

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号
滨江海岸2套房地产项目

资产评估报告书

海鸿润振华资评报字[2023]第 11001-48 号

海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年十二月一日



目录

声明	2
摘要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附件目录	18

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、行政法规规定和本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师不承担责任。

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专业人员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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人申报；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

摘 要

海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司接受海口市公安局刑事警察支队的委托，对林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产进行评估。

一、评估目的：为拍卖处置林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产提供价值参考。

二、评估对象：林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产。

三、评估范围：林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产（详见评估明细表）。

四、评估基准日：为 2023 年 11 月 6 日。

五、评估价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，截止评估基准日，林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产表现出来的评估值为人民币伍佰零玖万柒仟捌佰元整(RMB:509.78 万元)，评估结论详细情况见评估明细表。

八、提醒事项：

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 11 月 6 日至 2024 年 11 月 5 日使用有效。鉴于本次评估目的为资产处置，委托方应采用公开透明的处置方式来处置评估对象，由市场对委估资产评估价值进行修正并决定最后成交价格，这有利于资产价值得到最大回收。

本评估结论仅供本报告列明的评估目的使用，不得用于其他目的。因报告使用人使用不当造成的后果，资产评估机构及签字资产评估师不承担相关责任。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的评估假设和限制条件、特殊事项以及期后重大事项对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

【重要提示】 以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号
滨江海岸2套房地产项目

资产评估报告书

海鸿润振华资评报字[2023]第 11001-48 号

正文

海口市公安局刑事警察支队：

海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司接受贵局的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产在评估基准日 2023 年 11 月 6 日的价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

委托人名称：海口市公安局刑事警察支队

机构地址：海南省海口市美兰区海甸岛万兴路 07 号

(二) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人、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。

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

二、评估目的

为满足公开拍卖处置之目的,对林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产进行评估,为拟进行的资产处置行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产。

1、产权持有人

证载产权持有人为郭怡麟及吴海玉、张熙龙等。

2、委托人与产权持有人的关系

本次评估的委托人与产权持有人是不同的单位,委估房地产为涉案罚没资产。

(二) 评估范围

评估范围是林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸 2 套房地产,详细情况请见资产评估明细表。

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,资产具体概况如下:(接下页)

评估对象基本情况表

序号	所有人	位置/名称	产权证号	用途	建筑面积 (m²)	结构	总楼层/ 所在楼层	建成时间	现状	存在的抵押、查封等情况	备注
1	郭怡麟	海口市美兰区海甸岛海甸一 东路21号滨江海岸1901地块 9栋1703房	琼 (2018)海口市不动 产权第0112845号	住宅	117.22	钢混	18/17	2016年	室内情况未明确。	已抵押给中国建设银行股份有限公司海南 省分行、已被三亚市公安局查封。	未进内部勘查。
2	吴海玉、张熙 龙	海口市美兰区海甸一东路23 号滨江海岸三期(二期)10#、 11#楼11层1103房	合同备案号: HKL2019235184	住宅	119.04	钢混	32/11	2021年	中档装修、西北朝向,空置 中。	无抵押,已被预查封。	

四、价值类型

（一）类型及定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值。市场价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

（二）选择理由

鉴于本次评估目的是资产处置，并对林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸2套房地产市场价值进行估价，故选择市场价值类型更能反映实际情况。

五、评估基准日

（一）基准日的确定

本项目资产评估的基准日是2023年11月6日，并与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

（二）选取基准日考虑的主要因素

此基准日是委托方在综合考虑现场勘察日、处置要求、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

中标通知书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第46号主席令，2016年7月2日）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（自2017年6月1日起施行，财政部令第86号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行，2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令2016年第32号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令2008年第5号）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第10号(2005年8月25日)；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日）；
- 16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日）；
- 17、《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》（2005年5月1日）；
- 18、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2021年9月1日）；
- 19、《财政部、国家税务总局发布关于全面推开营业税改增值税试点的通知》

(2016年5月1日)；

20、国家、地方政府和有关部门颁布的其他相关法律、法规及条例。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 3、《资产评估准则术语》(中评协[2020]31号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 14、《资产评估机构以投标方式承接评估业务指导意见》(中评协[2014]223号)；
- 15、《资产评估专家指引第7号—中小评估机构业务质量控制》(中评协[2015]68号)；
- 16、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号)；
- 17、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号)
- 18、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 19、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 20、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 21、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

- 22、《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）；
- 23、《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》；
- 24、国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准和相关行业规范。

（四）资产权属依据

- 1、委托人提供的产权登记信息及产权文件等资料；
- 2、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《海口市建设用地土地定级与基准地价更新评估成果报告》（2021年）；
- 3、海南省建筑工程综合定额（2017年）；
- 4、海南省工程造价信息；
- 5、《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》（2016年）
- 6、评估人员通过 INTERNET 网上查询获得的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《房地产估价规范》规定，房地产评估方法有市场法（比较法）、收益法、成本法、假设开发法等；依据《城镇土地估价规程》规定，土地评估方法有市场比较法、收益法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等；评估方法的选择应按照上述规范、规程要求，根据当地房地产市场的情况，结合评估对象的具体特点和评估目的，选择适当评估方法。

1、评估方法的选用

根据本次评估目的及被评估对象的实际情况采用市场法进行评估；

2、评估方法适用性分析及选用理由

评估对象为市场化商品房，由于近期评估对象所在区域类似房地产交易案例较多，故可选择市场法进行评估；由于评估对象所在区域近几年商品房价上涨很大，而同期租金涨幅有限，收益法评估难以客观反映其市场价格，故不宜选收益

法进行评估；由于评估对象所在区域近几年类似房地产房价上涨很大，成本法技术参数都是前几年公布的，与实际情况存在较大出入，故不宜选择成本法进行评估；由于评估对象为已建成使用的现房，不宜选择假设开发法进行评估。

综上，本次评估采用市场法进行评估。

（二）评估方法的技术思路和采用的模型

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，根据其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。

本次估价具体运用的计算公式为：

房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

- 1、评估人员与委托人商洽，明确评估业务基本事项。
- 2、对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同。
- 3、确定项目负责人，组成评估工作组，编制资产评估计划。

（二）现场评估阶段

- 1、听取有关人员介绍委估资产的现状，了解委估资产的具体情况。
- 2、对提供的资产评估申报明细表进行审核。
- 3、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 4、对提供的权属资料进行查验。
- 5、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估方法运用实施过程和评估汇总阶段

- 1、项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿。
- 2、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的

评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

3、审核确认项目组成员提交的各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草资产评估报告书。

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和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，形成初步评估结论。

3、与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通，经修订、完善无误后定稿。

4、按照资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化，企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

4、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（三）评估假设对评估结论的影响

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）流动性因素

本次评估未考虑流动性因素对评估价值的影响。

十、评估结论

根据以上评估工作，截止评估基准日，在评估假设成立的前提下，采用市场法，海口市公安局刑事警察支队委托评估的林卫东案涉案罚没的海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸2套房地产评估结果为人民币伍佰零玖万柒仟捌佰元整(RMB:509.78万元)，具体详见下表：

序号	所有人	位置/名称	产权证号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	郭怡麟	海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸1901地块9栋1703房	琼(2018)海口市不动产权第0112845号	住宅	117.22	21,770	255.19	
2	吴海玉、张熙龙	海口市美兰区海甸一东路23号滨江海岸三期(二期)10#、11#楼11层1103房	合同备案号：HKL2019235184	住宅	119.04	21,387	254.59	
合计							509.78	

根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日后一年，即有效期从2023年11月6日起至2024年11月5日止。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

在评估过程中，评估人员暂未发现可能影响资产评估值的产权瑕疵事项。

对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告发现未决事项有：

由于客观原因，本次评估人员未能一一对评估对象内部进行现场勘查，故评估该部分评估对象时未能考虑部分因素（如装修、朝向等）对房产价值的影响。提请相关报告使用者充分关注该项事宜。

除此以外，未发现其他未决事项及法律纠纷等不确定因素。

（三）是否采用了不同于评估准则规定的程序和方法

本次评估不存在不客观且不可控的原因，故没有采用不同于评估准则规定的程序和方法。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。委托人和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，资产评估专业人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但资产评估机构和资产评估专业人员受执业范围所限，不能对委托人所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托人所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提，评估工作在很大程度上，

依赖于委托人提供的有关资料。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

3、本次评估范围及采用的由委托人提供的数据、报表、有关权属证明文件及有关资料，委托人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责并承担法律责任。

4、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题对评估结论的影响。报告使用人按本报告所列明评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

5、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但资产评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

7、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。鉴于本次评估的价值类型为市场价值、评估目的为资产处置，委托方应采用公开透明的处置方式来处置评估对象，由市场对该资产评估值进行修正并决定最后成交价格，这有利于资产价值得到最大回收。

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。

(二) 本次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现行市场价值, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。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。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(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) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2023 年 11 月 6 日起计算, 至 2024 年 11 月 5 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二三年十二月一日。该日期通常为资产评估师最终专业意见形成日。

谨此报告!

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司



海口市华信路5号华信大厦第9层

0898-68532057

附件目录

- 1、委托人组织机构代码证（复印件）
- 2、委托人提供的相关资料
- 3、签字资产评估师承诺函
- 4、委估资产照片
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）
- 6、资产评估机构备案公告
- 7、签字资产评估师资格证书（复印件）

不动产登记信息查询情况说明

权利人	郭怡麟					共有方式		单独所有		
证件类型	身份证					证件号码		429005198608250185		
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0112845号					登记时间		2018-09-20 16:31:42		
产别	私有房产					权利性质		出让/市场化商品房		
房屋坐落	海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸1901地块9栋1703房									
幢号	房号	房屋结构	所在层数	总层数	建筑面积	宗地面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
9栋	1703	钢筋混凝土结构	17	18	117.22		99.9	39.15	住宅	查询到现房已抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记	业务编号：2018109041									

查询机构（盖章）

查询时间：2023-11-20 16:59:38



申明

- 1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
- 2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。
若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！
- 3. 应严格按照查询目的使用查询结果，如泄露信息，须承担相关的法律责任。

申请人（签名）：

申请日期：



不动产查封信息查询情况说明

查封机关：	三亚市公安局		查封类型：	查封		
不动产权证号：	琼(2018)海口市不动产权第0112845号		权利人名称：	郭怡麟		
查封文号：	三公（治）封通字（2020）70号		登记时间：	2020-06-09 17:20:29		
查封起始时间：	2020-06-09		查封结束时 间：			
查封附记：	查封附记：2020-6-9收件 查封期限：两年					
查封范围：	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
9栋	1703	海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸1901地块9栋1703房	460108004002GB02398F00050203	117.22	99.9	

查询机构 (盖章)

查询时间：2023-11-20 16:59:38

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。

2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

3. 应严格按照查询目的使用查询结果，如泄露信息，须承担相关的法律责任。

申请人(签名)：

申请日期：



不动产抵押信息查询情况说明

抵押权人	中国建设银行股份有限公司海南省分行				抵押人	郭怡麟			
不动产权证 明号					抵押方式	一般抵押			
不动产权证 号	琼(2018)海口市不动产权第0112845号				债权数额	970000			
债权履行起 止日期	2015-11-02/2035-11-02				登记时间	2015-11-05 15:51:56			
附记									
房屋坐落	海口市美兰区海甸岛海甸一东路21号滨江海岸1901地块9栋1703房								
序号	幢号	房号	房屋 结构	所在 层/总 层数	建筑 面积	套内 面积	分摊 面积	规划 用途	房屋状态
1	9栋	1703	钢筋 混凝土 结构	17/18	117.2 2	99.9	39.15	住宅	查询到现房已抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录

查询机构（盖章）：

查询时间：2023-11-20 16:59:38

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。

2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

3. 应严格按照查询目的使用查询结果，如泄露信息，须承担相关的法律责任。

申请人（签名）：

申请日期：



海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: HKL2019235184

出卖人(以下简称甲方): 海南永业投资有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 吴海玉, 张熙龙 (签章)

买受人身份证或护照号: 460025198903110921, 460026198811114219

一. 乙方所购: 滨江海岸三期(二期)海南省海口市美兰区海甸一东路23号10#、11#楼(栋)11#楼(单元)11(层)1103(室)

商品房位于: 海南省海口市美兰区海甸一东路23号滨江海岸三期(二期)

二. 该商品房的具体幢号, 建筑结构, 设计用途, 建筑面积如下:

幢名称	10#、11#楼				
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
11#楼	11	1103	钢筋混凝土结构	住宅	三居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
95.26	23.78	119.04	1829526	238080	2067606

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2011)第003943号、海口市国用(2011)第003944号

2. 规划许可证编号: 建字第460100201700056号

3. 商品房预售许可证编号: 20190157

4. 不动产单元号:

5. 不动产权证号:

6. 预查封: 预抵押: 否 是否限售: 否

备案时间: 2019-10-24 10:18:29 合同备案状态: 备案

交房时间: 2021年11月30日

四. 说明:

1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。

2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站:

<http://hkrealstate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。

资产评估师承诺函

海口市公安局刑事警察支队：

受贵单位委托，我们对林卫东案涉案罚没房产（具体详见评估对象基本情况表）的市场价值以 2023 年 11 月 6 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 评估结论合理。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二三年十二月一日

海甸岛海甸一东路 21 号滨江海岸位置图



滨江海岸三期（二期）10#、11#楼 11 层 1103 房



滨江海岸 1901 地块 9 栋 1703 房





营业执照

(副本) (2-1)

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。



统一社会信用代码
91460000786617589N

名称 海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年06月05日

法定代表人 宁方兵

营业期限 2006年06月05日至2036年05月31日

经营范围 各类单项资产评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、项目评估、房地产评估、土地评估、城镇基准地价评估、各类资产评估咨询、开发项目方案策划及可行性研究咨询、不动产登记代理服务、房地产中介代理服务、房地产信息咨询。
(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 海口市华信路5号华信大厦第9层

登记机关



琼 00017674

2019年03月12日

海南省财政厅 备案公告

2022 年第 23 号

海南鸿润振华资产评估土地 房地产估价有限公司 变更备案公告

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》（财政部令第 97 号）及《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）的有关规定，对海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司有关情况予以变更备案。变更备案的相关信息如下：

海南鸿润振华资产评估土地房地产估价有限公司

变更情况表

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
合伙人	姓名	出资(股权) 比例 (%)	姓名	出资(股权) 比例 (%)	2022 年 5 月 13 日
	宁方兵	59	宁方兵	59	
	牛虹	40	肖志纯	40	
	李仕珠	1	周卫国	1	

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(此件主动公开)



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖志纯

性别：女

登记编号：46200033



单位名称：海南鸿润振华资产评估土地房
地产估价有限公司



初次执业登记日期：2020-11-24

年检信息：通过（2023-05-19）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-11-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：周卫国

性别：男

登记编号：46190011



单位名称：海南鸿润振华资产评估土地房
地产估价有限公司



初次执业登记日期：2019-06-14

年检信息：通过（2023-05-19）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-11-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>