

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、杨冬梅已实名认可	
	
(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

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
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
资产评估报告·附件	20

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套房地产市场价格
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;酒店管理服务及相关咨询服务;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 ²	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其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



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。

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%)

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

法定代表人

祝涛



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

资产评估

, 不作他用。

使用期限截至

2024年12月31日

登记机关

琼 05430008



ED24



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 (2024) 第 0272007 号 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津二道交口泰达国际公寓15-1-105
不动产单元号	120110050030800118/00220057
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(同层商)所有权
权利性质	商业/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:商业结构 建筑面积:223.84平方米 层数:2层 层数数:10层

附 记

上述房屋为 空港经济区 120110050030800118 宗地号: 1201104020020030004

天津航空

分层分户平面图

层号	天津空港经济区福航广场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 ²)	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	31.48	50.22	31.48	50.22	
分摊面积(m ²)	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	31.48	50.22	31.48	50.22	
分摊面积(m ²)	37.81	36.43	28.49	41.34	66.32	83.60	13.62	13.44	13.44	13.44	13.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	



天津空港经济区福航广场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。



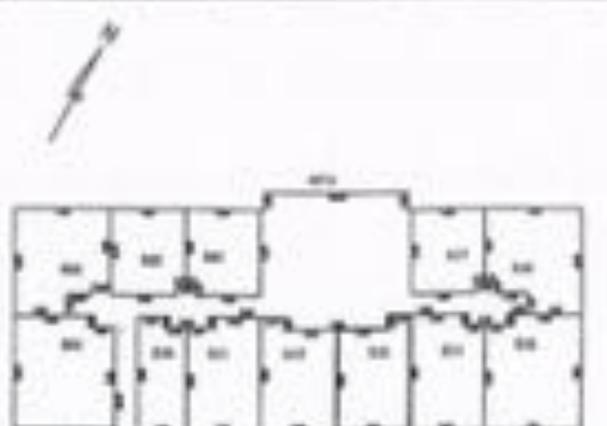
登记人姓名
2024年04月01日

中华人民共和国自然资源部监制

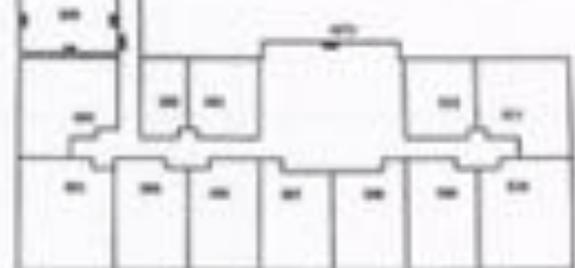
编号10 12005027325

分层分产平面图

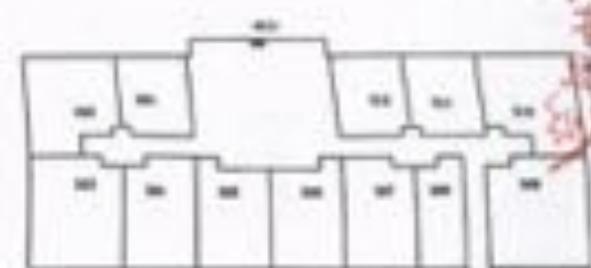
层数	天津空港经济区瑞融广场11号楼														结构	用途				
门-产房号	30150101	30150102	30150103	30150104	30150105	30150106	30150107	30150108	30150109	30150110	30150111	30150112	30150113	30150114	30150115	30150116	30150117	30150118	30150119	30150120
建筑面积(m²)	49.97	49.97	73.62	87.08	42.87	42.03	42.00	42.03	34.88	41.88	86.17	62.74	62.74	86.17	86.82	74.74	49.97			
分摊面积(m²)	37.33	37.03	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	37.03			
分摊面积(m²)	12.64	12.94	19.00	22.94	11.88	10.88	10.88	10.88	14.88	10.84	17.13	16.24	16.24	17.13	22.48	19.36	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10月20日



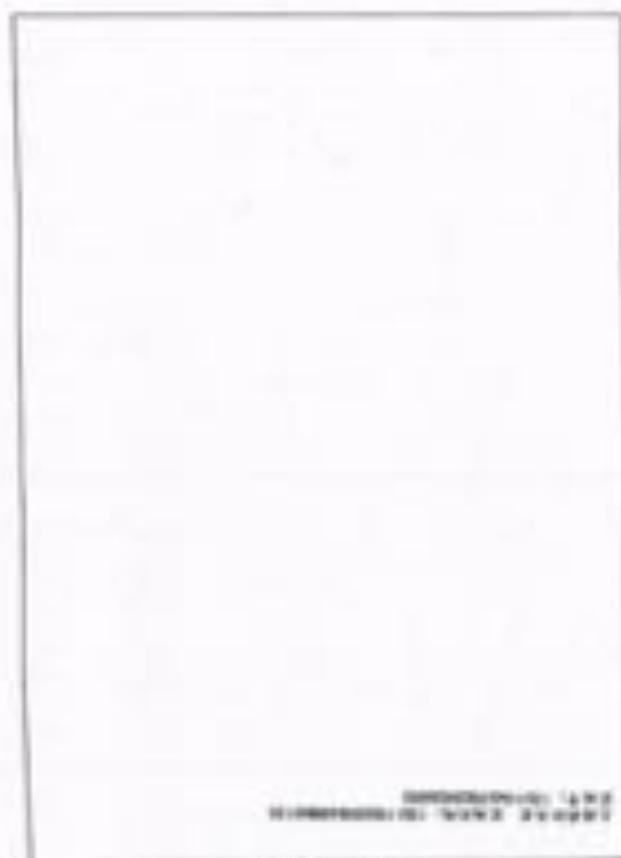
根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2022年01月05日

中华人民共和国自然资源部监制

编号10 12006027224



此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。

20 4

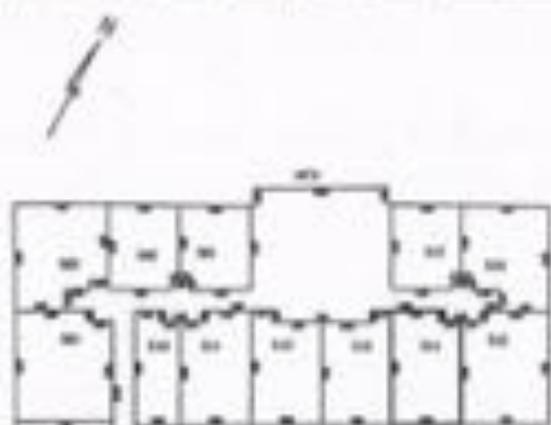
<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>	<p>此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。</p>

此圖為本圖之縮小圖，其內容與本圖一致，特此聲明。

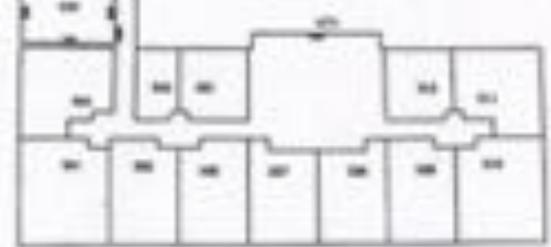
分层分户平面图



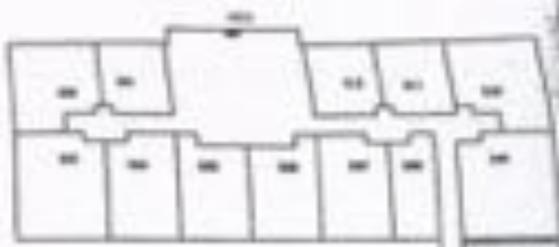
楼号	天津空港经济区瑞航广场13号楼															楼号	楼名		
户产号	91700101	700201	700301	700401	700501	700601	700701	700801	700901	701001	701101	701201	701301	701401	701501	701601	701701		
建筑面积(m ²)	48.97	48.97	72.42	87.06	42.33	42.33	42.00	42.00	54.89	41.88	66.17	62.71	42.74	66.17	66.82	74.74	48.97		
公共面积(m ²)	27.03	27.03	34.36	64.52	21.18	21.18	21.18	21.18	40.88	21.04	48.04	48.31	48.30	48.04	44.34	55.39	27.03		
分摊面积(m ²)	12.94	12.94	18.06	22.94	18.88	18.88	18.88	18.88	14.20	18.84	17.13	16.24	14.24	17.13	22.48	18.31	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16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号楼13层平面图

1:400

日期: 2014年5月20日

2024 年 第 148 号 不动产权第 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口东里航维修广场 12, 12, 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/房屋住
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 不动产单元名称: 空港物流加工区天津航空第二道口东里航维修广场 12, 12, 17号楼-13-9-918</p>
--

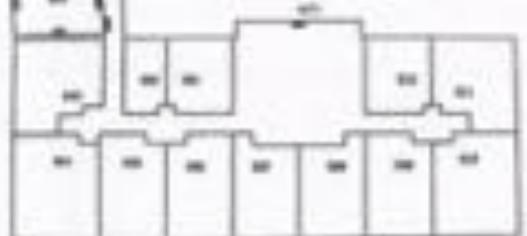
分层分户平面图



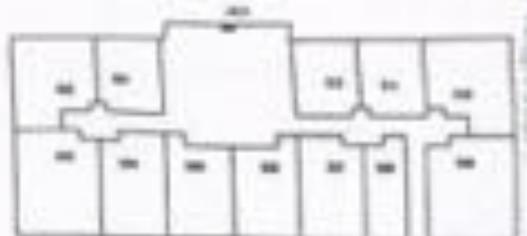
楼号	天津空港经济区瑞航广场12号楼														结构	用途									
门牌序号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
建筑面积(m ²)	68.97	68.97	73.62	67.66	62.62	62.62	62.62	62.62	64.86	61.88	66.17	62.74	62.74	66.17	66.82	74.74	68.97								
套内面积(m ²)	37.62	37.62	34.26	34.32	31.18	31.18	31.18	31.18	34.86	31.04	34.04	34.04	34.04	34.34	34.34	34.34	37.62								
分摊面积(m ²)	12.94	12.94	15.06	12.54	10.88	10.88	10.88	10.88	14.20	10.84	17.13	18.70	18.70	17.13	22.48	19.35	12.94								



天津空港经济区瑞航广场12号楼12层平面图



天津空港经济区瑞航广场12号楼11层平面图



天津空港经济区瑞航广场12号楼10层平面图

天津空港经济区瑞航广场12号楼10层平面图

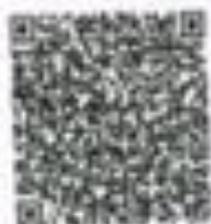
1:400

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）

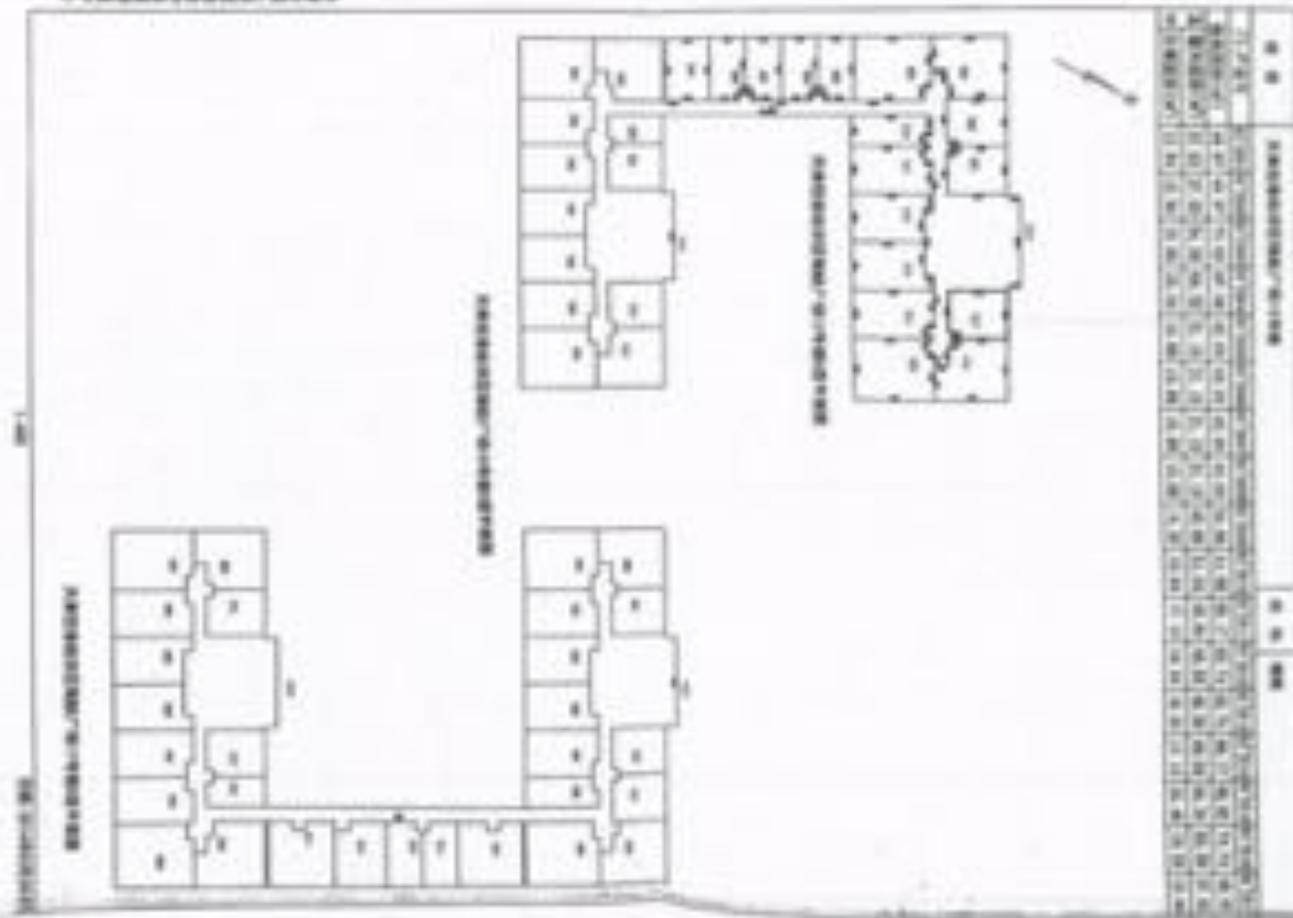
2024 年03 月29 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005027319



C-00000000000000000000



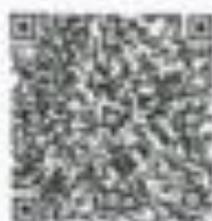
NO.	DESCRIPTION	AREA (SQ. M.)	REMARKS
1	Building Footprint	1,200.00	
2	Parking Area	800.00	
3	Open Area	1,000.00	
4	Other	0.00	
TOTAL		3,000.00	



00000000000000000000



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 年 03 月 29 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NQ 12005027318

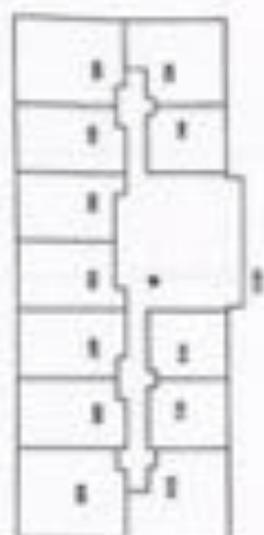
津 2024) 保 不 018112 号

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 不动产登记中心 12011500200020000120120049
 不动产单元号: 12011500200020000120120049

圖 1 大港社區十位房屋登記使用權屬中心



樓 號	大港社區十位房屋登記使用權屬中心										樓 層						
	樓 號	樓 層	樓 號	樓 層	樓 號	樓 層	樓 號	樓 層	樓 號	樓 層	樓 號	樓 層					
17-1 戶 01	8/2001	8/2002	8/2003	8/2004	8/2005	8/2006	8/2007	8/2008	8/2009	8/2010	8/2011	8/2012	8/2013	8/2014	8/2015	8/2016	8/2017
樓 面 積 (sqm)	68.97	68.97	73.02	67.66	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02	62.02
地 面 積 (sqm)	27.02	27.02	34.96	63.62	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15	31.15
小 區 總 面 積 (sqm)	12.94	12.94	19.06	22.54	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88	10.88





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

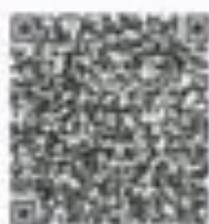
权利人	天津航空融资租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津市滨海新区汉沽街天津滨海国际机场生产区15、16、17号房-15号-01号
不动产单元号	1201100200200000120150120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(所有权)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	航空运输用地/房屋用途
面积	24122.77平方米/66.17平方米
使用期限	2009年12月13日至2049年12月13日
权利其他状况	建设规划(批准)号:津规建规(2009)17号;房屋用途:航空-4类;建筑面积:156

<p>土地权利类型: 建设用地; 土地用途: 航空运输用地; 房屋用途: 航空-4类; 建筑面积: 156; 房屋用途: 航空-4类; 建筑面积: 156</p>

天津航空



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

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



天津



津 2024

律 师 楼 三

0181109

不动产权第 号

附 记

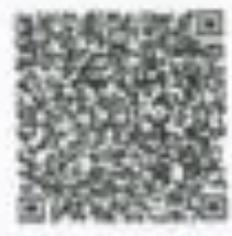
权利人	天津泰达置业有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐落	空港经济区中心大街与中心道交口西北侧津航广场 13、15、17号楼-13号-015	
不动产单元号	12011002050030800120F00120340	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	其它商服用地/非居住	
面积	34103.7平方米/74.74平方米	
使用期限	2009年12月12日 至 2049年12月11日	
权利其他状况	建筑层数: 副塔楼内 建筑层数: 7层, 74平方米 所在 层: 15层 总层数: 110层	

土地用途为: 其他商服用地; 土地用途代码: 12011002050030800120
宗地号: 12011002050030800120



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。



天
津
市
自
然
资
源
局
有
限
公
司

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宽口岸北侧商业广场 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, 产权证号: 1201100050030800120F00120345
 产权证号: 17011040780300030005



房屋分户平面图

楼号	天津市不动产登记中心房屋分户平面图																楼号	用途	
11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101	11-1-101
建筑面积(m²)	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87
套内建筑面积(m²)	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80	57.80
分摊建筑面积(m²)	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07



天津市不动产登记中心房屋分户平面图

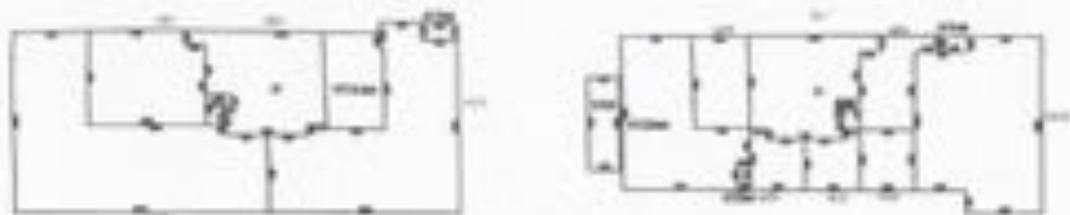
天津不动产登记中心

天津市不动产登记中心房屋分户平面图



分层分户平面图

天津空港经济区瑞航广场15号楼										层内		楼层			
户型	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	23F	24F
总建筑面积(m ²)	146.31	207.21	129.89	200.30	61.99	65.61	11.99	39.20	31.20	100.21	55.52	6.10	4.64	3.72	24.37
套内面积(m ²)	123.81	177.73	105.64	174.83	53.70	56.97	10.84	31.94	21.94	100.21	55.52	6.12	4.64	3.72	24.37
分摊面积(m ²)	22.50	29.48	24.25	25.47	8.29	8.64	1.15	7.26	9.26	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



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。



分层分户平面图

图例	天津空港经济区海融广场11号楼										结构	用途
	户号	211204	211205	211206	211207	211208	211209	211210	211211	211212		
总建筑面积(m ²)	117.93	109.60	35.82	34.31	40.60	38.27	221.44	36.19	365.94	34.27	18.22	
其中：内部面积(m ²)	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 ²)	30.81	33.17	7.44	7.13	8.70	11.48	46.00	7.32	75.94	6.00	6.00	



天津空港经济区海融广场11号楼11层平面图

1:100

日期: 2014年4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。



2024年04月26日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 12005028842



第 2024 号 房屋地址 不动产权证 20240001 号

权利人	上海房屋交易网有限公司
房屋用途	商业用房
房屋地址	上海市浦东新区川沙新镇川沙路1111号1111室
房屋面积	10.11平方米
房屋性质	国有出让用地/商品房
房屋来源	新建/商品房
房屋用途	商业用房/酒店
房屋用途	2024年1月1日/2024年1月1日
房屋用途	2024年1月1日/2024年1月1日
房屋用途	2024年1月1日/2024年1月1日

房屋用途: 商业用房, 2024年1月1日/2024年1月1日

房屋用途: 商业用房, 2024年1月1日/2024年1月1日





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	
建筑面积(m ²)	157.80	158.80	25.82	24.31	40.23	65.27	221.44	38.19	265.54	24.27	18.22
套内面积(m ²)	125.12	126.40	25.28	23.18	31.71	43.79	175.44	28.47	209.80	24.27	18.22
分摊面积(m ²)	32.68	32.40	0.54	1.13	8.52	21.48	46.00	9.72	55.74	0.00	0.00



天津空港经济区福航广场11号楼11层平面图

天津空港经济区福航广场11号楼





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。



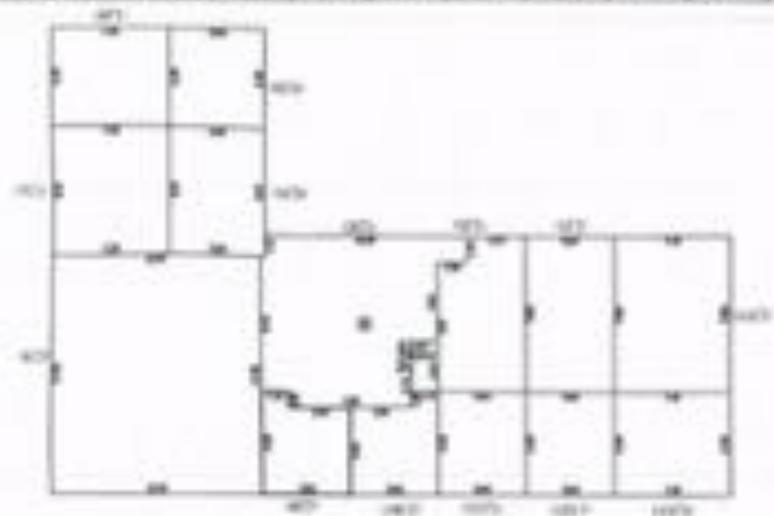
中华人民共和国自然资源部监制
编号N0 12005028841



不动产登记簿

分层分户平面图

层号	天津交通经济区域瑞都广场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 ²)	39.89	44.47	44.47	34.23	37.46	47.33	43.29	58.89	45.43	55.44	72.57	105.99	55.89	56.77	
套内面积(m ²)	32.59	36.49	36.49	27.45	31.94	34.89	31.42	47.79	37.17	45.99	56.13	100.21	52.32	55.77	
分摊面积(m ²)	7.30	8.21	8.21	6.78	5.52	12.47	11.79	11.10	8.26	9.45	15.44	15.78	3.57	1.00	



天津交通经济区域瑞都广场17号楼1层平面图

天津

中心商务区瑞都广场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TJ 12005028840



第 (2024) 号 不动产 20240701 号

附 记

权利人	天津泰达房地产开发有限公司
证件类型	营业执照
住 址	滨海新区泰达中心商务区中心商务区泰达中心商务区泰达中心商务区 11, 15, 17号楼-17号
不动产单元号	12011200020000000000000000000000
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	居住用地/商品房
面 积	24702.7平方米/40.62平方米
使用期限	2009年12月13日 至 2049年12月13日
其他事项	建设工程规划许可证 建设工程规划许可证 建设工程规划许可证 建设工程规划许可证 建设工程规划许可证

1. 权利人承诺: 权利人承诺, 12011200020000000000000000000000
2. 权利人承诺: 12011200020000000000000000000000



天津大学
TIANJIN UNIVERSITY



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	247
建筑面积(m ²)	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	
套内面积(m ²)	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	
分摊面积(m ²)	1.38	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

天津空港经济区瑞航广场17号楼



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 12005028839

<p>XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX</p>

0 0

	XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	X X
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	X X
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	X X
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	XXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX	X X

0 XXXX XXXX/XXX ()
XXX XXX



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

特 记

权利人	天津城投集团有限公司
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(含建筑物)所有权
权利性质	出让/划拨
用途	商业服务用地/商业
面积	34021.70平方米/34.02平方米
使用期限	2009年12月12日至2069年12月11日
其他	建设面积:34021.70平方米, 建筑面积:34.02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

1. 权利人姓名、身份证明、12011300000036800120700120408
2. 12011300000036800120700120408

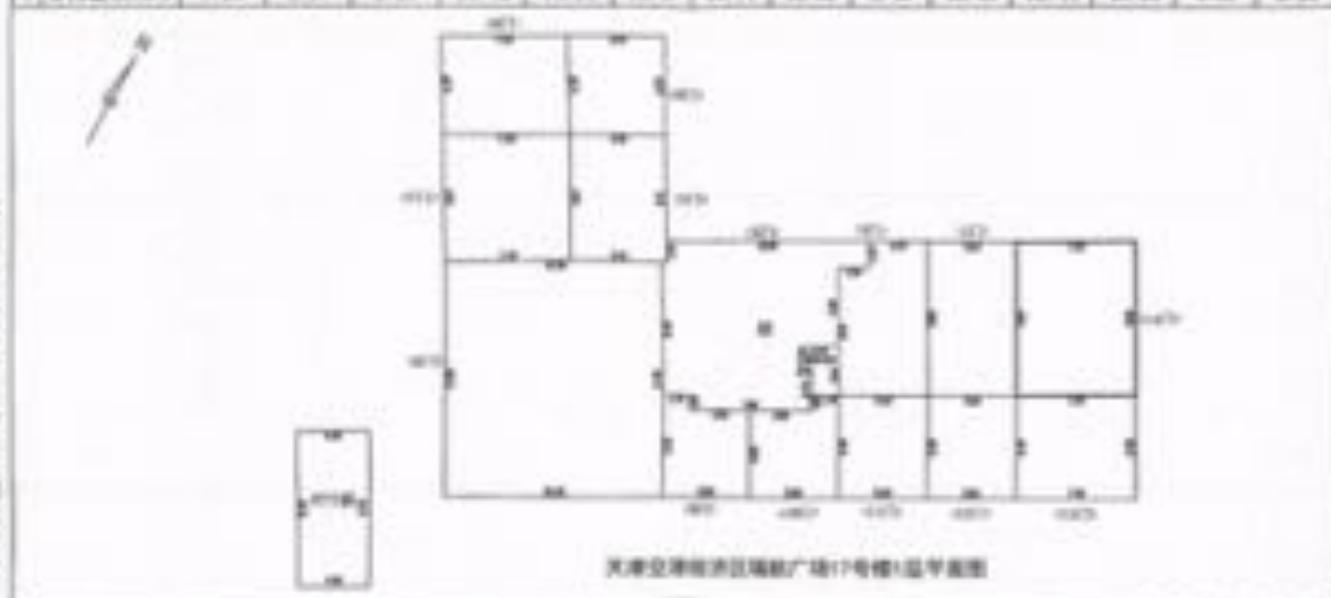


天津市不动产登记中心



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 ²)	39.89	44.87	44.87	38.27	37.99	37.35	43.38	38.66	45.82	38.48	72.97	235.89	38.89	38.77
套内建筑面积(m ²)	32.68	36.43	36.43	27.45	27.44	24.98	31.68	27.79	27.17	45.99	59.13	192.21	32.58	28.77
分摊面积(m ²)	7.21	8.27	8.27	10.79	10.55	12.37	11.70	10.87	8.65	12.49	13.84	43.68	6.31	9.99





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。

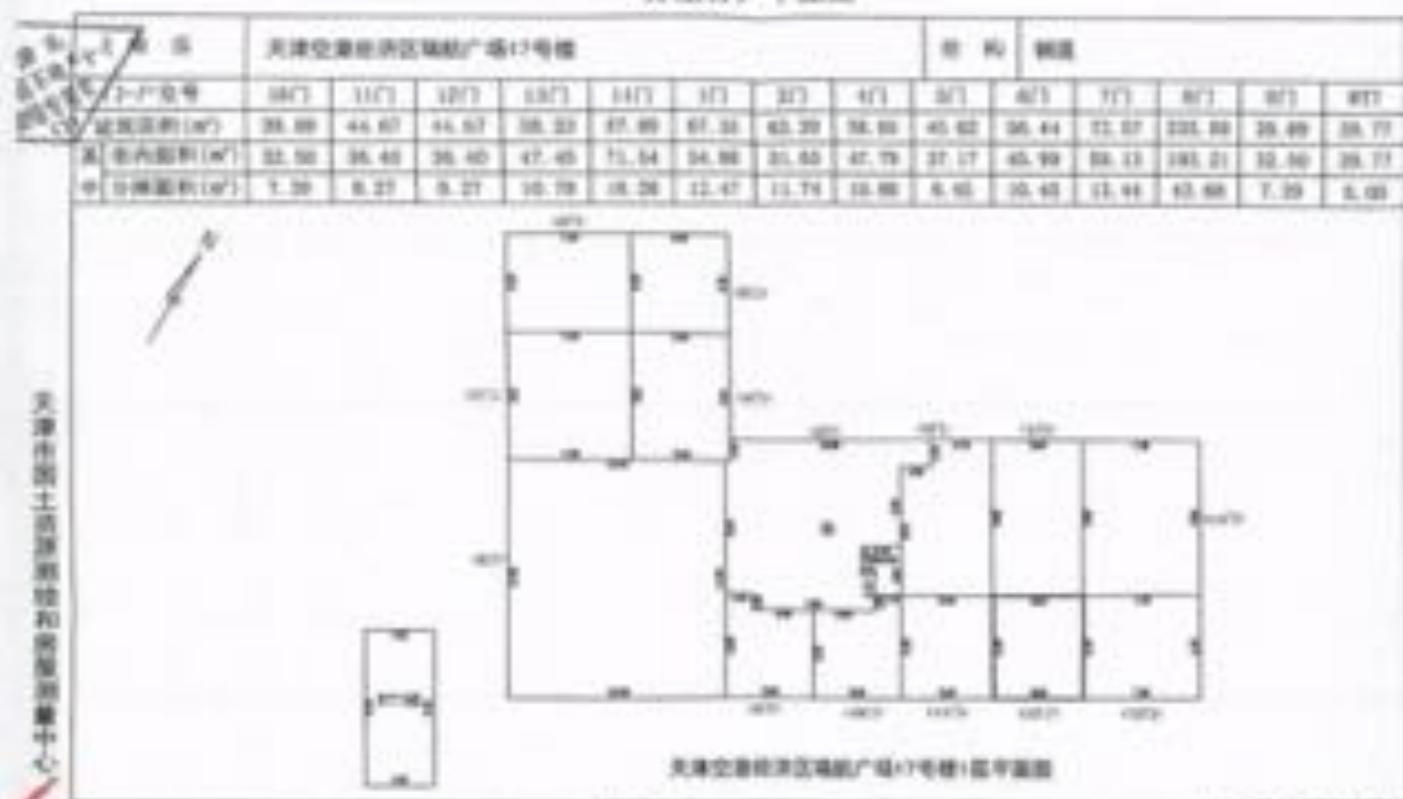


中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12005028837



分层分户平面图



1:200

日期: 2014年5月20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

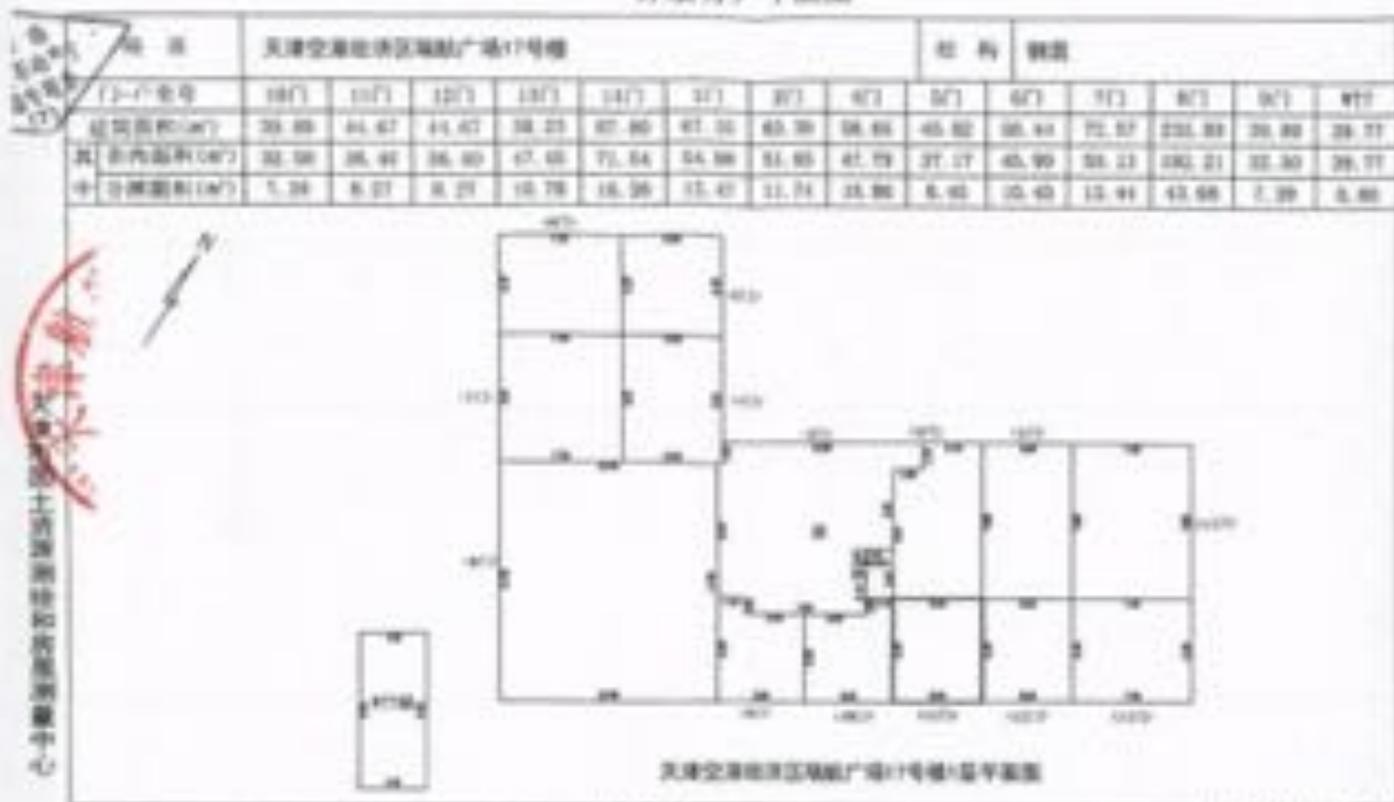
权利人	天津泰达房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海新区塘沽中心区塘沽第二道与中街交口泰达房产第13、14、17号楼-17-12
不动产单元号	12011500000000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/普通住宅
面积	24702.77平方米/44.47平方米
使用期限	2008年12月12日 至 2068年12月11日
其他	建筑规划: 房屋结构: 房屋面积: 44.47平方米 用途: 第一类 房屋层: 10层

附 记

不动产登记簿 附记内容: 12011500000000000000000000000000
房屋层: 10层



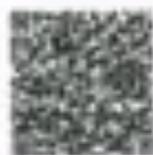
分层分户平面图



天津滨海经济区域规划广场17号楼17层平面图



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 房地产权产籍 0211701 号

附 证

权利人	上海房地产权产籍有限公司
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号楼-17-14
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 况	居住/商用/工业
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, 建筑面积: 1.80平方米

上海房地产权产籍有限公司 地址: 上海市浦东新区川沙新镇海城广场 电话: 021-58888888



圖面比例 1:1

圖號



圖面比例 1:1

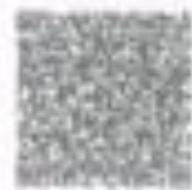
有限公司

圖面比例 1:1



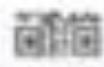


根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，保护不动产权利人合法权益，
 不动产权利人申请登记的本证所列不
 动产，经审查核实，准予登记，颁发此证



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 2080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	11010500200010000000000000000000
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、无预告登记、无其他权利负担

附记

<p>1. 权利人: 王明</p> <p>2. 共有情况: 单独所有</p>	<p>3. 坐落: 北京市朝阳区三里屯北街2号101室</p> <p>4. 不动产单元号: 11010500200010000000000000000000</p>	<p>5. 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权/抵押权</p> <p>6. 权利性质: 出让/商品房</p>	<p>7. 用途: 住宅用地/住宅</p> <p>8. 面积: 30.04 平方米</p>	<p>9. 使用期限: 2009年12月12日至2049年12月11日</p>
--	--	--	---	---

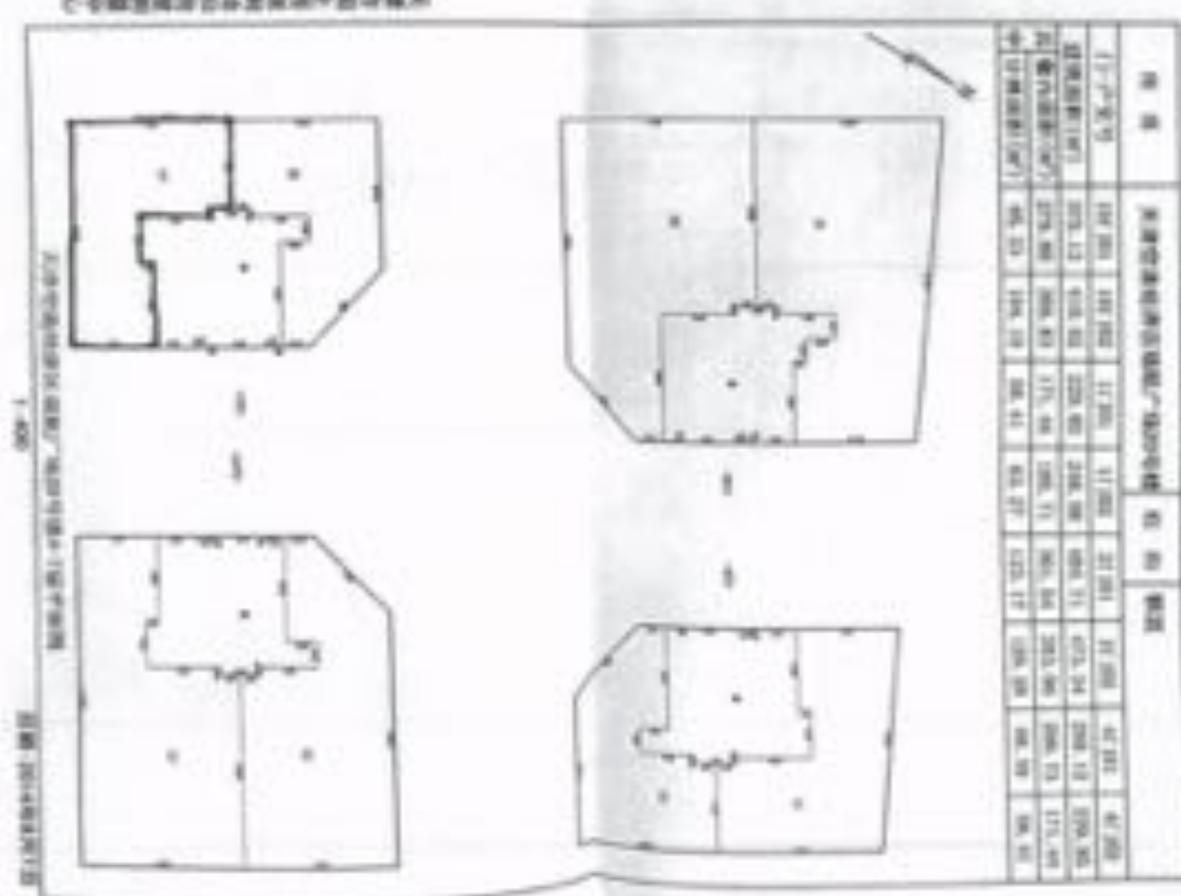
中华人民共和国
不动产权证书



<p> 1. 1990-1991 2. 1991-1992 3. 1992-1993 4. 1993-1994 5. 1994-1995 6. 1995-1996 7. 1996-1997 8. 1997-1998 9. 1998-1999 10. 1999-2000 11. 2000-2001 12. 2001-2002 13. 2002-2003 14. 2003-2004 15. 2004-2005 16. 2005-2006 17. 2006-2007 18. 2007-2008 19. 2008-2009 20. 2009-2010 21. 2010-2011 22. 2011-2012 23. 2012-2013 24. 2013-2014 25. 2014-2015 26. 2015-2016 27. 2016-2017 28. 2017-2018 29. 2018-2019 30. 2019-2020 31. 2020-2021 32. 2021-2022 33. 2022-2023 34. 2023-2024 35. 2024-2025 36. 2025-2026 37. 2026-2027 38. 2027-2028 39. 2028-2029 40. 2029-2030 41. 2030-2031 42. 2031-2032 43. 2032-2033 44. 2033-2034 45. 2034-2035 46. 2035-2036 47. 2036-2037 48. 2037-2038 49. 2038-2039 50. 2039-2040 51. 2040-2041 52. 2041-2042 53. 2042-2043 54. 2043-2044 55. 2044-2045 56. 2045-2046 57. 2046-2047 58. 2047-2048 59. 2048-2049 60. 2049-2050 61. 2050-2051 62. 2051-2052 63. 2052-2053 64. 2053-2054 65. 2054-2055 66. 2055-2056 67. 2056-2057 68. 2057-2058 69. 2058-2059 70. 2059-2060 71. 2060-2061 72. 2061-2062 73. 2062-2063 74. 2063-2064 75. 2064-2065 76. 2065-2066 77. 2066-2067 78. 2067-2068 79. 2068-2069 80. 2069-2070 81. 2070-2071 82. 2071-2072 83. 2072-2073 84. 2073-2074 85. 2074-2075 86. 2075-2076 87. 2076-2077 88. 2077-2078 89. 2078-2079 90. 2079-2080 91. 2080-2081 92. 2081-2082 93. 2082-2083 94. 2083-2084 95. 2084-2085 96. 2085-2086 97. 2086-2087 98. 2087-2088 99. 2088-2089 100. 2089-2090 101. 2090-2091 102. 2091-2092 103. 2092-2093 104. 2093-2094 105. 2094-2095 106. 2095-2096 107. 2096-2097 108. 2097-2098 109. 2098-2099 110. 2099-2100 111. 2100-2101 112. 2101-2102 113. 2102-2103 114. 2103-2104 115. 2104-2105 116. 2105-2106 117. 2106-2107 118. 2107-2108 119. 2108-2109 120. 2109-2110 121. 2110-2111 122. 2111-2112 123. 2112-2113 124. 2113-2114 125. 2114-2115 126. 2115-2116 127. 2116-2117 128. 2117-2118 129. 2118-2119 130. 2119-2120 131. 2120-2121 132. 2121-2122 133. 2122-2123 134. 2123-2124 135. 2124-2125 136. 2125-2126 137. 2126-2127 138. 2127-2128 139. 2128-2129 140. 2129-2130 141. 2130-2131 142. 2131-2132 143. 2132-2133 144. 2133-2134 145. 2134-2135 146. 2135-2136 147. 2136-2137 148. 2137-2138 149. 2138-2139 150. 2139-2140 151. 2140-2141 152. 2141-2142 153. 2142-2143 154. 2143-2144 155. 2144-2145 156. 2145-2146 157. 2146-2147 158. 2147-2148 159. 2148-2149 160. 2149-2150 161. 2150-2151 162. 2151-2152 163. 2152-2153 164. 2153-2154 165. 2154-2155 166. 2155-2156 167. 2156-2157 168. 2157-2158 169. 2158-2159 170. 2159-2160 171. 2160-2161 172. 2161-2162 173. 2162-2163 174. 2163-2164 175. 2164-2165 176. 2165-2166 177. 2166-2167 178. 2167-2168 179. 2168-2169 180. 2169-2170 181. 2170-2171 182. 2171-2172 183. 2172-2173 184. 2173-2174 185. 2174-2175 186. 2175-2176 187. 2176-2177 188. 2177-2178 189. 2178-2179 190. 2179-2180 191. 2180-2181 192. 2181-2182 193. 2182-2183 194. 2183-2184 195. 2184-2185 196. 2185-2186 197. 2186-2187 198. 2187-2188 199. 2188-2189 200. 2189-2190 201. 2190-2191 202. 2191-2192 203. 2192-2193 204. 2193-2194 205. 2194-2195 206. 2195-2196 207. 2196-2197 208. 2197-2198 209. 2198-2199 210. 2199-2200 211. 2200-2201 212. 2201-2202 213. 2202-2203 214. 2203-2204 215. 2204-2205 216. 2205-2206 217. 2206-2207 218. 2207-2208 219. 2208-2209 220. 2209-2210 221. 2210-2211 222. 2211-2212 223. 2212-2213 224. 2213-2214 225. 2214-2215 226. 2215-2216 227. 2216-2217 228. 2217-2218 229. 2218-2219 230. 2219-2220 231. 2220-2221 232. 2221-2222 233. 2222-2223 234. 2223-2224 235. 2224-2225 236. 2225-2226 237. 2226-2227 238. 2227-2228 239. 2228-2229 240. 2229-2230 241. 2230-2231 242. 2231-2232 243. 2232-2233 244. 2233-2234 245. 2234-2235 246. 2235-2236 247. 2236-2237 248. 2237-2238 249. 2238-2239 250. 2239-2240 251. 2240-2241 252. 2241-2242 253. 2242-2243 254. 2243-2244 255. 2244-2245 256. 2245-2246 257. 2246-2247 258. 2247-2248 259. 2248-2249 260. 2249-2250 261. 2250-2251 262. 2251-2252 263. 2252-2253 264. 2253-2254 265. 2254-2255 266. 2255-2256 267. 2256-2257 268. 2257-2258 269. 2258-2259 270. 2259-2260 271. 2260-2261 272. 2261-2262 273. 2262-2263 274. 2263-2264 275. 2264-2265 276. 2265-2266 277. 2266-2267 278. 2267-2268 279. 2268-2269 280. 2269-2270 281. 2270-2271 282. 2271-2272 283. 2272-2273 284. 2273-2274 285. 2274-2275 286. 2275-2276 287. 2276-2277 288. 2277-2278 289. 2278-2279 290. 2279-2280 291. 2280-2281 292. 2281-2282 293. 2282-2283 294. 2283-2284 295. 2284-2285 296. 2285-2286 297. 2286-2287 298. 2287-2288 299. 2288-2289 300. 2289-2290 301. 2290-2291 302. 2291-2292 303. 2292-2293 304. 2293-2294 305. 2294-2295 306. 2295-2296 307. 2296-2297 308. 2297-2298 309. 2298-2299 310. 2299-2300 311. 2300-2301 312. 2301-2302 313. 2302-2303 314. 2303-2304 315. 2304-2305 316. 2305-2306 317. 2306-2307 318. 2307-2308 319. 2308-2309 320. 2309-2310 321. 2310-2311 322. 2311-2312 323. 2312-2313 324. 2313-2314 325. 2314-2315 326. 2315-2316 327. 2316-2317 328. 2317-2318 329. 2318-2319 330. 2319-2320 331. 2320-2321 332. 2321-2322 333. 2322-2323 334. 2323-2324 335. 2324-2325 336. 2325-2326 337. 2326-2327 338. 2327-2328 339. 2328-2329 340. 2329-2330 341. 2330-2331 342. 2331-2332 343. 2332-2333 344. 2333-2334 345. 2334-2335 346. 2335-2336 347. 2336-2337 348. 2337-2338 349. 2338-2339 350. 2339-2340 351. 2340-2341 352. 2341-2342 353. 2342-2343 354. 2343-2344 355. 2344-2345 356. 2345-2346 357. 2346-2347 358. 2347-2348 359. 2348-2349 360. 2349-2350 361. 2350-2351 362. 2351-2352 363. 2352-2353 364. 2353-2354 365. 2354-2355 366. 2355-2356 367. 2356-2357 368. 2357-2358 369. 2358-2359 370. 2359-2360 371. 2360-2361 372. 2361-2362 373. 2362-2363 374. 2363-2364 375. 2364-2365 376. 2365-2366 377. 2366-2367 378. 2367-2368 379. 2368-2369 380. 2369-2370 381. 2370-2371 382. 2371-2372 383. 2372-2373 384. 2373-2374 385. 2374-2375 386. 2375-2376 387. 2376-2377 388. 2377-2378 389. 2378-2379 390. 2379-2380 391. 2380-2381 392. 2381-2382 393. 2382-2383 394. 2383-2384 395. 2384-2385 396. 2385-2386 397. 2386-2387 398. 2387-2388 399. 2388-2389 400. 2389-2390 401. 2390-2391 402. 2391-2392 403. 2392-2393 404. 2393-2394 405. 2394-2395 406. 2395-2396 407. 2396-2397 408. 2397-2398 409. 2398-2399 410. 2399-2400 411. 2400-2401 412. 2401-2402 413. 2402-2403 414. 2403-2404 415. 2404-2405 416. 2405-2406 417. 2406-2407 418. 2407-2408 419. 2408-2409 420. 2409-2410 421. 2410-2411 422. 2411-2412 423. 2412-2413 424. 2413-2414 425. 2414-2415 426. 2415-2416 427. 2416-2417 428. 2417-2418 429. 2418-2419 430. 2419-2420 431. 2420-2421 432. 2421-2422 433. 2422-2423 434. 2423-2424 435. 2424-2425 436. 2425-2426 437. 2426-2427 438. 2427-2428 439. 2428-2429 440. 2429-2430 441. 2430-2431 442. 2431-2432 443. 2432-2433 444. 2433-2434 445. 2434-2435 446. 2435-2436 447. 2436-2437 448. 2437-2438 449. 2438-2439 450. 2439-2440 451. 2440-2441 452. 2441-2442 453. 2442-2443 454. 2443-2444 455. 2444-2445 456. 2445-2446 457. 2446-2447 458. 2447-2448 459. 2448-2449 460. 2449-2450 461. 2450-2451 462. 2451-2452 463. 2452-2453 464. 2453-2454 465. 2454-2455 466. 2455-2456 467. 2456-2457 468. 2457-2458 469. 2458-2459 470. 2459-2460 471. 2460-2461 472. 2461-2462 473. 2462-2463 474. 2463-2464 475. 2464-2465 476. 2465-2466 477. 2466-2467 478. 2467-2468 479. 2468-2469 480. 2469-2470 481. 2470-2471 482. 2471-2472 483. 2472-2473 484. 2473-2474 485. 2474-2475 486. 2475-2476 487. 2476-2477 488. 2477-2478 489. 2478-2479 490. 2479-2480 491. 2480-2481 492. 2481-2482 493. 2482-2483 494. 2483-2484 495. 2484-2485 496. 2485-2486 497. 2486-2487 498. 2487-2488 499. 2488-2489 500. 2489-2490 501. 2490-2491 502. 2491-2492 503. 2492-2493 504. 2493-2494 505. 2494-2495 506. 2495-2496 507. 2496-2497 508. 2497-2498 509. 2498-2499 510. 2499-2500 511. 2500-2501 512. 2501-2502 513. 2502-2503 514. 2503-2504 515. 2504-2505 516. 2505-2506 517. 2506-2507 518. 2507-2508 519. 2508-2509 520. 2509-2510 521. 2510-2511 522. 2511-2512 523. 2512-2513 524. 2513-2514 525. 2514-2515 526. 2515-2516 527. 2516-2517 528. 2517-2518 529. 2518-2519 530. 2519-2520 531. 2520-2521 532. 2521-2522 533. 2522-2523 534. 2523-2524 535. 2524-2525 536. 2525-2526 537. 2526-2527 538. 2527-2528 539. 2528-2529 540. 2529-2530 541. 2530-2531 542. 2531-2532 543. 2532-2533 544. 2533-2534 545. 2534-2535 546. 2535-2536 547. 2536-2537 548. 2537-2538 549. 2538-2539 550. 2539-2540 551. 2540-2541 552. 2541-2542 553. 2542-2543 554. 2543-2544 555. 2544-2545 556. 2545-2546 557. 2546-2547 558. 2547-2548 559. 2548-2549 560. 2549-2550 561. 2550-2551 562. 2551-2552 563. 2552-2553 564. 2553-2554 565. 2554-2555 566. 2555-2556 567. 2556-2557 568. 2557-2558 569. 2558-2559 570. 2559-2560 571. 2560-2561 572. 2561-2562 573. 2562-2563 574. 2563-2564 575. 2564-2565 576. 2565-2566 577. 2566-2567 578. 2567-2568 579. 2568-2569 580. 2569-2570 581. 2570-2571 582. 2571-2572 583. 2572-2573 584. 2573-2574 585. 2574-2575 586. 2575-2576 587. 2576-2577 588. 2577-2578 589. 2578-2579 590. 2579-2580 591. 2580-2581 592. 2581-2582 593. 2582-2583 594. 2583-2584 595. 2584-2585 596. 2585-2586 597. 2586-2587 598. 2587-2588 599. 2588-2589 600. 2589-2590 601. 2590-2591 602. 2591-2592 603. 2592-2593 604. 2593-2594 605. 2594-2595 606. 2595-2596 607. 2596-2597 608. 2597-2598 609. 2598-2599 610. 2599-2600 611. 2600-2601 612. 2601-2602 613. 2602-2603 614. 2603-2604 615. 2604-2605 616. 2605-2606 617. 2606-2607 618. 2607-2608 619. 2608-2609 620. 2609-2610 621. 2610-2611 622. 2611-2612 623. 2612-2613 624. 2613-2614 625. 2614-2615 626. 2615-2616 627. 2616-2617 628. 2617-2618 629. 2618-2619 630. 2619-2620 631. 2620-2621 632. 2621-2622 633. 2622-2623 634. 2623-2624 635. 2624-2625 636. 2625-2626 637. 2626-2627 638. 2627-2628 639. 2628-2629 640. 2629-2630 641. 2630-2631 642. 2631-2632 643. 2632-2633 644. 2633-2634 645. 2634-2635 646. 2635-2636 647. 2636-2637 648. 2637-2638 649. 2638-2639 650. 2639-2640 651. 2640-2641 652. 2641-2642 653. 2642-2643 654. 2643-2644 655. 2644-2645 </p>
--

圖 1

C-中樑樓層平面配置圖(含中樑柱網)



樓層	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
樓層	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

圖 1 中樑樓層平面配置圖(含中樑柱網)

圖 1 中樑樓層平面配置圖(含中樑柱網)

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 000000

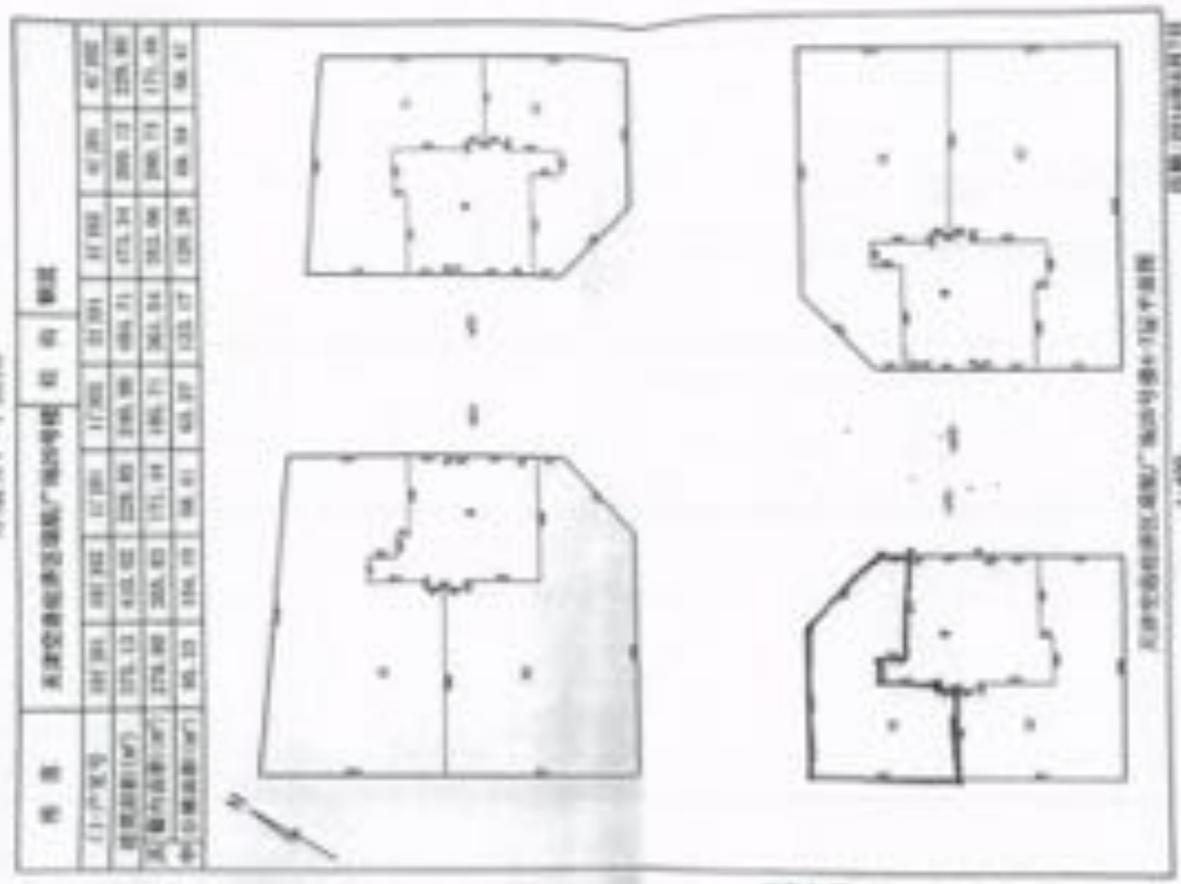
权利人	上海XX房地产开发有限公司
房屋用途	住宅
坐落	上海市浦东新区XX路XX号XX幢XX室
不动产单元号	1101150200000000000000000000
权利类型	房屋所有权/建设用地使用权
权利性质	出让/划拨
用途	住宅/商业
面积	34504.12平方米/225.85平方米
权利期限	2008年12月12日至2038年12月11日
权利其他事项	房屋抵押、租赁、查封、冻结、异议、异议登记、预告登记、异议更正、异议撤销、异议生效、异议失效、异议消灭、异议恢复、异议变更、异议注销、异议其他事项

附 记

权利人	上海XX房地产开发有限公司	房屋用途	住宅
房屋用途	住宅	坐落	上海市浦东新区XX路XX号XX幢XX室
坐落	上海市浦东新区XX路XX号XX幢XX室	不动产单元号	1101150200000000000000000000
不动产单元号	1101150200000000000000000000	权利类型	房屋所有权/建设用地使用权
权利类型	房屋所有权/建设用地使用权	权利性质	出让/划拨
权利性质	出让/划拨	用途	住宅/商业
用途	住宅/商业	面积	34504.12平方米/225.85平方米
面积	34504.12平方米/225.85平方米	权利期限	2008年12月12日至2038年12月11日
权利期限	2008年12月12日至2038年12月11日	权利其他事项	房屋抵押、租赁、查封、冻结、异议、异议登记、预告登记、异议更正、异议撤销、异议生效、异议失效、异议消灭、异议恢复、异议变更、异议注销、异议其他事项



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



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民航机场厂路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	其他房屋用地/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:其他房屋	

产权证号: 1201100050032000120
 不动产单元号: 12011000500300030001

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

任公司

中华人民共和国
不动产权证书



1A

111



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



中华人民共和国国土资源部监制
编号M01 12000207309

57



第 () 号 不动产权属证明书

权利人	北京银行股份有限公司
房屋概况	商业用房
坐落	北京市西城区金融大街20号北京银行大厦10层1001室
不动产权证书	京(2017)不动产权证书第0100000004号
权利类型	房屋所有权/抵押权/其他不动产权利
权利性质	出让/划拨
用途	商业服务用地/非住宅
面积	34.04 平方米/228.80 平方米
使用期限	2009年12月12日至2049年12月11日
其他事项	北京银行(抵押权人) 北京银行(抵押权人) 228.80平方米 商业 用途 出让/划拨

附记

<p>北京银行(抵押权人) 北京银行(抵押权人)</p> <p>北京银行(抵押权人) 北京银行(抵押权人)</p>										
<table border="1"> <tr> <td>抵押人</td> <td>抵押权人</td> <td>抵押金额</td> <td>抵押期限</td> <td>抵押日期</td> </tr> <tr> <td>北京银行股份有限公司</td> <td>北京银行</td> <td>228.80 平方米</td> <td>2009.12.12-2049.12.11</td> <td>2009.12.12</td> </tr> </table>	抵押人	抵押权人	抵押金额	抵押期限	抵押日期	北京银行股份有限公司	北京银行	228.80 平方米	2009.12.12-2049.12.11	2009.12.12
抵押人	抵押权人	抵押金额	抵押期限	抵押日期						
北京银行股份有限公司	北京银行	228.80 平方米	2009.12.12-2049.12.11	2009.12.12						

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



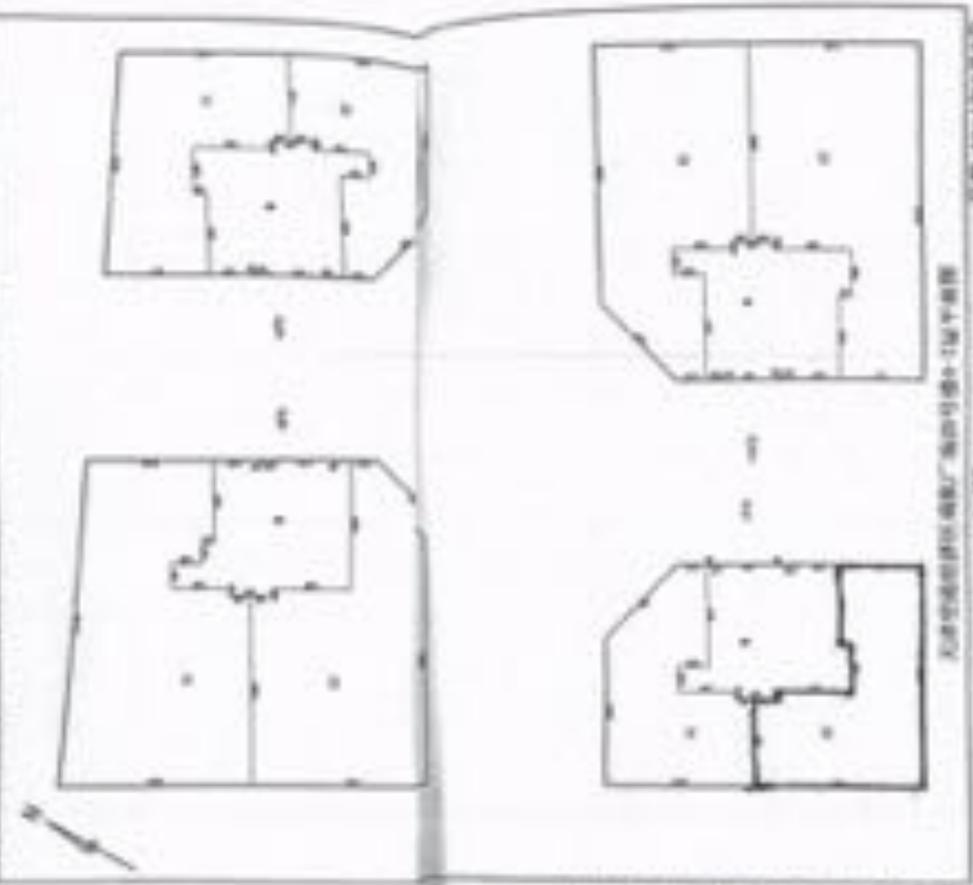
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

中华人民共和国国土资源部监制
编号 GD 12000207308

分区分户平面图

楼号	天津空港经济区海航广场项目		楼栋	单元	面积
11-1-101	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-102	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-103	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-104	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-105	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-106	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-107	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-108	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-109	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00
11-1-110	117.00	117.00	117.00	27.00	41.00



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 11-1-101 户型图
1:400
日期: 2014-08-13



中华人民共和国
不动产权证书



表 1 各层楼面标高及柱网尺寸表

层数	柱网尺寸 (mm)		楼面标高 (mm)		备注
	轴间距	轴间距	绝对标高	相对标高	
1	6000	6000	100.000	±0.000	首层
2	6000	6000	99.000	-0.100	二层
3	6000	6000	98.000	-1.100	三层
4	6000	6000	97.000	-2.100	四层
5	6000	6000	96.000	-3.100	五层
6	6000	6000	95.000	-4.100	六层
7	6000	6000	94.000	-5.100	七层
8	6000	6000	93.000	-6.100	八层
9	6000	6000	92.000	-7.100	九层
10	6000	6000	91.000	-8.100	十层
11	6000	6000	90.000	-9.100	十一层
12	6000	6000	89.000	-10.100	十二层
13	6000	6000	88.000	-11.100	十三层
14	6000	6000	87.000	-12.100	十四层
15	6000	6000	86.000	-13.100	十五层
16	6000	6000	85.000	-14.100	十六层
17	6000	6000	84.000	-15.100	十七层
18	6000	6000	83.000	-16.100	十八层
19	6000	6000	82.000	-17.100	十九层
20	6000	6000	81.000	-18.100	二十层

图 1 各层平面示意图





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
监制

<p style="text-align: center;"> 1. 姓名: 张三 2. 性别: 男 3. 出生日期: 1990-01-01 4. 身份证号: 110101199001010001 5. 联系电话: 13800138000 6. 电子邮箱: zhangsan@example.com 7. 联系地址: 北京市朝阳区... 8. 其他信息: ... </p>

20 20

<p style="text-align: center;"> 1. 姓名: 李四 2. 性别: 女 3. 出生日期: 1995-05-05 4. 身份证号: 110101199505050001 5. 联系电话: 13800138000 6. 电子邮箱: lisi@example.com 7. 联系地址: 北京市朝阳区... 8. 其他信息: ... </p>	<p>姓名: 张三</p> <p>性别: 男</p> <p>出生日期: 1990-01-01</p> <p>身份证号: 110101199001010001</p> <p>联系电话: 13800138000</p> <p>电子邮箱: zhangsan@example.com</p> <p>联系地址: 北京市朝阳区...</p> <p>其他信息: ...</p>
---	---

20 20





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，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部
编号 00 12000207319





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



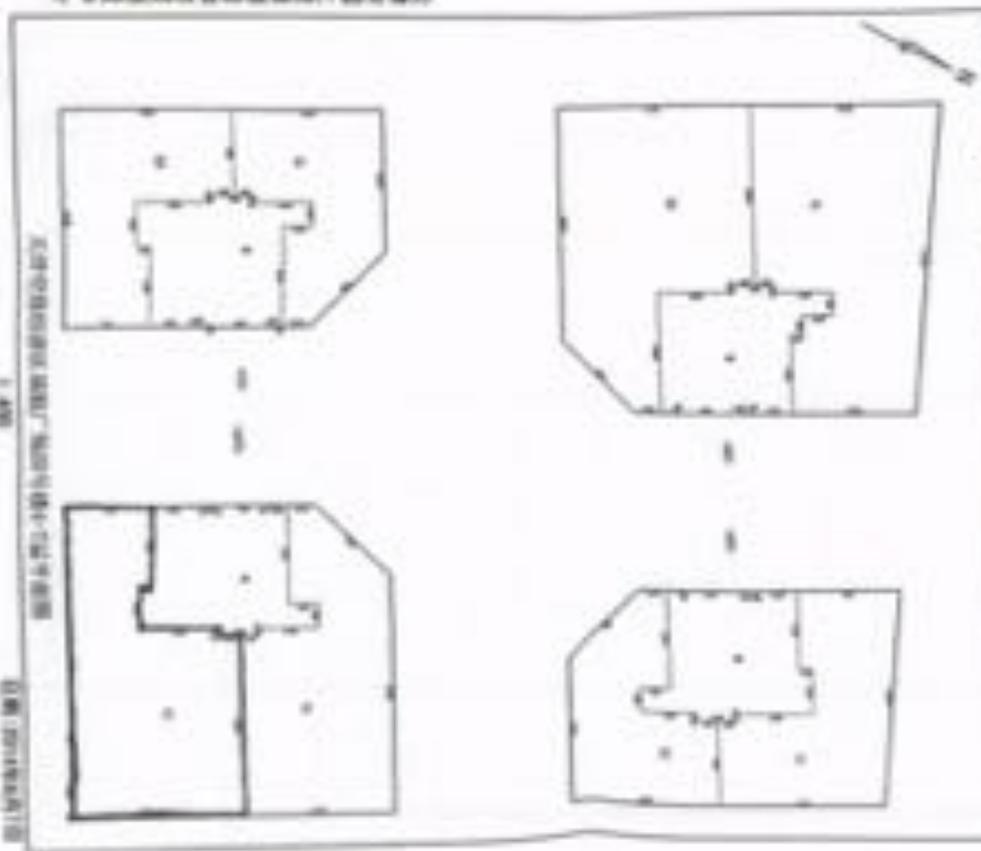
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

国土资源部

分區停車位圖



車位	車位號碼	面積			
		車位	車位	車位	車位
1/1-1	101-101	101.00	11.00	11.00	11.00
2/1-1	101-102	101.00	11.00	11.00	11.00
3/1-1	101-103	101.00	11.00	11.00	11.00
4/1-1	101-104	101.00	11.00	11.00	11.00
5/1-1	101-105	101.00	11.00	11.00	11.00
6/1-1	101-106	101.00	11.00	11.00	11.00
7/1-1	101-107	101.00	11.00	11.00	11.00
8/1-1	101-108	101.00	11.00	11.00	11.00
9/1-1	101-109	101.00	11.00	11.00	11.00
10/1-1	101-110	101.00	11.00	11.00	11.00
11/1-1	101-111	101.00	11.00	11.00	11.00
12/1-1	101-112	101.00	11.00	11.00	11.00
13/1-1	101-113	101.00	11.00	11.00	11.00
14/1-1	101-114	101.00	11.00	11.00	11.00
15/1-1	101-115	101.00	11.00	11.00	11.00
16/1-1	101-116	101.00	11.00	11.00	11.00
17/1-1	101-117	101.00	11.00	11.00	11.00
18/1-1	101-118	101.00	11.00	11.00	11.00
19/1-1	101-119	101.00	11.00	11.00	11.00
20/1-1	101-120	101.00	11.00	11.00	11.00
21/1-1	101-121	101.00	11.00	11.00	11.00
22/1-1	101-122	101.00	11.00	11.00	11.00
23/1-1	101-123	101.00	11.00	11.00	11.00
24/1-1	101-124	101.00	11.00	11.00	11.00
25/1-1	101-125	101.00	11.00	11.00	11.00
26/1-1	101-126	101.00	11.00	11.00	11.00
27/1-1	101-127	101.00	11.00	11.00	11.00
28/1-1	101-128	101.00	11.00	11.00	11.00
29/1-1	101-129	101.00	11.00	11.00	11.00
30/1-1	101-130	101.00	11.00	11.00	11.00
31/1-1	101-131	101.00	11.00	11.00	11.00
32/1-1	101-132	101.00	11.00	11.00	11.00
33/1-1	101-133	101.00	11.00	11.00	11.00
34/1-1	101-134	101.00	11.00	11.00	11.00
35/1-1	101-135	101.00	11.00	11.00	11.00
36/1-1	101-136	101.00	11.00	11.00	11.00
37/1-1	101-137	101.00	11.00	11.00	11.00
38/1-1	101-138	101.00	11.00	11.00	11.00
39/1-1	101-139	101.00	11.00	11.00	11.00
40/1-1	101-140	101.00	11.00	11.00	11.00
41/1-1	101-141	101.00	11.00	11.00	11.00
42/1-1	101-142	101.00	11.00	11.00	11.00
43/1-1	101-143	101.00	11.00	11.00	11.00
44/1-1	101-144	101.00	11.00	11.00	11.00
45/1-1	101-145	101.00	11.00	11.00	11.00
46/1-1	101-146	101.00	11.00	11.00	11.00
47/1-1	101-147	101.00	11.00	11.00	11.00
48/1-1	101-148	101.00	11.00	11.00	11.00
49/1-1	101-149	101.00	11.00	11.00	11.00
50/1-1	101-150	101.00	11.00	11.00	11.00



分區停車位圖

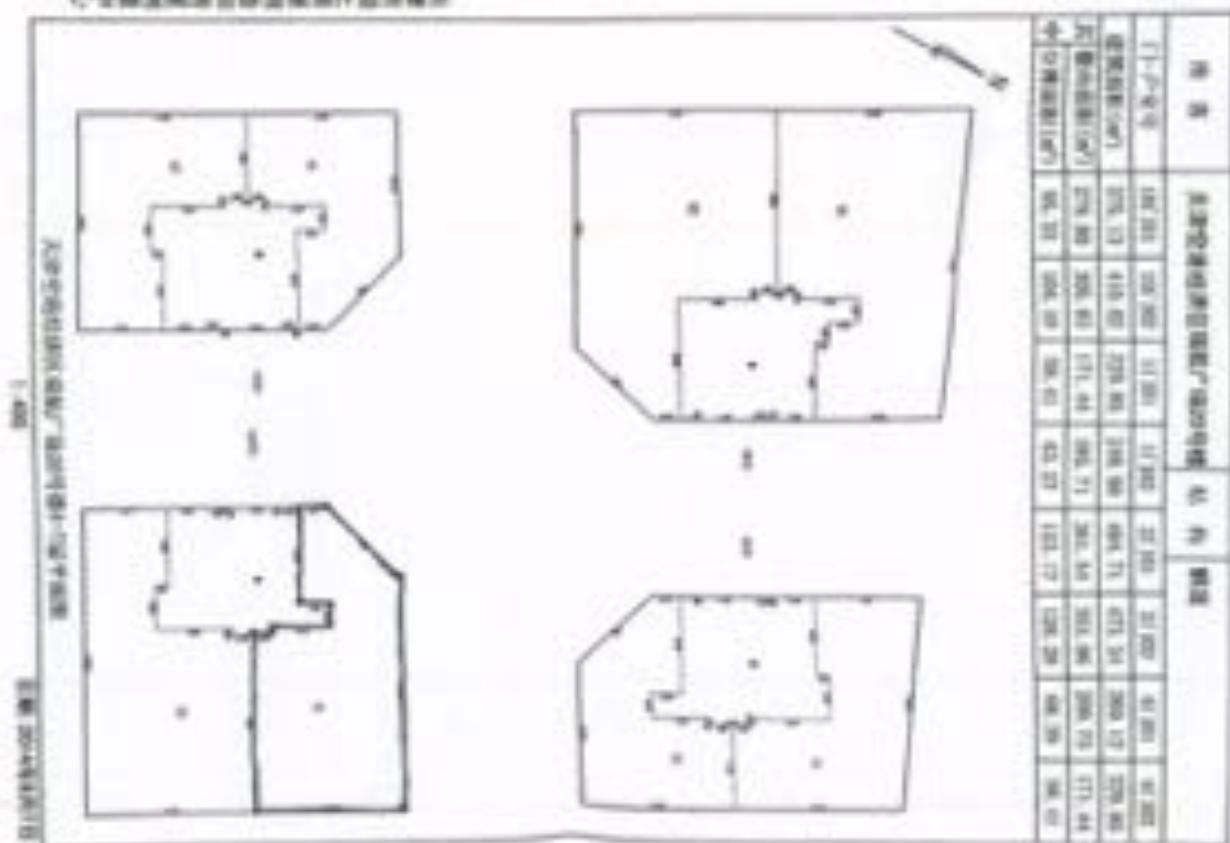
1/1-1 101-101 101.00 11.00 11.00 11.00



中华人民共和国
不动产权证书



住宅樓建築設計圖樣



圖號: 住宅樓



設計單位: 某某公司



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。

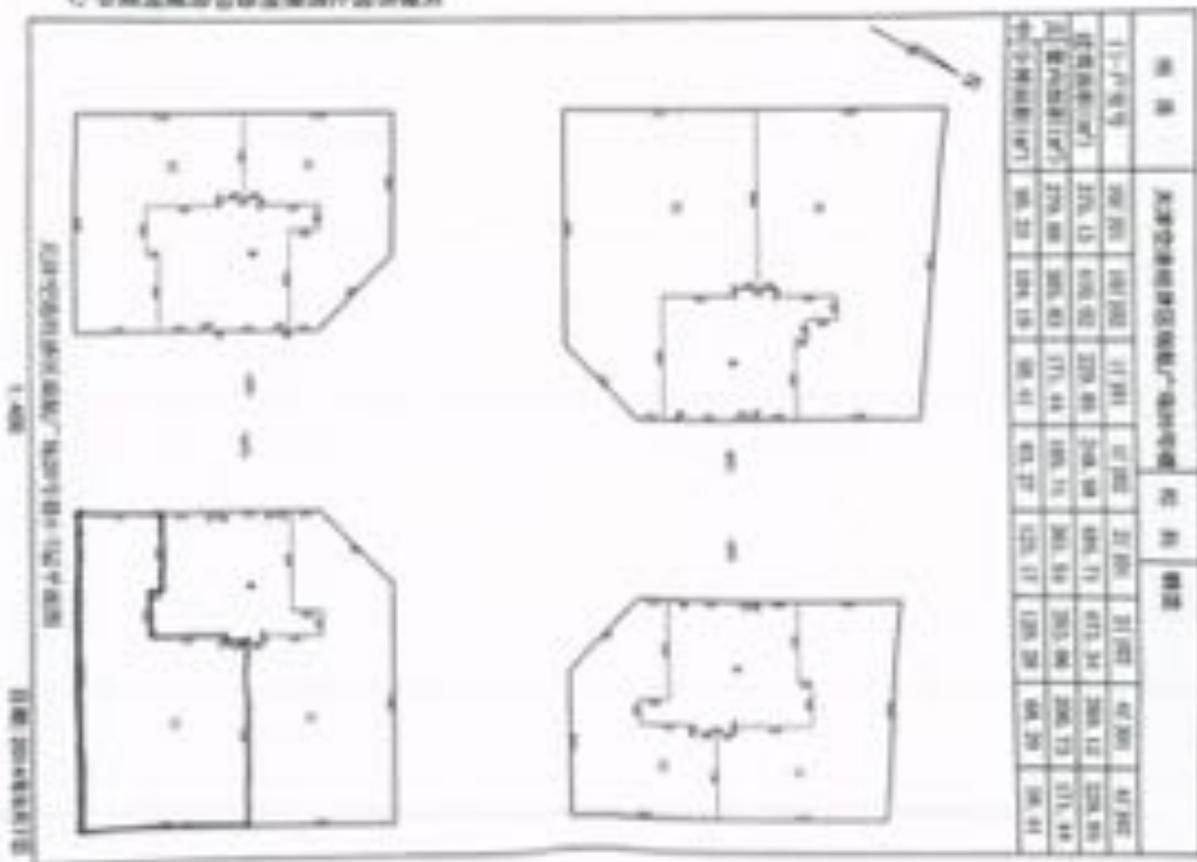


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 12000207316



住宅樓層平面圖



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 :	...
CLASSIFICATION :	...
...	...

10 10

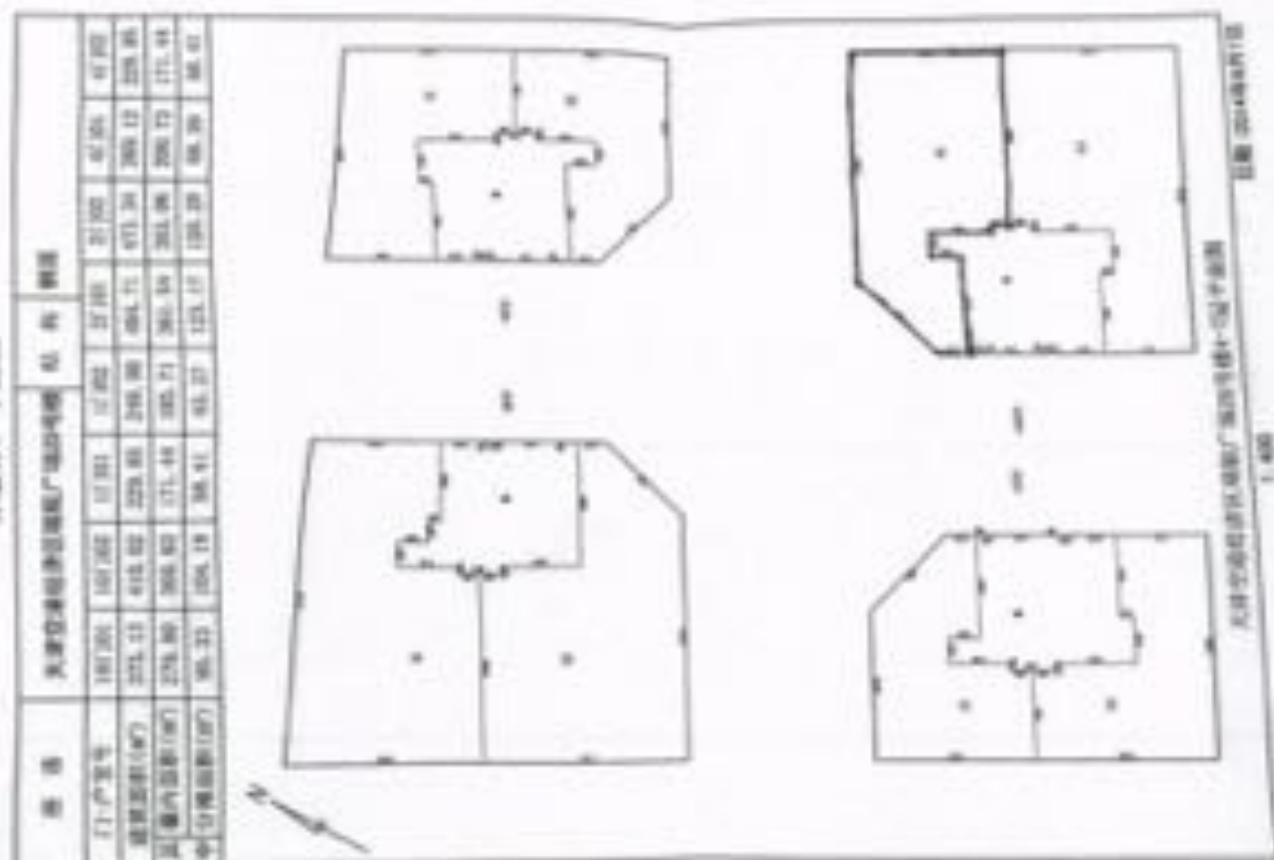
<p>RECEIVED 1974 APR 10 10 10 AM FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE</p>	
TO :	...
FROM :	...
SUBJECT :	...
DATE :	...
CLASSIFICATION :	...
...	...

10 10

10 10



分層分戶平面圖



天津信通網絡設備廠 廠址：天津

天津信通網絡設備廠 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产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

<p style="text-align: center;"> <small> 1. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 2. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	
<p style="text-align: center;"> <small> 3. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 4. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	

25 頁

<p style="text-align: center;"> <small> 1. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 2. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 3. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 4. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 5. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 6. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 7. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 8. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 9. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 10. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 11. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 12. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 13. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 14. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 15. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 16. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 17. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 18. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>
<p style="text-align: center;"> <small> 19. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 20. 凡在本行辦理各項業務者 均須遵守本行各項規章 及手續辦理之規定 </small> </p>	<p>10000</p>

26 頁

10000



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



登记机构 (津)
2021年 12月 05日

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兴庆区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
附 注	权属状态:房地/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	建筑状况:幢数:1栋 层数:9层 91平方米 商业 层/2层 占地面积:20亩

登记机关: 天津航空地产
 咨询电话: 12021003004M000007
 受理号: 12022101004M00000001

天津泰康

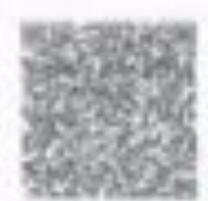


根据《中华人民共和国物权法》等法

律规定，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，经审查属实，准予登记，颁发此证



2021年 12月 08日

登记机关

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283235



_____(2021)____号不动产权第 7417141



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	宁河区道平镇德四村海滨泰园29-202
不动产单元号	120221003046800007F00590017
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 2090年07月21日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑结构:105.47平方米 层高:3层 总层数:20层

登记机关: 天津市不动产登记中心
登记日期: 120221003046800007F00590017
受理号: 12022101000981202030



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，颁发此证。



不动产登记
天津不动产登记有限公司

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	120221023004AB000007700590016
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
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 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: 120221023004AB0000077
 电话: 120221023004AB0000077



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不动产登记簿不动产权利，经审查核实，颁发此证。



2021年12月20日



登记机关

(章)

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	宁河区道广城镇和平村海峰里39-702
不动产电子	1202210020048R00007F00590036
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/182.47平方米
使用期限	至 2080年07月21日
权利其他状况	建筑规划(例证编号) 建筑面积:182.47平方米 占地面积:75.6平方米 容积率:2.08

登记机关: 天津市不动产登记中心
受理日期: 1202210720048R00007
受理号: 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土地抵押不动产权利，经审查合格，予以登记，颁发此证。



2007.12.27

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12003283275



理 (2021) 宁夏 不动产登记



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 120022100300040000007F00090000

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

建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:102.47平方米 层数:17层 占地面积:102

权利其他状况

登记机关: 土地登记局
登记代码: 120022100300040000007F00090000
宗地号: 12002210100000000000



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。



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 120271003004GB000007F00590030

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/商业用地

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 建筑层数:10层 47平方米 所占层:9层 总层数:10层

其他权利人

登记机关:土地登记总行
 全国统一登记系统
 全国统一登记系统
 全国统一登记系统



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

登记日期

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(构筑物)所有权

权利性质 出让/商品房

所 建 房屋信息用途/层数

面 积 1212.01, 0.00平方米/95.01平方米

使用期限 至 2060年07月21日

建筑结构: 钢筋混凝土 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: 1202210100080290000



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



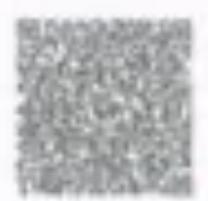
青山区自然资源局
 宗地代码：12022100300400000001
 宗地号：12022100300400000001

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	1202210030040000000100290034
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:钢筋混凝土 建筑面积:100.47平方米 所占面积:172.56 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。

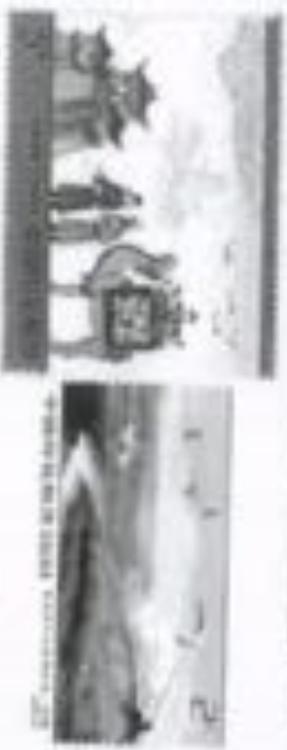


登记机构 (章)
2021年 12月 08日

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 120032R326N



重 (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	宁河区团泊新城团泊湖中湖岸畔豪庭46-50A
不动产电子	1202210020048900003770006100A2
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	181261.0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:住宅 总层数:29层

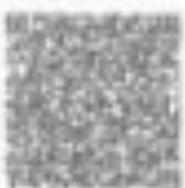
重信公司, 天津信和信
重信公司, 1202210020048900003770006100A2
重信公司, 12022101000000000000000000000000



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) ... 中法正 不动产第 7007118



附 22

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太平街海畔里46-601

不动产单元号 12022100300661800007701610013

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

备注说明: 房屋结构: 建筑年代: 95.04平方米, 所在层: 6层, 总层数: 20层

其他权利状况

登记机关: 天津市不动产登记中心
 登记日期: 2022-07-20 14:00:00
 证书号: 12022100300661800007701610013



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。



2021年12月

中华人民共和国自然资源部监制

证书编号 12003283257



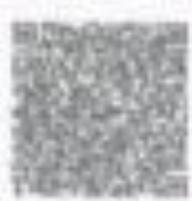
不动产权利人
申请登记



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。



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	120221900004000000007000A10001
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:195.04平方米

登记机关:土地管理部门
登记机关:1202210000000000007
宗地号:12022101000000000000



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

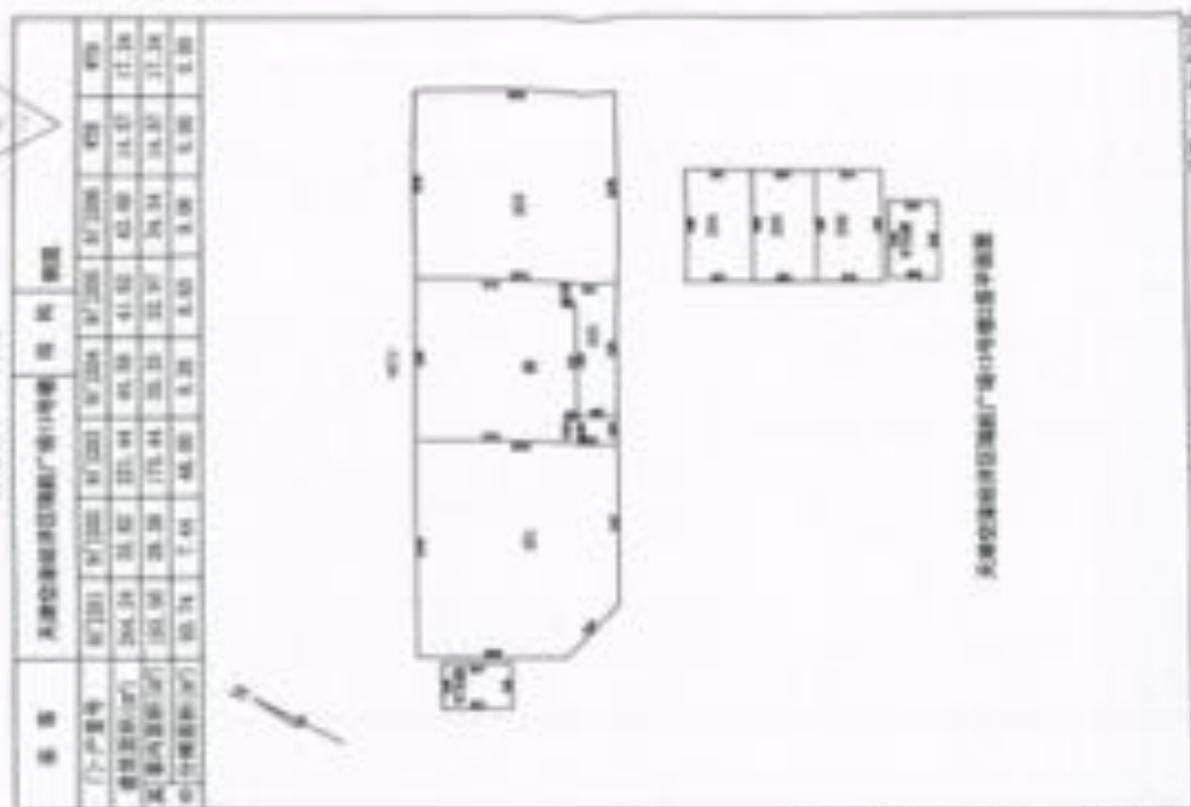
附 记



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: 120112002003088001207

各层分户平面图



1:1000





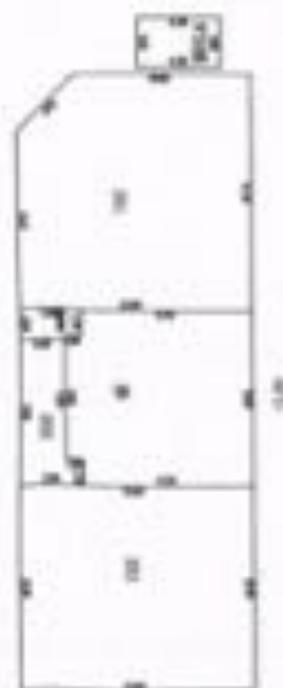
中华人民共和国
不动产权证书

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	12011000200030000120102100560
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/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	建筑规划、房屋规划、建筑面积-41.62平方米,所占 率7.8% 容积率1.05

宗地代码:120110000030000120
 不动产单元号:12011000200030000120102100560

天津泰达十路海泰国际公寓项目建筑平面图

海泰国际公寓项目建筑平面图



图号	名称	比例	日期	设计	审核	备注
010	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
011	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
012	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
013	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
014	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
015	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
016	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
017	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
018	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
019	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	
020	住宅建筑图	1:100	2010.10	张	李	

天津泰达十路海泰国际公寓项目建筑平面图



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

年09月17日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12005030857

151

中華民國 100 年 12 月 15 日 財政部 財政廳 財政稅務司 財政稅務處 財政稅務司 財政稅務處

10 頁

姓名	張國華
身分證號碼	1234567890
出生日期	1980-01-01
學歷	大學
職業	工程師
服務單位	ABC 有限公司
服務時間	2010-01-01 至今
備註	
簽名	張國華
日期	2010-12-15
印章	

財政部 財政廳 財政稅務司 財政稅務處

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	-	-	-	
34	三、资产总计	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	15.47
35	四、流动负债合计	-	-	-	
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	-	-	-	
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
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	-	-	-	
59	六、负债总计	-	-	-	
60	七、净资产（所有者权益）	90,212,300.62	104,169,600.00	13,957,299.38	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

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

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	房产证件类型	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			
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 ²	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 ²	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

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
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
评估说明附件		25
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 ²	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 ²
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 ²
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
权益状况	停车便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	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
区位状况	距区域中心的距离	基准	相似	相似
	周边环境和景观	基准	相似	相似
	公共交通便捷度	基准	相似	相似
	外部配套设施	基准	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 ²	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	105,853,046.07	90,212,300.62	104,169,600.00	104,169,600.00	-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 ²	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。

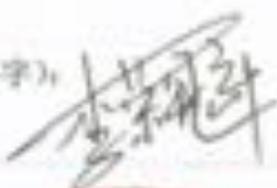
七、资料清单

- 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