本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权项目

资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 120001 号

（共 1 册，第 1 册）

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年三月二十五日

目 录

声 明 - 3 -

摘 要 - 5 -

正 文 - 6 -

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 - 7 -

二、评估目的 - 9 -

三、评估对象和评估范围 - 9 -

四、价值类型及定义 - 11 -

五、评估基准日 - 11 -

六、评估依据 - 12 -

七、评估方法 - 17 -

八、评估程序实施过程和情况 - 21 -

九、评估假设 - 24 -

十、评估结论 - 26 -

十一、特别事项说明 - 27 -

十二、评估报告使用限制说明 - 29 -

资产评估报告附件 - 32 -

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当

事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、我们已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。

七、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。

中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权项目

资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 120001 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受中国第一汽车集团有限公司的委托，对中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权在评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据中国第一汽车集团有限公司集团公司专题会议纪要，中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权，中水致远资产评估有限公司接受中国第一汽车集团有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的中国第一汽车集团有限公司的四宗国有土地使用权的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。本次经济行为已取得中国第一汽车集团公司批准。

二、评估对象和评估范围：评估对象为中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的四宗国有土地使用权市场价值。评估范围为位于吉林省长春市绿园区支农大街 4266 平方米(证号长国用(2009)第 060006833 号)、绿园区锦程大街 4328 平方米(证号长国用(2010)第 060007141

号）、长春汽车产业开发区东风大街33635平方米（证号吉（2019）长春市不动产权第 0489103 号）和汽车经济技术开发区东风大街 32514 平方米（证号长国用（2015）100013362号）四宗国有土地。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018年11月30日。

五、评估方法：采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种评估方法，评估结论采用基准地价系数修正法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日2018年11月30日，中国第一汽车集团有限公司持有的四宗国有土地使用权的市场价值评估值为6,362.50 万元人民币，金额大写：人民币陆仟叁佰陆拾贰万伍仟元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自2018年11月30日至2019年11月29日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权项目

资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 120001 号

正 文

中国第一汽车集团有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中国第一汽车集团有限公司公司拟转让所持有的四宗国有土地使用权在评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称:中国第一汽车集团有限公司

统一社会信用代码：912201011239989159

类　　型：有限责任公司（国有独资）

住　　所： 吉林省长春市汽车经济技术开发区东风大街 8899 号

法定代表人：徐留平

注册资本：叁佰伍拾肆亿万元

成立日期： 1953 年 07 月 15 日

营业期限： 长期

经营范围：汽车及零部件（包含新能源汽车及与其相关的电池、电机、电控、不含易燃易爆危险化学品）、智能产品及设备、铸锻件毛坯等的开发、设计、试验、检测检定、制造及再制造、销售、机械加工；工具、模具及设备等的设计、研发及制造；工程技术研究、设计、工程建筑等业务组织和投资管理及服务：物流、仓储租赁、能源、回收利用、二手车等相关衍生业务（不含易燃易爆危险化学品）；咨询、技术、商务、进出口（不含出版物进出口业务；包括国家限定公司经营或禁止发出的商品及技术）软件及信息、劳务服务（不含对外劳务合作经营和国内劳务派遣）法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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**

（二）产权持有人

委托人暨产权持有人

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

二、评估目的

根据中国第一汽车集团有限公司集团公司专题会议纪要，中国第一汽车集团有限公司公司拟转让所持有的国有土地使用权，中水致远资产评估有限公司接受中国第一汽车集团有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的中国第一汽车集团有限公司的四宗国有土地使用权的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。本次经济行为已取得中国第一汽车集团有限公司批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的四宗国有土地使用权市场价值。本次评估对象四宗国有土地原始入账价值900.26万元，账面值为805.68万元。账面值为原始购入价值减去计提的累计摊销后的价值。

（二）评估范围内资产基本情况

评估范围为中国第一汽车集团有限公司转让所持有的四宗国有土地使用权，具体资产信息如下：

估价对象长国用（2015）第100013362号的土地所有权为国家所有，土地使用权类型为出让，工业用途，土地使用者为中国第一汽车集团有限公司，土地使用年期到2036年5月30日，使用权面积为32514平方米。账面值为3,600,424.09 元，四至为北至支农大街、南至东风大街、西至西四环路、东至双丰东路。

估价对象长国用（2009）第060006833号的土地所有权为国家所有，土地使用权类型为出让，工业用途，土地使用者为中国第一汽车集团有限公司，土地使用年期到2057年12月26日，使用权面积为4266平方米。账面值为403,430.14 元，四至为北至支农大街、南至东风大街、西至西四环路、东至双丰东路。

估价对象吉（2019）长春市不动产权第0489103号的土地所有权为国家所有，土地使用权类型为出让，工业用途，土地使用者为中国第一汽车集团有限公司，土地使用年期到2057年12月29日，使用权面积为33635平方米。账面值为3,196,174.10 元，四至为北至东风大街、南至东风南街、西至兴达路、东至兴顺路。

估价对象长国用（2010）第060007141的土地所有权为国家所有，

土地使用权类型为出让，工业用途，土地使用者为中国第一汽车集团有限公司，土地使用年期到2047年12月26日，使用权面积为4328平方米。账面值为856,778.14 元，四至为北至创业大街，南至锦程大街，西至顺意路，东至振兴路。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年11月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

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.《中国第一汽车集团有限公司集团公司专题会议纪要》；

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

3.《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）；

4.《中华人民共和国合伙企业法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）；

5.《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）；

6.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一

届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

7.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；

8.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号)；

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号，2002年1月1日起施行)

10.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；

11.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号，2001年)；

12.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令，2003年12月31日)；

13.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005年8月25日)；

14.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

15.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日)；

16.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；

17.《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

18.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过)；

19.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

20. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布实施)；

21. 国土资源部文件"国土资发[2006]307 号"关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；

22.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；

23.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号)；

24.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》(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[2017]31 号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；

7. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 中华人民共和国企业国有资产产权登记证；

3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 国有土地使用证；

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；

2. 企业的财务会计核算制度；

3. 企业提供的部分合同、协议等；

4. 国土资源部国土资发2006年307号《关于发布实施<全国工业工

地出让最低标准>的通知》；

5. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

6. 长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知（长府发【2016】31号）

7.《长春市区中心团工业用地级别基准地价图》（长春市国土资源局编制2016年）

8. 长春市人民政府《关于公布实施长春市市区征地区片综合地价的通知》（长府发〔2010〕8号）

9.《吉林省耕地占用税实施办法》（吉林省人民政府令第202号）

10. 吉林省人民政府令第105号《吉林省防洪基础设施建设资金征收使用办法》

11. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；

2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；

4. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

5. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及产权持有人的国有土地使用权。根据《资产评估基本准则》和《城镇土地评估规程》等有关资产评估准则规定，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，得出以下结论： 本次评估对象共计四宗土地使用权，其中三宗为五级工业用地，共计 70415 平方米，目前长春一汽富维汽车零部件股份有限公司正在租用，中国第一汽车集团有限公司同意将其 3 宗工业用地有偿转让给长春一汽富维汽车零部件股份有限公司，转让后仍为工业用地不需要开发，由于其土地级别较高，委估宗地上已建多处厂房和办公楼正在使用并且土地转让后仍然继续使用，其周边土地开发成熟，在公开市场上很难找到与委估宗地可比性较高的交易案例，所以市场法不适用。委估宗地用途为工业，土地收益和地租无法预见，收益还原法不适用。委估宗地获得时间较早，已基本

开发完毕，地上已建多处厂房和办公楼正在使用，并不与土地一起处置，剩余法不适用。因此针对本次评估的三处工业用地选择基准地价系数修正法和成本逼近法测算委估宗地地价。其中一宗五级其他商服用地，其宗地面积为 4328 平方米，目前吉林省高尔夫餐饮管理有限公司占用，地上已建成高尔夫商务酒店，中国第一汽车集团有限公司现同意将其有偿转让给吉林省高尔夫餐饮管理有限公司，土地周边土地开发成熟，土地级别较高，评估人员通过中国土地市场网及调研周边土地市场情况，委估宗地为五级商服用地，位于吉林省长春市锦程大街，二环位置，其周边为较成熟区域，在公开市场上很难找到近些年周边及同级别且与委估宗地可比性较高的交易案例，故市场法不适用。委估宗地获得时间较早，已基本开发完毕，地上已建成高尔夫商务酒店，剩余法不适用。委估宗地为五级其他商服用地，当地未公布其土地取得费，开发费用相关信息，故成本逼近法不适用。故本次针对其他商服用地评估选择基准地价系数修正法测算委估宗地地价。

（二）评估结论确定的方法

针对三宗工业用地在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。针对其他商服用地经

过综合分析选取基准地价系数修正法作为本次评估最终结论。

八、具体评估方法应用

（一）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权。评估方法如下：

1. 对于土地使用权无形资产的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择成本逼近法和基准地价系数修正法测算委估宗地地价。

（1）成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：

宗地地价=（土地取得费用+相关税费+土地开发费＋投资利息＋投资利润＋增值收益）×年期修正系数×个别因素修正

（2）基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价。与其相对应的土地条件是该土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。该级别或均质地域内该类用地的宗地土地价格在基准地价上下波动。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日的价格的方法。计算公式

宗地地价=基准地价×(1＋∑K)×Kt×Kr×Kn×Kd

式中：∑K——基准地价区域及个别因素修正系数；

Kt——交易期日修正系数；

Kr——容积率修正系数；

Kn——年期修正系数；

Kd——开发程度修正系数

九、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2018年2月28日至2018年3月8日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，决定承接该评估业务。并与委托人依法订立了资产评估委托合同，约定了资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资

产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 成本逼近法评估的主要工作，评估专业人员通过对评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准等相关信息进行调查，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定成本逼近法的评估结果。

2. 基准地价系数修正法评估的主要工作，评估专业人员通过对评估对象所在区域城镇基准地价和基准地价修正系数等地价信息进行调查，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而初步确定待估宗地在估价基准日的价格。

3. 对成本逼近法和基准地价系数修正法的初步评估结果进行比较、分

析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制

的条件下进行。

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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 产权持有者所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3.假设产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值

的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对中国第一汽车集团拟转让所持有的国有土地使用权的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

序号	土地证编号	面积(m²)	原始入账价值（元）	账面价值（元）	评估价值（元）	增减值	增减率%
1	长国用（2015）第100013362号	32,514	4,462,126.12	3,600,424.09	20,158,680.00	16,558,255.91	459.90
2	长国用（2009）060006833号	4,266	408,469.50	403,430.14	3,438,396.00	3,034,965.86	752.29
3	吉（2019）长春市不动产权第0489103号	33,635	3,242,414.00	3,196,174.10	27,143,445.00	23,947,270.90	749.25
4	长国用（2010）第060007141号	4,328	889,620.40	856,778.14	12,884,456.00	12,027,677.86	1,403.83
合计			9,002,630.02	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，确定的评估结果基准地价系数修正法更能体现委估对象在价值时点的市场价值，所以选用基准地价系数修正法的评估值作为本次评估结论：经基准地价系数修正法评估，

于评估基准日 2018 年 11 月 30 日，中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权的市场价值评估价值为 6,362.50 万元，金额大写：人民币陆仟叁佰陆拾贰万伍仟元整。

（二）评估结论与账面值比较变动情况及原因分析

土地使用权账面值合计 805.68 万元，评估值合计 6,362.50 万元，增值 5,556.82 万元，增值率 689.7%。增值原因如下：中国第一汽车集团有限公司购买委估宗地时，时间较早，近几年随着长春市绿园区和汽车经济技术开发区的发展，宗地所在区域地价大幅增长，造成评估增值。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由中国第一汽车集团有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责

任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

无

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

未发现

（六）评估程序受到限制的说明

无

（七）评估资料不完整的说明

无

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

未发现

（十）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

未发现

（十三）其他需要说明的事项

无

（十四）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无

（十九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2019 年 3 月 25 日。

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：

资产评估师：

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年三月二十五日

资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
3. 委托人和产权持有者产权登记证（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
9. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
10. 资产评估委托合同相关页（复印件）
11. 资产评估明细表。

集团公司专题会议纪要

（2018 年第 107 期）

中国第一汽车集团有限公司办公厅编　　签发人：邱现东

时　　间：2018 年 10 月 24 日　14:00-15:30

地　　点：集团公司总部红旗工厂现场

出　　席：邱现东　韩新亮　陆　波　张　巍　李文峰
杨雨民　牛丹峰　曲　琦　王子欣　刘悦澎
任庆春　张宇东　于琪明　张国龙　杨　楠
裴　彬　嵇　宏　林　森　张　宏等

会议主持：韩新亮

会议记录：田明军

会议议题：红旗投资项目推进现场会

会议内容：

一、现场项目点检

1. 集团发展制造部工艺技术处张国龙介绍了新 H 总装车间的

2. 确定新 H 总装临时入口门厅方案与吊具颜色涂装方案。

3. 后续成型的预批量工艺、工时验证工作要尽早开展，充分验证。

4. 车间现场管理方面，要加强车间晨会管理；车间墙壁展板内容可再丰富些，充分体现不同时代老中青红旗人的风采。

5. 信息系统方面，整个工厂要通过信息化手段，实现数字化、可视化管理，数字化平台要充分记录并显示质量信息、装配信息等内容，提升整体智能化水平，打造红旗精致制造体系，同时满足红旗长春基地产能需求。

6. 物流方面，在吊具和工位器具少的部位，通过 SPS 等方式，尽量减少物流面积，节省场地。

7. 土建工程方面，要在冬季来临之前安排好施工进度，进入冬季施工后，要特别注意施工质量与施工安全。

8. 先进技术中心 L 平台桥装配线项目组工作纪录片，充分体现了红旗精神，体现了红旗人勇担责任，高效、团结的工作作风，建议在一汽电视台播出。

9. 其它问题：

（1）同意将现富维公司租用的集团公司位于支农大街、东风大街的 3 宗土地共 70,415 m² 土地权属评估后有偿转让给长春一汽富维汽车零部件股份有限公司。

（2）同意将现高尔夫餐饮公司无偿占用的集团公司位于锦程大街的 1 宗土地共 4,328 m² 土地权属评估后有偿转让给吉林省高

营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码 912201011239989159

名　　称	中国第一汽车集团有限公司
类　　型	有限责任公司(国有独资)
住　　所	吉林省长春市汽车经济技术开发区东风大街8899号
法定代表人	徐留平
注册资本	叁佰伍拾肆亿元整
成立日期	1953年07月15日
经营期限	长期
经营范围	汽车及零部件（包含新能源汽车及与其相关的电池、电机、电控，不含易燃易爆危险化学品）、智能产品及设备、铸锻件毛坯等的开发、设计、试验、检测检定、制造及再制造、销售；机械加工；工具、模具及设备等的设计、研发及制造；工程技术研究、设计、工程建筑等业务组织和投资管理及服务；物流、仓储、租赁、能源、回收利用、二手车等相关衍生业务（不含易燃易爆危险化学品）；咨询、技术、商务、进出口（不含出版物进出口业务；不包括国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术）、软件及信息、劳务服务（不含对外劳务合作经营和国内劳务派遣）（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）**

此复印件与原件相符且真实有效
2019年3月27

登记机关

年　月　日

http://211.141.74.198:8081/aiccips

2018　12　28

企业应当于每年1月1日至6月30日通过"企业信用信息公示系统"（网址：www.ccgs.gov.cn）进行年度报告，自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

SPB 201700192

企业名称变更核准通知书

(国)名称变核内字[2017]第4461号

中国第一汽车集团公司：

经国家工商总局核准，企业名称变更为中国第一汽车集团有限公司。

行业及行业代码：汽车制造业 C36

准予以该企业为核心企业组建的企业集团名称由中国第一汽车集团变更为中国第一汽车集团。

（印章）

2017年09月15日

注：1. 名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。

2. 企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。

3. 企业变更登记时，登记机关应当将本通知书归入企业登记档案。

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。

登记机构 (章)

2010 年 1 月 29 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 22100507108

京（2019）长春市不动产权第 0020107 号

权利人	中国第一汽车集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长春市净月开发区[illegible]
不动产单元号	220104 005277 GB00001 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	33635.00m²
使用期限	科技园区用地使用权 2057年12月29日止
权利其他状况	

附记

原不动产单元号：[illegible]

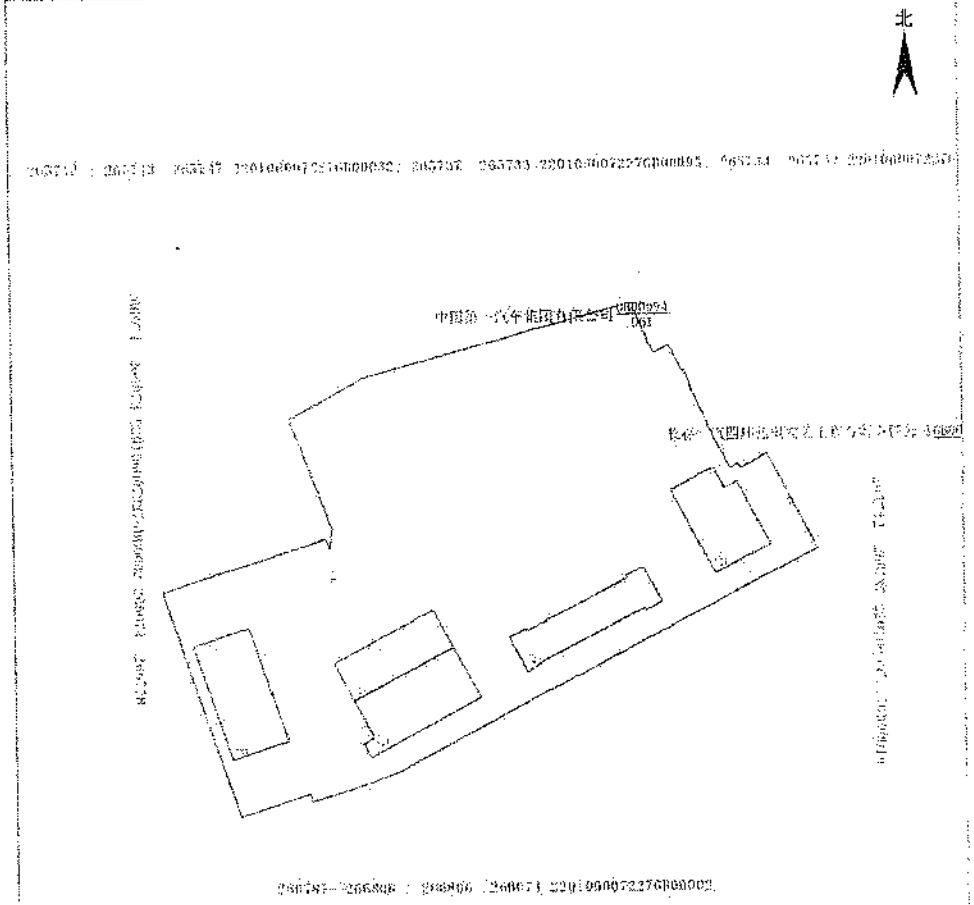
229.3

宗 地 图

单位：m.m²

宗地代码：220106007227GB00094　　土地权利人：中国第一汽车集团有限公司

所在图幅编号：56.50-36.25等　　宗地面积：33635.00



长春市不动产登记局

2019年1月22日解析法测绘界址点

制图日期：2019年1月22日

审核日期：2019年1月22日

1:2200

制图者：李明辉

审核者：周　萍

长 国用（2015）第 100013362 号

土地使用权人	中国第一汽车集团公司			
座　　落	汽车经济技术开发区东风大街			
地　　号	06007215GB00020	图　　号		/
地类（用途）	工业用地	取得价格		0
使用权类型	出让	终止日期		2036-5-30
使用权面积	32514 M^2	其中	独用面积	/ M^2
			分摊面积	0

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

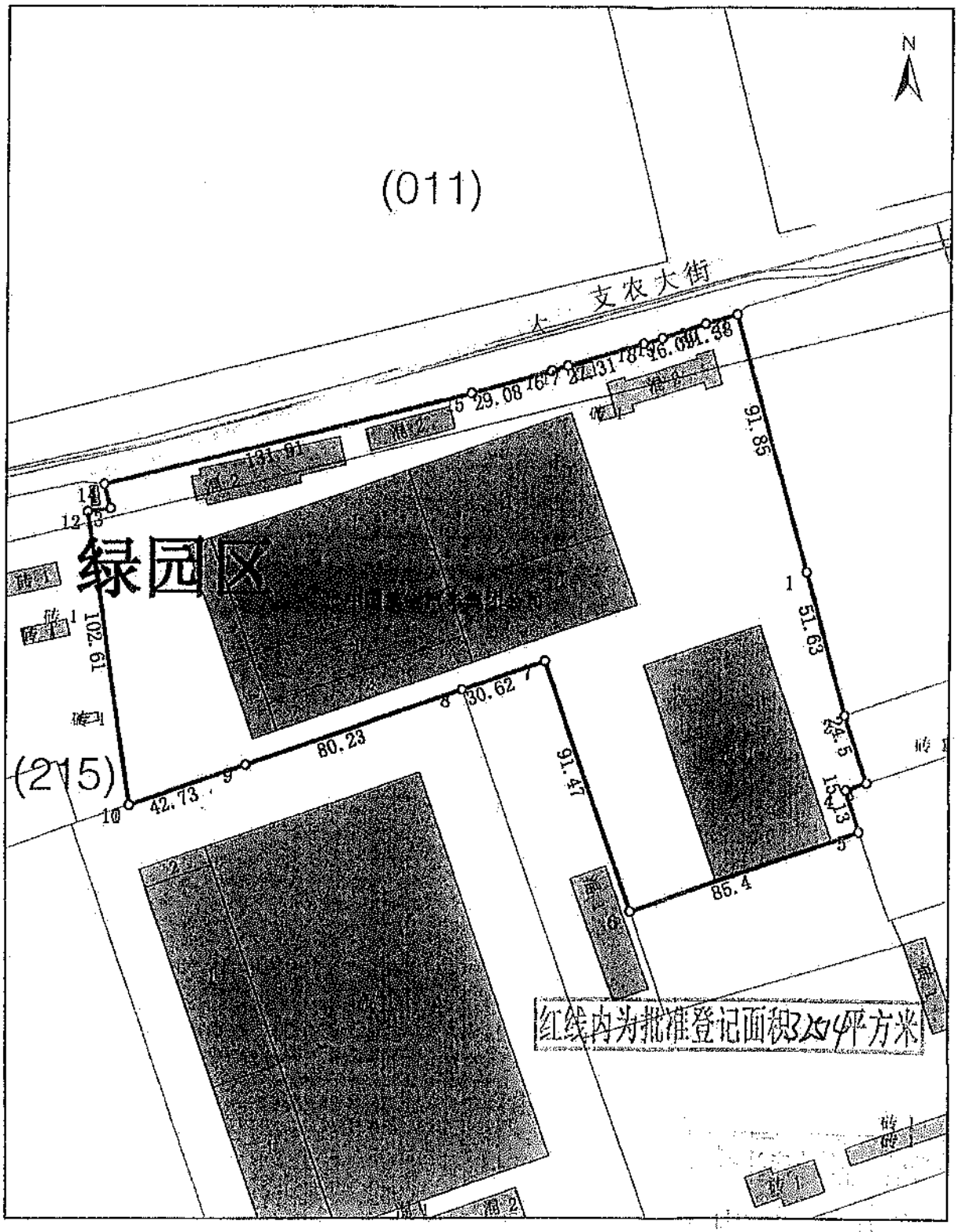
长春市人民政府（章）

2015 年 08 月 28 日

宗 地 图

宗地代码：2201060072150B00020
产权主名：中国第一汽车集团公司

测绘编号：2015082504043
宗地面积：32514平方米
土地用途：工业用地



原宗地代码：
绘图日期 ：2015-09-06
打印日期 ：2015-09-07

1:2,200

测量员：
绘图员：关雪丰
检查员：周懿

603

记 事

登 记 机 关

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章

（章）

2015 年 08 月 28 日

№ 032612195 S

长 国用（2007 出）第[illegible] 号

土地使用权人	中国第一汽车集团公司		
座 落	经济技术开发区东风大街		
地 号	81	图 号	271
地类（用途）	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2057-12-26
使用权面积	1266 M^2	其中 独用面积	/ M^2
		其中 分摊面积	M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

长春市 人民政府 （章）

2009 年 3 月 6 日

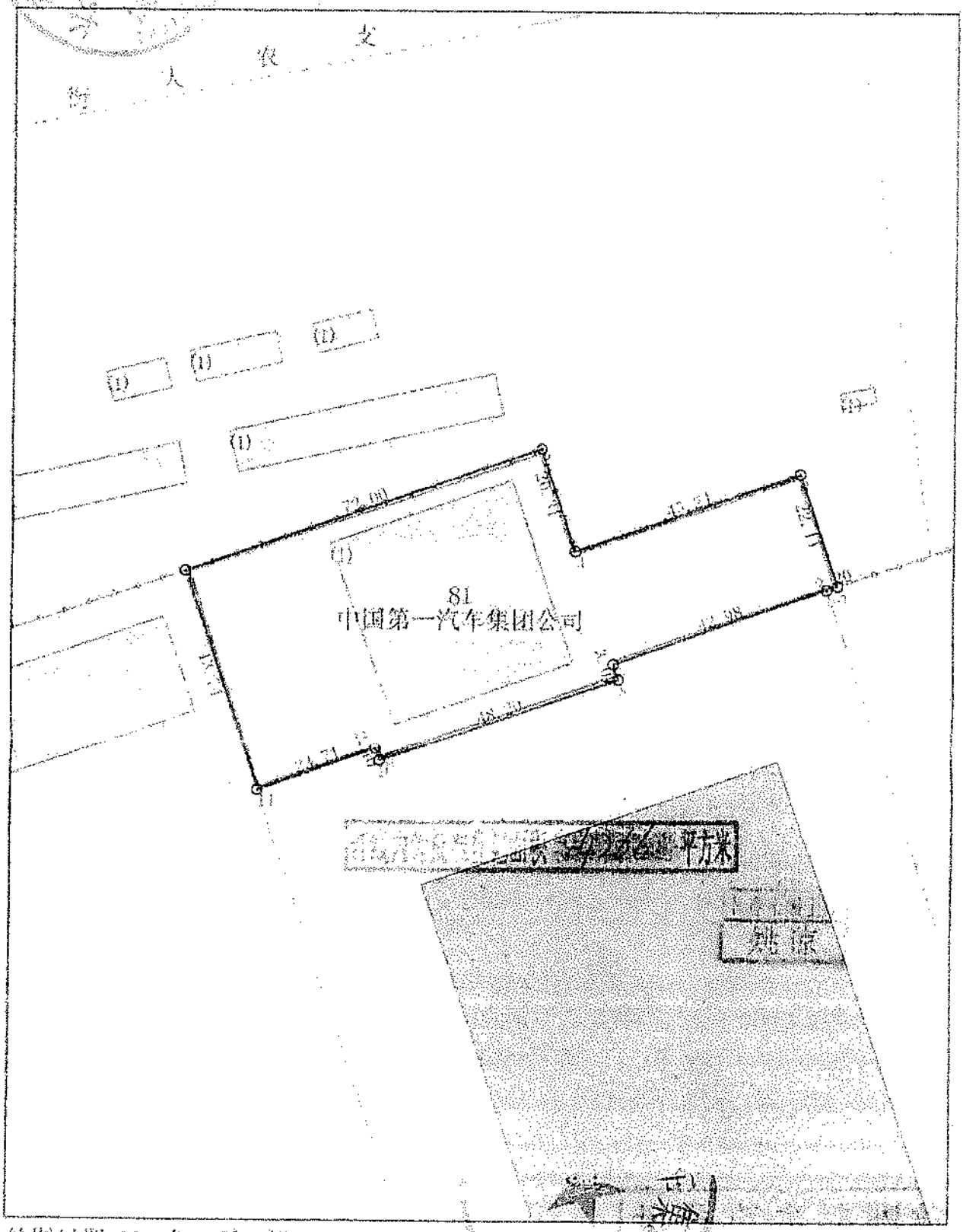
2009 年 3 月 6 日

No

宗地图

图幅号：1
宗地面积：1266平方米
建筑占地面积：1330平方米

宗地号：27-1-81
产业主名：中国第一汽车集团公司
土地用途：221



绘图日期：2008年11月28日
权属调查人：
外业员：罗志国

比例尺：1:1000

检查员：程飞
检查日期：

长国用（2010）第 060007141 号

土地使用权人	中国第一汽车集团公司			
座　　落	绿园区锦程大街			
地　　号	6	图　　号		2723
地类（用途）	其他商服用地	取得价格		/
使用权类型	出让	终止日期		2047-12-26
使用权面积	4328 M^2	其中	独用面积	/ M^2
			分摊面积	M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

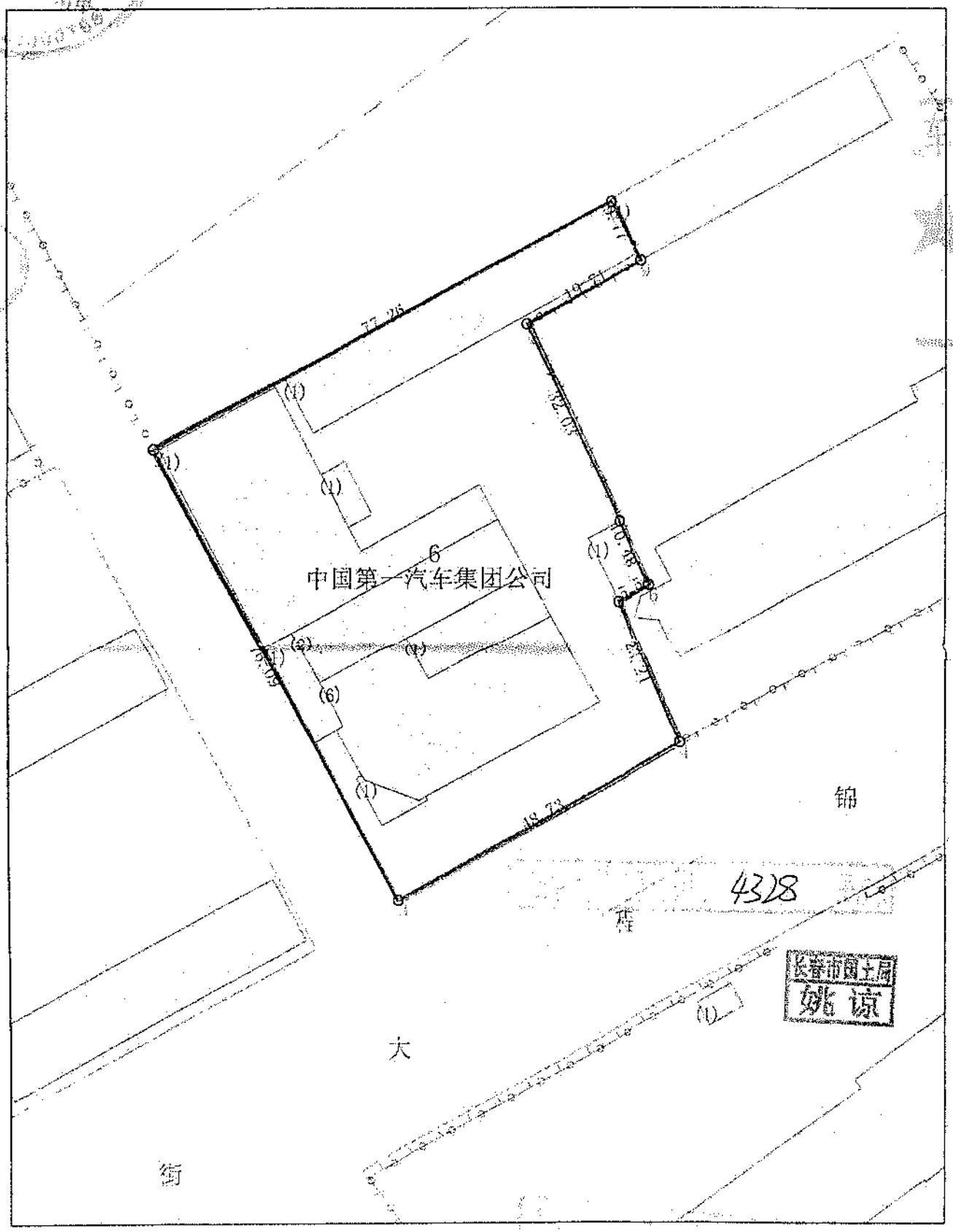
长春市人民政府（章）

2010 年 4 月 20 日

宗地图

图幅号：十一
宗地面积：4328平方米
建筑占地面积：2551平方米

宗地号：27-23-6
产业主名：中国第一汽车集团公司
土地用途：214



绘图日期:2009年04月15日
权属调查人：
作业员：罗志国

比例尺：1:910

检查员：程飞
检查日期：

记　事

记 机 关　　证书监制机关

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章

(章)
2010 年 4 月 20 日

N° 0167864 S

委托方承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有的国有土地使用权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的中国第一汽车集团有限公司持有的四宗国有土地使用权的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准 ；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 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；
4. 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；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

法定代表或授权代表人签字：

委托方（盖章）：中国第一汽车集团有限公司

2019 年 3 月 4 日

承　诺　函

中水致远资产评估有限公司：

贵公司因中国第一汽车集团有限公司拟转让所持有国有土地使用权项目受托对我公司持有的国有土地使用权进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准 ；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 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；
4. 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；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

产权持有者：中国第一汽车集团有限公司

2019 年 3 月 4 日

资产评估师承诺函

中国第一汽车集团有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让所持有的国有土地使用权事宜所涉及的中国第一汽车集团有限公司的四宗国有土地使用权的市场价值，以 2018 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：郭永杰 资产评估师 郭永杰 22120011

资产评估师签名：曾琳 资产评估师 曾琳 22000330

2019 年 3 月 25 日

编号:No.1 01391182

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码 91110108100024499T

名　　称	中水致远资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室
法定代表人	蒋建英
注册资本	300万元
成立日期	2000年10月31日
营业期限	2000年10月31日 至 2030年10月30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；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事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

北京市工商行政管理局海淀分局

2016 年 12 月 16 日

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。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、中水致远资产评估有限公司

2、北京中天和资产评估有限公司

3、中评信宏（北京）资产评估有限公司

4、北京中诚博泰资产评估有限公司

5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2017年12月8日

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：曹琳

性别：女

登记编号：22000330

单位名称：中水致远资产评估有限公司

初次登记时间：1998-01-01

年检信息：通过（2018-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：曹琳

本人印鉴：资产评估师 曹琳 22000330

打印时间：2019-01-16

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：郭永杰

性别：女

登记编号：22120011

单位名称：中水致远资产评估有限公司

初次登记时间：2012-01-17

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：

本人印鉴：

资产评估师
郭永杰
22120011

中国资产评估协会

打印时间：2019-01-17

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

资产评估委托合同

甲方（委托人）：中国第一汽车集团有限公司

住　所：长春市东风大街 8899 号

法定代表人：徐留平

乙方（受托人）：中水致远资产评估有限公司

住所：北京市海淀区上园村 3 号北京交通大学西门交大知行大厦 7 层

法定代表人：蒋建英

因甲方拟转让国有土地使用权事宜需要进行资产评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等法律、法规和资产评估行业准则的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、委托评估项目名称：中国第一汽车集团有限公司拟转让国有土地使用权项目

二、被评估单位（或产权持有单位，下同）名称：中国第一汽车集团有限公司

三、评估目的：甲方因拟转让国有土地使用权事宜，委托乙方对上述经济行为所涉及的三宗国有土地使用权的市场价值进行评估，作为甲方经济行为的价值参考。

四、委托评估资产的对象和范围：评估对象为位于吉林省长春市东风大街 33799 平方米（证号长国用（2010）第 100027981 号）、文农大街 36780 平方米（证号长国用（2009）第 060006833 号和长国用（2015）第 100013362 号）、锦程大街 4328 平方米（证号长国用（2010）第 060007141 号）的三宗国有土地使用权。

五、评估基准日：2018 年 11 月 30 日。

六、评估报告使用范围

1、资产评估报告仅供委托人、本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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

2、本次评估的其他资产评估报告使用人：中国第一汽车集团有限公司_____；

3、乙方在评估工作完成时出具的《资产评估报告》，在甲方支付全部评估费用后，其使用权归甲方所有，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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

4、甲方应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告；

未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定除外；

5、未征得资产评估机构同意，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。

七、评估报告提交期限和方式

1、甲方在 T 日将与本次评估相关的文件资料准备齐全、相关配合人员安排到位，并为乙方执行评估业务提供必要的条件。评估工作的顺利执行以甲方及时、全面提供相关资料及相关人员予以密切配合为前提。

2、乙方收到甲方提供的全部评估相关资料后，将于 T+ 10 个工作日向甲方提供评估报告初稿。初稿一般采用电子版本的形式提交，以乙方项目负责人发送评估报告初稿的电子邮件发出时间为评估报告初稿提交时间。

3、甲方在收到评估报告初稿后，应就评估报告初稿的内容在 5 个工作日内向乙方反馈，如甲方对评估报告初稿无异议，乙方将于 5 个工作日内向甲方提供正式的评估报告,如甲方对评估报告初稿有异议，乙方应对甲方异议的部分做出客观的解释说明，解释说明不清的，甲方有权要求乙方对委托评估项目重新评估。

4、乙方向甲方出具的正式书面评估报告为 4 份，这些报告供甲方和本合同注明的其他报告使用者按照本合同所约定的评估目的正确使用。凡因甲方及其他报告使用者对本评估报告使用不当所引发的责任与乙方无关。

5、乙方向甲方提交的评估报告版本为中文版本。

6、评估报告复印件不具备法律效力。

八、评估服务费总额、支付标准、支付时间及支付方式

1、根据国家规定及此次评估目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方约定本次资产评估服务费总额为¥90,000.00 元（大写：玖万元人民币），上述评估服务费包括乙方资产评估专业人员开展本次评估工作所发生的差旅费用及其它费用，此外，甲方不再向乙方支付任何费用。此价格含 6%增值税.

2、支付时间和方式：本资产评估提交正式评估报告后 30 个工作日内，由甲方向乙方支付全额服务费。

3、甲方应按照约定时间将评估服务费汇入乙方如下指定账户。

开户名称：中水致远资产评估有限公司

开户银行：华夏银行北京首体支行

银行账号：40452000018199000252 24

九、甲方的其他权利和义务

1、及时提供本次评估评估所需要的资料，包括营业执照、相关经济行为文件、资产清查评估申报表、财务帐簿凭证、产权证明文件、有关经济合同及其他相关资料。甲方应对所提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责，并对所提供的上述评估资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。作为评估程序的一部分，甲方和相关当事人应提供承诺函，以明确其前述责任。

2、甲方应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，甲方应当根据资产评估业务需要，密切配合乙方进行的评估工作，在乙方进行现场清查评估时，甲方应指定专门人员配合。

3、甲方应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调，为乙方在评估工作过程中协调乙方与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系创造良好条件。

4、为乙方评估人员提供适当的现场交通、办公条件。

5、根据本资产评估委托合同及时支付或承担所应承担的费用。

6、不干预乙方的评估工作，但有权依据评估业标准规范和本合同条款对乙方的评估质量进行监督和审查。

十、乙方的其他权利和义务

1、在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律法规和评估准

则，及时向甲方提供《资产评估报告》，并对出具的《资产评估报告》承担相应的法律责任。

2、乙方或其资产评估专业人员对甲方或本合同中约定的其他资产评估报告使用人所提供的有关文件资料和执业过程中获悉的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定外，未经甲方书面许可，不得将评估报告内容，以及甲方或本合同中约定的其他资产评估报告使用人提供的有关文件和执业过程中获悉的商业秘密向第三人公开。

3、乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应积极做好与其他中介机构的协调工作。

4、乙方或其资产评估专业人员如与甲方或本评估项目有利害关系，应主动申请回避。

5、乙方应独立完成评估业务，未经甲方书面同意，不得将本评估项目另行委托或与其他评估机构合作完成。

十一、中止履行和解除合同的约定

1、当甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方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乙方相应的评估服务费。

2、当甲方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，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方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。

3、因甲方原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方有权通过书面申请批准的方式，解除资产评估委托合同；甲方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乙方相应的评估服务费。

4、如乙方无故终止履行本合同，甲方有权终止本合同且不承担任何责任，并有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的损失。

5、当出现其他需要中止履行或解除资产评估委托合同的情形时，经双方协商后，应调整报告出具时间。

6、出现其他需要中止履行或解除资产评估委托合同的情形时，由双方友好协商后中止履行或解除本资产评估委托合同

7、当乙方现场作业开始后，出现本条第 1、2、3 款情形或其他因甲方原因中止履行或解除本资产评估委托合同时，乙方不退回甲方已支付报酬。同时，经过双

方友好协商，乙方有权要求委托人按照乙方已完成的工作量追加支付相应的评估服务费。

8、若出现其他原因需要解除本资产评估委托合同时，双方另行商定评估服务费收取或退回的金额。

9、甲乙双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、其他事项

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、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，恰当使用资产评估报告是甲方的责任；甲方应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方如果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，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方可协商订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十三、合同的有效期限

本资产评估委托合同经甲乙双方签字盖章后生效，约定事项全部完成后终止。

十四、违约责任和争议解决

1、双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。

2、双方产生争议时，通过友好协商方式解决；协商解决不成的，可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

十五、本资产评估委托合同一式 五 份，甲方三份,乙方 二 份。

十六、其他未尽事宜，由双方友好协商解决。

甲方（委托人）（签章）： 中国第一汽车集团有限公司

法定代表或授权代表（签字）：_____

年　　月　　日

乙方（受托人）（签章）：中水致远资产评估有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：_____

年　　月　　日

返回索引页

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：中国第一汽车集团有限公司

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	-	-	-	
非流动资产合计	2	805.68	6,362.50	5,556.82	689.70
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	-	-	-	
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	805.68	6,362.50	5,556.82	689.70
其中:无形资产-土地使用权	8	805.68	6,362.50	5,556.82	689.70
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	**805.68**	**6,362.50**	5,556.82	689.70
流动负债	11	-	-	-	
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	-	-	-	
所有者权益（或股东权益）	14	**805.68**	**6,362.50**	5,556.82	689.70

资产评估机构：中水致远资产评估有限公司

返回索引页 返回

评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：中国第一汽车集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据及应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	其他应收款	-	-	-	
8	存货	-	-	-	
9	合同资产	-	-	-	
10	持有待售资产	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13					
14	二、非流动资产合计	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70
15	债权投资	-	-	-	
16	其他债权投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	其他权益工具投资	-	-	-	
20	其他非流动金融资产	-	-	-	
21	投资性房地产	-	-	-	
22	固定资产	-	-	-	
23	在建工程	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	

评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：中国第一汽车集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
32	**三、资产总计**	**8,056,806.47**	**63,624,977.00**	55,568,170.53	**689.70**
33					
34	**四、流动负债合计**	-	-	-	
35	短期借款	-	-	-	
36	交易性金融负债	-	-	-	
37	衍生金融负债	-	-	-	
38	应付票据及应付账款	-	-	-	
39	预收款项	-	-	-	
40	合同负债	-	-	-	
41	应付职工薪酬	-	-	-	
42	应交税费	-	-	-	
43	其他应付款	-	-	-	
44	持有待售负债	-	-	-	
45	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
46	其他流动负债	-	-	-	
47					
48	**五、非流动负债合计**	-	-	-	
49	长期借款	-	-	-	
50	应付债券	-	-	-	
51	长期应付款	-	-	-	
52	预计负债	-	-	-	
53	递延收益	-	-	-	
54	递延所得税负债	-	-	-	
55	其他非流动负债	-	-	-	
56					
57	**六、负债总计**	-	-	-	
58					
59	**七、所有者权益（或股东权益）**	**8,056,806.47**	**63,624,977.00**	55,568,170.53	**689.70**

资产评估机构：中水致远资产评估有限公司

返回索引页 返回

表4
共1页第1页

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：中国第一汽车集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	-	-	-	
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70

被评估单位填表人：汪勇智

填表日期：2019年3月4日

资产评估专业人员： 曹琳 郭永杰

[illegible] 返回

表4-[illegible]
共1页第[illegible]

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位：中国第一汽车集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	剩余年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注
1	长国用（2015）第100013362号	汽车经济技术开发区东风大街	1996/5/31	工业	出让	2036/5/30	17.51	七通一平	32514.00	4,462,126.12	3,600,424.09	20,158,680.00	16,558,255.91	459.90	共22处707亿.00
2	长国用（2009）060006833号	绿园区支农大街	2007/12/26	工业	出让	2057/12/26	39.10	七通一平	4,266.00	408,469.50	403,430.14	3,438,396.00	3,034,965.86	752.29	
3	吉（2019）长春市不动产权第0489103号	长春汽车产业开发区东风大街	2007/12/29	工业	出让	2057/12/29	39.11	七通一平	33,635.00	3,242,414.00	3,196,174.10	27,143,445.00	23,947,270.90	749.25	共1处074052亿.00
4	长国用（2010）第060007141号	绿园区锦城大街	2007/12/26	商服	出让	2047/12/26	29.09	七通一平	4,328.00	889,620.40	856,778.14	12,884,456.00	12,027,677.86	1,403.83	
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
											-		-		
土地使用权合计									74,743.00	9,002,630.02	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70	
减：土地使用权减值准备											-				
土地使用权净额合计									74,743.00	9,002,630.02	8,056,806.47	63,624,977.00	55,568,170.53	689.70	

被评估单位填表人：汪勇智

填表日期：2019年3月4日

资产评估专业人员：曹琳　郭永杰