

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

洲际油气股份有限公司编制财务报告
所涉及的投资性房地产公允价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2019】第 302 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年三月十三日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
附件目录.....	22

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供材料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

洲际油气股份有限公司编制财务报告 所涉及的投资性房地产公允价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2019】第 302 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受洲际油气股份有限公司的委托，采用市场法，就洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值进行了评估。

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米，于评估基准日账面价值 208,536.25 万元。

本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估资产采用市场法进行评估并确定评估结论。

本次评估的价值类型为公允价值。

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出洲

际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 213,573.95 万元，其中洲际油气股份有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 211,997.66 万元，柳州惠能资产管理有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 1,576.29 万元。相对于账面值 208,536.25 万元，增值 5,037.70 万元，增值率为 2.42%。

提请特别注意：

本报告仅供委托方编制财务报告使用，不得用于其他任何目的。评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。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。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

洲际油气股份有限公司编制财务报告 所涉及的投资性房地产公允价值评估项目

资产评估报告

中联评报字【2019】第 302 号

洲际油气股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对洲际油气股份有限公司因编制财务报告需要相关投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为洲际油气股份有限公司（以下简称“洲际油气”），产权持有单位为洲际油气股份有限公司与柳州惠能资产管理有限公司（以下简称“柳州惠能”）。

（一）委托人概况

企业名称：洲际油气股份有限公司

公司性质：其他股份有限公司(上市)

公司地址：海口市西沙路28号

法定代表人：王文韬

注册资本：226350.7518万元

成立日期：1984年08月20日

统一社会信用代码：914600002012706569

经营范围：石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务；石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材的销售；炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务（专项审批除外）；油品贸易和进出口（国家限定经营和禁止进出口的除外）；石油相关专业设备的研发、生产及销售（专项审批除外）；能源基础产业投资、开发、经营；电力投资（国家限定和禁止的除外）；新能源产品技术研发、生产、销售；股权投资；高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营；货物进出口（国家限定经营和禁止进出口的商品除外）、技术进出口、代理进出口；矿业投资开发；房屋租赁及物业管理。

（二）产权持有单位概况

企业名称：柳州惠能资产管理有限公司

公司性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：柳州市飞鹅二路1号谷埠街国际商城A区1-42号

法定代表人：向新春

注册资本：100.00万元

成立日期：2014年09月29日

统一社会信用代码：91450204315810649Q

经营范围：资产管理；以自有资金对外投资；投资咨询服务；机械设备、建筑材料、办公用品的销售；接受委托房屋租赁。

（三）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据《资产评估委托合同》，因公司编制财务报告的需要，洲际油气股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对所涉及的投资性房地产在2018年12月31日的公允价值进行评估，为洲际油气股份有限公司编制财务报告之目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层5间沿街商业用房资产，总建筑面积128,884.42平方米，于评估基准日账面价值208,536.25万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	负一层	A区	2,236.97	1-42#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001641号
		B区	8,658.14	1-350#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001562号
		C区	4,593.51	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001851号
		F区	9,226.47	1-344#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001389号
		G区	8,298.69	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001622号
		H区	3,307.67	1-45#、79-93#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0002285号
	一层	A区	3,700.59	1/2#、2-12#、26-32#、35-37#、39#、42-44#、48-51#、53-62#、70-79#、81-83#、86-89#、92-97#、101-104#、106#、108-118#、128-129#、131-132#、134-135#、137#、139-142#、144-146#、150-151#、153-154#、157-159#、162-167#、169-172#、175-199#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0043812号、桂(2017)柳州市不动产权第0043822号、桂(2017)柳州市不动产权第0043660号等

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	一层	B 区	3,898.29	3-9#、11-12#、14-16#、18-20#、37-41#、54#、68-69#、75-77#、78/2#、90#、92-93#、100-101#、106-107#、130-132#、150-151#、154-160#、163#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001515号、桂(2016)柳州市不动产权第0001384号、桂(2016)柳州市不动产权第0001387号、桂(2017)柳州市不动产权第0043810号等
	二层	A 区	7,318.24	1-211#、213-445#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0005909号、桂(2016)柳州市不动产权第0005906号、桂(2016)柳州市不动产权第0005911号、桂(2016)柳州市不动产权第0005912号等
		B 区	8,768.52	1-412#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001388号
		D 区	8,209.88	1-420#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001350号
		F 区	8,319.54	1-368#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001390号
		G 区	7,942.70	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001621号
		H 区	5,159.13	1-183#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001667号
	三层	A 区	6,760.80	1-189#、191-407#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0006263号、桂(2016)柳州市不动产权第0006264号、桂(2016)柳州市不动产权第0006267号等
		B 区	8,553.35	1-397#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0042123号
		D 区	8,002.55	1-411#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001516号
		F 区	7,616.62	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0009428号
		G 区	7,925.19	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001561号
	小计		128,496.85		
柳州惠能	一层	D 区	97.46	37/2#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0082547号
		F 区	92.28	93/2#商铺	
		G 区	197.83	11/1#、11/2#、43/1A、43/1B 商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001924号、桂(2016)柳州市不动产权第0001968号等
	小计		387.57		
合计			128,884.42		

根据产权持有人提供的资料，洲际油气所有的房产部分为2007年与广西正和实业集团有限公司重组时取得，部分为2009年购入取得；柳州惠能所有的房产为2016年购入取得。另柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有2间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

委托方和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城，其中部分房地产目前已出租，租约期至2019年到2031年不等，主要租赁情况如下：

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（m²）
一层	洲际油气	肖林	A-1-118	2016-12-1	2019-11-30	18.16
		周广浩	A-1-190	2018-4-1	2019-3-31	23.02
		黄军生	A-1-191	2016-5-15	2019-5-14	95.66
		林同朝	A-1-88#~93#等	2017-7-1	2025-6-30	461.01
		张国富	B-1-3-2B等	2017-5-1	2019-4-30	160.36
		姜莉	B-1-150-1#~2#等	2018-4-1	2021-3-31	246.28
		柳州市漫时间餐饮管理有限公司	B-1-159#~160#等	2016-5-15	2026-5-31	336.43
		张志梅	A-1-3#、4#	2012-6-1	2025-12-31	135.70
		张志梅	A-1-43	2014-12-15	2025-12-31	87.75
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	252.28
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	76.94
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-5-14	5,269.42
		佛山市优越百货管理有限公司	C-1	2011-5-15	2026-5-9	712.88
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-4-30	354.23
		林建敏	B-1-146等	2013-4-1	2021-3-31	158.77
		邵建达	A-1	2018-8-1	2030-7-30	3,046.63
负一层	洲际油气	罗正求	C-G1-1等	2017-9-11	2021-9-10	1,096.18
		文岗明	C-G1-8#~15#	2014-5-10	2019-5-9	654.42
		文岗明	C-G1-16#~19#	2014-6-10	2019-5-9	323.26
二层	洲际油气	柳州市南城百货有限公司	F-G1	2016-3-1	2031-6-19	20,090.79
		郑海	F-2-1#~3#等	2016-4-8	2021-4-7	1,399.48
		南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	H-2-95等	2011-7-20	2023-4-9	1,517.04
		李桂珍	D-2-39等	2015-4-10	2023-4-9	1,340.17
		詹明勇、李垚	D-2-1等	2015-3-1	2025-2-28	2,328.74
		韦吕峰	G-2	2016-7-1	2021-2-28	115.00
		陆如伟	F-2	2012-12-1	2022-11-30	2,722.21
		柳州市南城百货有限公司	F-2	2016-6-20	2031-6-19	4,197.85
		林彬	G-2	2015-11-1	2020-10-31	1,340.68
		程俊富	H-2	2017-2-1	2022-1-31	425.19
		吴达峰	A-2	2017-11-1	2022-10-31	202.24
		佛山市优越百货管理有限公司	B-2、C-2	2011-5-15	2026-5-14	9,073.86
		佛山市优越百货管理有限公司	C-2	2011-5-15	2026-5-9	1,058.01
		佛山市优越百货管理有限公司	B-2	2011-5-15	2026-5-31	278.19

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
二层		程俊富	H-2	2015-3-1	2020-2-29	1,023.08
		邵建达	A-2	2019-3-1	2030-7-30	4,807.05
		深圳市影声传奇投资管理有限公司	D-2	2018-10-16	2030-10-15	2,556.47
		广西尧帝农业开发有限公司柳州分公司	H-2	2018-8-1	2024-7-31	943.18
		韦慈嫣	H-2	2016-4-1	2019-3-30	267.50
		刘玉梅	A-2	2015-7-1	2020-6-30	786.48
		应良超	G-2、H-2	2016-7-1	2020-12-31	559.77
三层	洲际油气	杨菊	F-3-1#~5#等	2017-7-15	2025-7-14	1,361.69
		柳州市奥康眼镜有限公司	D-3-1#~6#等	2018-4-16	2024-4-15	633.80
		韦良成	D-3	2015-7-1	2020-6-30	2,057.36
		广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-3	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77
		柳州市南城百货有限公司	F-3	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70
		谢春	G-3	2018-7-1	2023-6-30	2,008.87
		邱志远	G-3-269#~406#	2014-4-15	2019-4-14	876.93
		吴达峰	A-3	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70
		佛山市优越百货管理有限公司	B-3、C-3	2011-5-15	2026-5-14	9,146.68
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-31	688.11
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015-8-1	2022-12-31	831.78
		李珊伶	D-3	2018-9-1	2024-8-31	166.03
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	143.44
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	248.24
		余彩平	D-3	2018-9-16	2023-9-15	742.63
		韦志强	D-3	2018-5-16	2024-7-31	268.92
		柳州市合唱协会	D-3	2017-12-16	2023-12-15	149.62
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	157.29
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	211.73
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	79.50
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	242.31
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	186.19
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	117.08
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	205.20
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	177.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	144.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	182.79
		张裕丰	D-3	2018-6-20	2022-6-30	208.40
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	202.73
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	193.60
		殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	502.86
殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	239.77		
柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	156.69		
柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	145.31		

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
小计						106,515.19
一层	柳州慧能	郑海	F-1-93-2B	2016-4-8	2021-4-7	16.29
		杨菊	F-1-93-2C、2D	2017-7-15	2025-7-14	15.42
		南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	D-1-37-2	2011-7-20	2023-4-9	97.46
		韦吕峰	G-1-11-1#^2#	2016-7-1	2021-2-28	53.05
		陆如伟	F-1-93-2A	2012-12-1	2022-11-30	31.68
		广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-1-93-2E	2014-1-1	2020-12-31	28.89
		林彬	G-1-43-1A	2015-11-1	2020-10-31	82.26
		谢春	G-1-11-1#~2#	2018-7-1	2023-6-30	53.05
小计						378.1
合计						106,893.29

至评估基准日，商场已招商面积10.6万余平方米，出租率约83%，已入驻经营商家包括深圳南城百货、优越百货、外婆桥餐饮、佰迪乐、御品堂休闲中心等。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为公允价值。

会计准则下的公允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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2018年12月31日。

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

1、《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

2、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

4、《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修订);

5、《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);

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号);

8、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

10、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号);

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——不动产》（中评协[2017]38号）；

8、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45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）；

12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

（四）资产权属依据

1、《不动产权证书》等权属证明；

2、其他参考资料。

（五）取价依据

1、柳州市房地产市场价格信息；

2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

3、委托人和其他相关当事人依法提供的相关资料；

4、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

4、《企业会计准则第39号—公允价值计量》（财会[2014]6号）；

5、其他参考依据

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）及《企业会计准则第3号—投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

虽然目前部分待估房产对外出租，但根据评估人员对商业地产市场租售情况的调查分析，柳州地区房产实际租售情况背离正常的房地产投资收益水平，房产出租收益率明显偏低，如以当前租约采用收益法进行测算，评估结果将无法客观反映评估对象正常的价格水平。故本次不直接采用收益法进行评估。

本次评估对象为商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考，故本次采用市场法进行评估。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

同时，考虑到目前待估房产存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。故本次估值以市场法的测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、与产权持有单位及委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、评估项目组负责人按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、按评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实，通过现场对委估资产的实地勘察和沟通，了解委估资产的现状和租约等情况；

2、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；

3、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

现场结束后对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按中联资产评估集团有限公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人和产权持有单位及审计师就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

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

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、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；

2、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；

3、评估对象经营业态不会发生改变；

4、企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

5、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，

未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出以下结论：

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为213,573.95万元，其中洲际油气股份有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为211,997.66万元，柳州惠能资产管理有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为1,576.29万元。相对于账面值208,536.25万元，增值5,037.70万元，增值率为2.42%。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

无。

（三）其他需要说明的事项

1、根据产权持有人提供的资料，其中柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有2间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。提请报告使用人注意。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

3、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。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及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、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

5、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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公允市价，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。

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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

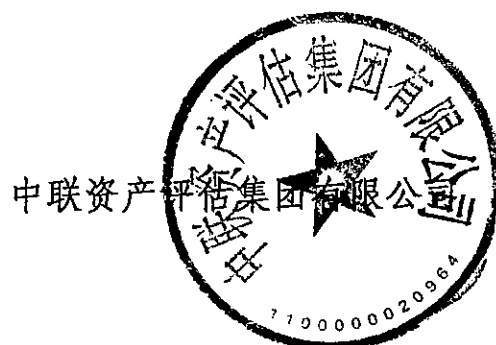
（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年三月十三日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年三月十三日

附件目录

- 1、 资产评估说明
- 2、 资产评估明细表
- 3、 资产评估委托合同
- 4、 委托人和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托人及产权持有单位承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 北京市财政局变更备案公告（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。

洲际油气股份有限公司编制财务报告
所涉及的投资性房地产公允价值评估项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2019]第 302 号

中联资产评估集团有限公司

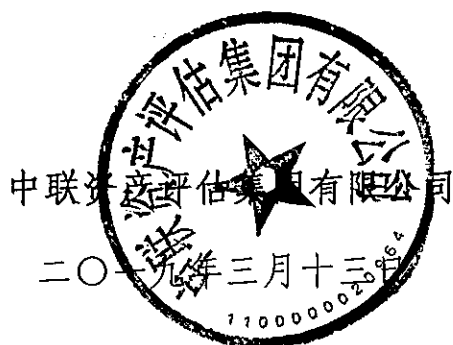
二〇一九年三月十三日

目 录

第一部分	关于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	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象及评估范围说明.....	3
二、	资产核实情况总体说明.....	8
第四部分	评估技术说明	10
一、	评估对象及评估范围.....	10
二、	评估对象概况.....	15
三、	资料审查、现场勘查和市场调查.....	16
四、	评估程序.....	17
五、	评估方法及技术思路.....	18
六、	评估过程.....	19
第五部分	评估结论及其分析	29
一、	评估结论.....	29
二、	其他事项说明.....	29

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人及产权持有单位撰写，并由委托人单位负责人和产权持有单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象及评估范围说明

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米，于评估基准日账面价值 208,536.25 万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	负一层	A 区	2,236.97	1-42#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001641 号
		B 区	8,658.14	1-350#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001562 号
		C 区	4,593.51	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001851 号
		F 区	9,226.47	1-344#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001389 号
		G 区	8,298.69	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001622 号
		H 区	3,307.67	1-45#、79-93#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0002285 号
	一层	A 区	3,700.59	1/2#、2-12#、26-32#、35-37#、39#、42-44#、48-51#、53-62#、70-79#、81-83#、86-89#、92-97#、101-104#、106#、108-118#、128-129#、131-132#、134-135#、137#、139-142#、144-146#、150-151#、153-154#、157-159#、162-167#、169-172#、175-199#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第 0043812 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043822 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043660 号等

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	一层	B 区	3,898.29	3-9#、11-12#、14-16#、18-20#、37-41#、54#、68-69#、75-77#、78/2#、90#、92-93#、100-101#、106-107#、130-132#、150-151#、154-160#、163#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001515号、桂(2016)柳州市不动产权第0001384号、桂(2016)柳州市不动产权第0001387号、桂(2017)柳州市不动产权第0043810号等
	二层	A 区	7,318.24	1-211#、213-445#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0005909号、桂(2016)柳州市不动产权第0005906号、桂(2016)柳州市不动产权第0005911号、桂(2016)柳州市不动产权第0005912号等
		B 区	8,768.52	1-412#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001388号
		D 区	8,209.88	1-420#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001350号
		F 区	8,319.54	1-368#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001390号
		G 区	7,942.70	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001621号
		H 区	5,159.13	1-183#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001667号
	三层	A 区	6,760.80	1-189#、191-407#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0006263号、桂(2016)柳州市不动产权第0006264号、桂(2016)柳州市不动产权第0006267号等
		B 区	8,553.35	1-397#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0042123号
		D 区	8,002.55	1-411#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001516号
		F 区	7,616.62	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0009428号
		G 区	7,925.19	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001561号
	小计		128,496.85		
柳州惠能	一层	D 区	97.46	37/2#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0082547号
		F 区	92.28	93/2#商铺	
		G 区	197.83	11/1#、11/2#、43/1A、43/1B 商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001924号、桂(2016)柳州市不动产权第0001968号等

产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
	小计		387.57		
	合计		128,884.42		

根据产权持有人提供的资料，洲际油气所有的房产部分为 2007 年与广西正和实业集团有限公司重组时取得，部分为 2009 年购入取得；柳州惠能所有的房产为 2016 年购入取得。另柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

委托方和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城，其中部分房地产目前已出租，租约期至2019年到2031年不等，主要租赁情况如下：

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
一层	洲际油气	肖林	A-1-118	2016-12-1	2019-11-30	18.16
		周广浩	A-1-190	2018-4-1	2019-3-31	23.02
		黄军生	A-1-191	2016-5-15	2019-5-14	95.66
		林同朝	A-1-88#~93#等	2017-7-1	2025-6-30	461.01
		张国富	B-1-3-2B 等	2017-5-1	2019-4-30	160.36
		姜莉	B-1-150-1#~2#等	2018-4-1	2021-3-31	246.28
		柳州市漫时间餐饮管理有限公司	B-1-159#~160#等	2016-5-15	2026-5-31	336.43
		张志梅	A-1-3#、4#	2012-6-1	2025-12-31	135.70
		张志梅	A-1-43	2014-12-15	2025-12-31	87.75
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	252.28
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	76.94
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-5-14	5,269.42
		佛山市优越百货管理有限公司	C-1	2011-5-15	2026-5-9	712.88
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-4-30	354.23
		林建敏	B-1-146 等	2013-4-1	2021-3-31	158.77

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目·资产评估说明

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
负一层	洲际油气	邵建达	A-1	2018-8-1	2030-7-30	3,046.63
		罗正求	C-G1-1 等	2017-9-11	2021-9-10	1,096.18
		文岗明	C-G1-8#~15#	2014-5-10	2019-5-9	654.42
		文岗明	C-G1-16#~19#	2014-6-10	2019-5-9	323.26
柳州市南城百货有限公司		F-G1	2016-3-1	2031-6-19	20,090.79	
郑海		F-2-1#~3#等	2016-4-8	2021-4-7	1,399.48	
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司		H-2-95 等	2011-7-20	2023-4-9	1,517.04	
李桂珍		D-2-39 等	2015-4-10	2023-4-9	1,340.17	
詹明勇、李珪		D-2-1 等	2015-3-1	2025-2-28	2,328.74	
韦吕峰		G-2	2016-7-1	2021-2-28	115.00	
陆如伟		F-2	2012-12-1	2022-11-30	2,722.21	
柳州市南城百货有限公司		F-2	2016-6-20	2031-6-19	4,197.85	
林彬		G-2	2015-11-1	2020-10-31	1,340.68	
程俊富		H-2	2017-2-1	2022-1-31	425.19	
吴达峰		A-2	2017-11-1	2022-10-31	202.24	
佛山市优越百货管理有限公司		B-2、C-2	2011-5-15	2026-5-14	9,073.86	
佛山市优越百货管理有限公司		C-2	2011-5-15	2026-5-9	1,058.01	
佛山市优越百货管理有限公司		B-2	2011-5-15	2026-5-31	278.19	
程俊富		H-2	2015-3-1	2020-2-29	1,023.08	
邵建达		A-2	2019-3-1	2030-7-30	4,807.05	
深圳市影声传奇投资管理有限公司	D-2	2018-10-16	2030-10-15	2,556.47		
广西尧帝农业开发有限公司柳州分公司	H-2	2018-8-1	2024-7-31	943.18		
韦慈嫣	H-2	2016-4-1	2019-3-30	267.50		
刘玉梅	A-2	2015-7-1	2020-6-30	786.48		
应良超	G-2、H-2	2016-7-1	2020-12-31	559.77		
三层	杨菊	F-3-1#~5#等	2017-7-15	2025-7-14	1,361.69	
	柳州市奥康眼镜有限公司	D-3-1#~6#等	2018-4-16	2024-4-15	633.80	
	韦良成	D-3	2015-7-1	2020-6-30	2,057.36	
	广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-3	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77	
	柳州市南城百货有限公司	F-3	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70	
	谢春	G-3	2018-7-1	2023-6-30	2,008.87	
	邱志远	G-3-269#~406#	2014-4-15	2019-4-14	876.93	

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目·资产评估说明

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（m²）
三层	洲际油气	吴达峰	A-3	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70
		佛山市优越百货管理有限公司	B-3、C-3	2011-5-15	2026-5-14	9,146.68
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-31	688.11
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015-8-1	2022-12-31	831.78
		李珊伶	D-3	2018-9-1	2024-8-31	166.03
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	143.44
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	248.24
		余彩平	D-3	2018-9-16	2023-9-15	742.63
		韦志强	D-3	2018-5-16	2024-7-31	268.92
		柳州市合唱协会	D-3	2017-12-16	2023-12-15	149.62
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	157.29
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	211.73
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	79.50
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	242.31
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	186.19
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	117.08
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	205.20
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	177.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	144.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	182.79
		张裕丰	D-3	2018-6-20	2022-6-30	208.40
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	202.73
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	193.60
		殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	502.86
		殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	239.77
		柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	156.69
		柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	145.31
小计						106,515.19
一层	柳州慧能	郑海	F-1-93-2B	2016-4-8	2021-4-7	16.29
		杨菊	F-1-93-2C、2D	2017-7-15	2025-7-14	15.42
		南宁市佰迪乐餐饮娱乐有	D-1-37-2	2011-7-20	2023-4-9	97.46

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
一层	柳州慧能	限公司				
		韦吕峰	G-1-11-1#~2#	2016-7-1	2021-2-28	53.05
		陆如伟	F-1-93-2A	2012-12-1	2022-11-30	31.68
		广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-1-93-2E	2014-1-1	2020-12-31	28.89
		林彬	G-1-43-1A	2015-11-1	2020-10-31	82.26
		谢春	G-1-11-1#~2#	2018-7-1	2023-6-30	53.05
小计						378.1
合计						106,893.29

至评估基准日，商场已招商面积10.6万余平方米，出租率约83%，已入驻经营商家包括深圳南城百货、优越百货、外婆桥餐饮、佰迪乐、御品堂休闲中心等。

(三)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、填报资产情况调查表，并收集整理评估资料。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了讲解，包括资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和产权持有单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产调查表”，收集并整理待估资产

的产权权属、租赁协议及相关资料。

其次，同时对申报资产进行现场查勘，核实评估资料，尤其是资产权属资料。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

经现场清查核实，评估人员在资产清查所知范围内对资产进行了清查，根据产权持有人提供的资料，其中柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

(三)资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内对资产进行清查，清查情况表明：

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对核实明细项目已与企业相关负责人员进行了沟通，其中柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

第四部分 评估技术说明

一、评估对象及评估范围

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米，于评估基准日账面价值 208,536.25 万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	负一层	A 区	2,236.97	1-42#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001641 号
		B 区	8,658.14	1-350#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001562 号
		C 区	4,593.51	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001851 号
		F 区	9,226.47	1-344#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001389 号
		G 区	8,298.69	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001622 号
		H 区	3,307.67	1-45#、79-93#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0002285 号
	一层	A 区	3,700.59	1/2#、2-12#、26-32#、35-37#、39#、42-44#、48-51#、53-62#、70-79#、81-83#、86-89#、92-97#、101-104#、106#、108-118#、128-129#、131-132#、134-135#、137#、139-142#、144-146#、150-151#、153-154#、157-159#、162-167#、169-172#、175-199#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第 0043812 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043822 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043660 号等

产权人	楼层	区域	建筑面积(m²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油 气	一层	B 区	3,898.29	3-9#、11-12#、14-16#、18-20#、37-41#、54#、68-69#、75-77#、78/2#、90#、92-93#、100-101#、106-107#、130-132#、150-151#、154-160#、163#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001515号、桂(2016)柳州市不动产权第0001384号、桂(2016)柳州市不动产权第0001387号
	二层	A 区	7,318.24	1-211#、213-445#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0005909号、桂(2016)柳州市不动产权第0005906号、桂(2016)柳州市不动产权第0005911号、桂(2016)柳州市不动产权第0005912号等
		B 区	8,768.52	1-412#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001388号
		D 区	8,209.88	1-420#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001350号
		F 区	8,319.54	1-368#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001390号
		G 区	7,942.70	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001621号
		H 区	5,159.13	1-183#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001667号
	三层	A 区	6,760.80	1-189#、191-407#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0006263号、桂(2016)柳州市不动产权第0006264号、桂(2016)柳州市不动产权第0006267号等
		B 区	8,553.35	1-397#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0042123号
		D 区	8,002.55	1-411#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001516号
		F 区	7,616.62	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0009428号
		G 区	7,925.19	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001561号
	小计		128,496.85		
柳州惠 能	一层	D 区	97.46	37/2#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0082547号
		F 区	92.28	93/2#商铺	
		G 区	197.83	11/1#、11/2#、43/1A、43/1B 商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001924号、桂(2016)柳州市不动产权第0001968号等
	小计		387.57		

产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
合计			128,884.42		

根据产权持有人提供的资料，洲际油气所有的房产部分为 2007 年与广西正和实业集团有限公司重组时取得，部分为 2009 年购入取得；柳州惠能所有的房产为 2016 年购入取得。另柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》，其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

委托人和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城，其中部分房地产目前已出租，租约期至 2019 年到 2031 年不等，主要租赁情况如下：

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
一层	洲际油气	肖林	A-1-118	2016-12-1	2019-11-30	18.16
		周广浩	A-1-190	2018-4-1	2019-3-31	23.02
		黄军生	A-1-191	2016-5-15	2019-5-14	95.66
		林同朝	A-1-88#~93#等	2017-7-1	2025-6-30	461.01
		张国富	B-1-3-2B 等	2017-5-1	2019-4-30	160.36
		姜莉	B-1-150-1#~2#等	2018-4-1	2021-3-31	246.28
		柳州市漫时间餐饮管理有限公司	B-1-159#~160#等	2016-5-15	2026-5-31	336.43
		张志梅	A-1-3#、4#	2012-6-1	2025-12-31	135.70
		张志梅	A-1-43	2014-12-15	2025-12-31	87.75
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	252.28
		杨志军	B-1	2016-4-1	2021-3-31	76.94
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-5-14	5,269.42
		佛山市优越百货管理有限公司	C-1	2011-5-15	2026-5-9	712.88
		佛山市优越百货管理有限公司	B-1	2011-5-15	2026-4-30	354.23

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目·资产评估说明

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（m²）
一层	洲际油气	林建敏	B-1-146 等	2013-4-1	2021-3-31	158.77
		邵建达	A-1	2018-8-1	2030-7-30	3,046.63
负一层		罗正求	C-G1-1 等	2017-9-11	2021-9-10	1,096.18
		文岗明	C-G1-8#~15#	2014-5-10	2019-5-9	654.42
		文岗明	C-G1-16#~19#	2014-6-10	2019-5-9	323.26
		柳州市南城百货有限公司	F-G1	2016-3-1	2031-6-19	20,090.79
二层		郑海	F-2-1#~3#等	2016-4-8	2021-4-7	1,399.48
		南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	H-2-95 等	2011-7-20	2023-4-9	1,517.04
		李桂珍	D-2-39 等	2015-4-10	2023-4-9	1,340.17
		詹明勇、李垚	D-2-1 等	2015-3-1	2025-2-28	2,328.74
		韦吕峰	G-2	2016-7-1	2021-2-28	115.00
		陆如伟	F-2	2012-12-1	2022-11-30	2,722.21
		柳州市南城百货有限公司	F-2	2016-6-20	2031-6-19	4,197.85
		林彬	G-2	2015-11-1	2020-10-31	1,340.68
		程俊富	H-2	2017-2-1	2022-1-31	425.19
		吴达峰	A-2	2017-11-1	2022-10-31	202.24
		佛山市优越百货管理有限公司	B-2、C-2	2011-5-15	2026-5-14	9,073.86
		佛山市优越百货管理有限公司	C-2	2011-5-15	2026-5-9	1,058.01
		佛山市优越百货管理有限公司	B-2	2011-5-15	2026-5-31	278.19
		程俊富	H-2	2015-3-1	2020-2-29	1,023.08
	邵建达	A-2	2019-3-1	2030-7-30	4,807.05	
	深圳市影声传奇投资管理有限公司	D-2	2018-10-16	2030-10-15	2,556.47	
	广西尧帝农业开发有限公司柳州分公司	H-2	2018-8-1	2024-7-31	943.18	
	三层	韦慈嫫	H-2	2016-4-1	2019-3-30	267.50
		刘玉梅	A-2	2015-7-1	2020-6-30	786.48
		应良超	G-2、H-2	2016-7-1	2020-12-31	559.77
杨菊		F-3-1#~5#等	2017-7-15	2025-7-14	1,361.69	
柳州市奥康眼镜有限公司		D-3-1#~6#等	2018-4-16	2024-4-15	633.80	
韦良成		D-3	2015-7-1	2020-6-30	2,057.36	
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司		F-3	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77	
柳州市南城百货有限公司		F-3	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70	
	谢春	G-3	2018-7-1	2023-6-30	2,008.87	

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目·资产评估说明

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（m²）
三层	洲际油气	邱志远	G-3-269#~406#	2014-4-15	2019-4-14	876.93
		吴达峰	A-3	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70
		佛山市优越百货管理有限公司	B-3、C-3	2011-5-15	2026-5-14	9,146.68
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-31	688.11
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015-8-1	2022-12-31	831.78
		李珊伶	D-3	2018-9-1	2024-8-31	166.03
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	143.44
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	248.24
		余彩平	D-3	2018-9-16	2023-9-15	742.63
		韦志强	D-3	2018-5-16	2024-7-31	268.92
		柳州市合唱协会	D-3	2017-12-16	2023-12-15	149.62
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	157.29
		罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	211.73
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	79.50
		王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	242.31
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	186.19
		曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	117.08
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	205.20
		徐文彬	D-3	2017-12-16	2025-12-15	177.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	144.67
		常德	D-3	2017-12-15	2027-7-31	182.79
		张裕丰	D-3	2018-6-20	2022-6-30	208.40
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	202.73
		王晓璎	D-3	2017-12-16	2027-7-31	193.60
		殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	502.86
		殷婷	D-3	2018-5-16	2022-5-31	239.77
柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	156.69		
柳州市大美家教服务中心	D-3	2018-3-16	2027-7-31	145.31		
小计						106,515.19
一层	柳州慧能	郑海	F-1-93-2B	2016-4-8	2021-4-7	16.29
		杨菊	F-1-93-2C、2D	2017-7-15	2025-7-14	15.42

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
一层	柳州慧能	南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	D-1-37-2	2011-7-20	2023-4-9	97.46
		韦吕峰	G-1-11-1#~2#	2016-7-1	2021-2-28	53.05
		陆如伟	F-1-93-2A	2012-12-1	2022-11-30	31.68
		广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-1-93-2E	2014-1-1	2020-12-31	28.89
		林彬	G-1-43-1A	2015-11-1	2020-10-31	82.26
		谢睿	G-1-11-1#~2#	2018-7-1	2023-6-30	53.05
小计						378.1
合计						106,893.29

至评估基准日，商场已招商面积 10.6 万余平方米，出租率约 83%，已入驻经营商家包括深圳南城百货、优越百货、外婆桥餐饮、佰迪乐、御品堂休闲中心等。

二、评估对象概况

1、区域位置及周边环境

待估对象建成于 2005 年，位于谷埠街国际商业城，东临鱼峰路，南临飞鹅路，北临飞鹅二楼，西临规划路。交通条件便利，周边有多路公交通达；区域周边配套相对完善，周边有农业银行、建设银行、民生银行等银行网点，医院有柳州市工人医院、柳州健民医院等。

待估对象周边以商业区为主，包括新时代商业港、双马广场、银泰城、五星商业大厦等商圈，客流量较大。

2、权属状况

根据产权持有人提供的资料，待估房产为商业用房，除柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层的 2 间商业用房外，其余房产均已办理不动产权证，对应土地使用权为出让性质，土地使用终止日期为

2053年8月3日。产权证载权利人分别为洲际油气股份有限公司和柳州惠能资产管理有限公司。

至评估基准日，该房产已招商面积10.6万余平方米，出租率约83%，租赁期至2019年到2031年不等。

3、柳州市商业地产市场分析

2018年，受柳州楼市调控维稳政策影响，同时随着柳州限价房的集中入市，除刚需购房外，部分投资需求开始转向商业产品，呈现供需两旺，2018年柳州商业供应面积19.15万平方米，同比上涨15.27%。另外来自不同领域而起步于线上的品牌纷纷试水开设线下实体店。线下实体店在满足消费者即时消费和对实体产品体验方面的优势是线上网店无法取代的，回归线下是众多品牌实现品牌升级、战略转型的重要举措。“柳州商业市场进入存量时代，商业的运营能力变得至关重要，市场上百货项目调整、主题街区改造活动不断出现。在消费升级的形势下，消费市场呈现重品质、重个性的特征。跨界复合店、家居集合店、快时尚餐饮、新茶饮、潮牌和小众设计师品牌等能够满足更高品质的生活方式的业态表现突出，成为推动消费新增长的重要动力。”

三、资料审查、现场勘查和市场调查

1、资料审查

根据产权持有单位提供的资料，评估人员通过进行现场实地勘察，查阅产权证等资料核对评估申报表。

2、现场勘查

评估时对现场作了全面的勘查，核对建筑面积和结构类型等，查

看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。

经现场勘查，认为待估的房屋建筑均可持续使用。

3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房地产市场售价和租金价格，在委托人有关人员的配合下，完成了上述资料的搜集工作，这将使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

四、评估程序

1、清查核实阶段

①评估人员对房地产进行核实，核实建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等。

②核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料等，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

2、现场勘察阶段

评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察。评估人员对地上评估对象逐一进行了详尽的现场查看，对房屋的外形、结构型式、层次、高度、内外装修、水、暖、电安装情况，进行较详细的核实。同时对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并取得物业照片。

同时，对待估资产周边房地产交易及租赁情况进行市场搜集。

3、评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定待估资产在评估基准日的公允价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

五、评估方法及技术思路

根据《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）及《企业会计准则第3号—投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

虽然目前部分待估房产对外出租，但根据评估人员对商业地产市场租售情况的调查分析，柳州地区房产实际租售情况背离正常的房地产投资收益水平，房产出租收益率明显偏低，如以当前租约采用收益法进行测算，评估结果将无法客观反映评估对象正常的价格水平。故本次不直接采用收益法进行评估。

本次评估对象为配套商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考，故本次采用市场法进行评估。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

同时，考虑到目前待估房产存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。故本次估值以市场法的测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最终评估结果。

六、评估过程

1、运用市场法测算房地产市场价值

待估房产涉及谷埠街国际商场多个区域与楼层，运用市场法进行测算时，需考虑各商铺之间存在的因素差异，如临街状况、面积等。根据企业提供相关资料，负一层、二层、三层商铺受以上个别因素影响有限，销售价格差异不大，而一层店面销售价格受商场分区、临街、角街等因素影响较大。同时由于商场各层客流量、商业类型等方面的不同，导致不同楼层的价格水平存在一定差异。故本次在确定房产整体价值时，首先采取市场法确定 B 区一层临街（临飞鹅路）商铺的单价水平，然后在此基础上分别对一层各商业和其余楼层商业进行相应的修正，进而逐一确定待估商业的单价。

（1）选择交易案例

比较交易案例的选择，是针对评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- ①与评估对象属同一供需圈；
- ②与评估对象用途应相同；
- ③与评估对象的交易类型相同或相近；
- ④与评估对象的估价时点应接近；
- ⑤交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；
- ⑥与估价对象规模档次相当；

估价对象位于柳州市谷埠街国际商业城，我们通过实地调查了解，

以及房地产交易信息网等资料，调查确定比较案例。本次评估我们选取位于与评估对象属于同一供需圈内，用途相近或相似、可比性较强的房地产交易实例作为评估对象的比较实例。

案例情况说明表

交易案例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	谷埠街 120 号谷朵通讯商铺(临飞鹅路)	新时代商业港商铺(临飞鹅路)	谷埠街商业城—富贵面肆商铺(临飞鹅二路)
位置	柳州市谷埠街 120 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	飞鹅二路谷埠街国际商城
房产用途	商业	商业	商业
面积(平方米)	120	71	181
售价(元/平方米)	48333	45070	44199
交易时间	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易情况	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌

(2) 比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表。

比较因素条件说明表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面(临飞鹅路)	谷埠街 120 号谷朵通讯商铺(临飞鹅路)	新时代商业港商铺(临飞鹅路)	谷埠街商业城—富贵面肆商铺(临飞鹅二路)
位置	谷埠街商业门面(临飞鹅路)	柳州市谷埠街 120 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	飞鹅二路谷埠街国际商城
交易价格(元/平方米)	待估	48333	45070	44199
房产用途	商业	商业	商业	商业
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易情况	正常交易	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌
区域因素	地理位置和繁华程度	位于谷埠街商业圈，地理位置和繁华程度较好	位于新时代商业港商圈，商服繁华程度高	位于谷埠街商业圈，地理位置和繁华程度较好
	商业人流量	较多	较多	较多
	基础设施完善程度	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给
	公共配套设施完善程度	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼峰山小学、	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼峰山	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼

影响因素		委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
区域因素		柳州十七中等学校，配套设施齐全	小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全	峰山小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全	峰山小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全
	道路通达度	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高	新时代商业港临飞鹅路、红东路等城市主干道，道路通达度较高	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高
	交通便捷程度	距“飞鹅路东”站约 100 米，附近有 33、45、53 路等八条公交线可达，公共交通通达度高	距“飞鹅路东”站约 100 米，附近有 33、45、53 路等八条公交线可达，公共交通通达度高	距东二环“高桥大市场西”站约 150 米，附近有 33、45、53 路等八条公交线可达，公共交通通达度高	距“飞鹅路东”站约 400 米，附近有 33、45、53 路等八条公交线可达，公共交通通达度较高
	环境质量	自然环境较好，人文环境较好	自然环境较好，人文环境较好	自然环境较好，人文环境较好	自然环境较好，人文环境较好
个别因素	区域规划	区域以商业为主，商业聚集环境度高	区域以商业为主，商业聚集环境度高	区域以商业为主，商业聚集环境度高	区域以商业为主，商业聚集环境度高
	临街状况	临城区主道路，一面临街	临城区主道路，一面临街	临城区主道路，一面临街	临城区次道路，一面临街
	建成时间	2005 年	2005 年	2004 年	2005 年
	装修条件	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	楼层条件	一层	一层	一层	一层
	层高	4.8 米	4.8 米	4.3 米	4.8 米
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑规模	商业综合体，建筑规模大	商业综合体，建筑规模大	商业综合体，建筑规模较大	商业综合体，建筑规模大

(3) 根据以上比较因素，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

影响因素		委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称		谷埠街国际商城 B 区商业门面(临飞鹅路)	谷埠街 120 号谷朵通讯商铺(临飞鹅路)	新时代商业港商铺(临飞鹅路)	谷埠街商业城—富贵面肆商铺(临飞鹅二路)
交易价格(元/平方米)		待估	48333	45070	44199
房产类型		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100	100	100
	商业人流量	100	100	100	100

影响因素		委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
区域因素	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	98	100
	交通便捷程度	100	100	100	98
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	区域规划	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	建成时间	100	100	100	100
	装修条件	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	层高	100	100	99	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑规模	100	100	98	100

(4) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数:

因素比较修正系数表

影响因素		委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称		谷埠街国际商城 B 区商业门面(临 飞鹅路)	谷埠街 120 号谷 朵通讯商铺(临飞 鹅路)	新时代商业港商 铺(临飞鹅路)	谷埠街商业城— 富贵面肆商铺 (临飞鹅二路)
交易价格(元/平方米)		待估	48333	45070	44199
房产类型		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
区域因素	地理位置和繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	商业人流量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0204	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0204
	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	竣工时间	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0101	1.0000
	建筑面积	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	设备、设施	1.0000	1.0000	1.0204	1.0000
批准价格			47385	46473	44217

(5) 确定评估结果

根据上述市场比较法的测算过程，经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故分别取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法求取的该类估价对象房地产单价。

B 区一层临街（临飞鹅路）商业评估单价

= (案例 1 比准单价 + 案例 2 比准单价 + 案例 3 比准单价) ÷ 3

= 46,025 元/平方米（取整）

由于一层店面价格受商场分区、临街、角街等因素影响较大，本次以临街商业单价为基础，综合考虑比较一层其余商铺所在分区的区位优势及实体因素的差异进行价格修正如下：

产权人	区域	房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元 /m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
洲际油气	A 区	1/2 号	47.61	46,025.00	90%	95%	105%	90%	41,319.00	1,967,200.00
		2 至 12 号	861.66	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	33,907,200.00
		26 至 32 号	156.81	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,222,100.00
		35 至 37 号	69.27	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,865,100.00
		39 号	20.13	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	542,000.00
		42 号	27.43	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	738,600.00
		43 号	87.75	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,453,100.00
		44 号	35.11	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	945,300.00
		48 至 51 号	88.57	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,384,700.00
		53 至 62 号	256.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	6,907,600.00
		70 至 79 号	176.95	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,764,400.00
		81 至 83 号	53.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,441,800.00
		86 至 87 号	48.58	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,308,000.00
		88 至 89 号	37.20	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,001,600.00
		92 至 93 号	33.32	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	897,100.00
		94 至 97 号	83.71	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,253,900.00
		101 至 103 号	53.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,441,800.00
		104 号	17.26	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	464,700.00
		106 号	17.65	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	475,200.00

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目·资产评估说明

产权人	区域	房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
洲际油气	A区	108至117号	173.58	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,673,600.00
		118号	18.16	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	489,000.00
		128至129号	24.42	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	657,500.00
		131至132号	25.44	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	685,000.00
		134至135号	25.44	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	685,000.00
		137号	12.80	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	344,600.00
		139至142号	60.27	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,622,800.00
		144号	14.23	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	383,100.00
		145号	56.64	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,525,000.00
		146号	85.42	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,361,400.00
		150号	60.12	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	2,365,800.00
		151号	19.67	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	529,600.00
		153至154号	37.34	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,005,400.00
		157至159号	40.20	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,082,400.00
		162至167号	80.00	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,154,000.00
		169至172号	60.61	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,631,900.00
		175至189号	391.37	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	10,537,600.00
		190号	23.02	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	905,900.00
		191号	95.66	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,764,300.00
		192至199号	223.54	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	6,018,800.00
	B区	3/2至4/2号	181.96	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	7,956,000.00
		5/1至5/2号	170.21	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	7,442,300.00
		6/3号	36.52	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,092,500.00
		6/1至9/2号	733.21	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	32,058,900.00
		12/1至12/2号	194.67	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	5,823,700.00
		14至16号	112.97	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	3,379,600.00
		18至20号	76.55	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,290,100.00
		37至39号	75.96	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,272,400.00
		40号	27.87	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	833,800.00
		41号	32.32	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	966,900.00
		54/1至54/2号	276.66	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	12,733,300.00
		68至69号	61.26	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,832,700.00
		75至77号	75.63	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,262,500.00
		78/2号	33.05	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	988,700.00
		90号	41.23	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,233,400.00
		92至93号	60.49	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,809,600.00
		100/1至100/2号	284.89	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	13,112,100.00

产权人	区域	房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元 /m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
洲际油气	B区	101号	36.66	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,096,700.00
		106至107号	60.71	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,816,200.00
		130至132号	87.92	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,630,200.00
		150/1至151/2号	246.28	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	11,335,000.00
		154/1至154/2号	139.81	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	6,434,800.00
		155/1至156/2号	273.42	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	12,584,200.00
		157号	76.94	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,301,700.00
		158/1至160号	250.57	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	11,532,500.00
		163/1至163/2号	182.91	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	8,418,400.00
		11号	67.62	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	2,956,600.00
小计									274,598,900.00	
柳州惠能	D区	37/2#	97.46	46,025.00	95%	95%	100%	90%	41,538.00	4,048,300.00
	F区	93/2#	92.28	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	4,247,200.00
	G区	11/1#、11/2#	106.1	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	4,175,100.00
		43/1A、43/1B	91.73	46,025.00	90%	100%	100%	90%	41,423.00	3,799,700.00
	小计									16,270,300.00

同时评估人员通过对当地大型综合性商场的调查咨询，并参照本次评估商场的实际租金水平，确定本次按以下原则对各层商业价格水平进行修正。负一层单价为B区一层临街商业的35%，二层单价为B区一层临街商业的50%，三层单价为B区一层临街商业的30%。

参照楼层修正系数，综合确定各楼层单价及总价，过程如下：

产权人	楼层	建筑面积	楼层系数	市场法评估单价 (元/m ²)	市场法评估总价 (元)
洲际油气	负一层	36,321.45	35%	16,109.00	585,102,200.00
	一层	7,598.88		-	274,598,900.00
	二层	45,718.01	50%	23,013.00	1,052,108,600.00
	三层	38,858.51	30%	13,808.00	536,558,300.00
	小计	128,496.85			2,448,368,000.00
柳州惠能	一层	387.57			16,270,300.00
	小计	387.57			16,270,300.00
合计		128,884.42			2,464,638,300.00

2、确定盈余租金折现价值

(1) 市场租金的确定

评估人员对与评估对象位于同一供需圈、性质类似的物业的租赁情况进行了调查，分别选取了以下三个可比实例进行测算，如下表。

项目		案例 1	案例 2	案例 3
项目名称		飞龙新城	飞鹅商城	风情港商业
项目位置		柳南区飞鹅路 188 号	柳南区飞鹅路 55 号	城中区中山中路 9 号
用途		商业	商业	商业
租赁成交价（元/平方米·日）		6.67	6.17	6.67
交易日期		2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
比较因素 及修正指 数	交易价格	6.67	6.17	6.67
	交易情况	102	102	102
	市场状况	100	100	100
	区位状况	100	100	102
	实物状况	100	95	100
	权益状况	100	100	100
	比准价格	6.50	6.36	6.41
测算单价		6.42		

由上确定一层商业正常市场租金单价为6.42元/平方米·日。负一层、二层、三层租金按照相应楼层比例测算，租金单价分别为2.25元/平方米·日、3.21元/平方米·日、1.93元/平方米·日。

根据项目所在区域物业实际情况和近期柳州商业物业租赁情况现状，负一层、一层、二层、三层市场客观空置率分别为15%、8%、10%、15%。同时，经过市场调查，评估对象所在片区商业聚集程度较高，周边类似物业租金水平呈逐年上涨趋势，商业租金水平年增长一般在1-5%左右。结合评估对象的实际情况，参考目前已签订的租赁合同，我们本次评估按照基准日后前三年租金每年环比递增率为5%，之后租约年内保持稳定进行测算。

(2) 盈余租金的确定

盈余租金，即已出租房产市场租金与合同租金的差额。根据产权持有人提供的相关租赁合同计相关补充协议为基础进行测算。

（3）折现率的确定

结合估值对象实际情况，本次采用租售比加租金增长率确定折现率。其中租售比=客观月租金/总售价。根据前述信息，折现率测算如下：

项目	负一层	一层	二层	三层	合计
建筑面积（m ² ）	36,321.45	7,986.45	45,718.01	38,858.51	128,884.42
租金标准（元/ m ² ·日）	2.25	6.42	3.21	1.93	/
月租金（元）	2,451,697.88	1,538,190.27	4,402,644.36	2,249,907.73	10,642,440.24
市场法评估总价 （元）	585,102,200.00	290,869,200.00	1,052,108,600.00	536,558,300.00	2,464,638,300.00
租售比	0.43%				
租金增长率	5.00%				
折现率	5.43%				

即折现率确定为5.43%。

（4）盈余租金折现价值的确定

对租约期内的盈余租金选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算其折现价值。

（5）案例

由于待估房产体量较大、租约繁多，本次以租户林同朝所租赁的A区一层461.01平方米房产为例测算盈余租金折现值。根据产权持有人提供的租赁合同及相关补充协议，相关租赁信息如下：

租赁建筑面积：461.01平方米

租赁期：2017年7月1日至2025年6月30日

租金水平：免租期为2017年10月至12月；2018年2月、4月；2019

年2月、4月。

租约期	租金水平（元/月）
2017/7/1-2019/6/30	16268.4
2019/7/1-2021/6/30	17081.8
2021/7/1-2023/6/30	17935.9
2023/7/1-2025/6/30	18833.4

根据前述市场租金单价测算结果、空置率及折现率测算，租户林同朝所租赁区域的盈余租金折现值测算如下：

金额单位：元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	至2025年6月30日
市场租金	993,861.95	1,023,677.81	1,054,388.15	1,054,388.15	1,054,388.15	1,054,388.15	527,194.07
合同租金	167,564.40	204,981.60	210,106.20	215,230.80	220,615.80	226,000.80	113,000.40
盈余租金	826,297.55	818,696.21	844,281.95	839,157.35	833,772.35	828,387.35	414,193.67
折现率	5.43%	5.43%	5.43%	5.43%	5.43%	5.43%	5.43%
折现期	1	2	3	4	5	6	6.5
折现系数	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.7091
盈余租金折现值	783,740.44	736,536.66	720,435.14	679,182.64	640,068.50	603,181.79	293,721.76
合计	4,456,900.00						

3、评估结果的确定

根据上述测算，待估对象市场法评估总价为2,464,638,300.00元，盈余租金折现价值为328,898,800.00元，二者之差为2,135,739,500.00元。详见下表。

产权人	楼层	建筑面积（m²）	市场法评估总价（元）	盈余租金现值（元）	评估值（元）
洲际油气	负一层	36,321.45	585,102,200.00	328,391,400.00	2,119,976,600.00
	一层	7,598.88	274,598,900.00		
	二层	45,718.01	1,052,108,600.00		
	三层	38,858.51	536,558,300.00		
柳州惠能	一层	387.57	16,270,300.00	507,400.00	15,762,900.00
合计		128,884.42	2,464,638,300.00	328,898,800.00	2,135,739,500.00

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出以下结论：

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 213,573.95 万元，其中洲际油气股份有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 211,997.66 万元，柳州惠能资产管理有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 1,576.29 万元。相对于账面值 208,536.25 万元，增值 5,037.70 万元，增值率为 2.42%。

二、其他事项说明

1、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

2、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据及有关资料，委托人及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供，委托人及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为洲际油气股份有限公司(以下简称“洲际油气”),产权持有单位为洲际油气股份有限公司与柳州惠能资产管理有限公司(以下简称“柳州惠能”)。

(一) 委托人概况

企业名称:洲际油气股份有限公司

公司性质:其他股份有限公司(上市)

公司地址:海口市西沙路 28 号

法定代表人:王文韬

注册资本:226350.7518 万元

成立日期:1984 年 08 月 20 日

统一社会信用代码:914600002012706569

经营范围:石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务;石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材的销售;炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务(专项审批除外);油品贸易和进出口(国家限定经营和禁止进出口的除外);石油相关专业设备的研发、生产及销售(专项审批除外);能源基础

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、关于评估目的说明

根据《资产评估业务约定书》，因公司编制财务报告的需要，洲际油气股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对所涉及的投资性房地产在 2018 年 12 月 31 日的公允价值进行评估，为洲际油气股份有限公司编制财务报告之目的提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米，于评估基准日账面价值 208,536.25 万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积 (m²)	商铺明细	不动产权证号
	负一层	A 区	2,236.97	1-42#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001641 号
		B 区	8,658.14	1-350#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001562 号
		C 区	4,593.51	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61# 商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001851 号
		F 区	9,226.47	1-344#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001389 号
		G 区	8,298.69	1-337#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001622 号

产权人	楼层	区域	建筑面积 (m²)	商铺明细	不动产权证号
		F 区	7,616.62	1-337#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0009428 号
		G 区	7,925.19	1-406#商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001561 号
		小计	128,496.85		
柳州惠能	一层	D 区	97.46	37/2#商铺	桂 (2017) 柳州市不动产权第 0082547 号
		F 区	92.28	93/2#商铺	
		G 区	197.83	11/1#、11/2#、43/1A、43/1B 商铺	桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001924 号、桂 (2016) 柳州市不动产权第 0001968 号等
		小计	387.57		
合计			128,884.42		

洲际油气所有的房产部分为 2007 年与广西正和实业集团有限公司重组时取得,部分为 2009 年购入取得 柳州惠能所有的房产为 2016 年购入取得。另柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》,其建筑面积以委托人及产权持有单位提供数据为准。

委托方和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城,其中部分房地产目前已出租,租约期至 2019 年到 2031 年不等,主要租赁情况如下:

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m²)
		肖林	A-1-118	2016-12-1	2019-11-30	18.16
		周广浩	A-1-190	2018-4-1	2019-3-31	23.02
		黄军生	A-1-191	2016-5-15	2019-5-14	95.66

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积（㎡）
二层	洲际油气	邵建达	A-2	2019-3-1	2030-7-30	4,807.05
		深圳市影声传奇投资管理有限公司	D-2	2018-10-16	2030-10-15	2,556.47
		广西尧帝农业开发有限公司柳州分公司	H-2	2018-8-1	2024-7-31	943.18
		韦慈嫣	H-2	2016-4-1	2019-3-30	267.50
		刘玉梅	A-2	2015-7-1	2020-6-30	786.48
		应良超	G-2、H-2	2016-7-1	2020-12-31	559.77
三层		杨菊	F-3-1#~5#等	2017-7-15	2025-7-14	1,361.69
		柳州市奥康眼镜有限公司	D-3-1#~6#等	2018-4-16	2024-4-15	633.80
		韦良成	D-3	2015-7-1	2020-6-30	2,057.36
		广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	F-3	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77
		柳州市南城百货有限公司	F-3	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70
		谢春	G-3	2018-7-1	2023-6-30	2,008.87
		邱志远	G-3-269#~406#	2014-4-15	2019-4-14	876.93
		吴达峰	A-3	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70
		佛山市优越百货管理有限公司	B-3、C-3	2011-5-15	2026-5-14	9,146.68
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56
		佛山市优越百货管理有限公司	C-3	2011-5-15	2026-5-31	688.11
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015-8-1	2022-12-31	831.78
		李珊伶	D-3	2018-9-1	2024-8-31	166.03
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	143.44
		马振刚	D-3	2018-11-1	2024-10-31	248.24
		余彩平	D-3	2018-9-16	2023-9-15	742.63
		韦志强	D-3	2018-5-16	2024-7-31	268.92
三层	柳州市合唱协会	D-3	2017-12-16	2023-12-15	149.62	
	罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	157.29	
	罗爱青	D-3	2018-7-20	2026-7-31	211.73	
	王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	79.50	
三层	王军	D-3	2017-4-1	2027-3-31	242.31	
	曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	186.19	
	曾姿丹	D-3	2017-8-1	2027-7-31	117.08	

柳州惠能位于广西柳州谷埠街国际商城一层尚有 2 间商业用房尚未办理《不动产权证》。

六、相关资产清查情况的说明

（一）相关资产的清查内容

列入本次清查范围的相关资产为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米，于评估基准日账面价值 208,536.25 万元。明细见上文。

（二）相关资产的清查方法

由于本次待估资产主要为商业房产，在清查中，根据不动产权证对相关资产进行清查核实，包括建筑结构、产权权属、位置、面积等。

（三）相关资产的清查过程

公司于 2019 年 2 月下旬开始对相关资产进行全面清查，清查工作于 2019 年 2 月 21 日前后陆续完成，在清查的基础上填报资产清查评估明细表。相关资产的清查过程大体分为以下几个阶段：

1、制定计划

根据清查内容和要求，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落实责任人并提出验收标准。

- 1、经济行为文件；
- 2、洲际油气股份有限公司和柳州市惠能资产管理有限公司《企业法人营业执照》复印件；
- 3、洲际油气股份有限公司和柳州市惠能资产管理有限公司 2018 年度会计报表；
- 4、租赁协议；
- 5、资产清查评估明细表；
- 6、其他相关资料。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

产权人	楼层	建筑面积 (m²)	市场法评估总价 (元)	盈余租金现值 (元)	评估值 (元)
洲际油气	负一层	36,321.45	585,102,200.00	328,391,400.00	2,119,976,600.00
	一层	7,598.88	274,598,900.00		
	二层	45,718.01	1,052,108,600.00		
	三层	38,858.51	536,558,300.00		
柳州惠能	一层	387.57	16,270,300.00	507,400.00	15,762,900.00
合计		128,884.42	2,464,638,300.00	328,898,800.00	2,135,739,500.00

中联资产评估集团有限公司

市场法评估结果汇总表

产权人	楼层	建筑面积 (m²)	楼层系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
洲际油气	负一层	36,321.45	35%	16,109.00	585,102,200.00
	一层	7,598.88	100%	-	274,598,900.00
	二层	45,718.01	50%	23,013.00	1,052,108,600.00
	三层	38,858.51	30%	13,808.00	536,558,300.00
	小计	128,496.85			2,448,368,000.00
柳州惠能	一层	387.57			16,270,300.00
	小计	387.57			16,270,300.00
合计		128,884.42			2,464,638,300.00

一层估价对象市场法评估明细表（洲际油气）

房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
A区一层1/2号	47.61	46,025.00	90%	95%	105%	90%	41,319.00	1,967,200.00
A区一层2至12号	861.66	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	33,907,200.00
A区一层26至32号	156.81	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,222,100.00
A区一层35至37号	69.27	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,865,100.00
A区一层39号	20.13	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	542,000.00
A区一层42号	27.43	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	738,600.00
A区一层43号	87.75	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,453,100.00
A区一层44号	35.11	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	945,300.00
A区一层48至51号	88.57	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,384,700.00
A区一层53至62号	256.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	6,907,600.00
A区一层70至79号	176.95	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,764,400.00
A区一层81至83号	53.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,441,800.00
A区一层86至87号	48.58	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,308,000.00
A区一层88至89号	37.20	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,001,600.00
A区一层92至93号	33.32	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	897,100.00
A区一层94至97号	83.71	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,253,900.00
A区一层101至103号	53.55	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,441,800.00
A区一层104号	17.26	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	464,700.00
A区一层106号	17.65	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	475,200.00
A区一层108至117号	173.58	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	4,673,600.00
A区一层118号	18.16	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	489,000.00
A区一层128至129号	24.42	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	657,500.00
A区一层131至132号	25.44	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	685,000.00
A区一层134至135号	25.44	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	685,000.00
A区一层137号	12.80	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	344,600.00
A区一层139至142号	60.27	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,622,800.00
A区一层144号	14.23	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	383,100.00
A区一层145号	56.64	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,525,000.00
A区一层146号	85.42	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,361,400.00
A区一层150号	60.12	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	2,365,800.00
A区一层151号	19.67	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	529,600.00
A区一层153至154号	37.34	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,005,400.00
A区一层157至159号	40.20	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,082,400.00
A区一层162至167号	80.00	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	2,154,000.00
A区一层169至172号	60.61	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	1,631,900.00
A区一层175至189号	391.37	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	10,537,600.00
A区一层190号	23.02	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	905,900.00
A区一层191号	95.66	46,025.00	90%	95%	100%	86%	39,351.00	3,764,300.00
A区一层192至199号	223.54	46,025.00	90%	65%	100%	59%	26,925.00	6,018,800.00

一层估价对象市场法评估明细表（洲际油气）

房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
B区一层3/2至4/2号	181.96	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	7,956,000.00
B区一层5/1至5/2号	170.21	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	7,442,300.00
B区一层6/3号	36.52	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,092,500.00
B区一层6/1至9/2号	733.21	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	32,058,900.00
区一层12/1至12/2号	194.67	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	5,823,700.00
B区一层14至16号	112.97	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	3,379,600.00
B区一层18至20号	76.55	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,290,100.00
B区一层37至39号	75.96	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,272,400.00
B区一层40号	27.87	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	833,800.00
B区一层41号	32.32	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	966,900.00
区一层54/1至54/2号	276.66	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	12,733,300.00
B区一层68至69号	61.26	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,832,700.00
B区一层75至77号	75.63	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,262,500.00
B区一层78/2号	33.05	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	988,700.00
B区一层90号	41.23	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,233,400.00
B区一层92至93号	60.49	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,809,600.00
区一层100/1至100/2号	284.89	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	13,112,100.00
B区一层101号	36.66	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,096,700.00
B区一层106至107号	60.71	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	1,816,200.00
B区一层130至132号	87.92	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,630,200.00
区一层150/1至151/2号	246.28	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	11,335,000.00
区一层154/1至154/2号	139.81	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	6,434,800.00
区一层155/1至156/2号	273.42	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	12,584,200.00
B区一层157号	76.94	46,025.00	100%	65%	100%	65%	29,916.00	2,301,700.00
区一层158/1至160号	250.57	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	11,532,500.00
区一层163/1至163/2号	182.91	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	8,418,400.00
B区一层11号	67.62	46,025.00	100%	95%	100%	95%	43,724.00	2,956,600.00
合计								274,598,900.00

一层估价对象市场法评估明细表（惠能）

房号	建筑面积 (m²)	比准单价 (元/m²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估单价 (元/m²)	市场法评估总价 (元)
D区一层37/2#	97.46	46,025.00	95%	95%	100%	90%	41,538.00	4,048,300.00
F区一层93/2#	92.28	46,025.00	100%	100%	100%	100%	46,025.00	4,247,200.00
区一层11/1#、11/2#	106.10	46,025.00	90%	95%	100%	85%	39,351.00	4,175,100.00
区一层43/1A、43/1B	91.73	46,025.00	90%	100%	100%	90%	41,423.00	3,799,700.00
	387.57	46,025.00						16,270,300.00

洲际油气盈余租金明细表

项目		空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
租金（元/㎡·年）	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
	三层	15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
普林	2016-12-1	18.16	36,017.98												
周广浩	2018-6-1	23.02	12,406.84												
黄军生	2016-5-15	95.66	76,304.09												
林同顺	2017-7-1	461.01	993,861.95	1,043,555.05	1,095,732.80	1,095,732.80	1,095,732.80	1,095,732.80	547,866.40						
张国富	2017-5-1	160.36	114,084.25												
姜利	2018-4-1	216.28	530,909.29	557,486.25	146,340.14										
市优速百货管理有限公司	2016-5-15	336.43	725,287.91	761,582.30	799,629.92	799,629.92	799,629.92	799,629.92	799,629.92	335,844.56					
张进梅	2012-6-1	135.70	292,546.95	307,174.29	322,533.01	322,533.01	322,533.01	322,533.01	322,533.01						
张进梅	2014-12-15	87.75	189,174.61	198,633.34	208,565.01	208,565.01	208,565.01	208,565.01	208,565.01						
杨志军	2016-4-1	252.28	503,874.31	571,068.02	149,965.36										
杨志军	2016-4-1	76.94	165,870.02	174,163.52	45,717.92										
市优速百货管理有限公司	2011-5-15	5,289.42	11,380,095.34	11,928,005.80	12,524,405.88	12,524,405.88	12,524,405.88	12,524,405.88	12,524,405.88	4,634,030.18					
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	712.88	1,536,852.37	1,613,694.99	1,694,379.74	1,694,379.74	1,694,379.74	1,694,379.74	1,694,379.74	609,976.70					
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	354.23	763,661.79	801,844.88	841,937.12	841,937.12	841,937.12	841,937.12	841,937.12	277,839.25					
林建敏	2013-4-1	158.77	342,282.08	359,396.19	94,341.50										
郭建达	2018-8-1	3,046.63	6,568,034.63	6,896,436.36	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	7,241,258.18	4,272,342.33	
罗正求	2017-9-11	1,096.18	764,181.88	802,390.98	589,757.37										
文启明	2014-5-10	654.42	159,675.94												
文岗明	2014-6-10	323.26	78,874.18												
州市南城百货有限公司	2016-3-1	20,090.79	14,005,927.59	14,706,223.97	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	15,441,535.17	7,257,521.53
郑海	2016-4-8	1,399.48	1,475,730.67	1,519,517.20	439,288.13										
市佑迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	1,517.01	1,599,695.92	1,679,680.72	1,753,654.76	1,753,654.76	1,753,654.76	1,753,654.76	1,753,654.76						
李桂珍	2015-4-10	1,340.17	1,413,189.15	1,483,848.62	1,558,041.05	1,558,041.05	1,558,041.05	1,558,041.05	1,558,041.05						
翁明真、李昆	2015-3-1	2,328.74	2,455,621.40	2,578,402.47	2,707,322.59	2,707,322.59	2,707,322.59	2,707,322.59	2,707,322.59	460,244.84					
李昌峰	2016-7-1	115.00	121,265.78	127,329.06	21,391.28										
陆如伟	2012-12-1	2,722.21	2,870,529.61	3,014,056.09	3,164,758.90	2,911,578.19									
州市南城百货有限公司	2016-6-20	4,197.85	4,426,569.86	4,617,898.35	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	4,890,293.27	2,293,737.81
林彬	2015-11-1	1,340.68	1,413,725.95	1,346,907.17											
程俊富	2017-2-1	425.19	408,356.48	470,774.30	494,313.02	41,488.17									
吴达峰	2017-11-1	202.24	213,259.05	223,922.00	235,116.10	197,499.20									
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	9,073.86	9,588,249.26	10,046,661.73	10,548,994.81	10,548,994.81	10,548,994.81	10,548,994.81	10,548,994.81	3,903,128.08					
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	1,058.01	1,115,655.67	1,171,438.46	1,230,010.38	1,230,010.38	1,230,010.38	1,230,010.38	1,230,010.38	442,803.74					
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	278.19	293,347.18	308,014.54	323,415.27	323,415.27	323,415.27	323,415.27	323,415.27	135,834.41					
程俊富	2015-3-1	1,023.08	1,078,822.51	181,242.18											
郁建达	2019-3-1	4,807.05	5,068,962.12	5,322,410.23	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	5,588,530.74	3,297,233.13	
影声传奇投资管理有限公司	2018-10-16	2,556.47	2,695,769.27	2,830,547.23	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,972,074.59	2,377,659.67	
帝业开发有限公司柳州分公司	2018-8-1	943.18	994,569.16	1,041,297.62	1,096,512.50	1,096,512.50	1,096,512.50	1,096,512.50	1,096,512.50						
市书越庭	2016-4-1	267.50	67,607.94												
刘玉梅	2015-7-1	786.48	829,331.36	435,398.97											
应良超	2016-7-1	559.77	590,269.07	119,782.52											

洲际油气盈余租金明细表

项目	层数	空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
			租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)	租金 (元/㎡·年)
租金 (元/㎡·年)	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
			2017-7-15	2020-7-14	2021-7-14	2022-7-14	2023-7-14	2024-7-14	2025-7-14	2026-7-14	2027-7-14	2028-7-14	2029-7-14	2030-7-14	2031-7-14
			1,361.69	854,349.60	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08	897,067.08
州市奥康眼镜有限公司	2018-4-16	633.80	378,721.80	397,657.69	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79	417,510.79
市良成	2015-7-1	2,057.36	1,483,558.11	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02
市乃昂河健康产业有限公司	2014-1-1	2,482.77	1,483,558.11	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02	1,557,738.02
市南城万有有限公司	2016-3-1	3,808.70	2,275,486.31	2,389,648.13	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58	2,509,131.58
市南城万有有限公司	2018-7-1	2,008.87	1,200,383.19	1,260,402.35	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47	1,323,422.47
市达远	2014-4-15	876.93	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58	146,720.58
市达峰	2017-11-1	3,282.70	1,981,549.48	2,059,626.96	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30	2,162,608.30
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	9,146.68	5,465,520.89	5,738,796.93	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78	6,025,736.78
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	1,074.56	642,094.19	674,198.90	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85	707,908.85
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	688.11	411,174.28	431,733.03	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65	453,319.65
市品宜健康产业有限公司	2014-1-1	2,645.21	1,581,220.29	1,660,281.31	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37	1,743,295.37
市品宜健康产业有限公司	2015-8-1	831.78	497,023.07	521,874.22	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93	547,967.93
市露铃	2018-9-1	166.03	99,209.82	104,170.31	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82	109,378.82
市马振刚	2018-11-1	143.44	85,711.35	89,996.92	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77	94,496.77
市马振刚	2024-10-31	248.24	148,333.70	155,750.39	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91	163,537.91
市余彩平	2023-9-16	742.63	443,752.24	465,939.86	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85	489,236.85
市北志强	2018-6-16	268.92	160,690.85	168,725.40	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67	177,161.67
柳州市合唱协会	2017-12-16	149.62	89,404.16	93,874.37	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09	98,568.09
市罗夏岩	2018-7-20	157.29	93,987.30	98,686.67	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00	103,621.00
市罗夏岩	2018-7-20	211.73	128,517.46	132,843.33	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50	139,485.50
市王军	2017-4-1	78.50	47,504.55	49,879.78	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77	52,373.77
市王军	2017-4-1	242.31	144,790.28	152,029.79	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28	159,631.28
市曾安丹	2017-8-1	186.19	111,258.25	116,819.06	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02	122,660.02
市曾安丹	2017-8-1	117.08	69,960.16	73,458.17	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08	77,131.08
市徐文彬	2017-12-16	205.20	122,615.52	128,746.29	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61	135,183.61
市徐文彬	2017-12-16	177.67	106,185.20	111,473.46	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13	117,047.13
市常德	2017-12-15	144.67	86,446.33	90,768.65	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08	95,307.08
市常德	2017-12-15	182.79	109,224.61	114,685.84	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13	120,420.13
市张裕丰	2018-6-20	208.40	124,527.65	130,754.03	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73	137,291.73
市王晓霞	2017-12-16	202.73	121,139.59	127,196.57	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40	133,556.40
市王晓霞	2017-12-16	193.60	115,081.03	121,468.24	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65	127,541.65
市殷婷	2018-5-16	502.86	300,479.72	315,503.70	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89	331,278.89
市殷婷	2018-5-16	258.77	143,272.53	150,436.15	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96	157,557.96
州市大美家政服务中心	2018-3-16	156.69	99,628.78	99,310.22	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73	103,225.73
州市大美家政服务中心	2018-3-16	145.31	86,828.76	91,170.19	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70	95,728.70

洲际油气盈余租金明细表

项目	空置率		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层		820.16	861.16	901.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
	三层	15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
肖林	2016-12-1	2019-11-30	18.16	28,087.98												
周广浩	2018-4-1	2019-3-31	23.02	7,227.34												
黄军生	2016-5-15	2019-5-14	95.66	35,405.79												
林同娟	2017-7-1	2025-6-30	461.01	826,297.55	838,574.45	880,502.00	875,117.00	889,732.00	434,866.00							
张国富	2017-5-1	2019-4-30	160.38	94,584.65												
莫莉	2018-4-1	2021-3-31	216.28	96,419.29	100,153.95											
曼时间餐饮管理有限公司	2016-5-15	2026-5-31	336.43	284,125.61	310,329.92	288,778.52	276,068.72	253,008.39	239,408.72	102,419.06						
张志梅	2012-6-1	2025-12-31	135.70	106,711.35	110,190.60	113,730.61	113,730.61	101,203.81	101,203.81							
张志梅	2014-12-15	2025-12-31	87.75	185,204.94	111,767.74	115,617.81		109,109.01	109,109.01							
杨志军	2016-4-1	2021-3-31	252.28	82,384.31	148,035.52	34,532.85										
杨志军	2016-4-1	2021-3-31	76.94	118,954.82	131,157.92	33,989.12										
优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-14	5,269.42	8,885,037.54	9,187,250.95	9,425,589.17	9,338,092.95	9,338,092.95	9,177,797.26	3,357,477.51						
优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-9	712.88	1,202,861.21	1,240,203.00	1,292,700.76	1,263,315.53	1,263,315.53	1,249,785.03	443,523.93						
优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-4-30	354.23	219,279.15	196,975.28	209,150.02	180,565.52	158,523.52	127,664.72	39,748.46						
林建敏	2013-4-1	2021-3-31	158.77	158,779.28	164,883.69	44,795.30										
邵建达	2018-8-1	2030-7-30	3,016.63	5,958,708.63	5,220,789.86	5,367,530.88	5,263,233.38	5,206,718.18	5,164,370.18	5,105,082.98	5,080,601.98	4,998,328.58	4,951,563.08	2,898,465.03		
罗正求	2017-9-11	2021-9-10	1,095.18	410,663.93	401,737.08	302,008.87										
文岗明	2014-6-10	2019-5-9	654.42	34,510.06												
文岗明	2014-6-10	2019-5-9	323.26	17,046.77												
市南城百货有限公司	2016-3-1	2031-6-19	20,090.79	3,458,282.39	5,373,537.82	5,797,955.97	5,797,955.97	5,542,133.12	5,315,776.77	5,315,776.77	5,017,183.28	4,809,489.57	4,809,489.57	2,547,967.27	2,266,366.79	
郑海	2016-4-8	2021-4-7	1,399.48	592,956.60	622,614.81	186,296.28										
佑承餐饮管理有限公司	2011-7-20	2023-4-9	1,517.04	910,365.94	971,671.12	1,020,255.16										
李桂珍	2015-4-10	2023-4-9	1,340.17	682,801.56	886,670.59	747,866.65	700,678.82									
詹明勇、李蕊	2015-3-1	2025-2-28	2,328.74	1,457,989.00	1,520,967.87	1,586,499.79	1,519,246.19	1,372,256.19	235,614.64							
韦昌峰	2016-7-1	2021-2-28	115.00	20,249.78	1,017.88											
陆如伟	2012-12-1	2022-11-30	2,722.21	1,470,116.41	1,686,345.30	1,538,032.39										
市南城百货有限公司	2016-6-20	2031-6-19	4,197.85	2,099,765.46	2,665,492.17	2,764,576.87	2,764,576.87	2,708,451.52	2,858,790.87	2,658,790.87	2,599,982.79	2,547,967.27	2,547,967.27	1,198,840.35		
林彬	2015-11-1	2021-10-31	1,340.68	674,412.35	513,184.17											
程俊富	2017-2-1	2022-1-31	425.19	174,533.68	195,250.70	19,691.07										
吴达峰	2017-11-1	2022-10-31	202.24	127,327.25	133,065.20	143,171.50										
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-14	9,073.86	5,306,392.87	5,292,684.78	5,468,359.28	5,062,213.07	5,062,213.07	4,786,186.37	1,704,924.07						
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-9	1,058.01	619,967.79	617,126.07	637,609.41	619,023.29	590,253.01	570,171.91	195,780.23						
市优越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-31	278.19	162,688.45	152,250.25	167,650.98	166,613.33	155,199.19	154,078.11	60,138.98						
程俊富	2015-3-1	2020-2-29	1,023.08	412,716.11	69,337.78											
邵建达	2019-3-1	2030-7-30	4,807.05	4,684,398.12	4,264,859.23	4,386,768.21	4,319,469.54	4,256,015.94	4,228,135.44	4,189,102.74	4,160,019.74	4,119,303.54	4,084,774.04	2,397,418.83		
彭声传餐饮管理有限公司	2018-10-16	2030-10-15	2,556.47	2,258,443.17	2,023,194.43	2,152,001.79	2,103,665.79	2,091,997.04	2,047,655.79	2,047,655.79	2,034,200.01	1,983,068.19	1,983,068.19	1,594,696.27		
农乐开发有限公司柳州分公司	2018-8-1	2024-7-31	943.18	541,812.76	562,139.22	621,149.30	611,246.30	597,382.10	355,782.98							
韦廷娟	2016-6-1	2019-3-30	287.50	28,448.58												
刘玉梅	2015-7-1	2020-6-30	786.48	392,881.76												
陈玉梅	2016-7-1	2020-12-31	554.77	257,026.67												

洲际油气盈余租金明细表

项目		空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
租金(元/㎡·年)	--层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22	901.22
	-二层	10%	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
	三层	15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
杨菊	2017-7-15 2025-7-14	1,301.60	273,853.39	294,858.00	319,443.35	298,359.48	279,018.36	256,528.68	140,040.74	-	-	-	-	-	-
广州市奥康眼镜有限公司	2018-4-16	633.80	188,581.83	199,438.94	215,992.39	207,426.91	203,899.99	58,774.93	-	-	-	-	-	-	-
市良成	2015-7-1	2,057.36	678,129.58	361,774.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市龙洞河健康产业有限公司	2014-1-1	2,482.77	188,446.11	172,052.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市南城百货有限公司	2016-3-1	3,808.70	220,529.91	334,322.73	574,321.09	680,955.58	680,955.58	632,458.14	589,546.78	589,546.78	539,624.27	493,567.18	493,567.18	493,567.18	233,006.33
市潮春	2018-7-1	2,008.87	847,743.59	683,165.35	681,588.07	635,991.27	307,346.44	-	-	-	-	-	-	-	-
邱志远	2014-4-15	876.83	31,595.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
吴廷峰	2017-11-1	3,282.70	765,990.08	795,130.56	883,339.96	688,983.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广东越百货管理有限公司	2011-5-15	9,146.68	1,169,462.63	916,688.13	904,327.87	646,798.52	494,922.24	494,922.24	216,880.35	13,877.48	-	-	-	-	-
广东越百货管理有限公司	2011-5-15	1,074.56	138,652.47	111,215.64	106,241.20	87,364.35	58,144.02	58,144.02	37,748.81	3,959.59	-	-	-	-	-
广东越百货管理有限公司	2011-5-15	688.11	87,986.60	46,446.09	68,032.74	65,486.08	37,232.92	37,232.92	34,459.90	3,159.68	-	-	-	-	-
市品堂健康产业有限公司	2014-1-1	2,646.21	100,189.89	90,338.11	79,040.57	20,668.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市品堂健康产业有限公司	2022-12-31	831.78	31,492.67	28,385.82	21,814.74	4,406.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
李顺伶	2018-9-1	186.03	66,003.82	66,344.42	66,344.42	65,195.22	62,896.82	42,295.81	-	-	-	-	-	-	-
马振刚	2018-11-1	143.44	49,451.35	46,391.12	48,021.97	47,402.37	44,304.37	37,550.28	-	-	-	-	-	-	-
马振刚	2018-11-1	248.24	93,720.70	88,340.99	92,759.51	91,816.31	87,100.31	73,673.84	-	-	-	-	-	-	-
余彩平	2018-9-16	742.63	229,962.64	219,251.61	253,080.45	248,947.65	170,043.91	-	-	-	-	-	-	-	-
书志强	2018-5-16	268.92	86,468.46	90,784.02	97,001.67	93,000.09	90,612.87	54,038.59	-	-	-	-	-	-	-
柳州市台唱协会	2017-12-16	149.62	47,986.47	49,375.17	53,815.23	50,386.49	48,525.06	-	-	-	-	-	-	-	-
罗爱青	2018-7-20	137.29	46,800.90	49,805.49	52,659.40	50,828.87	48,581.80	46,607.97	44,185.00	26,465.39	-	-	-	-	-
罗爱青	2018-7-20	211.73	62,997.88	67,042.84	70,885.10	68,421.58	65,397.50	62,739.51	59,476.70	35,624.65	-	-	-	-	-
王军	2017-4-1	79.50	22,223.55	24,121.78	25,070.47	24,555.37	22,887.67	22,331.77	20,529.07	19,928.17	4,982.04	-	-	-	-
王军	2017-4-1	242.31	67,735.28	73,520.99	76,411.88	74,841.68	69,761.18	66,067.68	62,571.38	60,739.28	15,184.82	-	-	-	-
曾姿丹	2017-8-1	186.19	53,537.15	56,493.86	60,323.82	57,508.42	55,339.42	52,302.82	49,956.82	46,672.42	28,043.31	-	-	-	-
曾姿丹	2017-8-1	117.08	33,665.16	35,223.77	37,932.12	36,161.88	34,798.38	32,889.48	31,413.98	29,348.28	17,634.03	-	-	-	-
徐文彬	2017-12-16	205.20	60,843.70	62,261.49	68,470.08	63,380.41	63,133.64	57,643.21	55,570.93	-	-	-	-	-	-
徐文彬	2017-12-16	177.67	52,680.22	53,908.26	59,283.84	54,876.33	51,662.71	49,909.53	48,115.28	-	-	-	-	-	-
常德	2017-12-15	144.67	42,886.08	43,885.45	48,262.51	41,683.88	41,499.02	40,638.68	40,439.56	36,291.48	21,799.58	-	-	-	-
常德	2017-12-15	182.79	54,198.58	55,462.24	60,979.98	56,167.73	56,224.18	51,346.93	51,095.33	46,841.33	27,543.58	-	-	-	-
张裕丰	2018-6-20	208.40	62,007.65	65,580.40	69,770.13	34,885.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
王晓霞	2017-12-16	202.73	60,119.75	61,512.17	67,645.98	62,817.29	62,373.38	56,948.40	56,685.79	50,832.80	30,540.67	-	-	-	-
王晓霞	2017-12-16	193.60	57,404.19	58,741.84	64,589.91	59,766.65	59,564.02	54,383.65	54,132.86	48,562.85	29,172.77	-	-	-	-
殷婷	2018-5-16	502.86	149,621.72	159,365.60	171,369.29	72,308.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
殷婷	2018-5-16	239.77	71,340.93	75,987.55	81,711.16	34,372.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
州市大英家政服务中心	2018-3-16	156.69	46,621.18	48,321.21	52,458.53	49,237.32	48,398.53	44,922.19	44,015.33	40,272.63	23,610.68	-	-	-	-
州市大英家政服务中心	2018-3-16	145.31	43,255.16	44,811.21	48,647.90	45,061.74	44,882.36	41,680.14	40,819.10	37,340.57	21,896.43	-	-	-	-
									5.43%						
		折现率													

折现率

洲际油气盈余租金明细表

项目	项目			空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	一层	二层	三层	15%	2,343.30	2,460.47	2,581.49	2,583.49	2,583.49	2,581.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
租金 (元/㎡·年)				8%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
				15%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
				15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
				15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期			建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
杨菊	2017-7-15			1,361.69	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	6.54						
	2018-4-16			633.80	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.29							
	2015-7-1			2,057.35	1.00	1.50											
	2014-1-1			2,482.77	1.00	2.00											
	2016-3-1			3,808.70	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	12.47
	2018-7-1			2,008.87	1.00	2.00	3.00	4.00	4.50								
	2019-4-14			876.93													
	2022-10-31			3,282.70	1.00	2.00	3.00	3.84									
	2026-5-14			9,146.68	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	7.37					
	2026-5-9			1,074.56	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	7.36					
	2026-5-31			688.11	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	7.42					
	2023-12-31			2,646.21	1.00	2.00	3.00	4.00									
	2022-12-31			831.78	1.00	2.00	3.00	4.00									
	2024-8-31			166.03	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.67							
	2024-10-31			143.44	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.81							
	2024-10-31			248.24	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.84							
2023-9-15			742.63	1.00	2.00	3.00	4.00	4.71									
2024-7-31			288.92	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.59								
2023-12-15			149.62	1.00	2.00	3.00	4.00	4.95									
2026-7-31			157.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	7.59						
2026-7-31			211.75	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	7.59						
2027-3-31			79.50	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.25					
2027-3-31			242.31	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.25					
2027-7-31			186.19	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2027-7-31			117.08	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2025-12-15			295.20	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00						
2025-12-15			177.67	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	6.95							
2027-7-31			144.67	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2027-7-31			192.79	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2022-6-30			208.40	1.00	2.00	3.00	3.50										
2027-7-31			202.73	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2027-7-31			193.60	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2022-5-31			502.86	1.00	2.00	3.00	3.42										
2022-5-31			239.77	1.00	2.00	3.00	3.42										
2027-7-31			156.69	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					
2027-7-31			145.31	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	8.59					

洲际油气盈余租金明细表

项目	空置率		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
项目	租赁期		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	2017-7-15	2025-7-14	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5302	0.5172
	2018-4-16	2024-4-15	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5302	0.5172
	2015-7-1	2020-6-30	0.9485	0.9237											
市奥康眼镜有限公司	市奥康眼镜有限公司	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172
	市优速百货管理有限公司	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	市南城百货有限公司	2018-7-1	2023-6-30	2,608.87	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	邱志远	2014-4-15	2019-4-14	876.93	0.9653										
	吴达峰	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70	0.8996	0.8533	0.8182	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172
	市优速百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-14	9,146.88	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172
	市优速百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172
	市优速百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-31	688.11	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	市品堂健康产业有限公司	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	市品堂健康产业有限公司	2015-8-1	2022-12-31	831.78	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	李朝伶	2018-9-1	2024-8-31	186.03	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	马振刚	2018-11-1	2024-10-31	143.44	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	马振刚	2018-11-1	2024-10-31	248.26	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	余彩平	2018-9-16	2023-9-15	742.63	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	韦志强	2018-5-16	2024-7-31	288.92	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
	柳州市合唱团	2017-12-16	2023-12-15	149.62	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172
罗爱青	2018-7-20	2026-7-31	157.29	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172	
罗爱青	2018-7-20	2026-7-31	211.73	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5172	
王军	2017-4-1	2027-3-31	79.50	0.9485	0.8995	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6465	0.6151	0.5849	0.5547	
王军	2017-4-1	2027-3-31	242.31	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6465	0.6151	0.5849	0.5547	
曾安丹	2017-8-1	2027-7-31	186.19	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6465	0.6151	0.5849	0.5547	
曾安丹	2017-8-1	2027-7-31	117.08	0.9485	0.8995	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6905	0.6349	0.6035	0.5731	0.5427	
徐文彬	2017-12-16	2025-12-15	205.20	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6921	0.6465	0.6151	0.5849	0.5547	
徐文彬	2017-12-16	2025-12-15	177.67	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6921	0.6465	0.6151	0.5849	0.5547	
常敏	2017-12-15	2027-7-31	144.67	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6905	0.6349	0.6035	0.5731	0.5427	
常敏	2017-12-15	2027-7-31	182.79	0.9485	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6905	0.6349	0.6035	0.5731	0.5427	
张松丰	2018-6-20	2022-6-30	208.40	0.8996	0.8533	0.8310	0.8094	0.7677	0.7281	0.6905	0.6349	0.6035	0.5731	0.5427	
王晓霞	2017-12-16	2027-7-31	202.73	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172	
王晓霞	2017-12-16	2027-7-31	193.60	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172	
殷婷	2018-5-16	2022-5-31	502.86	0.8996	0.8533	0.8346	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	
殷婷	2018-5-16	2022-5-31	239.77	0.8996	0.8533	0.8346	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	
州市大美家政服务中心	2018-3-16	2027-7-31	156.69	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172	
州市大美家政服务中心	2018-3-16	2027-7-31	145.31	0.8996	0.8533	0.8094	0.7677	0.7281	0.6906	0.6551	0.6213	0.5893	0.5590	0.5172	

洲际油气盈余租金明细表

[illegible]

洲际油气盈余租金明细表

项目	层数	项目	租赁期	建筑面积	空置率				租金 (元/㎡·年)												
					一层	负一层	二层	三层	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
租金 (元/㎡·年)	一层				2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49		
	负一层				820.16	881.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22		
	二层				1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74		
	三层				702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05		
项目	租赁期	建筑面积																			
杨菊	2017-7-15	2025-7-14	1,381.69	259,749.02	205,267.76	272,581.55	211,491.03	214,198.19	196,788.74	99,098.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市安康眼镜有限公司	2018-4-16	2024-4-15	633.80	178,889.20	179,422.62	184,308.70	187,883.62	156,529.49	44,433.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市良成	2015-7-1	2020-6-30	2,057.36	613,203.62	334,189.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市龙昌恒康产业有限公司	2014-1-1	2020-12-31	2,482.77	178,740.50	154,786.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市南城百货有限公司	2016-3-1	2031-6-19	3,808.70	209,171.88	300,772.08	490,074.54	551,140.03	522,754.47	460,517.93	407,183.49	386,193.20	334,663.28	290,873.54	275,892.57	261,583.17	240,551.27	-	-			
市泰源	2018-7-1	2023-6-30	2,008.87	614,382.62	596,613.97	581,808.05	515,556.96	212,394.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市志远	2014-4-15	2019-4-14	876.93	31,130.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
吴达峰	2017-11-1	2022-10-31	3,282.70	726,539.01	715,335.91	753,763.72	582,375.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-14	9,146.68	1,109,230.80	851,666.07	771,672.98	523,494.59	379,940.81	380,372.58	149,847.71	9,263.16	-	-	-	-	-	-	-	-		
市越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-9	1,074.56	131,511.40	100,054.69	90,656.79	70,709.45	44,635.87	42,336.98	26,076.77	2,683.08	-	-	-	-	-	-	-	-		
市越百货管理有限公司	2011-5-15	2026-5-31	688.11	83,454.99	41,785.03	58,053.09	52,985.81	28,582.89	27,110.77	23,798.32	2,134.37	-	-	-	-	-	-	-	-		
市品堂健康产业有限公司	2014-1-1	2022-12-31	2,646.21	95,029.78	81,272.30	67,446.20	16,728.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市品堂健康产业有限公司	2015-8-1	2022-12-31	831.78	29,870.69	25,546.18	21,200.29	5,258.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市华朋	2018-9-1	2024-8-31	186.03	62,604.40	56,912.23	58,612.43	52,766.58	48,284.49	31,399.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市马振刚	2018-11-1	2024-10-31	143.44	47,293.84	41,735.58	40,977.68	38,365.71	34,011.48	27,574.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市马振刚	2018-11-1	2024-10-31	248.24	88,893.77	80,375.25	79,152.71	74,312.69	66,864.47	51,100.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市余彩平	2018-9-16	2023-9-15	742.63	209,582.32	215,241.72	215,956.35	201,488.94	132,556.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
市志强	2018-5-16	2024-7-31	288.92	82,015.04	81,673.47	82,772.69	75,270.80	69,581.49	40,210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
柳州市合唱协会	2017-12-16	2023-12-15	149.62	45,496.03	44,330.20	45,921.13	40,789.03	37,330.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-7-20	2026-7-31	187.29	44,300.50	44,807.30	44,834.85	41,138.99	37,295.17	33,937.12	30,515.85	17,716.58	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-7-20	2026-7-31	211.73	59,753.26	60,314.81	60,487.04	55,377.88	50,204.21	45,683.13	41,076.88	23,848.01	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-4-1	2027-3-31	76.50	21,078.96	21,701.06	21,392.91	19,874.20	17,570.35	16,260.65	14,178.16	13,054.30	3,220.72	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-4-1	2027-3-31	242.31	64,246.69	66,142.86	65,203.11	60,374.07	53,554.11	49,562.79	43,214.18	39,788.36	9,816.46	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-8-1	2027-7-31	186.19	50,779.81	50,821.47	51,474.98	46,545.17	42,482.84	38,093.76	34,562.08	30,573.60	17,806.02	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-8-1	2027-7-31	117.08	31,901.29	31,953.81	32,367.94	29,268.07	26,713.94	23,948.14	21,685.69	19,225.11	11,196.68	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-16	2025-12-15	205.28	57,710.04	56,013.29	58,428.26	51,297.74	48,466.30	41,972.31	38,460.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-16	2025-12-15	177.67	49,987.01	48,498.34	50,567.56	41,414.85	41,983.34	36,341.12	33,300.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-15	2027-7-31	144.67	40,677.30	39,490.36	41,182.93	36,165.46	34,160.94	29,590.64	27,929.10	23,766.83	13,841.57	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-15	2027-7-31	182.79	51,395.78	49,896.38	52,034.89	45,684.78	43,162.05	37,387.75	35,288.39	30,029.19	17,486.71	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-6-20	2022-6-30	208.40	58,814.05	58,993.14	59,535.63	28,991.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-16	2027-7-31	202.73	57,034.84	55,339.17	57,723.07	50,680.02	47,882.66	41,486.39	39,149.37	33,305.49	19,396.79	-	-	-	-	-	-	-		
	2017-12-16	2027-7-31	193.60	54,447.68	52,846.85	55,123.29	48,397.34	45,725.98	38,598.90	37,386.22	31,805.41	18,523.16	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-5-16	2022-5-31	502.86	141,915.70	143,372.61	146,231.31	60,513.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-5-16	2022-5-31	239.77	67,686.63	68,361.71	69,725.01	28,853.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-3-16	2027-7-31	156.69	44,220.93	43,471.98	41,763.41	39,850.85	37,152.91	32,709.63	30,398.66	26,381.31	14,991.53	-	-	-	-	-	-	-		
	2018-3-16	2027-7-31	145.31	41,008.40	40,314.22	41,511.79	36,958.91	34,455.15	30,334.41	28,191.23	24,465.85	13,903.08	-	-	-	-	-	-	-		
	小计			49,450,552.69	45,031,296.85	43,500,832.79	39,571,680.45	33,788,233.63	30,490,807.34	26,454,194.36	17,386,332.63	11,188,803.89	12,219,208.46	10,550,368.57	7,886,373.53	1,942,664.91	328,391,400.00				
合计																					

柳州惠能盈余租金明细表

项目		空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单位年租金（元/m²·年）	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
	三层	15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
郑海	2016-4-8	16.29	35,118.57	36,874.50	10,453.92				
杨菊	2017-7-15	15.42	33,242.99	34,905.14	36,650.40	36,650.40	36,650.40	36,650.40	19,791.21
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	97.46	210,107.78	220,613.17	231,643.82	231,643.82	62,543.83		
韦吕峰	2016-7-1	53.05	114,367.10	120,085.45	20,174.36				
陆如伟	2012-12-1	31.68	68,296.88	71,711.73	75,297.32	69,273.53			
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	2014-1-1	28.89	62,282.10	65,396.21					
林彬	2015-11-1	82.26	177,339.07	156,413.06					
谢春	2018-7-1	53.05	114,367.10	120,085.45	126,089.73	126,089.73	63,044.86		
郑海	2016-4-8	16.29	-16,259.82	-16,855.72	-4,270.68				
杨菊	2017-7-15	15.42	-12,604.20	-12,613.66	-12,406.42	-14,194.80	-15,839.90	-17,752.80	-9,457.82
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	97.46	126,749.78	135,008.77	144,117.85	141,759.02	37,825.51		
韦吕峰	2016-7-1	53.05	-44,808.10	-55,005.35	-11,926.24				
陆如伟	2012-12-1	31.68	21,727.28	24,870.33	25,466.12	23,594.93			
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	2014-1-1	28.89	-39,339.90	-43,339.39					
林彬	2015-11-1	82.26	47,219.67	40,846.06					
谢春	2018-7-1	53.05	34,466.30	33,743.65	33,303.33	26,858.13	11,818.66		
折现率			5.43%						

柳州惠能盈余租金明细表

项目		空置率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单位年租金（元/㎡·年）	一层	8%	2,343.30	2,460.47	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49	2,583.49
	负一层	15%	820.16	861.16	904.22	904.22	904.22	904.22	904.22
	二层	10%	1,171.65	1,230.23	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74	1,291.74
	三层	15%	702.99	738.14	775.05	775.05	775.05	775.05	775.05
项目	租赁期	建筑面积	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
郑海	2016-4-8	16.29	1.00	2.00	2.27				
杨菊	2017-7-15	15.42	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	6.54
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	97.46	1.00	2.00	3.00	4.00	4.27		
韦吕峰	2016-7-1	53.05	1.00	2.00	2.16				
陆如伟	2012-12-1	31.68	1.00	2.00	3.00	3.92			
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	2014-1-1	28.89	1.00	2.00					
林彬	2015-11-1	82.26	1.00	1.84					
谢春	2018-7-1	53.05	1.00	2.00	3.00	4.00	4.50		
郑海	2016-4-8	16.29	0.95	0.90	0.89				
杨菊	2017-7-15	15.42	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.71
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	97.46	0.95	0.90	0.85	0.81	0.80		
韦吕峰	2016-7-1	53.05	0.95	0.90	0.89				
陆如伟	2012-12-1	31.68	0.95	0.90	0.85	0.81			
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	2014-1-1	28.89	0.95	0.90					
林彬	2015-11-1	82.26	0.95	0.91					
谢春	2018-7-1	53.05	0.95	0.90	0.85	0.81	0.79		
郑海	2016-4-8	16.29	-15,422.39	-15,164.18	-3,787.64				
杨菊	2017-7-15	15.42	-11,955.04	-11,347.83	-10,586.53	-11,488.74	-12,159.94	-12,926.52	-6,692.76
南宁市佰迪乐餐饮娱乐有限公司	2011-7-20	97.46	120,221.74	121,460.08	122,977.35	114,734.46	30,180.59		
韦吕峰	2016-7-1	53.05	-42,500.33	-49,485.33	-10,639.00				
陆如伟	2012-12-1	31.68	20,608.26	22,374.49	21,730.52	19,177.81			
广西柳州市龙鼎河健康产业有限公司	2014-1-1	28.89	-37,313.76	-38,990.11					
林彬	2015-11-1	82.26	44,787.70	37,059.20					
谢春	2018-7-1	53.05	32,691.17	30,357.34	28,418.10	21,737.97	9,316.00		
小计			111,117.34	96,263.66	148,112.80	144,161.50	27,336.65	-12,926.52	-6,692.76
合计									507,400.00

合同编号：19280003B

资产评估委托合同

项目名称：洲际油气股份有限公司及其子公司投资性房地产
公允价值评估项目

委托人：洲际油气股份有限公司

受托人：中联资产评估集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定,为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务,经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方:

委托人: 洲际油气股份有限公司

住所: 海口市西沙路 28 号

联系人: 黄杰

联系电话 0898-66590595

受托人: 中联资产评估集团有限公司

住所: 北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

联系人: 易勇刚

联系电话 0731-82297968, 13707486961

一、评估目的

根据企业会计准则第 3 号投资性房地产有关投资性房地产后续计量相关规定,洲际油气股份有限公司拟对申报的投资性房地产公允价值进行估算为 2018 年期末投资性房地产后续计量提供参考意见,为此需进行资产评估,为洲际油气股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象: 委托人委托的评估对象为洲际油气股份有限公司及其子公司申报的投资性房地产。

评估范围: 经委托人及相关当事方商定,委托的评估对象涉及的评估范围如下: 1、洲际油气股份有限公司拥有的位于广西柳州

谷埠街国际商城的投资性房地产，建筑面积合计 128,496.85 平方米以及柳州慧能资产管理有限公司位于广西柳州谷埠街国际商城的投资性房地产，建筑面积合计 387.57 平方米；2、天津天誉轩置业有限公司位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼整座房产（总建筑面积 5630 平方米）及其分摊土地使用权（面积 260.54 平方米）（详见申报明细）。

三、评估基准日

2018 年 12 月 31 日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人及为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者，除此不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：为委托人及相关当事方投资性房地产 2018 年期末后续计量提供价值参考。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人不得将资产评估报告的内容向

第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

8、未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后 20 个工作日内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：邮寄或送达。

六、权利和义务

（一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关

注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

七、评估服务费及支付方式

（一）按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经双方协商一致，委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计人民币 25 万元，该费用包含增值税。

为开展本次评估业务涉及的受托人差旅费、杂费等，计人民币

1 万元，由委托人承担。

(二) 支付方式:

1、委托人洲际油气股份有限公司须在本合同签署后 5 个工作日内，向受托人支付评估服务费 50%，计人民币 13.5 万元（含差旅费、杂费等）；

2、委托人在收到资产评估报告和增值税发票后 5 个工作日内，向受托人支付评估服务费 50%，计人民币 12.5 万元。

(三) 出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(四) 委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户：

账 户 名 称：中联资产评估集团有限公司

开户行名称：工行北京西便门支行

银 行 账 号：0200219819200024432

开户行行号：102100021981

八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费，受托人有权停止工作或不再向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，每日按滞付金额的 0.5% 计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》，每日按已付金额的 0.5% 计付违约金。

九、其它事项

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，

导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同,所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议,协商解决;协商不成的,提交北京仲裁委员会根据当时有效的仲裁规则进行裁决,该仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

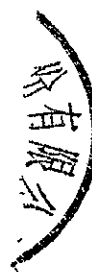
7、本合同经双方签字,并加盖单位公章或合同专用章后,即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式 4 份,各方各执 2 份,具有同等法律效力。

(本页无正文，洲际油气股份有限公司和中联资产评估集团有限公司之《资产评估委托合同》签字页)

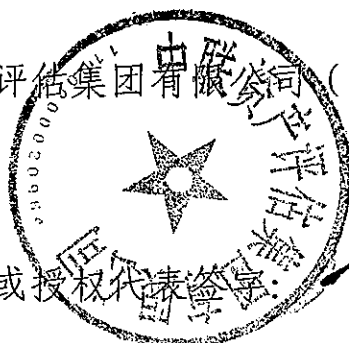
委托人： 洲际油气股份有限公司 (盖章)

委托人法定代表人或授权代表签字：



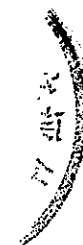
受托人： 中联资产评估集团有限公司 (盖章)

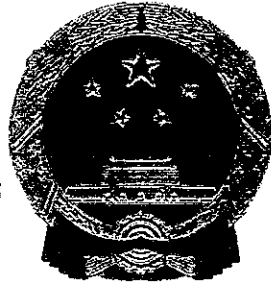
受托人法定代表人或授权代表签字：



[Handwritten signature]

签约于：二零一九年二月十八日





营业执照

统一社会信用代码 914600002012706569

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

洲际油气股份有限公司

其他股份有限公司(上市)

海口市西沙路28号

王文韬

贰拾贰亿陆仟叁佰伍拾万柒仟伍佰壹拾捌圆整

1984年08月20日

1984年08月20日至 长期

石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务；石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材的销售；炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务（专项审批除外）；油品贸易和进出口（国家限定经营和禁止进出口的除外）；石油相关专业设备的研发、生产及销售（专项审批除外）；能源基础产业投资、开发、经营；电力投资（国家限定和禁止的除外）；新能源产品技术研发、生产、销售；股权投资；高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营；货物进出口（国家限定经营和禁止进出口的商品除外）、技术进出口、代理进出口；矿业投资开发；房屋租赁及物业管理。

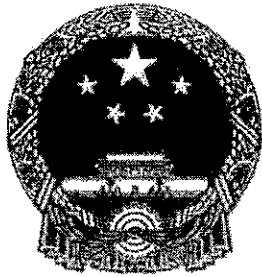
（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关

2018年08月22日





营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码91450204315810649Q

名称 柳州惠能资产管理有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所 柳州市飞鹅二路1号谷埠街国际商城A区1-42号

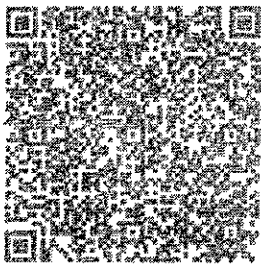
法定代表人 向新春

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2014年09月29日

营业期限 长期

经营范围 资产管理;以自有资金对外投资;投资咨询服务;机械设备、建筑材料、办公用品的销售;接受委托房屋租赁。(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。)



登记机关



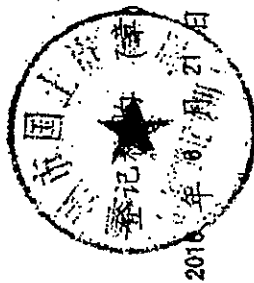
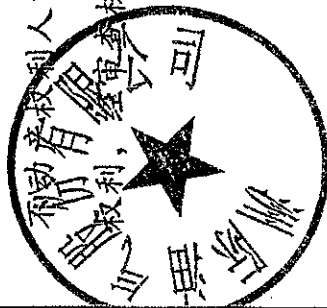
2017 02 22

提示

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送年度报告;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十四条规定的企业年度报告公示信息应当在每年1月1日至3月31日通过企业信用信息公示系统报送并公示。

0033809

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。

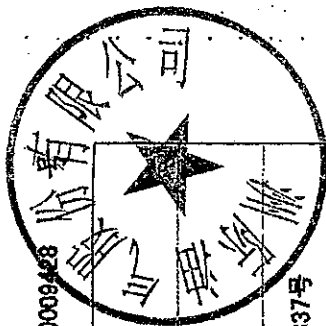


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 45000134435

附 记

更名：规划用途：商场。



桂 (2016) 柳州市 不动产权第 0009428

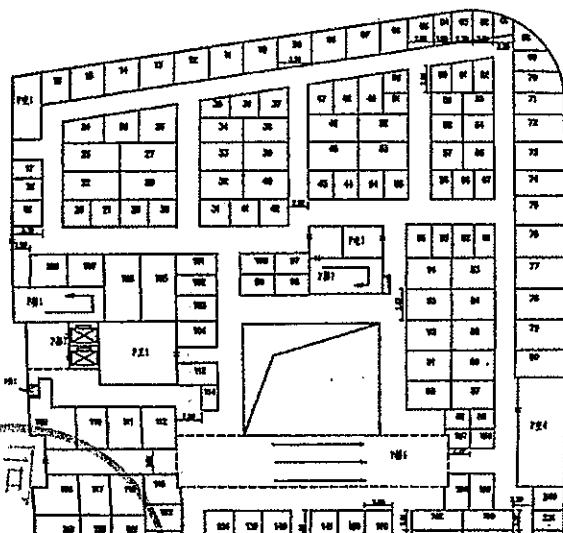
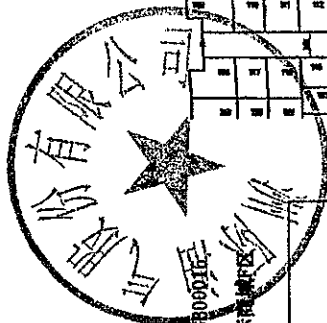
权利人	洲际油气股份有限公司
共有情况	
坐落	飞鹅二路1号谷埠街国际商城F区三层1至337号
不动产单元号	450204 004004 0800015 F00040004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/其它
面积	共有宗地面积：34570.00m ² /房屋建筑面积：7616.62m ²
使用期限	国有建设用地使用权2003年08月03日起2053年08月03日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：1118.10m ² 套内建筑面积：4132.63m ² ，分摊建筑面积：3463.99m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：23，房屋所在层：3

4502001031513
柳州至梧州段
票
附圖

到

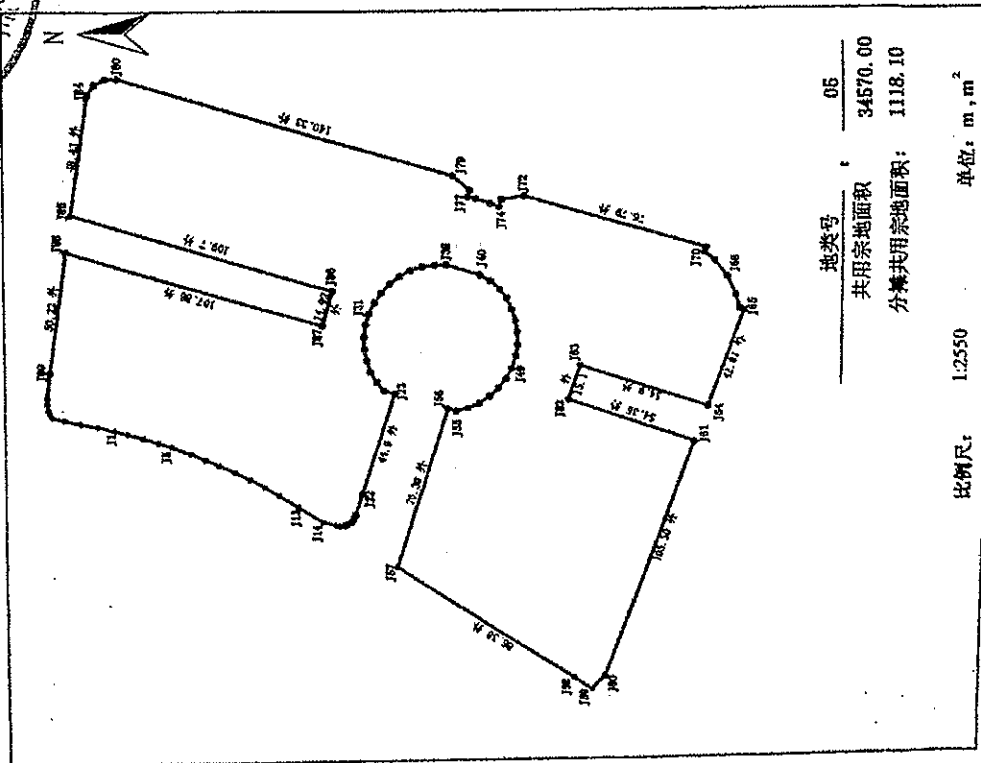
宗地代码: 450204004004GB0002

地址：飞鹅二路1号谷埠街国际商城

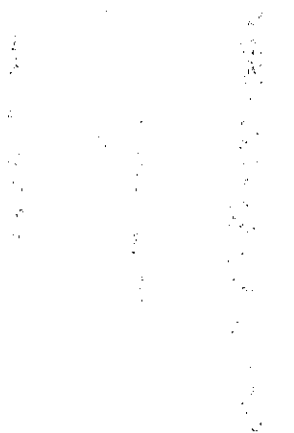
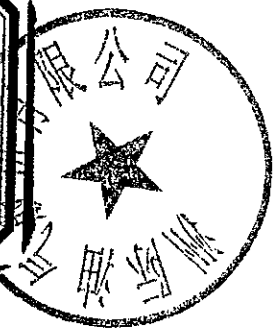


飞燕二路1号谷埠街国际商城F区三层1至337号

单位: m 比例: 1: 700



123378

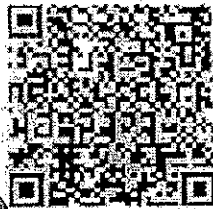
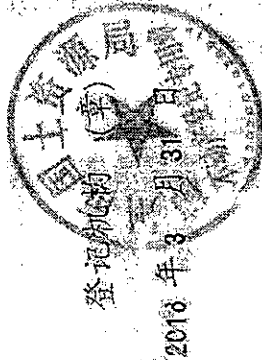
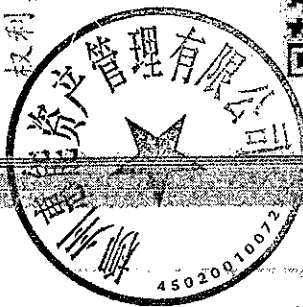


5

中国印花税率

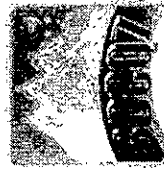
中国印花税率

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

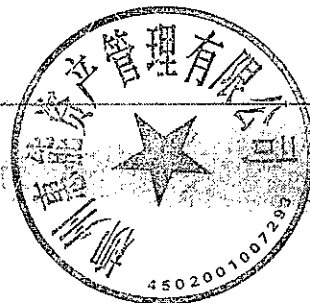


中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 45000025577



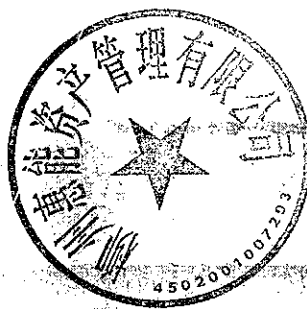
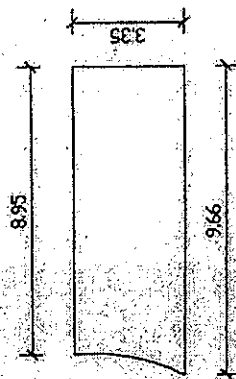
权利人	柳州惠能资产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	飞鹭二路1号谷埠街国际商城G区一层11-1
不动产单元号	450204 004004 GB00015 F00090003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/其它
面积	共有宗地面积: 34570.00m ² /房屋建筑面积: 51.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权2003年08月03日起至2053年08月03日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 7.60m ² 套内建筑面积: 31.17m ² , 分摊建筑面积: 20.59m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 23, 房屋所在层: 1



购买所得; 规划用途: 商场。

附图页

宗地



套内面积: 31.17 平方米 飞猪二路1号谷埠街国际商城G区一层11-1

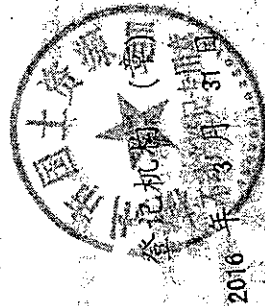
分摊面积: 20.59平方米 单位: m 比例: 1: 200

5



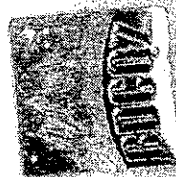
中国印花税率

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。

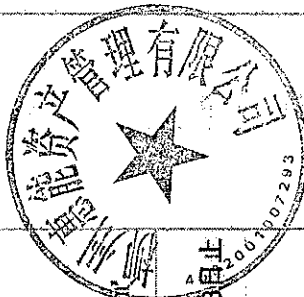


中华人民共和国国土资源部监制

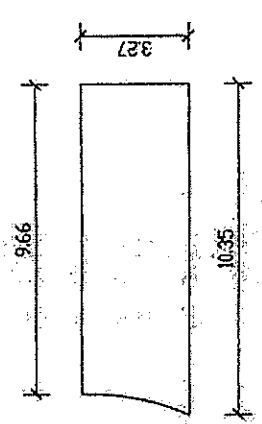
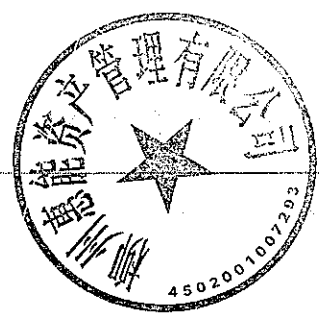
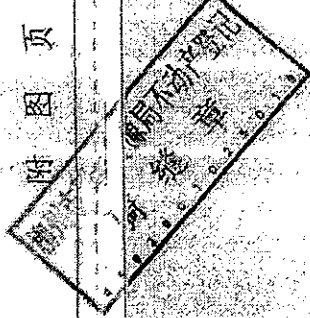
编号 NO D45000036913



购买所得；规划用途：商场。

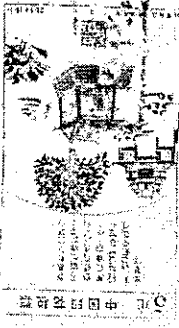


权利人	柳州惠能资产管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	飞鹭二路1号谷埠街国际商城G区一层11-2	
不动产单元号	450204 004004 GB00015 F00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	批发零售用地/其它	
面积	共有宗地面积：34570.00m ² /房屋建筑面积：54.34m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2003年08月03日起至2053年08月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：7.98m ² 套内建筑面积：32.72m ² ，分摊建筑面积：21.62m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：23，房屋所在层：1	



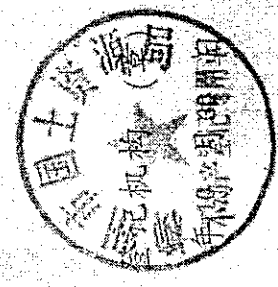
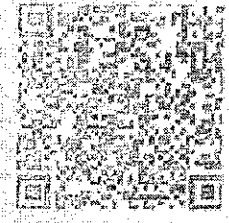
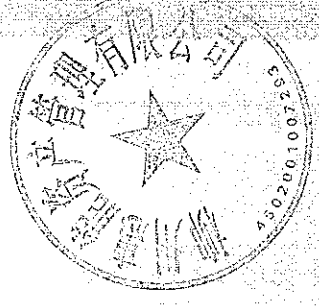
套内面积: 92.72 平方米 飞鹅二路1号谷埠街国际商城G区一层11-2
分摊面积: 21.62 平方米 单位: m² 比例: 1: 200

比例尺: 1:2550 单位: m, m²



清论

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。



2017

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 45000807205



权利人 柳州忠能资产管理有限公司

共有情况

坐落 飞鹏二第1号谷格街国际商厦D区一层37-2

不动产单元号 450202 004004 2800015 F00102223

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/市场化商品房

用途 城镇用地/其它

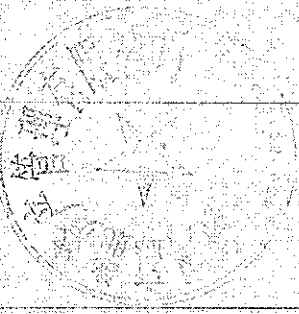
面积 共有宗地面积：345.00㎡/房屋建筑面积：97.40㎡

使用期限 2003年08月03日起至2053年08月03日止

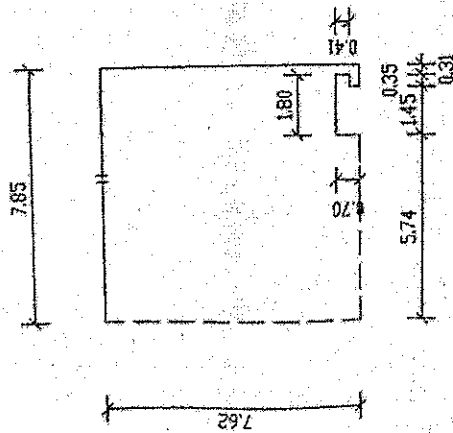
备注 套内建筑面积：36.69㎡/分摊建筑面积：38.77㎡
房屋结构：砖混结构
房屋总层数：23 房屋所在层：1

权利其他状况

购买所得；规划用途：商业。



附 图 页



飞鹅二路1号台湾街国际商城D区1层37-2号

单位: m 比例: 1: 200

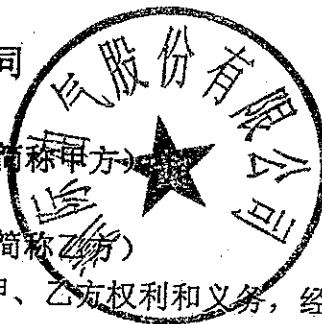
套内面积: 58.69 平方米

分摊面积: 38.77 平方米

比例尺: 1:2550

单位: m, m²

谷埠街国际商城
商 铺 租 赁 合 同



出租方：广西正和商业管理有限公司

(以下简称甲方)

承租方：肖林

(以下简称乙方)

依照《中华人民共和国合同法》有关规定，为明确甲、乙双方权利和义务，经双方协商一致签订如下合同：

第一部分 租赁事项

第一条 租赁区域：位于柳州谷埠街国际商城 A 区 一 层 118 (☐沿街 ☐内街) 商铺 (详见附件 1，以下称“租赁区域”)。

第二条 该租赁区域：总套内面积为：10.68 m²，总建筑面积为：18.16 m²。

第三条 租赁用途 (经营范围或类别)：仅限于 工作室。

第四条 租赁期限：3 年，自 2016 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日止。
自租赁期限起算之日起至下一日历年度之对应日前一天为一个租约年。

第五条 租赁相关费用：

- 1、月租金标准 (按套内面积计)：第二年租金单价在上一年租金单价标准上递增 6%，以此类推至合同期届满。

租赁年份	第一个租约年	第二个租约年	第三个租约年
对应时间	2016 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日	2017 年 12 月 1 日至 2018 年 11 月 30 日	2018 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日
租赁单价 (元/月·m ²)	60.00	63.60	67.42
月租金 (元)	640.80	679.20	720.00

租金缴纳按先交费后使用的原则，即乙方应在每月 25 日前将下个月租金转入下面账户：

开户名：洲际油气股份有限公司柳州分公司；

帐 号：20-108101040014752；

开户行：农行柳州分行柳南支行；

- 2、水电费：

①乙方租赁区域单独安装电表和水表，由物业公司按供电局和自来水公司规定的收费标准向乙方收取电费、水费，另加上用电变线损及供水损耗 (具体计算方式和金额以物业公司的通知为准)。

②公共照明、公共设施设备等公共用电、公共用水的费用，按乙方租赁建筑面积占应公摊水、电费总的实际服务建筑面积及使用时间的比例分摊。

- 3、履约保证金：乙方应于签订本合同之日向甲方支付履约保证金，共计人民币 2000 元 (大写人民币贰仟元整)，该履约保证金在租赁期满后乙方无违约无欠费的情况下无息退还。

- 4、该租赁区域商城管理费由乙方承担，商城管理费按：10元/m²·月收取（按租赁区域套内面积计）。商城管理费从2016年12月1日起收取，并在每月25日前支付下个月的商城管理费。
- 5、该租赁区域物业管理费由乙方承担，物业管理费按：6元/m²·月收取（按租赁区域建筑面积计）。物业管理费从2016年12月1日起收取，并在每月25日前支付下个月的物业管理费。

物业管理费转入：

开户名：柳州正和物业服务有限公司；
帐 号：20-108101040008549；
开户行：农行柳州分行柳南支行；

第六条 缴纳时间：

按月缴纳，即每月的电费、水费等费用乙方应在接到物业公司《缴费通知单》之日起5个工作日内缴清。否则，乙方同意甲方或物业公司停止供水供电，由此造成的损失由乙方自行承担。

第六条 甲方负责租赁区域外的公用部位共用设施设备的运行、维修及保养，负责公共部位的清洁卫生等物业管理工作。

第二部分 甲方权利义务

第七条 甲方应确保对出租的房产拥有合法完全的出租权，如因该租赁区域的权益问题影响乙方承租使用的，甲方应赔偿因此给乙方造成的直接经济损失。

第八条 甲方负责租赁区域外的公用部位共用设施设备的运行、维修及保养，负责公共部位的清洁卫生等物业管理工作。

第九条 该租赁区域按现状交付乙方，双方应在本合同签订之后5日内进行租赁区域移交和办理相关手续。乙方进行装修，应将装修方案及施工图纸报甲方审核同意，并报所涉政府规划、建设、环保、消防等相关部门审批后方可施工，并承担相关费用和责任，在装修过程中如发现与原审核方案不符的，甲方有权责令整改、停止装修及采取停水停电等措施。

第十条 乙方在接甲方通知5日内未到场进行交接验收的视为乙方默认甲方已依本合同出租该房产。若乙方在本合同签订之前已实际接收该租赁区域，以本合同签订日为交房日。

第十一条 因本合同期满或因乙方违约甲方通知提前解除本合同，乙方应在收到甲方通知后五日内迁出租赁区域，否则视为乙方同意并授权甲方对乙方租赁区域进行清场，将有关财物作为废物处理。

第三部分 乙方权利义务

第十二条 乙方向甲方逾期支付租金或逾期向甲方支付物业管理费及水费、电费，甲方有权对乙方租赁区域采取停水、停电、强行关门停业等措施，因此造成的损失由乙方自行承担。

第十三条 乙方应遵守法律、法规、规章及政府制定的其它规范性文件之规定及甲方制定的谷埠街国际商城管理规定。

- 第十四条 租赁期间未经甲方书面同意乙方不得以任何形式对该租赁区域进行转租、转让、转借、调换、合作、联营、变更其经营用途等。
- 第十五条 本合同届满乙方若要续租，应提前三个月书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订合同。
- 第十六条 乙方保证该租赁区域专用于门市经营，经营范围限于甲方核定之品牌，不在该租赁区域内堆储货物，商品在货架上摆放整洁、美观、大方，且无条件接受甲方对商品摆放的统一布置与管理（含店内与店外）。未经甲方许可，乙方不得在橱窗玻璃上张贴文书。乙方不得占用消防通道、消防设施，自行配备灭火器材。乙方的广告灯箱经甲方审批同意后方可制作安装；租赁区域外及公用区域禁止摆放大型广告灯箱。
- 第十七条 在乙方承租区内，因乙方人员（包括乙方员工、顾客及进入乙方承租区的其它人员）的行为而造成甲方或第三方人身或财产损失而引起的争议和诉讼由乙方自行负责处理并承担全部责任。
- 第十八条 乙方负责租赁区域内的安全保卫、卫生保洁、设施设备维修保养、日常维护等工作，并且承担由此产生的费用。乙方应负责租赁区域内的防火安全并自行向保险公司投保。
- 第十九条 甲方向乙方提供正常使用照明用量（不含消防、中央空调用电）的电容量，如乙方因业态需要增加电容量，增容所增加的材料及施工费用由乙方承担。
- 第二十条 本合同终止履行，租金和各项费用计算至乙方将该租赁区域实际交还甲方之日，对已添附于该租赁区域的不宜拆除装修、设备等无偿归甲方所有。
- 第二十一条 租赁期内，甲方经授权有权将该房产出售或转让，乙方向甲方主张其优先购买权若在该租赁区域售出前，甲方予以满足，若在该租赁区域售出后主张或乙方主张从未告知甲方，视为乙方放弃该权利。
- 第二十二条 乙方在进场装修时改变了租赁区域建筑结构的，乙方在租赁期满后须恢复该租赁区域原建筑结构。

第四部分 违约责任

- 第二十三条 乙方如有下列情形之一，甲方有权提前解除本合同，乙方缴纳的履约保证金不予返还，乙方须支付相当于三个月租金额的违约金；甲方亦可选择不予解除合同，但乙方缴纳的履约保证金收归甲方所有，并有权要求乙方赔偿经济损失：
- 1、乙方逾期支付租金达 20 日以上，逾期支付本合同约定的其它费用达 30 天以上；
 - 2、未经甲方书面同意，乙方擅自将该房产转租、转让、转借他人，或与他人调换经营或联营的，或变更租赁用途的；
 - 3、乙方利用该租赁区域进行非法活动，或损害公共利益，或不遵守甲方的管理规定，或擅自单方解除合同的；
 - 4、乙方未能在 年 月 日前完成店铺重新装修、上货并正式全面开业经营、确保货物充足，达到甲方所要求的经营状态。
 - 5、乙方不遵守甲方规定的营业时间，除甲方规定的休市时间外，关门停业达一定天数。其中，若经营时间不足半年的，乙方未经甲方书面同意连续停业三天以上或累计停业达七天以上（含三天及七天）；若经营时间达半年以上，乙方未经甲方书面同意连续停业三天以上或年累计停业达十天以上（含三天及十天）；

- 6、 乙方违反本合同其他约定经甲方书面通知未整改的；
7、 未经甲方同意，乙方因自身原因提前解除合同。

第二十四条 甲方违反合同约定，致使乙方无法经营，经乙方三次书面通知，甲方仍未整改的，乙方有权单方面解除本合同，并可要求甲方赔偿其遭受的直接经济损失；乙方亦可选择不解除合同，但有权要求甲方赔偿其因此遭受的直接经济损失。

第二十五条 若乙方逾期交付租金、物业管理费、水电费等费用，每逾期一日应按应交未交金额的5%另向甲方支付违约金。

第二十六条 在合同履行期间因乙方违反合同规定，导致甲方为主张权利而产生的诉讼费、执行费、律师代理费、鉴定费、合理的差旅费等有关费用，由乙方承担。

第五部分 其他规定

第二十七条 甲、乙双方因履行本合同发生的诉讼，由该租赁区域所在地辖区法院管辖。

第二十八条 本合同一式三份，甲方执两份乙方执一份，本合同经甲、乙双方签章之后生效。

附件：

本合同附件均为本合同有机组成部分，与本合同其它条款一样具有法律效力，本合同附件包括：

- 1、 租赁区域平面图。
- 2、 乙方身份证复印件。

*注：乙方提供的通讯地址为法定有效通讯地址，若有变更，乙方应书面通知甲方确认，否则，甲方依上述确认的通讯地址将相关法律文书、材料、通知等，通过邮件方式寄出后三日即视为送达。

甲方：广西正和商业管理有限公司

法定代表人：



乙方：

法定代表人：

联系电话：13978221920

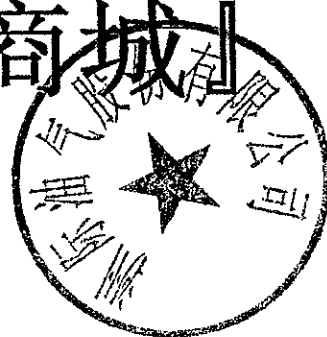
通讯地址：谷埠街E2-1506

签订日期：2016年12月1日



A1-190

『谷埠街国际商城』



商 铺 租 赁 合 同

广西正和商业管理有限公司

谷埠街国际商城 商铺租赁合同

出租方：广西正和商业管理有限公司 (以下简称甲方)

承租方：周广浩 (以下简称乙方)

依照《中华人民共和国合同法》有关规定，为明确甲、乙方权利和义务，经双方协商一致签订如下合同：

第一部分 租赁事项

第一条 租赁区域：位于柳州谷埠街国际商城 A 区 壹 层 190 号 (☐沿街 ☐内街) 商铺 (详见附件 1，以下称“租赁区域”)。

第二条 该租赁区域总套内面积为：13.54 m²，总建筑面积为：23.02 m²，

第三条 租赁用途 (经营范围或类别)：仅限于 手机维修。

第四条 租赁期限：1 年，自 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日止。自租赁期限起算之日起至下一日历年度之对应日前一天为一个租约年。

第五条 租赁相关费用：

1、月租金标准 (按套内面积计)：

租赁年份	第一个租约年
对应时间	<u>2018</u> 年 <u>4</u> 月 <u>1</u> 日至 <u>2019</u> 年 <u>3</u> 月 <u>31</u> 日
租赁单价 (元/月·m ²)	127.51
月租金 (元)	1726.50

租金缴纳按先交费后使用的原则，即乙方应在每月 25 日前将下个月租金转入下面账户：

开户名：洲际油气股份有限公司柳州分公司；

帐 号：20-108101040014752；

开户行：农行柳南支行；

2、水电费：

①乙方租赁区域单独安装电表和水表，由物业公司按供电局和自来水公司规定的收费标准向乙方收取电费、水费，另加上用电变线损及供水损耗 (具体计算方式和金额以物业公司的通知为准)。

②公共照明、公共设施设备等公共用电、公共用水的费用，按乙方租赁建筑面积占应公摊水、电费总的实际服务建筑面积及使用时间的比例分摊。

3、履约保证金：乙方应于签订本合同之日向甲方支付履约保证金，共计人民币

5200 元 (大写人民币 伍仟贰佰 元整), 该履约保证金在租赁期满后乙方无违约无欠费的情况下无息退还。

- 4、该租赁区域商城管理费由乙方承担, 商城管理费按: 10 元/m² · 月收取 (按租赁区域套内面积计)。商城管理费从 2018 年 4 月 1 日起收取, 并在每月 25 日前支付下个月的商城管理费。

该租赁区域物业管理费由乙方承担, 物业管理费按: 6 元/m² · 月收取 (按租赁区域建筑面积计)。物业管理费从 2018 年 4 月 1 日起收取, 并在每月 25 日前支付下个月的物业管理费。

物业管理费转入: 开户名: 柳州正和物业服务有限公司;

帐号: 20-108101040008549;

开户行: 农行柳州分行柳南支行;

第六条 缴纳时间:

按月缴纳, 即每月的租金、物业管理费、电费、水费等费用乙方应在接到物业公司《缴费通知单》之日起 5 个工作日内缴清。否则, 乙方同意甲方或物业公司停止供水供电, 由此造成的损失由乙方自行承担。

- 第七条 甲方负责租赁区域外的公用部位共用设施设备的运行、维修及保养, 负责公共部位的清洁卫生等物业管理工作。

第二部分 甲方权利义务

- 第八条 甲方应确保对出租的房产拥有合法完全的出租权, 如因该租赁区域的权益问题影响乙方承租使用的, 甲方应赔偿因此给乙方造成的直接经济损失。

- 第九条 该租赁区域按现状交付乙方, 双方应在本合同签订之后 5 日内进行租赁区域移交和办理相关手续。乙方如需进行装修, 应将装修方案及施工图纸报甲方审核同意, 并报所涉政府规划、建设、环保、消防等相关部门审批后方可施工, 并承担相关费用和责任, 在装修过程中如发现与原审核方案不符的, 甲方有权责令整改、停止装修及采取停水停电等措施。

- 第十条 乙方在接甲方通知 5 日内未到场进行交接验收的视为乙方默认甲方已依本合同出租该房产。若乙方在本合同签订之前已实际接收该租赁区域, 以本合同签订日为交房日。

- 第十一条 因本合同期满 (续租除外) 或因乙方违约甲方通知提前解除本合同, 乙方应在收到甲方通知后五日内迁出租赁区域, 否则视为乙方同意并授权甲方对乙方租赁区域进行清场, 将有关财物作为废物处理。

第三部分 乙方权利义务

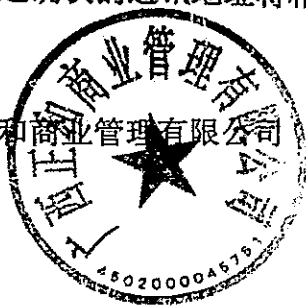
- 第十二条 乙方逾期支付租金或逾期向甲方支付水费、电费或物业管理费, 甲方有权对乙方租赁区域采取停水、停电、强行关门停业等措施, 因此造成的损失由乙方自行承担。

- 第十三条 乙方应遵守法律、法规、规章及政府制定的其它规范性文件之规定及甲方制定

*注：乙方提供的通讯地址为法定有效通讯地址，若有变更，乙方应书面通知甲方确认，否则，甲方依上述确认的通讯地址将相关法律文书、材料、通知等，通过邮件方式寄出后三日即视为送达。

甲方：广西正和商业管理有限公司

法定代表人：



乙方：周浩

法定代表人：

联系电话：18077222841

通讯地址：柳州市柳南区厦洲路4号402

邮编：

签订日期：2018年4月13日



委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因洲际油气股份有限公司编制财务报告经济行为 特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及投资性房地产的公允价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.纳入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；
- 4.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

委托方（盖章）：



法定代表人或授权代表（签字）：



年 月 日

产权持有单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因洲际油气股份有限公司编制财务报告经济行为，特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及投资性房地产的公允价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.纳入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；
- 4.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

产权持有单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）



年 月 日

资产评估师承诺函

洲际油气股份有限公司：

受贵公司的委托，就贵单位因编制财务报告经济行为所涉及的洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分投资性房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层5间沿街投资性房地产的公允价值进行了评估，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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇一九年三月十三日

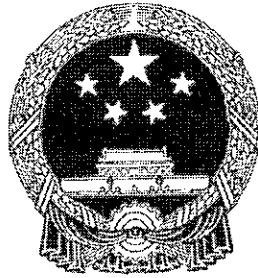
北京市财政局

2019-0017 号

变更备案公告

中联资产评估集团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：

中联资产评估集团有限公司股东由胡智(资产评估师证书编号:11001378)、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰钢(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、王生龙(资产评估师证书编号:11000086)、丁海清、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、中联财联网科技有限公司,变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000100026822A

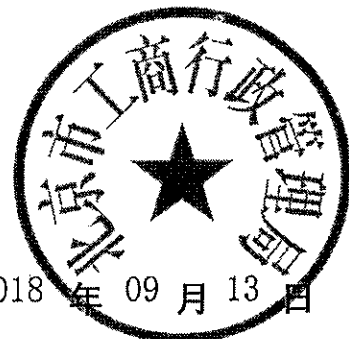
名称 中联资产评估集团有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室
法定代表人 胡智
注册资本 5020万元
成立日期 1997年06月26日
营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日
经营范围

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;证券、期货相关评估业务;互联网信息服务;技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务;销售计算机及其辅助设备;计算机系统服务;基础软件服务;应用软件开发;软件开发;数据处理(数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;互联网信息服务以及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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年09月13日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：康红英

性别：男

登记编号：43060044

单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次登记时间：2006-07-24

年检信息：通过 (2018-03-30)



(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：

康红英
资产评估师
康红英
43060044

本人印鉴：



打印时间：2018年5月15日

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：王彬玢

性别：

登记编号：43180030

单位名称：坤联资产评估集团有限

初次登记时间：2018-08-03

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2019-03-06

