

永城煤电控股集团有限公司及其下属子公司

拟出租部分房屋构筑物及土地涉及的租金项目

资产评估报告

豫金领评报字[2018]第 001 号

资产评估报告 • 摘要

河南金领资产评估有限公司接受永城煤电控股集团有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对周围有充分交易案例的商铺采用市场法、对周围无充分交易案例的房屋构筑物及土地使用权采用成本法,按照必要的评估程序,对永城煤电控股集团有限公司及其下属子公司拟出租部分房屋构筑物及土地使用权涉及的年租金在 2018 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的:为永城煤电控股集团有限公司及其下属子公司出租房产构筑物及土地提供价值参考。

评估对象及评估范围:评估对象为永城煤电控股集团有限公司及其下属子公司拟出租房屋构筑物及土地使用权年租金的市场价值;评估范围为涉及的拟出租房屋构筑物及土地使用权。

评估基准日:2018 年 1 月 31 日

价值类型:市场价值

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,对周围有充分交易案例的商铺采用市场法、对周围无充分交易案例的房屋构筑物及土地使用权采用成本法,按上述方法对永城煤电控股集团有限公司申报的部分房屋构筑物及土地使用权的年租金进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序,得出永城煤电控股集团有限公司及其下属子公司拟出租房屋构筑物及土地使用权的年租金市场价值在评估基准日 2018 年 1 月 31 日的评估结论如下:

永城煤电控股集团有限公司及下属子公司拟出租的部分房屋构筑物及土地使用权的年租金评估值为 1,001.05 万元。

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特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期 1 年，即自评估基准日 2018 年 1 月 31 日至 2019 年 1 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。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，如委估资产租赁市场环境未发生影响其租金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。

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。但评估机构和评估人员受执业范围所限,不能对委托方和产权持有者所提供的资料的合法性、真实性和完整性(完整性是相对估值需要而言的)做出保证。因此,评估工作是以委托方和产权持有者所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的,未考虑基准日后通货膨胀因素的影响;

6、特殊假设

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 市场法、成本法评估结论

采用市场法、成本法对永城煤电控股集团有限公司及下属子公司拟出租的部分房屋及土地租金的市场价值进行评估得出的评估基准日2018年1月31日的评估结论如下:

委估资产年租金的市场价值为 1,001.05 万元,详见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 1 月 31 日

金额单位: 人民币万元

序号	项目名称	产权持有单位	租金总额(万元/年)	备注
一	牡丹区门面房	永城煤电控股集团有限公司	108.46	牡丹区商铺整体打包价
二	月季区门面房	永城煤电控股集团有限公司	280.71	月季区商铺整体打包价
三	永馨园东区门面房	永城煤电控股集团有限公司	297.56	单间出租
四	永馨园西区门面房	永城煤电控股集团有限公司	210.07	单间出租
五	牡丹区南门2层办公用房	永城煤电控股集团有限公司	9.11	
六	芒山路办公楼1-3层	永城煤电控股集团有限公司	61.74	
七	产业集聚区土地使用权	永煤集团股份有限公司	19.60	
八	产业集聚区房屋构筑物	永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司	13.80	
合计			1,001.05	

具体结果详见评估明细表。

（二）评估结论的有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期1年，即自评估基准日2018年1月31日至2019年1月30日使用有效，超过一年，需重新进行评估。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，如委估资产租赁市场环境未发生影响其租金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如下特别事项对本评估报告评估结论的影响：

√ 一）房屋构筑物产权瑕疵事项

1 芒山路 2#楼办公楼，产权证编号为房权证永房字第 00024287 号，2#楼显示的证载面积为 3,026.41 平方米，本次 1-3 层拟对外出租，出租面积为 1,815.85 平方米，证载权利人永城煤电集团有限责任公司，永城煤电集团有限责任公司为

永城煤电控股集团有限公司的曾用名，永城煤电控股集团有限公司承诺：该办公楼归其所有，无产权纠纷。

2、永城市产业集聚区内房屋及其他地面附属物（占用永煤集团股份有限公司土地使用权，土地使用权证编号永国用（土籍）第 0284 号），截止评估基准日尚未办理产权证，永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司承诺：该房屋及其他地面附属物由永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司承建、房屋及其他地面附属物产权归永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司所有、无产权纠纷。

3、芒山路办公楼、牡丹区、月季区、永馨园周围的房屋构筑物截止评估基准日尚未办理产权证，永城煤电控股集团有限公司承诺：该房屋构筑物归其所有，无产权纠纷。

4、经尽职调查，评估人员除取得了永城市产业集聚区内房屋所占的土地使用权证外，未能取得其他房屋所占用土地对应的土地使用权证，本次委估的该类房屋构筑物未考虑土地情况对房屋构筑物租金的影响；本次委估房屋租金是在假设对应房屋在其经济适用年限内可以按最佳用途适用的前提下进行的，评估人员未考虑房屋产权瑕疵及租赁合同等事项对租金的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

经尽职调查，未发现委估资产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本报告截止出具日期，未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、资产评估师和资产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，并不涉及到资产评估师和资产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。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、资产申报明细表各项评估参数，有关法律文件的真实合法为前提。

牡丹区门面房租金评估明细表

评估基准日：2018年 1 月 31日

产权持有单位：永城煤电控股集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	位置	结构	层数	计量单位	建筑 面积	单位租金 (元/平方米)	租金总额 (元/年)	备注
1	无	光明路附1号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	149	216.00	32,200.00	
2	无	光明路附1号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	149	216.00	32,200.00	
3	无	光明路1、2号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	198	216.00	42,800.00	
4	无	光明路3号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
5	无	光明路4号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
6	无	光明路5、6号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	198	204.00	40,400.00	
7	无	光明路7号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	192.00	19,000.00	
8	无	光明路8号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	192.00	19,000.00	
9	无	光明路9号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
10	无	光明路10、11号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	198	192.00	38,000.00	
11	无	光明路12、13号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	198	204.00	40,400.00	
12	无	光明路14号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
13	无	光明路15号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
14	无	光明路16号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	204.00	20,200.00	
15	无	光明路17号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	99	216.00	21,400.00	
16	无	光明路18、19号	牡丹区南侧	砖混	2	m2	198	216.00	42,800.00	
17	无	芒山路西1号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	85	408.00	34,700.00	
18	无	芒山路西2号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	29	408.00	11,800.00	
19	无	芒山路西3号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	312.00	29,000.00	
20	无	芒山路西4号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	312.00	29,000.00	
21	无	芒山路西5号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	312.00	29,000.00	
22	无	芒山路西6号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	312.00	29,000.00	
23	无	芒山路西7号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	29	396.00	11,500.00	
24	无	芒山路西8、9号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	50	396.00	19,800.00	
25	无	芒山路西10号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	34	384.00	13,100.00	
26	无	芒山路西11号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	29	384.00	11,100.00	
27	无	芒山路西12号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	300.00	27,900.00	
28	无	芒山路西13号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	288.00	26,800.00	
29	无	芒山路西14号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	288.00	26,800.00	
30	无	芒山路西15号	牡丹区东侧	砖混	2	m2	93	288.00	26,800.00	
31	无	芒山路西16号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	28	372.00	10,400.00	
32	无	芒山路西17-19号	牡丹区东侧	砖混	1	m2	85	372.00	31,600.00	

