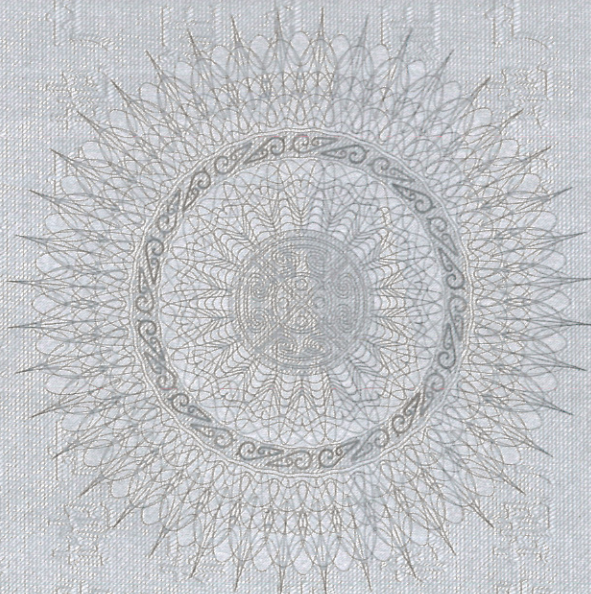
2016年04月28日



# 上海市 房地产权证



Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2013)第10499号



登记日：2013年2月19日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.





上海市住房保障和房屋管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权利人	上海九龙山旅游股份有限公司		
房地坐落	世纪大道1500号401室		
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	综合	
	宗地号	浦东新区潍坊新村街道30街坊2丘	
	宗地(丘)面积	9021	
使用面积	使用权面积		
	其中	独面面积	
		分摊面积	
使用期限	2005年8月16日至 2043年11月5日止		

幢号	1500号
室号或部位	401
建筑面积	1938.67
建筑类型	办公楼
用途	办公
层数	17
竣工日期	
房屋状况	  填证单位:

面积单位: 平方米

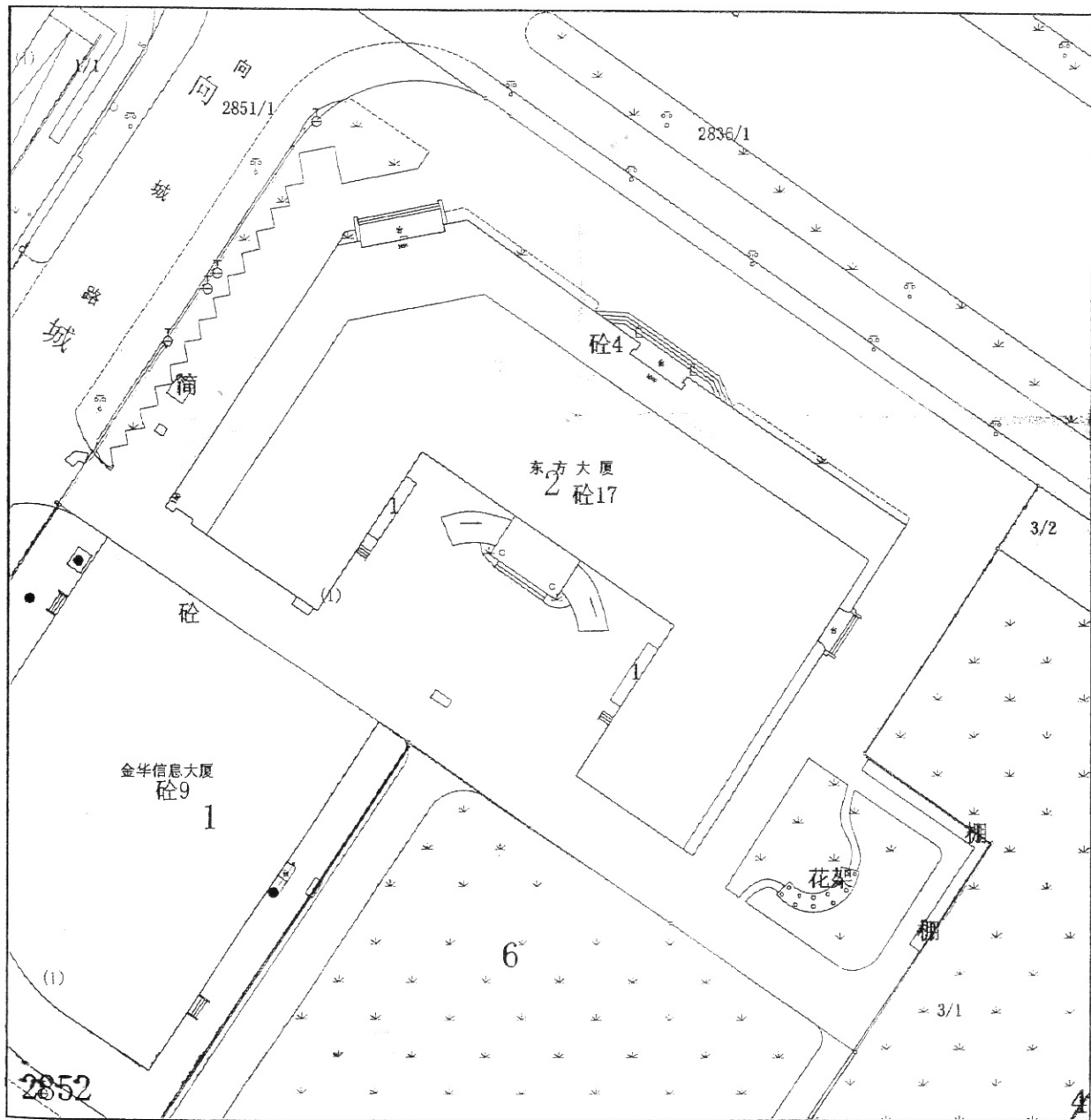
# 宗地图

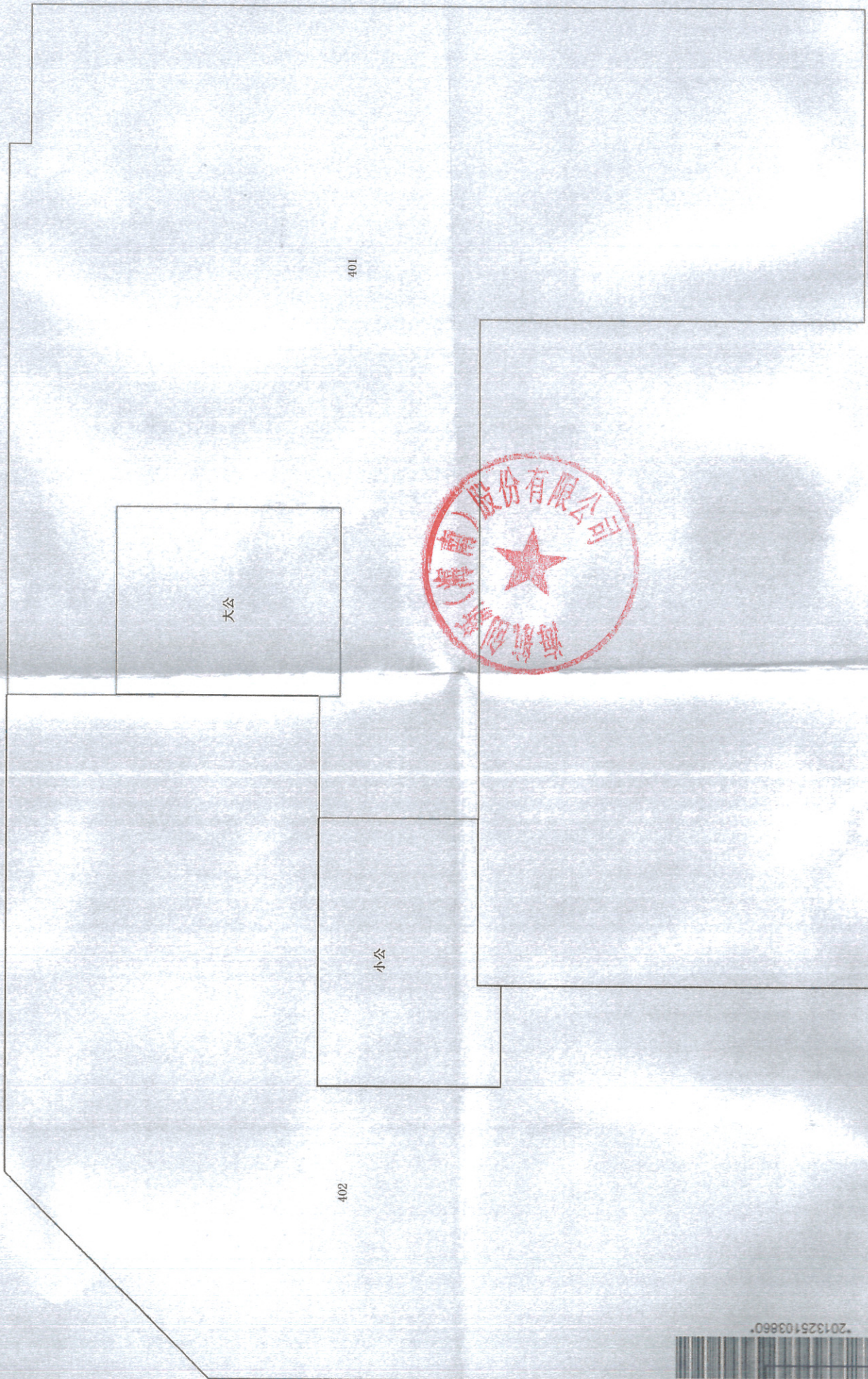
区（县）：浦东新区

街 道：潍坊新村街道

街 坊 号：30街坊

宗地号：2





世纪大道1500号

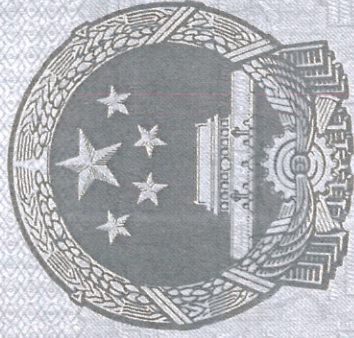
4层01室



201325103860



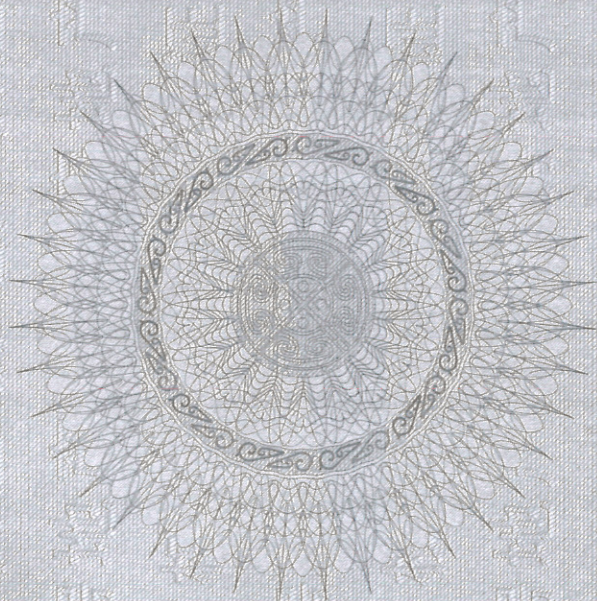
海南航空股份有限公司  
世纪大道1500号



# 上海市 房地产权证



Shanghai Certificate of Real Estate Ownership





# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2013)第010501号



登记日: 2013年2月19日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



上海市住房保障和房屋管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权利人	上海九龙山旅游股份有限公司	
房地坐落	世纪大道1500号402室	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	综合
	宗地号	浦东新区潍坊新村街道30街坊2丘
	宗地(丘)面积	9021
	使用权面积	
	其中 独用面积 分摊面积	
使用期限	2005年8月16日至 2043年11月5日止	

房屋状况	幢号	1500号
	室号或部位	402
	建筑面积	1831.17
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	17
	竣工日期	
填证单位:	 浦东新区房地产登记处	

面积单位: 平方米

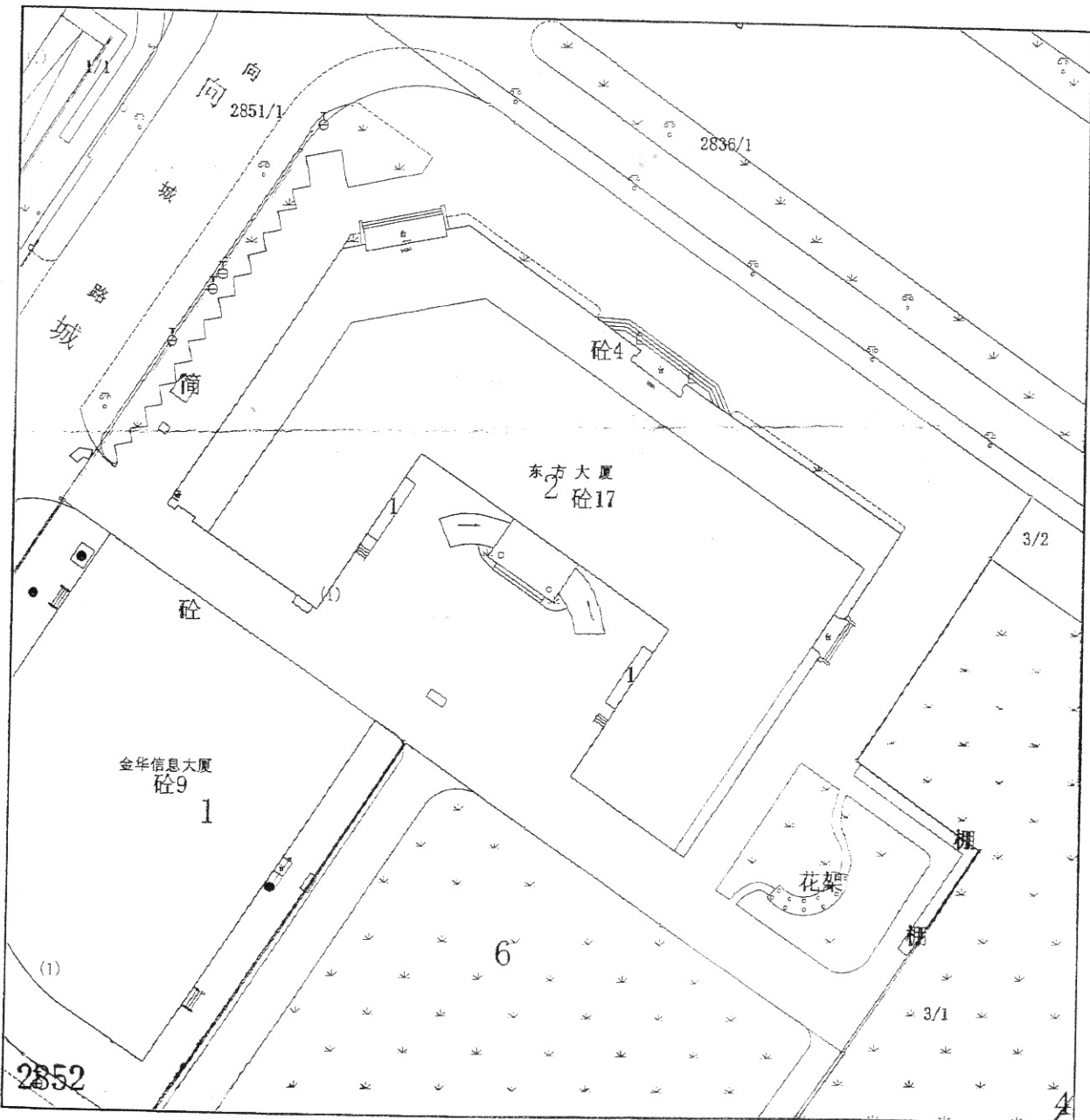
# 宗地 图

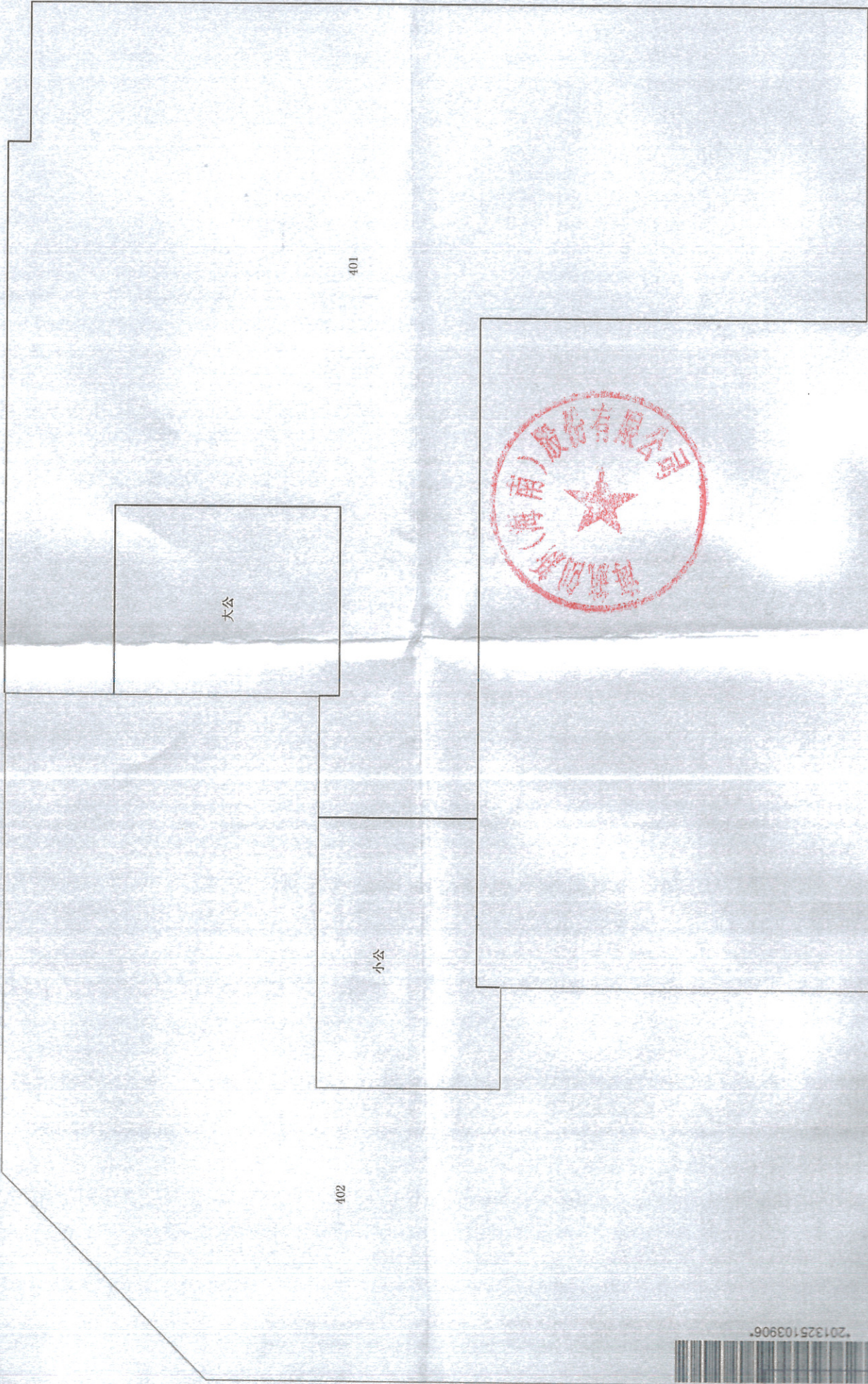
区 (县): 浦东新区

街 道: 潍坊新村街道

街 坊 号: 30街坊

宗 地 号: 2





401

大公

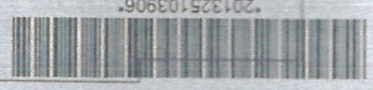
小公

402



世纪大道1500号

4层02室



080750  
1026 202

Q12

## 资产评估项目委托方及被评估方承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

为海航创新（海南）股份有限公司资产转让需要，提供涉及的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房市场价值的专业意见，海航创新（海南）股份有限公司委托万隆（上海）资产评估有限公司对本次行为所涉及的上海市浦东新区世纪大道 1500 号 401 室与 402 室的办公用房的 market 价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 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；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 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；
- 5、 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；
- 6、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、 接受评估项目监管部门的监督检查；
- 11、 承担办理资产评估核准或备案手续的相关责任义务。

资产占有方（印章）：海航创新（海南）股份有限公司

资产占有方法定代表人（签字）：



2016 年 7 月 28 日

## 注册资产评估师承诺函

海航创新（海南）股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对海航创新（海南）股份有限公司资产转让涉及的浦东新区世纪大道1500号401室与402室办公用房市场价值，以2016年7月20日为基准日进行了评估，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。

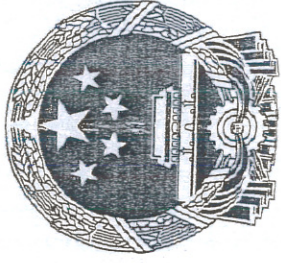
注册评估师签章：



注册评估师执业机构（公章）



2016 年 7 月 28 日



# 资产评估资格证书

经审查，万隆（上海）资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：沪国资委评[2005]567号

证书编号：31020033

序列号：00005871

批准机关：

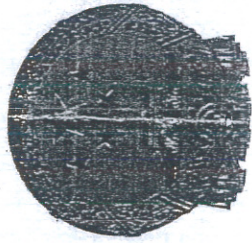


发证时间：

二〇〇五年三月二十一日

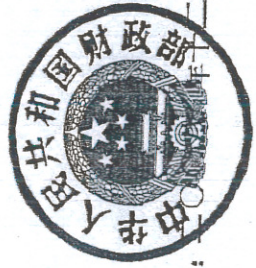
中华人民共和国财政部统一印制

# 证券期货相关业务评估资格证书



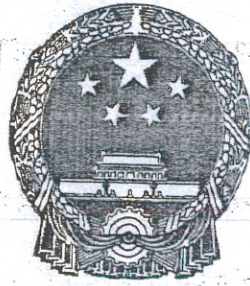
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
万隆（上海）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210010002  
变更文号：财办企[2012]63号  
序列号：000121



发证时间：二〇一二年二月





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114132261800G

证照编号 14000000201511181135

名称 万隆（上海）资产评估有限公司  
类型 有限责任公司（国内合资）  
住所 嘉定区南翔镇真南路 4980 号  
法定代表人 刘宏  
注册资本 人民币 200.0000 万元整  
成立日期 1996 年 4 月 2 日  
营业期限 1996 年 4 月 2 日 至 2021 年 4 月 1 日  
经营范围 企业整体资产评估，单项资产评估包括：房地产，机器设备，流动资产和无形资产，资产评估咨询，证券业评估，资信评估。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2015 年 11 月 18 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 31130025



834235109104



姓名: 阮宏云

性别: 女

身份证号: 62040219711012092X

机构名称: 上海海恒资产评估有限责任公司

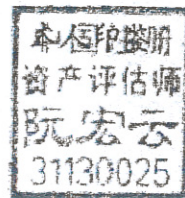
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年8月16日

初次注册时间: 2013年8月2日

本人签名:

阮宏云



经手人

陆晖

转所记录

转入时间

2013.12.4

转入机构名称  
上海海恒资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 34060004



姓名: 郑铭

性别: 男

身份证号: 340702196809157552

机构名称: 海南立信天涯资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2015年1月4日

初次注册时间: 2006年1月19日

本人签名:

本人印鉴

郑铭



持证人为中国资产评估协会(以下简称“中评协”)执业会员,享有《中国资产评估协会章程》赋予的权利并应当履行相应的义务:

一、享有的权利:

1. 选举权、被选举权;
2. 要求中评协维护其执业合法权益;
3. 通过中评协向政府有关部门反映行业的意见和建议;
4. 参加中评协举办的学习和专业培训;
5. 参加中评协组织的有关专业研究和经验交流活动;
6. 优先获得中评协的资料、书刊及行业网络信息资源;
7. 被提名为专门委员会、专业委员会委员候选人;
8. 对中评协工作有监督、建议权;
9. 对中评协给予的自律惩戒有陈述权和申诉权;
10. 按规定退会。

二、应当履行的义务:

1. 遵守《中国资产评估协会章程》;
2. 遵守执业准则、执业规范和执业纪律;
3. 执行中评协决议和制度;
4. 接受中评协监督和管理;
5. 维护会员团结、行业职业信誉和中评协声誉;
6. 按规定交纳会费;
7. 按规定接受后续教育;
8. 承担或协助完成中评协委托的任务。



746395496205

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

转入机构名称

万隆(北京)资产评估有限公司

转入时间

2015.11.16

经手人

张明

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2016年 07月 20日

表4-6-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 海航创新（海南）股份有限公司

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 (M2)	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%			
1	琼房地测字(2013)第010469号	世纪大道1500号401室	钢混	1997	M2	1,938.67		56,953,170.00	29,615,648.08		78,670,000.00	165.64		
2	琼房地测字(2013)第010501号	世纪大道1500号402室	钢混	1997	M2	1,831.17								
小计						3,769.84		56,953,170.00	29,615,648.08		78,670,000.00	165.64		
合计						3,769.84		56,953,170.00	29,615,648.08		78,670,000.00	165.64		

被评估单位填表人： 邵丽君、王佳  
填表日期： 2016年 07月 20日

评估人员： 阮宏云、郑铭