

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国移动通信集团河南有限公司
拟出租许昌第二通信枢纽楼部分房产租金
资产评估报告书

河南安宏评报字(2021)第 120038 号

(共一册, 第一册)

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

报告日期: 2021 年 12 月 6 日



目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 评估报告日.....	18
评估报告附件.....	20

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及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对其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、被评估单位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。

资产评估报告摘要

河南安宏评报字(2021)第 120038 号

中国移动通信集团河南有限公司：

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司接受中国移动通信集团河南有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国移动通信集团河南有限公司拟出租房地产所涉及的许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼（以下简称“许昌分公司第二通信枢纽楼”）部分房地产年租金在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会议纪要（2021 年第 26 次），中国移动通信集团河南有限公司拟出租许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产，为此需确定房地产年租金，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金市场价格。

评估范围：位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产，拟出租房屋建筑物使用面积约 420 平方米。未办理不动产权证。

评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、成本法。

评估结论：在公开市场和持续使用假设前提下，截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，中国移动通信集团河南有限公司评估位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金的市场价值评估结果为：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产	420	98.33	20.65
合计	420	98.33	20.65

评估结果为包含增值税价格。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。租金支付方式为按年支付。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

重要提示：本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

中国移动通信集团河南有限公司

拟出租许昌第二通信枢纽楼部分房产租金

资产评估报告

河南安宏评报字(2021)第 120038 号

中国移动通信集团河南有限公司：

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司接受中国移动通信集团河南有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对中国移动通信集团河南有限公司拟出租房地产所涉及的许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位简介

1. 委托人简介

企业名称：中国移动通信集团河南有限公司

企业类型：有限责任公司

法定代表人：杨剑宇

注册资本：肆拾叁亿陆仟柒佰柒拾叁万圆整

统一社会信用代码：91410000719172532Q

成立日期：1999-08-06

营业期限：1999-08-06 至 2049-08-05

企业地址：郑州市经三路 48 号

经营范围：经营基础电信业务和增值电信业务（上述经营项目的具体内容以工信部核发的有效许可证为准）。从事通信和互联网等网络的设计、投资和建设；通信和互联网等设施的安装、工程施工和维修；经营与通信和信息业务相关的系

系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、设备销售等；出售、出租通信终端设备、互联网设备及其零配件，并提供售后服务；房屋、柜台出租，商务代理服务；销售：家用电器、电子产品、智能设备、日用百货、五金、家具家居；设计、制作、发布、代理各类广告；电子商务平台运营；代收水电气暖费；票务代理。

2. 被评估单位简介

企业名称：中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

统一社会信用代码：91411000716783186U

注册地址：许昌市八一路 1786 号

法定代表人：范国鑫

企业类型：有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

成立时间：2000 年 03 月 14 日

营业期限：长期

经营范围：经营基础电信业务和增值电信业务（上述经营项目的具体内容以工信部核发的有效许可证为准）。从事通信和互联网等网络的设计、投资和建设；通信和互联网等设施的安装、工程施工和维修；经营与通信和信息业务相关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、设备销售等；出售、出租通信终端设备、互联网设备及其零配件，并提供售后服务；房屋、柜台出租，商务代理服务；销售：家用电器、电子产品、智能设备、日用百货、五金、家具家居；设计、制作、发布、代理各类广告；电子商务平台运营；代收水电气暖费；票务代理。

（二）委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司是委托人中国移动通信集团河南有限公司的分公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位、委托人上级单位、经济行为相关方和国有资产监管部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会议纪要(2021年第26次),中国移动通信集团河南有限公司拟出租许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产,为此需确定房地产年租金,为该经济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

位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金市场价格。

(二) 评估范围

位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产,拟出租房屋建筑物使用面积约420平方米。未办理不动产权证。

(三) 资产的法律权属、经济及物理状况

1. 法律权属状况

评估对象房屋建筑物未办理不动产权证,房屋占用土地使用权证载权利人为中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司,土地使用权证号为许昌县国用(2010)0005973号,总土地使用权面积为20033平方米,性质为出让,土地用途商服用地。被评估单位已出具说明房屋为其所有。

2. 物理状况

许昌分公司第二通信枢纽楼,占地面积20033平方米,建筑规模为1.69万平方米,主楼十二层,建筑面积14450平方米,裙房二层,建筑面积2450平方米,建筑高度约为10.5米。

评估对象所在建筑物为钢混结构,位于主楼1层,使用面积约420平方米,启用于2013年5月,外墙贴面砖,断桥铝窗,室内为毛坯,墙面、地面水泥砂

浆抹平，面宽约 25 米，进深约 16.8 米，层高约 4 米，有水、电、通信等配套设施齐全，房屋来源为自建，现状为空置状态，拟出租用途为商业。

3. 经济状况

截至评估基准日不存在抵押、担保等情况。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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

评估基准日是 2021 年 10 月 31 日。

为了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，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑现场工作时间，经委托人确定评估基准日为 2021 年 10 月 31 日；本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会议纪要（2021 年第 26 次）；

(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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资监督管理委员会第 12 号）；
8. 《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）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
10. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802 号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号）；
12. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议通过）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
14. 《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第 32 号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 65 号）；
17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
19. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）
20. 其他相关法律法规。

（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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《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

1. 国有土地使用权证复印件；
2. 其它资料等。

（五）取价依据

1. 市场询价资料；
2. 评估人员现场勘察、记录等；
3. 其他参考资料。

七、 评估方法

（一）评估方法简介

依据资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括成本法、市场法及收益法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的实用性恰当选择资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3. 成本法

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。采用成本法的前提条件有:

- (1) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》,资产评估师执行评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

收益法一般用于通过预期收益资本化或者折现评估价值,而本次评估是市场租金,故本次评估不选用收益法进行评估。

成本法作为三大基础评估方法之一,其操作性强,本次评估的房地产租金价格其构成的成本费用等均可用货币进行量化,故可选用成本法进行评估。

从成本的角度来看,房屋租赁价格一般由折旧费、维修费、管理费、投资利息、保险费、地租、税金及利润八项因素积算构成,公式如下:

房屋租赁价格=折旧费+维修费+管理费+投资利息+保险费+地租+税金+利润

由于评估对象周边类似房地产交易活跃,所获取的可比交易数据比较充分和可靠,其市场定价可以作为房产租金市场价格的参考,故可选用市场法进行评估。

运用市场法求取评估对象房产租金市场价格,是依据替代原理将待估房产与类似的房产在近期的租赁市场交易价格进行对照比较,通过对比租赁交易情况、交易日期、区位因素、实物状况因素、权益状况因素等的修正得出待估房产在评估基准日的租金市场价值。公式如下:

比准价格=可比实例租金价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

八、 评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

我公司与委托人、被评估单位就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人、被评估单位协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员进行了培训。按照委托人、被评估单位对本项目的要求，我们与委托人、被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

根据中国移动通信集团河南有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2021年10月31日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，实物资产清查过程如下：

(1) 指导委托人、被评估单位填表和准备应向评估机构提供资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员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) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人、被评估单位。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提;
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. 本次评估假设被评估资产保持现有用途不变;
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性收费用等评估基准日后不发生重大变化;
5. 本次评估假设被评估单位、委托人提供的国有土地使用权证、情况说明等相关文件均真实可靠;
6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响;

7. 评估范围仅以委托人、被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

9. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

10. 持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响；
3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本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，签字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) 评估结果

在公开市场和持续使用假设前提下，截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，中国移动通信集团河南有限公司评估位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金的市场价值评估结果为：

1. 市场法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
-------	----------------------	-----------	------------

中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产	420	98.33	20.65
合计	420	98.33	20.65

2. 成本法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产	420	98.33	8.99
合计	420	98.33	8.99

(二) 评估结果分析及最终评估结论

市场法评估是从市场的角度来看，反映资产目前的市场客观情况。评估对象周边类似房地产租赁交易活跃，所获取的可比交易数据来源于市场，与资产的市场化程度密切相关。

成本法评估是从成本的角度来看，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，这种成本投入在实际计算中往往由于折旧费、维修费及管理费等计算基数及费率的选取而造成计算出的理论结果与实际的市场租金存在差异。

根据以上评估工作，我们认为市场法评估能够客观反映资产目前的市场情况，故本次评估选用市场法的评估结果作为房产租金价值的参考依据。由此得到房地产租金在评估基准日的市场价格为 20.65 万元。

评估结果为包含增值税价格。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。租金支付方式为按年支付。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围内房屋建筑物未办理不动产权证，根据被评估单位提供的相关声明，纳入评估范围的房屋建筑物产权归被评估单位所有，未设定抵押担保等他项权利，也无经济纠纷。因未办理不动产权证，评估对象的建筑面积未经专业测量，为被评估单位提供，经现场勘察大致相当。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2. 本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

3. 评估报告不能视为是对本次评估中房屋质量可靠性的相关保证。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 资产评估师在评估过程中对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注，并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明，但资产

评估师不对评估对象的法律权属提供保证。本次评估所涉及的拟出租面积由被评估单位提供，评估师现场复核。

6. 租金包含与房屋不可分割的设备设施，拟出租房屋里面的设备设施全部为不可分割的设备设施。

7. 评估结果为包含增值税价格。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。

8. 租金价值为房地合一价值。

请报告使用人关注上述事项将对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 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；

(六) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后方可正式使用；

(七) 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2021 年 12 月 6 日。

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 河南安宏房地产评估咨询服务有限公司



2021年12月6日

评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、委托人营业执照复印件

附件三、委托人承诺函

附件四、被评估单位营业执照复印件

附件五、被评估单位承诺函

附件六、签字评估师承诺函

附件七、河南安宏房地产评估咨询服务有限公司营业执照副本复印件

附件八、河南安宏房地产评估咨询服务有限公司资产评估资格证书复印件

附件九、河南安宏房地产评估咨询服务有限公司评估人员资格证书复印件

附件十、权属资料复印件

附件十一、资产评估服务框架合同及资产评估业务委托书

附件十二、资产评估结果明细表



许昌分公司总经理办公会会议纪要

(2021 年第 26 次)

7 月 16 日，分公司组织召开总经理办公会 2021 年第 26 次会议。会议讨论决策议题 7 项，现将具体内容纪要如下：

七、中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房屋出租情况汇报

责任部门：综合部

汇报人：魏卫星

基本情况：为提升房产利用率，现申请对分公司第二通信枢纽楼部分房屋进行出租，出租面积约为 420 余平方米（以实际测量面积为准）。

拟以经营性租赁出租，租赁期限为合同生效之日起 5 年。根据公司文件规定，对租赁房屋进行资产评估，拟从省公司采购结果中选取一家资产评估机构实施评估。招租方式为公开招租，有底价公开增价方式拍租，拍租底价为评估租金。租金支付方式为预付，一年一付。

会议决议：

（一）同意综合部汇报内容。



营业执照

统一社会信用代码
91410000719172532Q

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。



(副本)

2-4



名称 中国移动通信集团河南有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

注册资本 肆拾叁亿陆仟柒佰柒拾叁万圆整

成立日期 1999年08月06日

法定代表人 杨剑宇
营业期限 1999年08月06日至2049年08月05日

经营范围 经营基础电信业务和增值电信业务(上述经营项目的具
体内容以工信部核发的有效许可证为准)。从事通信和
互联网等网络的设计、投资和建设;通信和互联网等设
施的安装、工程施工和维修;经营与通信和信息业务相
关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、
设备销售等;出售、出租通信终端设备、互联网设备及
其零配件,并提供售后服务;房屋、柜台出租,商务代
理服务;销售:家用电器、电子产品、智能设备、日用
百货、五金、家具家居;设计、制作、发布、代理各类
广告;电子商务平台运营;代收水电气暖费;票务代
理。(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)

此件仅供许昌出租房地评估使用



登记机关

与原件相符,复印无效

承 诺 函

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司:

因 拟出租部分房地产 事宜,我单位委托你公司对该经济行为所涉及的 许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金市场价格 进行评估。基准日为:2021年10月31日,为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;

二、所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;

四、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;

五、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;

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人(盖章):

法定代表人或负责人(签字或章):

2021年10月31日



杨利宇



营业执照

(副本) 1-1

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

91411000716783186U



名称 中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

成立日期 2000年03月14日

类型 有限责任公司分公司

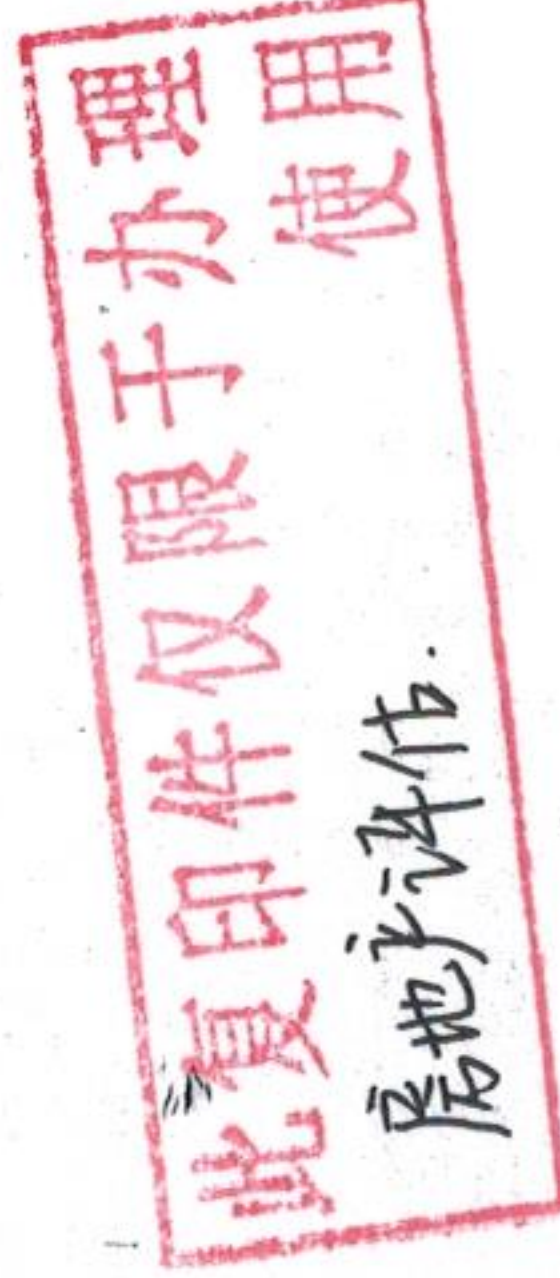
营业期限 长期

负责人 范国鑫

营业场所 许昌市八一路1786号

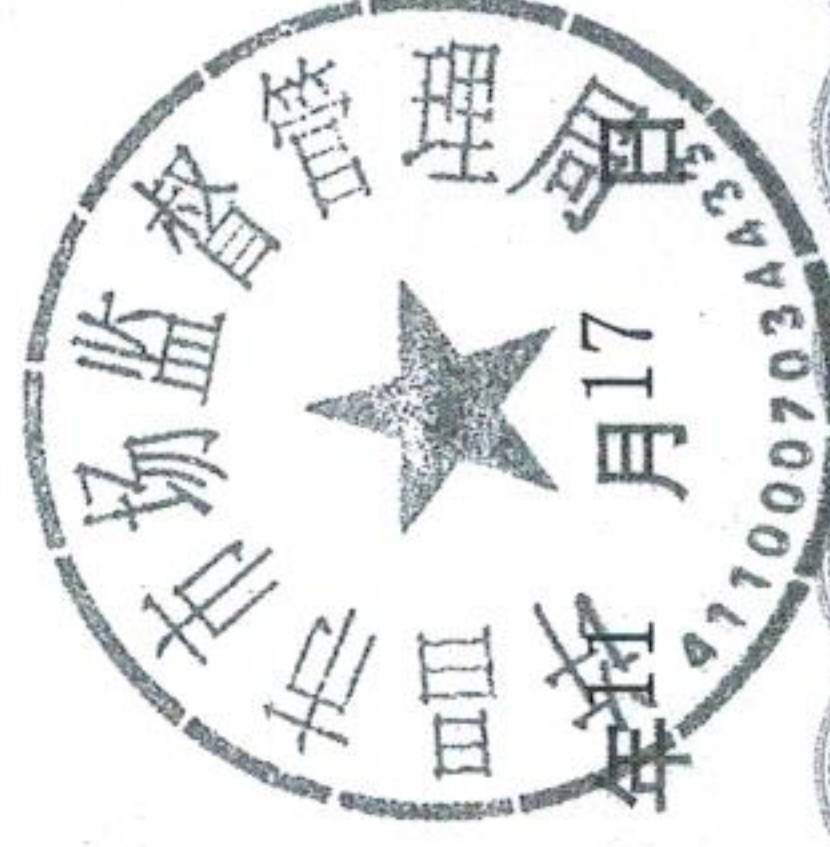
经营范围

经营基础电信业务和增值电信业务（上述经营项目的具
体内容以工信部核发的有效许可证为准）。从事通信和
互联网等网络的设计、投资和建设；通信和互联网等设
施的安装、工程施工和维修；经营与通信和信息服务相
关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、
设备销售等；出售、出租通信终端设备、互联网设备及
其零配件，并提供售后服务；房屋、柜台出租，商务代
理服务；销售：家用电器、电子产品、智能设备、日用
百货、五金、家具家居；设计、制作、发布、代理各类
广告；电子商务平台运营；代收水电气暖费；票务代
理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开
展经营活动）



登记机关

2021



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

承 诺 函

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司:

因 拟出租部分房地产 事宜,我单位委托你公司对该经济行为所涉及的 许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金市场价格 进行评估。基准日为:2021年10月31日,为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;

二、所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;

四、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;

五、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;

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估(盖章):

法定代表人或负责人(签字或章):

2021年10月31日



资产评估师承诺函

中国移动通信集团河南有限公司：

受贵公司委托，我们对你单位拟出租房地产所涉及的许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金在评估基准日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：

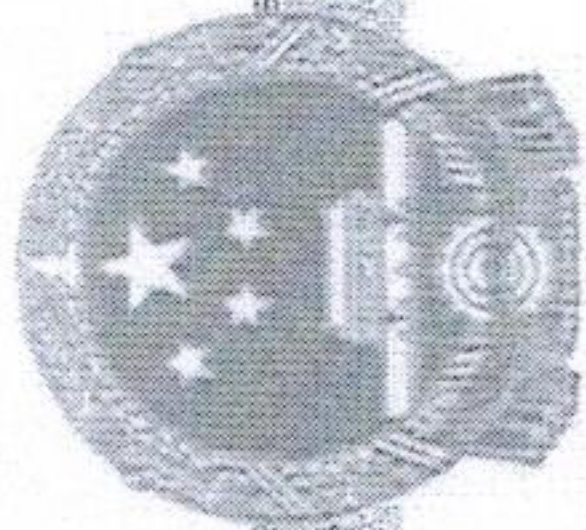
- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：张利娟

资产评估师：房勇辉

2021 年 12 月 6 日

全程电子化



统一社会信用代码
91410100756837185J

营业执照

(副本) 1-1



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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 河南安宏房地产评估咨询有限公司 注册资本 叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2003年09月10日

法定代表人 孙志鸿 营业期限 长期

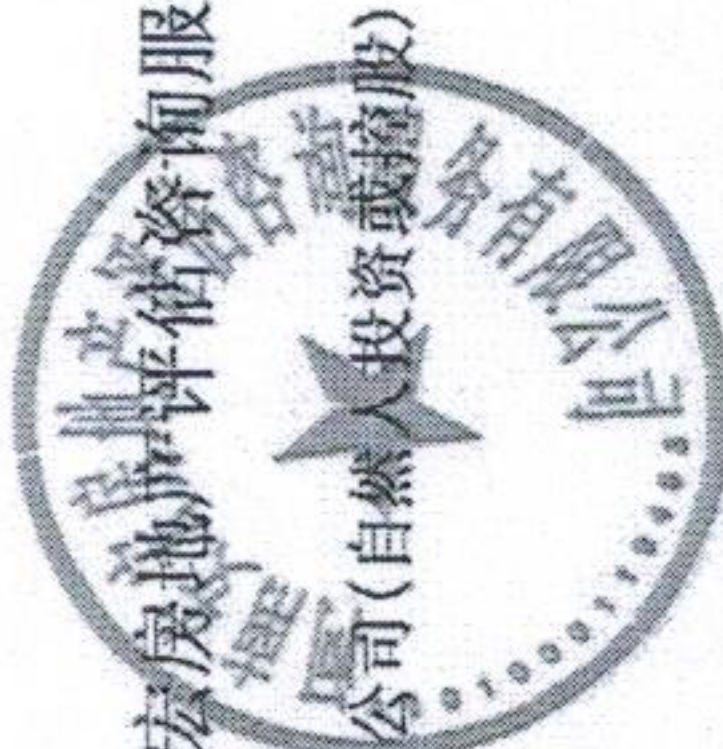
经营范围 房地产估价；房地产信息咨询服务；土地价格评估服务；土地资源技术咨询服务；土地登记咨询服务；探矿权和采矿权评估服务；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估及咨询服务；机动车鉴定评估；交通事故与车物鉴定评估服务；机动车安全技术性能与维修质量鉴定评估服务；工程项目的预决算、审计、咨询服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所

郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

登记机关

2021 年 03 月 05 日



河南省财政厅文件

豫财企〔2020〕76号

河南省财政厅关于 河南朋硕房地产评估有限公司等3家资产评估 机构备案的公告

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）、《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）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南朋硕房地产评估有限公司、河南正达房地产评估测绘咨询有限公司、河南安宏房地产评估咨询服务有限公司等3家资产评估机构已完成备案，备案时间为2020年10月21日，现予以公告。

一、资产评估机构主要情况

1. 单位名称: 河南朋硕房地产评估有限公司;

类型: 有限责任公司;

统一社会信用代码: 914101055672937801;

法定代表人: 余泽源。

2. 单位名称: 河南正达房地产评估测绘咨询有限公司;

类型: 有限责任公司;

统一社会信用代码: 91410102729613485B;

法定代表人: 李进伟。

3. 单位名称: 河南安宏房地产评估咨询有限公司;

类型: 有限责任公司;

统一社会信用代码: 91410100756837185J;

法定代表人: 孙志鸿。

资产评估机构法定代表人、申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

二、其他事项

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号) 的规定, 资产评估机构备案后, 需持续符合以上法律和规章规定的有关条件, 并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。特此公告。

2020 年 10 月 21 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张利娟

性别：女

登记编号：41100043

单位名称：河南安宏房地产评估咨
询服务有限公司



初次执业登记日期：2010-06-02

年检信息：通过（2021-04-16）

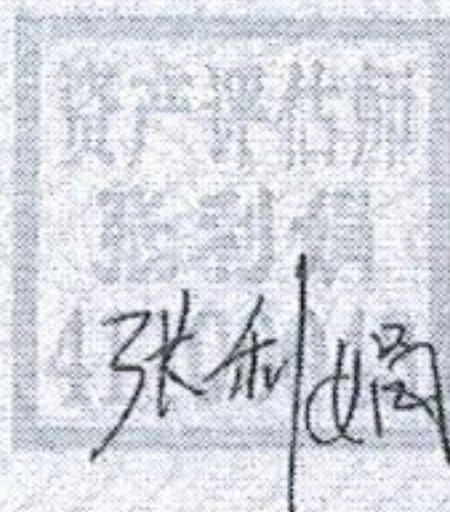


（扫描二维码，查询评估师信息）

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：2021-08-06

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：房勇辉

性别：男

登记编号：41210105

单位名称：河南安宏房地产评估咨
询服务有限公司



初次执业登记日期：2021-07-06

年检信息：2021年登记



(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：2021-07-07

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>



许昌县 国用(20/0)字第0005973号

中华人民共和国 国有土地使用证



No 014403522简



土地使用者	中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司		
座落	尚集镇和谐路与镜水大道交叉口		
地号		图号	
用途	商服用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	050年5月14日
使用权面积	20033 平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			



记 事	
日期	内 容
	出 让 土 地 该宗土地使用权出让期限为40年,自2016年5月15日起至2056年5月14日。



产权声明

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司:

位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧的办公楼，
没有办理不动产证，我单位承诺，以上房产为我公司所有，没有产权
争议。此房产无抵押、担保等他项权利。

特此说明

中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

2021年10月31日





中国移动通信集团河南有限公司、中国移动通信集团有
限公司河南分公司与河南安宏房地产评估咨询服务有
限公司关于河南移动 2021-2023 年资产评估机构采购项
目采购合同

甲方合同编号：【 1 】

乙方合同编号：【 1 】

甲方：中国移动通信集团河南有限公司、中国移动通信集团有限公司河南分公司（盖章）

法定代表人：杨剑宇

地址：郑州市经三路48号

授权代表签字：

联系人：吕天辉

电话：13903716525

邮箱：13903716525@139.com

乙方：河南安宏房地产评估咨询有限公司（盖章）

法定代表人：孙志鸿

地址：郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

授权代表签字：

联系人：钱成

电话：18137175877

邮箱：fchnahjt@163.com

合同签订日期：【 2020 】年【 12 】月【 28 】日

合同签订地点：【郑州市经三路48号】



第一条 合同当事人

甲方：中国移动通信集团河南有限公司、中国移动通信集团有限公司河南分公司

乙方：河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

鉴于：

1.1 甲方是一家依据中华人民共和国（“中国”）法律成立并在中国【郑州】合法注册、经营及有效存续的公司，具有签署本合同的合法主体资格，且在签署本合同时无任何法律障碍和重大事件影响甲方继续正常存续和履行本合同；

1.2 乙方是一家依据中国法律成立并在中国【郑州】合法注册、经营及有效存续的公司，具有签署本合同的合法主体资格，且在签署本合同时无任何法律障碍和重大事件影响乙方继续正常存续和履行本合同；

1.3 乙方合法拥有按照本合同约定向甲方提供本合同项下服务的的全部政府许可、生产和/或使用许可和/或授权。乙方对按照本合同约定为甲方提供的服务不会损害任何第三方的合法权益和社会公共利益。

1.4 甲方拟委托乙方根据本合同约定为甲方提供资产评估服务，乙方予以同意。

为此，本合同各方当事人本着平等互惠、协商一致的原则，授权各自的代表按照下述条款签署本合同。本合同由以下约定条款和通用条款两个部分组成。约定条款是甲方与乙方根据法律、行政法规规定，结合活动类委托评估服务实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改；通用条款是甲方与乙方根据法律、行政法规规定及活动类委托评估的需要订立，通用于评估服务的条款。

第一部分：约定条款

第二条 评估服务事项

甲方同意接受乙方评估服务，指定乙方根据本合同约定和甲方要求对【河南移动 2021-2023 年资产评估机构采购项目】进行服务；乙方同意接受甲方指定，根据本合同约定和甲方要求对【河南移动 2021-2023 年资产评估机构采购项目】提供评估服务。

2.1 乙方提供评估服务的具体内容和要求：【河南移动 2021-2023 年资产评估机构采购项目服务规范书】（详细内容见附件 1）。

2.2 乙方提供评估服务的具体方式：【双方约定】。

2.3 乙方提供评估服务的具体人员：【详见附件 2】。

2.4 乙方提交评估成果的进度安排和最后期限：【详细内容见附件 1】。

2.5 乙方提交评估成果的具体方式：【1、预评报告电子版；2、根据需求，提供评估报告纸质签字盖章版】。

2.6 乙方同意按照甲方要求，采用不限于以上条款所列的服务方式和服务人员等完成本合同约定的评估服务。

2.7 本合同中评估项目的评估报告从评估基准日起，有效期为一年。



第三条 合同金额和支付

3.1 本框架合同最高限额为含增值税【1656515.00】元。如无其他明确约定，上述金额为含税价格，包括乙方履行本合同的全部费用。除非甲方书面同意，甲方不再另行支付其他任何费用。本合同约定的最高限额是买方根据采购需求可能发生的最高交易额，买方累计采购额达到最高限额时，或剩余额度不足以满足买方一个需求订单时，本合同终止。本合同当事人同意，该最高限额不是对合同价款或报酬的约定，也不是买方对本合同项下实际交易额度的承诺。本合同价款或报酬或本合同实际交易额以本框架合同有效期内且最高限额以内的有效订单为准。

3.2 本框架合同的有效期：自本合同生效之日起至【2023】年【12】月【31】日止。双方同意，在本协议有效期内，如果甲方公布有关本协议产品或服务的最新集中采购结果，则本协议至该最新集中采购结果公布之日终止。

3.3 本框架协议下，资产评估收费：按照资产原值与差额定率累进收费表和报价折扣计算，折扣如下：

档次	计费额度（万元）	差额计费率（%）	折扣率	税率
1	100 以下（含 100）	9	47%	6%
2	100 以上~1000（含 1000）	3.75		
3	1000 以上~5000（含 5000）	1.2		
4	5000 以上~10000（含 10000）	0.75		
5	10000 以上~100000（含 100000）	0.15		
6	100000 以上	0.1		

房地产评估收费：按照房地产的价格总额采取差额定率分档累进及报价折扣计算，折扣如下：

档次	房地产价格总额（万元）	累进计费率%	折扣率	税率
1	100 以下（含 100）	5	47%	6%
2	101 以上至 1000	2.5		
3	1001 以上至 2000	1.5		
4	2001 以上至 5000	0.8		
5	5001 以上至 8000	0.4		
6	8001 以上至 10000	0.2		
7	10000 以上	0.1		

注：1、资产评估报价模型及房地产评估报价模型中的资产原值、房地产价格均为含税价格。2、上述价格已经包含资产评估服务涉及的全部费用，包括但不限于：材料费、调查费、咨询费、差旅费、通讯费、专家研究费、场地租赁费、鉴定费、税费等所有费用。

评估委托书

中国移动通信集团河南有限公司拟进行房地产出租，现委托你公司对拟出租的部分房地产年租金市场价值进行评估，现将评估的有关事项明确如下：

评估目的：根据中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会会议纪要（2021年第26次），中国移动通信集团河南有限公司拟出租许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产，为此需确定该房地产年租金价格，为该经济行为提供价值参考依据。

价值类型：市场价值；

评估基准日：2021年10月31日；

评估对象：位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产年租金市场价格。

评估范围：位于许昌市建安区魏庄街南侧、镜水路西侧中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司第二通信枢纽楼部分房地产，拟出租房屋建筑物使用面积约420平方米。未办理不动产权证。

委托人：中国移动通信集团河南有限公司



评估机构（盖章）：河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

2021年10月31日

资产评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021年10月31日

表1

被评估单位：中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值（年租金） B	备注
1	流动资产			
2	非流动资产			
3	其中：可供出售金融资产	98.33	20.65	
4	持有至到期投资			
5	长期应收款			
6	长期股权投资			
7	投资性房地产	98.33	20.65	
8	固定资产			
9	在建工程			
10	工程物资			
11	固定资产清理			
12	生产性生物资产			
13	油气资产			
14	无形资产			
15	开发支出			
16	商誉			
17	长期待摊费用			
18	递延所得税资产			
19	其他非流动资产			
20	资产总计	98.33	20.65	

评估机构：河南安宏房地产评估咨询有限公司



房地产评估汇总表

评估基准日：2021年10月31日

表4-5

被评估单位：中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值（年租金）	备注
4-5-1	投资性房地产—房屋（租赁）	983,277.12	206,500.00	
4-5-3	投资性房地产—土地使用权			
	投资性房地产合计	983,277.12	206,500.00	

填表人员：李锐

评估人员：房勇辉、张利娟

填表日期：2021年10月31日



房地产—房屋(租赁)评估明细表

评估基准日：2021年10月31日

表4-5-2

被评估单位：中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

金额单位：人民币元

序号	房权证编号	土地证号	名称	土地使用权 总面积 (m²)	证载用途	实际用途	来源	结构	购建年月	计量单 位	总建筑 面积	评估对 象面积	账面价值	评估价值 (年租金)	备注
1	未办理	许昌县国用 (2010)字第 0005973号	许昌市建安区魏庄街南侧、 镜水路西侧许昌分公司第二 通信枢纽楼部分房地产	20033	无	商业	自建	钢混	2013年5月	m²	16900	420.00	983,277.12	206,500.00	
合计												420.00	983,277.12	206,500.00	

填表人员：李锐
填表日期：2021年10月31日

评估人员：房勇辉、张利娟

