

长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜
涉及的自然人王继民拥有的房地产项目

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 0035 号

(共三册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年六月六日

总 目 录

- 第一册 长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目·资产评估报告（含报告附件）
- 第二册 长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目·资产评估说明
- 第三册 长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目·资产评估明细表

目 录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告书	6
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	6
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.....	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	12



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产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评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜

涉及的自然人王继民拥有的房地产项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 0035 号

长春继峰汽车零部件有限公司:

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目在 2017 年 6 月 3 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下:

一、经济行为:长春继峰汽车零部件有限公司拟购买自然人王继民拥有的部分房地产。

二、评估目的:确定长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目在评估基准日的公允市场价值,为长春继峰汽车零部件有限公司购买资产事宜提供参考意见。

三、评估对象:为自然人王继民拥有的房地产部分资产价值。

四、评估范围:为位于长春市绿园区支农大路金雍阁金色欧城小区的 4 项房产,建筑面积合计为 357.92 平方米。具体情况详见评估明细表。

五、价值类型:市场价值。

六、评估基准日:2017 年 6 月 3 日,一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法:市场法。

八、评估结论:经实施评估程序后,于评估基准日,委估自然人王继民房地产在持续经营的假设前提下的市场价值为 259.12 万元。评估结论见下表:

资产评估结果汇总表

产权持有者:自然人王继民

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
固定资产—房屋建筑物	2		259.12	259.12	
资产总计	8		259.12	259.12	

评估结论详细情况见评估明细表。



九、特别事项:

(一) 产权瑕疵

未发现自然人王继民纳入评估范围内的房地产存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现自然人王继民纳入评估范围的房地产存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

未发现自然人王继民纳入评估范围内的房地产存在未披露重大期后事项。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2017 年 6 月 3 日起至 2018 年 6 月 2 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 6 月 6 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜

涉及的自然人王继民拥有的房地产项目

资产评估报告书

中铭评报字[2017]第 0035 号

长春继峰汽车零部件有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目在 2017 年 6 月 3 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为长春继峰汽车零部件有限公司。产权持有者为自然人王继民，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：912201016977918172

名称：长春继峰汽车零部件有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：汽车产业开发区夏利路 455 号

法定代表人：王义平

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2010 年 05 月 07 日

营业期限：2010 年 05 月 07 日 至 2030 年 04 月 20 日

经营范围：制造、加工、销售汽车内饰件、汽车零部件、汽车减震器；普通货运（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）产权持有者概况

产权持有者为自然人王继民。

（三）其他评估报告使用者概况



委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

确定长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目在评估基准日的公允市场价值，为长春继峰汽车零部件有限公司购买资产事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为自然人王继民拥有的房地产部分资产价值。涉及的评估范围为位于长春市绿园区支农大路金雍阁金色欧城小区的 4 项房产，建筑面积合计为 357.92 平方米。经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

(二) 评估对象基本情况

序号	权证编号	产权人	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积
1	长房权字第 5060202261 号	王继民	金雍阁金色欧城 B11 幢 3 单元 305 室	绿园区支农大路	混合	2009 年	89.48 m ²
2	长房权字第 5060202258 号	王继民	金雍阁金色欧城 B11 幢 3 单元 306 室	绿园区支农大路	混合	2009 年	89.48 m ²
3	长房权字第 5060202260 号	王继民	金雍阁金色欧城 B11 幢 3 单元 405 室	绿园区支农大路	混合	2009 年	89.48 m ²
4	长房权字第 5060202256 号	王继民	金雍阁金色欧城 B11 幢 3 单元 406 室	绿园区支农大路	混合	2009 年	89.48 m ²

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

依据评估目的，在持续经营的假设前提下，本次评估的价值类型选用公开市场价值类型。

(二) 价值类型定义

公开市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

(三) 选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 6 月 3 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方、产权持有者根据以下具体情况协商择定



长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目.资产评估报告的。

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 行为依据

长春继峰汽车零部件有限公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国城市房地产、土地使用权管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
2. 《城市房地产、土地使用权收购管理规定》（建设部令第 96 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；



8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
10. 《企业会计准则——基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 房屋产权证；
2. 房地产购置发票复印件；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 评估人员市场调查了解及查询的市场价格信息资料；
2. 其他评估参考资料。

（六）其他参考依据

1. 委托方及产权持有者撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
2. 产权持有者承诺函；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》等评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、选择的价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：

- 1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；
- 2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：

评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估



长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目.资产评估报告

对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。

（二）本次评估采用的方法

本次评估的房地产为住宅，评估方法宜采用市场比较法。采用市场比较法进行评估时的评估值为房地合一价，房屋建筑物的评估值中包含了土地使用权的价值。评估公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正 ×房地产状况修正

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2017 年 6 月 3 日，至 2017 年 6 月 6 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及



长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然入王继民拥有的房地产项目.资产评估报告
评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就
评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式
资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须
建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结
论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

本项目包括应遵循的评估假设的前提条件和限制条件。

1. 遵循交易假设。即假定所有委估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估
资产的交易条件等模拟进行估价。

2. 遵循产权利益主体变动假设。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提，
确定委估资产在评估基准日的现行市场价值。

3. 遵循公开市场假设。即评估作价的依据和评估结论在公开市场存在或成
立。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估自然人王继民房地产在持续经营的假
设前提下的市场价值为259.12 万元。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有者：自然人王继民

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
固定资产—房屋建筑物	2		259.12	259.12	
资产总计	8		259.12	259.12	

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

未发现自然人王继民纳入评估范围内的房地产存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现自然人王继民纳入评估范围的房地产存在未决事项、或有事项、法律纠



（三）重大期后事项

未发现自然人王继民纳入评估范围内的房地产存在未披露重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（三）本评估结论是在以 2017 年 6 月 3 日为评估基准日时，对自然人王继民部分房地产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2017 年 6 月 3 日起至 2018 年 6 月 2 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日


本评估报告正式提出日期为 2017 年 6 月 6 日。



(此页无正文)

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



法定代表人： 

资产评估师：





资产评估师：





评估报告附件

附件一：委托方法人营业执照；

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；

1. 房屋产权证复印件；
2. 房产购置发票复印件；
3. 资产照片。

附件三：委托方及产权持有者的承诺函；

附件四：签字资产评估师的承诺函；

附件五：评估机构资格证书；

附件六：评估机构法人营业执照副本；

附件七：签字资产评估师资格证书。



营业执照

统一社会信用代码 912201016977918172

名称	长春继峰汽车零部件有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	汽车产业开发区夏利路455号
法定代表人	王义平
注册资本	叁仟万元整
成立日期	2010年05月07日
经营期限	2010年05月07日至2030年04月20日
经营范围	制造、加工、销售汽车内饰件、汽车零部件、汽车减震器；普通货运（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



201年 07月 03日

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.dqgs.gov.cn）进行年度报告；

自即时信息产生之日起20年中华人民共和国国家市场监督管理总局监制

房权证长房权字第5060202260号

房屋所有权人	王继民		
共有情况			
房屋坐落	绿园区支农大路宝雅阁, 金色欧城B11 [幢]405号房		
登记时间	2011-11-17		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	89.48	78.63
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

丘(地)号:

7—4

534—4

405

405

填发单位

(盖章)

长春市房产局 房权证登记发证



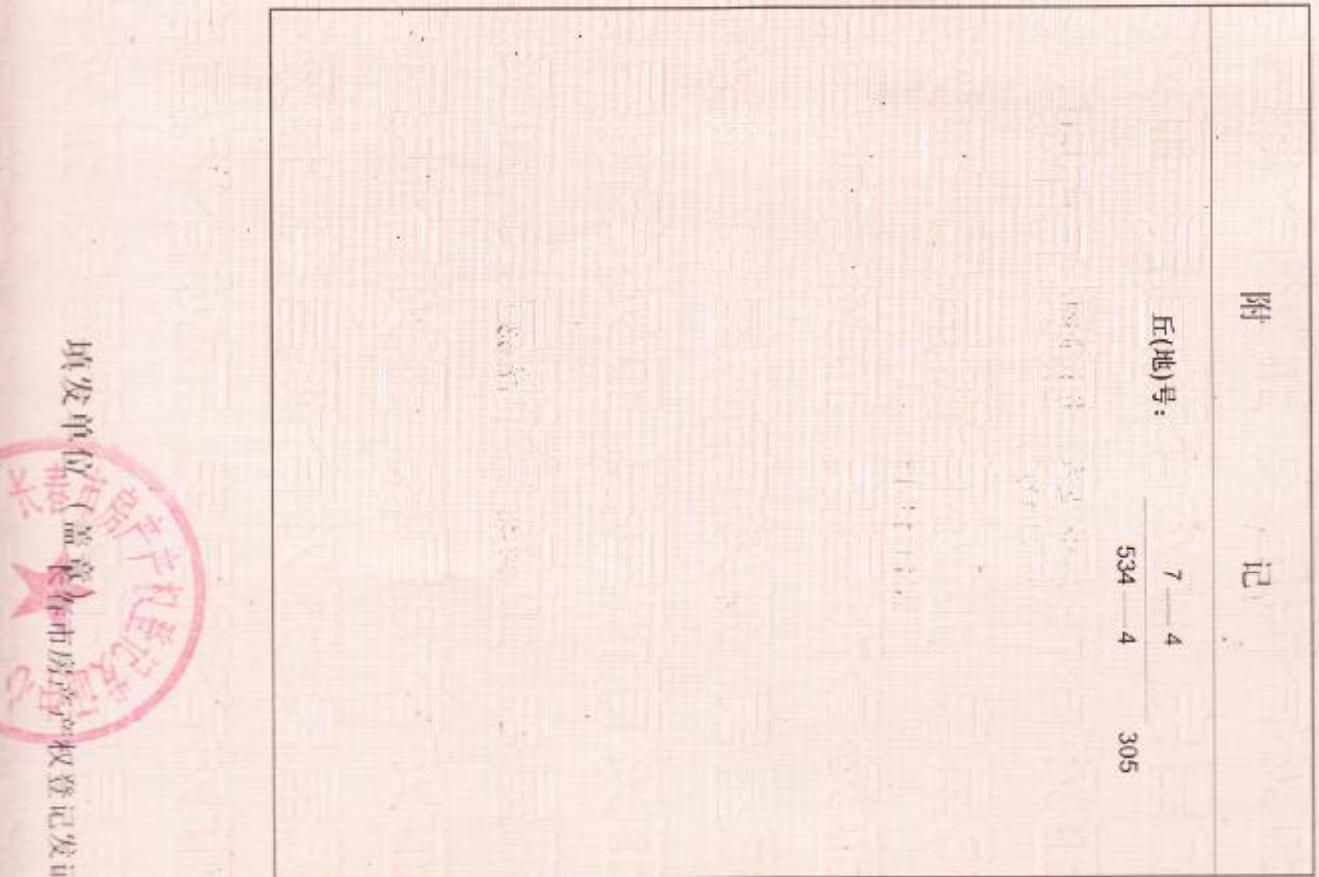
房权证长房权 字第5060202261 号

房屋所有权人	王继民		
共有情况			
房屋坐落	绿园区工农大路宝雍阁. 金色欧城B11 [幢]305号房		
登记时间	2011-11-17		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	89.48	78.63
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

丘(地)号: 7—4 305

534—4



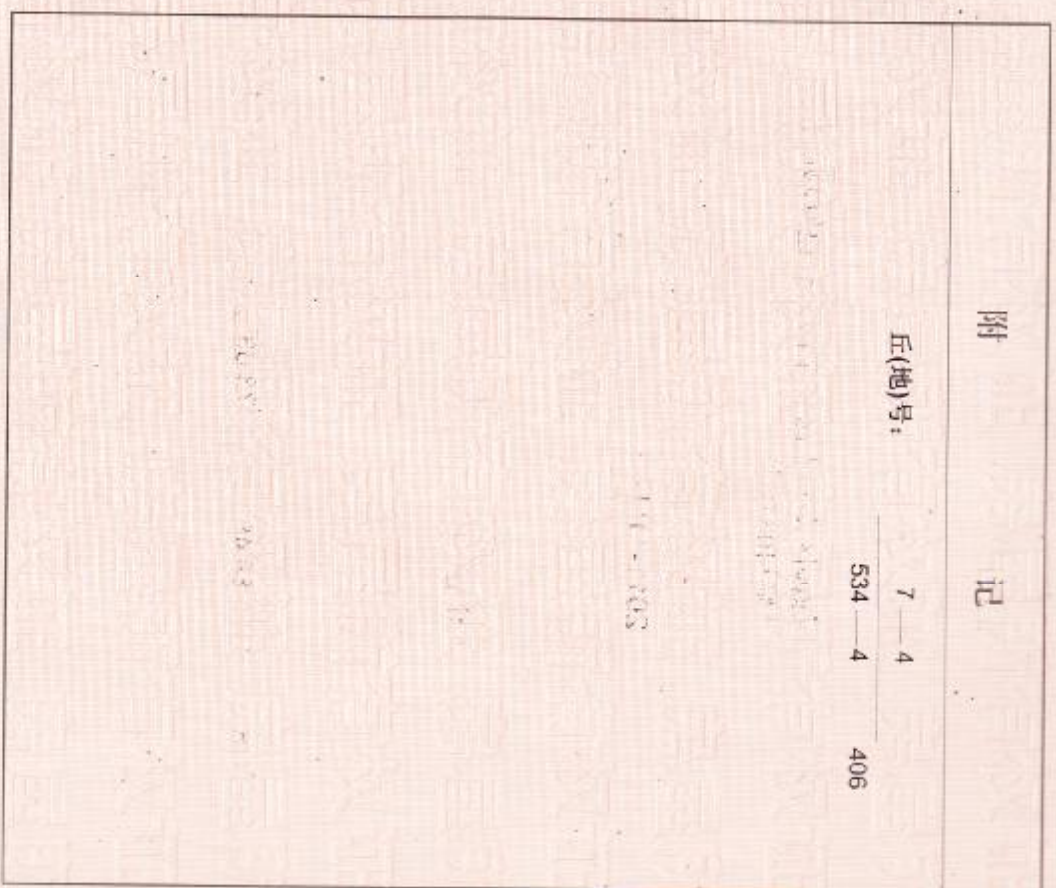
填发单位 (盖章) 长春市房产局 房权证登记发证

房权证长房权 字第5060202256 号

房屋所有权人	王继民		
共有情况			
房屋坐落	绿园区工农大路宝雍阁. 金色欧城B11 [幢]406号房		
登记时间	2011-11-17		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	89.48	78.63
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

丘(地)号: 7—4 534—4 406



填发单位 (盖章) 长春市房产局 房权证登记发证

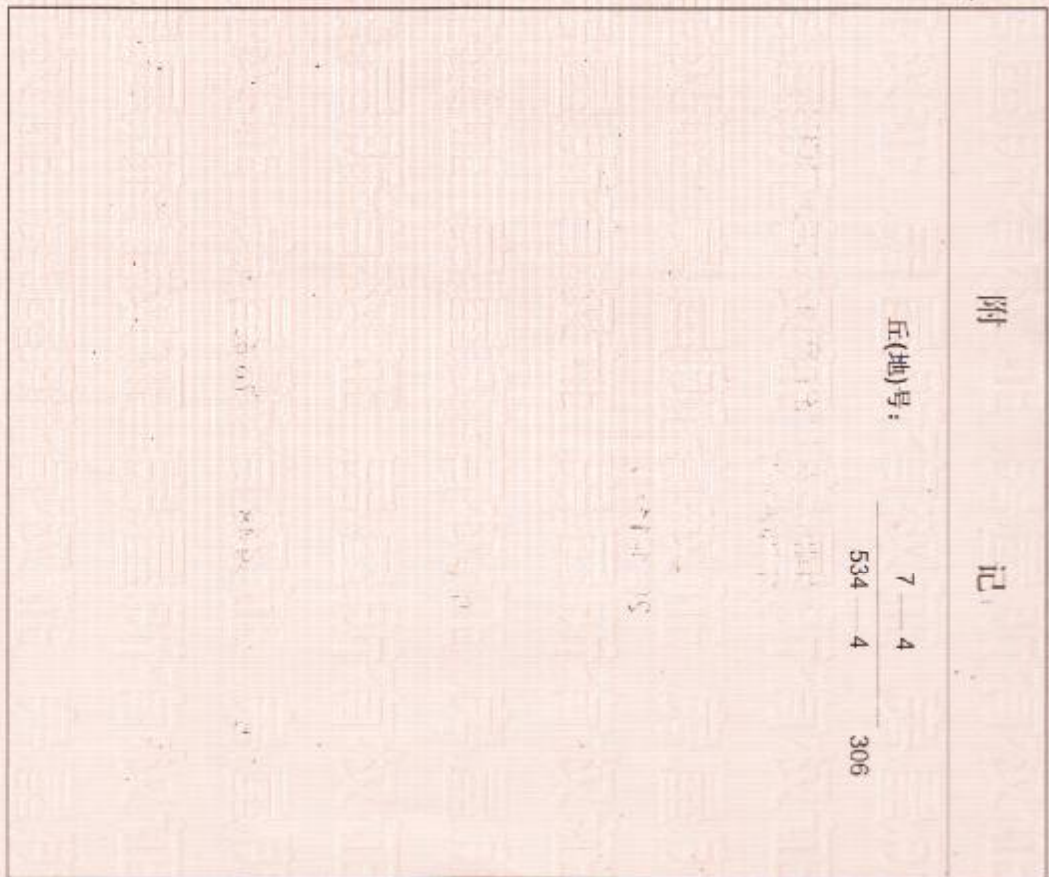


房权证长房权字第5060202258号

房屋所有权人	王继民		
共有情况			
房屋坐落	绿园区支农大路宝雅阁. 金色欧城B11 [幢]306号房		
登记时间	2011-11-17		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	89.48	78.63
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

丘(地)号: 7—4—306



填发单位 (盖章) 长春市房产局 房权证登记发证



销售不动产发票(自开)



长发票代码 222011190032
春发票号码 00039252

开票日期:

2011-11-3

机打代码 机打号码 机器号码	222011190032 00039252 1530054393	密码区	063837126805616550878574	330802198610271057	
付款方名称	王继民		身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	220106661601508	
收款方名称	长春宝雍阁房地产开发有限公司		低税率号/组织机构代码/纳税人识别号	220106661601508	
不动产项目名称	不动产项目编号	销售的不动产楼牌号	建筑面积(套内面积)(单位:㎡)	单价(元/㎡)	金额(元)
宝雍阁 金色欧陆	200904010001954	B11-3-3-06 金色欧陆B11-3-30 6	200904010001954- B11-3-3-06 建筑面积 89.5	3270	292665.00
合计金额(元)(大写)	贰拾玖万贰仟陆佰陆拾伍元整		Y	292665.00	
备注:	面积 89.5平方米; 总金额 292665元 共开具 1 张发票; 合同编号 318353		主管税务 机关及代码	长春市绿园区地方 税务局(2220106)	



开票人:

尤洋(15:00:30)

开票单位签章:

第一联 发票联(付款方付款凭证)

吉林省地方税务局监制 2011年11月 第4008号 0000001-004000

销售不动产发票(自开)



长发崇代码 222011190032
春发崇号码 00039250

开票日期: 2011-11-3

机打代码	222011190032	密码区	065145406805616350878574
机打号码	00039250		
机器号码	1530054393		

付款方名称	王继民			身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	330902198610271057
-------	-----	--	--	--------------------	--------------------

收款方名称	长春宝雍阁房地产开发有限公司				
	低分册号/组织机构代码	220106661601508			

不动产项目名称	不动产项目编号	销售的不动产楼牌号	建筑面积(单位:㎡)	单价(元/㎡)	金额(元)	款项性质 1. 预售定金 2. 预收房款 3. 购房定金(请注明) 4. 其他
宝雍阁.金色欧口	200904010001954	200904010001954-B11-3-3-05	89.5	3270.00	292665.00	购房款



合计金额(元)(大写)	贰拾玖万贰仟陆佰陆拾伍元整				
备注:	面积:89.5平方米; 总金额:292665元 共开具1张发票; 合同编号:318351				

开票人:	尤洋(14:52:37)	开票单位签章:	长春市绿园区地方税务局(2220106)
------	--------------	---------	----------------------

第一联 发票联 (付款方付款凭证)

吉林省地方税务局监制 2011年11月3日 开票日期: 2011-11-3

销售不动产发票(自开)

长春宝雍阁房地产开发有限公司
 长发票代码 222011190032
 春发票号码 00039251



日期: 2011-11-3

纳税人识别号	222011190032	密码区	068427268805616450878574
姓名	王继民		
纳税人识别号/组织机构代码	330902198610271057		
项目名称	长春宝雍阁房地产开发有限公司		
不动产项目编号	200904010001954	销售的不动产 楼栋号	B11-3-4-05 金色跃城B11-3-40 5
建筑面积	89.5	单价 (单位:元/㎡)	3270.00
购房款	292665.00	金额(元)	292665.00
款项性质	1. 预收购房款 2. 预收购房款 3. 购房款 4. 其他(请注明)		
备注(大写)	贰拾玖万贰仟陆佰陆拾伍元整		
面积: 89.5平方米; 总金额: 292665元 共开具: 1张发票; 合同编号: 318352	主管税务 机关及代码	长春市绿园区地方 税务局(2220106)	
开票单位签章:	尤洋(14,57,51)		

第一联 发票联 (付款方付款凭证)

销售不动产发票(自开)



长 春 发 票 代 码 222011190032
 春 发 票 号 码 00039253

开票日期: 2011-11-3

代 码
机 打
机 器
号 码

222011190032
00039253
1530054393

密 码 区

066450886805616650878574

分 款 方 名 称

王继民

身 份 证 号 / 组 织 机 构
代 码 / 纳 税 人 识 别 号

330902198610271057

收 款 方 名 称

长 春 宝 雍 园 房 地 产 开 发 有 限 责 任 有 限 公 司

税 务 登 记 证 号 / 组 织 机 构
代 码 / 纳 税 人 识 别 号

220106661601508

不 动 产 项 目
名 称

宝 雍 园 金 色 欧 门

不 动 产 项 目 编 号

2900904010001954

特 售 的 不 动 产
楼 牌 号

200904010001954-
B11-3-4106
金 色 欧 门 B11-3-40

建 筑 面 积 (单 位: m²)

89.5

单 价 (单 位: 元 / m²)

金 额 (元)

32797066615782665.00

款 项 性 质
1. 预 售 定 购 房 款
2. 预 收 房 款
3. 购 房 其 它 (请 注 明)

购 房 款

合 计 金 额 (元) (大 写)

贰 拾 玖 万 贰 仟 陆 佰 陆 拾 伍 元 整

Y

292665.00

备 注:

面 积: 89.5 平 方 米; 总 金 额: 292665 元
共 开 具: 1 张 发 票; 合 同 编 号: 318354

主 管 税 务
机 关 及 代 码

长 春 市 绿 园 区 地 方
税 务 局 (2220109)

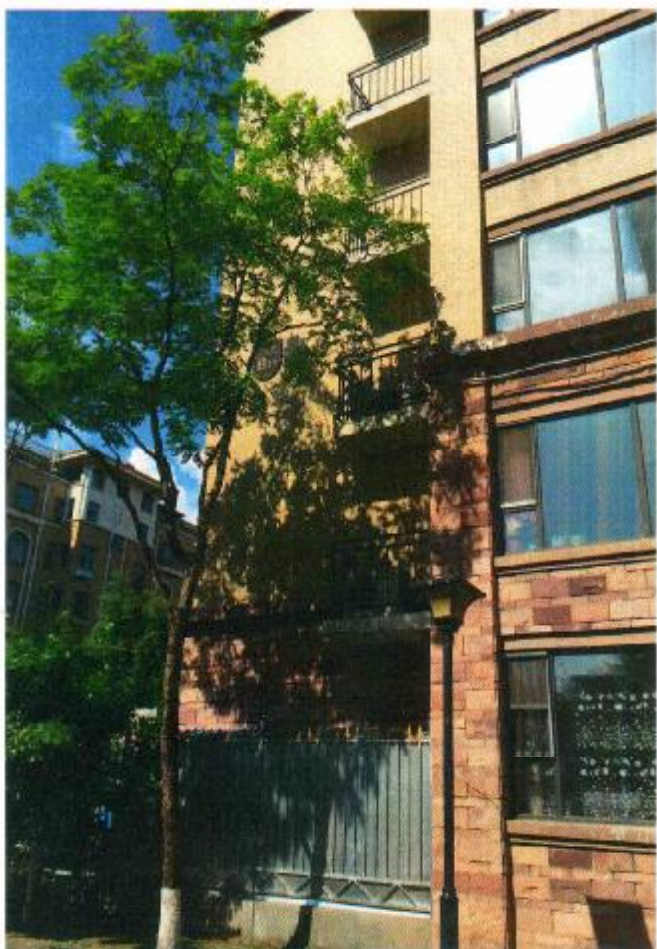
开 票 人:

尤 洋 (15.04.00)

开 票 单 位 签 章:

第一联 发票联 (付款方付款凭证)

长 春 宝 雍 园 房 地 产 开 发 有 限 责 任 有 限 公 司 2011 年 11 月 3 日 4000 号 0000001-0045003



委托方及产权持有者承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

长春继峰汽车零部件有限公司因购买资产事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的自然人王继民拥有的部分房地产项目进行评估，评估基准日 2017 年 6 月 3 日。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；
- 2.按规定拥有对委估资产的所有权及处置权；
- 3.所提供财务会计资料及其他资料真实、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。

委托方单位：

法定代表人：

二〇一七年六月三日

产权持有者：

二〇一七年六月三日

资产评估师承诺函

长春继峰汽车零部件有限公司：

受贵单位委托，我们对长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜涉及的自然人王继民拥有的房地产项目在 2017 年 6 月 3 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 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。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

邢铁东



资产评估师：

姚澄清



二〇一七年六月六日





资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2008]0122号

批准机关:

北京市财政局

证书编号:

110201066

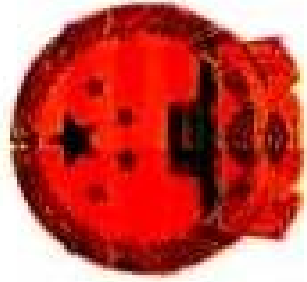
发证时间:

2008年7月28日

机构名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	黄世新
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。

序列号: 00010583

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中铭国际
资产评估（北京）有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：二〇〇九年一月八日





营业执照

(副本)(4-1)

注册号 110000011255945

名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人	黄世新
注册资本	200万元
成立日期	2008年08月06日
营业期限	2008年08月06日至2028年08月05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。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年08月18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邢铁东

性别：男

登记编号：22000398

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：2001-04-19

年检信息：通过

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：2017年1月19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://ex.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：姚澄清

性别：女

登记编号：36000288

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：1998-07-23

年检信息：通过

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)



打印日期：2017年2月6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.caa.org.cn>

长春继峰汽车零部件有限公司拟购买资产事宜
涉及的自然人王继民拥有的房地产项目
参加评估人员名单

邢铁东	资产评估师
姚澄清	资产评估师
李婷婷	评估助理人员

