

股票代码：600215

股票简称：长春经开

公告编号：2011-018

长春经开（集团）股份有限公司 出售资产公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、本次拟出售资产为欧美工业园 4、5、7、10 号标准厂房。本次拟出售资产交易评估基准日为 2010 年 12 月 15 日。评估值为 8441.32 万元，经交易双方协商确定交易价格为 8455 万元。

2、本次交易未构成关联交易和重大资产出售。

3、本次交易尚需公司股东大会审议批准。

一、本次出售资产概述

（一）交易标的及交易内容

本公司所有的 4、5、7、10 号标准厂房，坐落于长春经济技术开发区浦东路 25 号；总建筑面积为 33373.53 平方米，国有土地使用权总面积为 54144.29 平方米；用途为工业房地产。以 2010 年 12 月 15 日为评估基准日，标的资产评估值为 8441.32 万元。

本公司与长春市金源房地产开发有限责任公司（以下简称“金源房地产公司”）于 2011 年 7 月 1 日签订出售资产《协议书》，按双方协商确定的价格 8455 万元将标的资产出售给金源房地产公司。

(二) 本次交易不构成关联交易

交易对方金源房地产公司与本公司不存在关联关系，因此本次出售资产不构成关联交易。

(三) 本次交易已经公司第六届董事会第二十四次会议审议通过。

二、出售资产交易对方

(一) 基本情况

公司名称	长春市金源房地产开发有限责任公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	长春经济技术开发区浦东路 25 号
办公地点	长春经济技术开发区浦东路 25 号
法定代表人	何金柱
注册资本	壹仟万元（人民币）
营业执照注册号	220108020001258
主营业务	房地产开发三级。本公司标准厂房租赁，美术装潢服务。
股东	何金柱 37%、何彦君 33%、何艳红 30%。

(二) 交易对方最近一年主要财务指标

项 目	2010 年 12 月 31 日（未审计）
资产总额	214,344,694.80
资产净额	70,139,703.94
营业收入	12,030,061.32
净利润	-3,411,347.65

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的

4、5、7、10号标准厂房，坐落于长春经济技术开发区浦东路25号，总建筑面积为33373.53平方米，国有土地使用权总面积为54144.29平方米，用途为工业房地产。

1、土地状况

宗地编号	估价基准日土地使用者	土地使用证号或权属证明	宗地位置	证载土地面积(平方米)	纳入本次估价范围内的土地面积(平方米)	估价基准日实际用途	他项权利状况	地号	土地级别
宗地一	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2002)字第000163号	长春经济技术开发区浦东路25号	17,386.90	17,386.90	工业用地	无	1953-9-15	五级
宗地二	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2002)字第000164号	长春经济技术开发区浦东路25号	12,192.60	12,192.60	工业用地	无	1953-9-14	五级
宗地三	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2004)字第000036号	长春市经济技术开发区乐群街以西、乙六路以东	21911	10,736.40	工业用地	无	1953-9-25	五级
宗地四	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2007)字第071004054号	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北	56,577	13828.39	工业用地	无	41	五级
合计				108,067.5	54,144.29				

2、建筑物状况

房地产名称	用途	证号	建筑面积 (m ²)	总层数	结构	他项权利状况
5号 厂房	工业 用房	房权证长房权字 第4090002999号	8870.11	1	钢混	未设定
10号 厂房	工业 用房	房权证长房权字 第4090002998号	6275.41	1	钢混	未设定
7号 厂房	厂房	房权证长房权字 第4090002389号	8197.97	1	钢结构	未设定
4号 厂房	厂房	无	10030.04	1	钢混	未设定
合计			33373.53			

3、出售资产取得时间及经营情况说明

公司取得厂房时间为2005年6月，基于公司业务发展状况及受标的资产周边工商业发展状况影响，近年仅对部分厂房自用或出租。

(二) 交易标的评估情况

以2010年12月15日为评估基准日，标的资产评估值为8441.32万元。基准日的资产账面净值5342.96万元，评估增值3098.36万元，评估增值率57.99%。

标的资产的土地估价由吉林信达土地估价咨询有限公司作出，《土地估价报告》编号（吉）信土（2010）（估）字第046号；标的资产的房地产估价由吉林信达房地产估价有限公司作出，《房地产估价报告》为吉信达2010021014号。

评估机构：吉林信达土地估价咨询有限公司，执业范围为全国范围内从事土地评估业务；吉林信达房地产估价有限公司，资质等级为房地产估价一级。

四、出售协议的主要内容

(一) 出让方同意向受让方转让位于长春经济技术开发区欧美工业

园区内 4、5、7、10 号标准厂房，建筑面积总计为 33,373.53 平方米，转让价款总计为 8455 万元。

（二）受让方同意将诚意保证金 8455 万元直接转为交易价款。

（三）受让方将转让款支付给出让方后，出让方、受让方应共同办理 4、5、7、10 号标准厂房交接手续。因办理上述厂房权属变更而产生的任何费用均由受让方承担。

（四）出让方将 4、5、7、10 号标准厂房转让给受让方后，因上述四栋厂房而产生的任何法律责任均由受让方承担。

（五）本次交易经出让方股东大会审议通过后本协议正式生效。

五、出售资产的原因及对公司的影响

4、5、7、10 号标准厂房于 2005 年由金源房地产公司及长春东南开发建设有限公司与公司通过协议方式以资抵债而来，协议签订后因各种原因产权证迟迟未办理过户手续，公司一直与金源房地产公司积极协商解决办法，最终决定将 4、5、7、10 号标准厂房出售给金源房地产公司，以妥善解决相关问题。并且，标的资产的使用效率与资产收益率一直较低，处置该项资产有利于改善公司资产结构。

六、律师出具的法律意见

吉林超远律师事务所对公司本次资产出售出具了《法律意见书》，结论性意见：公司本次拟进行的资产出售，买卖双方主体资格合法、不存在关联关系及关联交易、拟出售的资产不存在交易上的法律障碍、对该部分资产作出估价报告的土地和房地产估价机构及估价师均具有法定资格资质，本次资产出售在经合法程序决策后可以实施、合法有效。

七、备查文件

- (一) 经与会董事签字确认的《董事会决议》
- (二) 出售资产的《房地产估价报告》
- (三) 出售资产的《土地估价报告》
- (四) 出售资产《协议书》
- (五) 吉林超远律师事务所出具的《法律意见书》

长春经开（集团）股份有限公司

二〇一一年七月二日



信达评估

国家一级房地产价格评估机构

房地产估价报告

>>

吉林信达房地产估价有限公司
吉林信达土地估价咨询有限公司
Jilin XINDA Real Estate Evaluation Co., LTD.

地址：长春市康平街889号吉发广场D座
(润天国际)15楼

电话：0431-88506251 0431-88506252
13514313225

传真：0431-88506251 邮编：130061

E-mail: xindatudi@sohu.com

房地产估价报告

估价项目：长春市经济技术开发区浦东路 25 号四栋房地产的
房地产公开市场价值估价报告

估价委托人：长春经开（集团）股份有限公司

估 价 方：吉林信达房地产估价有限公司

估价人员：中国注册房地产估价师 米洪仪
中国注册房地产估价师 沈汇波

估价作业日期：2010 年 12 月 15 日～2010 年 12 月 25 日

估价报告编号：吉信达 2010021014 号

目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
(一) 估价的假设前提	5
(二) 估价限制条件	5
四、房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	11
(五) 估价时点	11
(六) 价值定义	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	16
(十一) 估价人员	17
(十二) 估价作业日期	18
(十三) 估价报告应用的有效期	18
五、估价技术报告(估价机构存档)	19
(一) 实物状况描述与分析	19
(二) 权益状况描述与分析	22
(三) 区位状况描述与分析	22
(四) 市场背景描述与分析	23
(五) 最高最佳利用分析	24
(六) 估价方法适用性分析	25
(七) 估价测算过程	27
(八) 估价结果确定	41
六、附件	42
以下资料均为复印件	42
附件一 估价对象影像资料;	42
附件二 估价对象区位示意图;	42
附件三 房地产估价委托协议书;	42
附件四 委托方营业执照;	42
附件五 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》;	42
附件六 委托方提供的资料;	42
附件七 房地产估价机构营业执照;	42
附件八 房地产估价机构资质证书;	42
附件九 房地产估价人员执业资格证书。	42

一、致估价委托人函

长春经开（集团）股份有限公司：

我公司受贵方委托，对贵方所属的房屋所有权及土地使用权证号分别为【房权证长房权字第 4090002999 号】、【房权证长房权字第 4090002998 号】、【房权证长房权字第 40902389 号】、【长经开国用(2002)字第 0000163 号】、【长经开国用(2002)字第 0000164 号】、【长经开国用(2004)第 0000036 号】、【长国用(2007)第 071004054 号】、坐落于长春市经开浦东路 25 号、总建筑面积为 33373.53 平方米、国有土地使用权总面积为 54144.29 平方米的四栋工业用途房地产实施了估价程序，估价目的为确定拟转让房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准；遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则；选用重置成本法及基准地价法、成本逼近法对估价对象进行了分析、测算和判断；确定估价对象于估价时点 2010 年 12 月 15 日、在满足本次估价全部假设及限制条件下的市场公开价值如下：

房地产评估总价为人民币 8441.32 万元。大写金额：捌仟肆佰肆拾壹万叁仟贰佰圆整。

土地使用权价值明细表

宗地编号	宗地面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)	备注
宗地一	17,386.9	597	1,038.00	
宗地二	12,192.6	597	727.90	

宗地三	10,736.4	559	600.16	
宗地四	13828.39	569	786.84	
合计	54144.29		3152.90	

房屋建筑物价值明细表

序号	房地产名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	备注
1	5号厂房	8870.11	1579	1,400.59	
2	10号厂房	6275.41	1579	990.89	
3	7号厂房	8197.97	1745	1,430.55	
4	4号厂房	10030.04	1462	1,466.39	
合计	—	33373.53	—	5,288.42	

特别提示:

本估价报告应用有效期一年,自2010年12月15日至2011年12月25日。本估价报告一式六份,估价方存档一份,提交委托方五份。

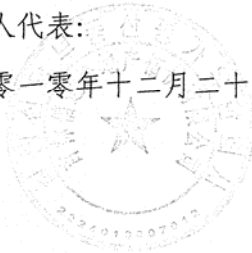
此致

信达评估

吉林信达房地产估价有限公司

法人代表:

二零一零年十二月二十五日



二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业的分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》进行分析、形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于 2010 年 12 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告由吉林信达房地产估价有限公司负责解释。

【注册证号: 2219980002】

【注册证号: 2220070007】

沈汇波

三、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设前提

1、有关估价对象建筑面积、土地面积和权益信息来源于估价委托人提供的相应产权证件，估价人员未对估价对象的面积进行专业测量、未对估价对象的权属进行查证，认为政府职能部门核发的估价对象产权证件是可靠的。

2、估价师对那些影响估价对象的法律和所有权问题不承担责任，假定估价对象权利界定清晰、于估价时点已按政府有关规定、程序合法运作并已具备进入公开交易市场自由转让之一切法定条款。

3、估价对象洽谈交易期间市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、估价人员对估价对象的实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对建筑基础、结构、设施质量调查的责任，也不承担对其它被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行查看的责任及相关设施设备运转测试的责任。本次估价假设估价对象无建筑基础、结构、设施等方面的重大质量问题。

(二) 估价限制条件

1、本报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对房地产整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐

项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

2、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有权管理部门认定为准。

3、根据委托方提供的《情况说明》，确定估价对象的产权人为长春经开（集团）股份有限公司，未办理产权更名手续。

4、本报告中4号及7号厂房所使用土地使用权面积依据委托方提供的情况说明。

5、本报告中4号厂房未办理房屋所有权登记手续，委托方已提供《建设用地规划许可证》【长规用地（2007）0106号】、《建设工程规划许可证》【长规工程（2007）0237号】、《建筑工程施工许可证》【长经建工字[2009]第158号】，估价结果不包含办理《房屋所有权证》的费用。

6、本次估价4号厂房建筑面积依据委托方提供的吉林四海房地产测绘咨询有限公司出具的房屋测绘技术报告书，提请报告使用者注意。

7、本报告估价结果为房地产价值，包含国有土地使用权价值，不包含室内自行装修价值，提请报告使用者注意。

8、在估价时点估价对象已出租，由于委托方未提供租赁合同，本此估价未考虑房地产出租对估价结果的影响。

9、本估价报告的有效期限为一年。在有效期内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价

委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

10、本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经我公司书面同意，本报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

11、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

12、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T50291-1999 规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

13、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

(此页以下空白)

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

姓 名: 长春经开(集团)股份有限公司

住所: 长春市自由大路 5188 号

法定代表人: 张树森 董事长

(二) 估价机构

吉林信达房地产估价有限公司

法定代表人: 刘旭

办公地址: 长春市康平街 889 号润天国际 15F

估价资格等级: 国家壹级

资质证书编号: 建房估字【2007】070 号

参加估价人员执业资格:

(三) 估价对象

1、土地状况

土地状况明细表

宗地编号	估价基准日土地使用者	土地使用证号或权属证明	宗地位置	记载土地面积(平方米)	纳入本次估价范围内的土地面积(平方米)	估价基准日实际用途	他项权利状况	地号	图号	土地级别	备注
宗地一	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2002)字第0000163号	长春经济技术开发区浦东路25号	17,386.90	17,386.90	工业用地	无	1953-9-15	-	五级	
宗地二	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2002)字第0000164号	长春经济技术开发区浦东路25号	12,192.60	12,192.60	工业用地	无	1953-9-14	-	五级	
宗地三	长春经开(集团)股份有限公司	长经开国用(2004)第0000036号	长春经济技术开发区乐群街以西、乙六路以东	21911	10,736.40	工业用地	无	1953-9-25	-	五级	
宗地四	长春经开(集团)股份有限公司	长国用(2007)第071004054号	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北	56,577	13828.39	工业用地	无	41	53009	五级	
合计				108,067.5	54,144.29						

2、建筑物状况

(1) 建筑物权属登记

房屋建筑物状况明细表

序号	房地产名称	用途	证号	栋号	建筑面积 (m2)	总层数	结构	建筑年代(年)	他项权利状况	设备、装修	备注
1	5号厂房	工业用房	房权证长房权字第4090002999号	5-76/23-4-3	8870.11	1	钢混	2003	未设定	外墙防火板, 内墙大白, 钛金玻璃大门, 地面瓷砖。水电暖设施较齐全	
2	10号厂房	工业用房	房权证长房权字第4090002998号	5-76/23-3-9	6275.41	1	钢混	2003	未设定	外墙防火板, 内墙大白, 钛金玻璃大门, 地面瓷砖。水电暖设施较齐全	
3	7号厂房	厂房	房权证长房权字第40902389号	5-76/23-3-11	8197.97	1	钢结构	2003	未设定	外墙部分瓷砖, 内墙大白, 塑钢玻璃大门, 地面塑胶。水电暖设施较齐全	
4	4号厂房	厂房	无		10030.04	1	钢混	2006	未设定	外墙防火板, 内墙大白, 塑钢玻璃大门, 地面塑胶。水电暖设施较齐全	
合计					33373.53						

信达评估

(四) 估价目的

为确定拟转让房地产价值提供价值参考而评估房地产市场公开价值。

(五) 估价时点

根据委托方要求,确定估价时点为实地查看日期,即2010年12月15日。

(六) 价值定义

本次估价采用房地产公开市场价值标准。

市场价值为理性而谨慎的交易双方,出于利己动机,有较充裕的时间,在了解交易对象、知晓市场行情,且不存在特殊兴趣的情形下,自愿进行交易最可能实现的价格。

(七) 估价依据

- 1、《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,2004年8月28日);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2007年8月30日);
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国令第74号);
- 4、《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》(国务院令第55号);

5、国土资发(2001)44号《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》;

6、长府发[2006]10号《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》;

7、吉林省人民政府、吉林省国土资源厅和原吉林省国土管理局颁发的有关文件。

(二) 技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001) ;

2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001) ;

4、《房地产估价规程》(DB22/T 475-2009);

5、《吉林省房地产估价规程》【DB22/T ***-2009】;

6、国土资源部国土资发[2002]195号文件《关于严格按国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>的通知》;

7、国土资源部国土资发[2001]255号文件《关于印发试行<土地分类>的通知》;

8、关于印发《长春市区国有土地使用权价格评估暂行规则(试行)》的通知(长国土籍字[2009]5号)。

(三) 委托方提供的相关估价资料

1、委托方《企业法人营业执照》复印件;

2、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等复印件;

3、委托方提供的协议书、情况说明等相关资料。

(四) 其他

1、待估宗地所在区域的区位条件资料;

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

(八) 估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正基本原则、合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则,结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据估价原则如下:

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

4、替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵制而趋于一致。

5、估价时点原则

要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

(九) 估价方法

A、房屋建筑物部分

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行,根据当地该类房地产市场发育状况,并结合估价对象的具体特点以及估价目的等,选择适当的估价方法。

市场比较法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易类似的房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象用途为工业用房,所在区域无类似房地产市场交易实例,故不宜选市场比较法。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于有收益或潜在收益的房地产估价。类似房地产虽有出租收益,但较长持有期间的收益与风险量化会有很大的不确定性,收益模型及报酬率难以精确量化,因此本次估价不宜采用收益法。

成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于新近开发建造房地产的估价,估价对象所在区域类似估价对象房屋建筑物的建筑成本等资料较丰富,故采用重置成本法。

假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房。估价对象为已建成的房地产,并且其最高最佳利用是以保持现状为前提估价,因此本次估价不宜采用假设开发法。

经以上分析,本次估价采用重置成本法测算估价对象的公开市场价值。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:评估价值 = 重置价值 × 成新率

B、土地部分

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

1、适宜采用的估价方法

(1) 长春市城区有完整的基准地价修正体系,并制定了完整的基准地价修正体系,本次评估的宗地位于长春市基准地价覆盖范围内,

比较适宜采用基准地价系数修正法评估。

(2) 待估宗地位于长春市经济技术开发区浦东路, 土地取得成本较易收集, 故也可选用成本法。

2、不适宜采用的估价方法

(1) 由于待估宗地为工业用地, 租金收益很难确定, 故不适宜采用收益法估价。

(2) 待估宗地所在区域很难选择到与待估宗地地上建筑物相类似的销售市场交易案例, 不能够通过市场比较法合理确定房地产总价值, 故不适宜采用剩余法。

(3) 待估宗地周边同类规模土地交易案例较少或较难以收集, 故不适宜采用市场比较法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上, 确定估价对象于估价时点 2010 年 12 月 15 日、在满足本次估价全部假设及限制条件下的房地产市场价格如下:

房地产评估总价为人民币 8441.32 万元, 大写金额: 捌仟肆佰肆拾壹万叁仟贰佰圆整。

土地使用权价值明细表

宗地编号	宗地面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	备注
宗地一	17,386.9	597	1,038.00	
宗地二	12,192.6	597	727.90	

宗地三	10,736.4	559	600.16	
宗地四	13828.39	569	786.84	
合计	54144.29		3152.9	

房屋建筑物价值明细表

序号	房地产名称	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)	备注
1	5号厂房	8870.11	1579	1,400.59	
2	10号厂房	6275.41	1579	990.89	
3	7号厂房	8197.97	1745	1,430.55	
4	4号厂房	10030.04	1462	1,466.39	
合计		33373.53		5288.42	

(十一) 估价人员

1、参加估价人员:

中国注册房地产估价师:

注册证号: 2219980002

中国注册房地产估价师:

注册证号: 2220070007

2、审批人员:

中国注册房地产估价师:

法人代表:

3、估价机构:



吉林信达房地产估价有限公司

(十二) 估价作业日期

二零一零年十二月十五日至二零一零年十二月二十五日

(十三) 估价报告应用的有效期

有效期一年，自二零一零年十二月二十五日至二零一一年十二月二十四日。

(此页以下空白)



六、附件

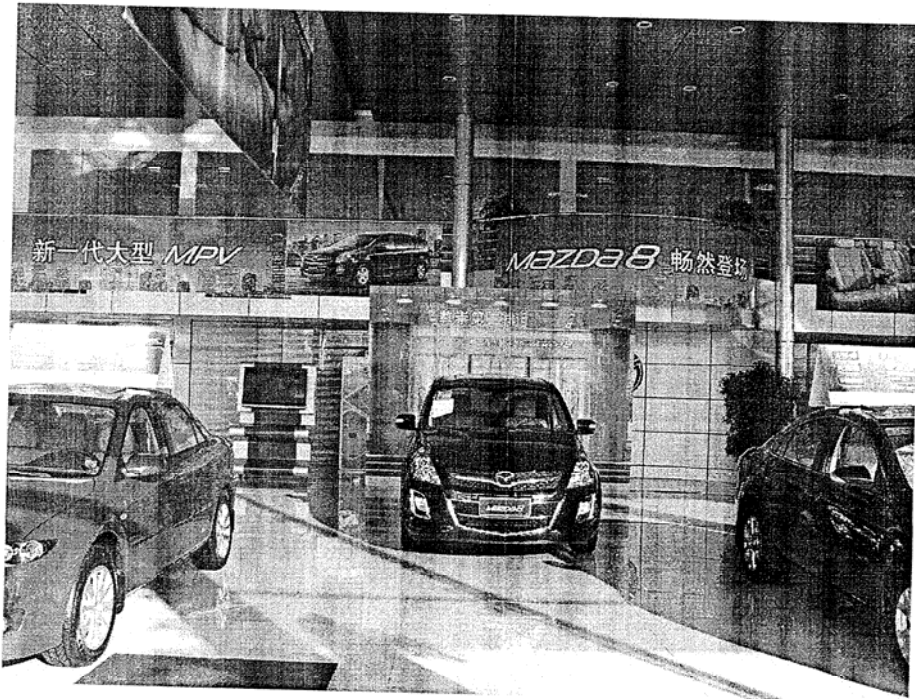
以下资料均为复印件

- 附件一 估价对象影像资料;
- 附件二 估价对象区位示意图;
- 附件三 房地产估价委托协议书;
- 附件四 委托方营业执照;
- 附件五 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》;
- 附件六 委托方提供的资料;
- 附件七 房地产估价机构营业执照;
- 附件八 房地产估价机构资质证书;
- 附件九 房地产估价人员执业资格证书。

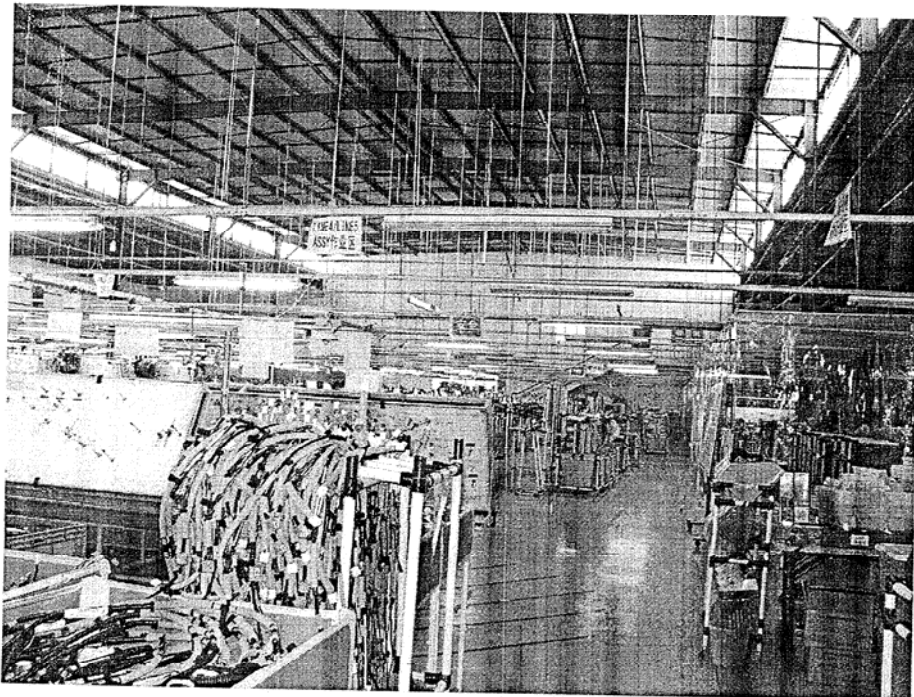
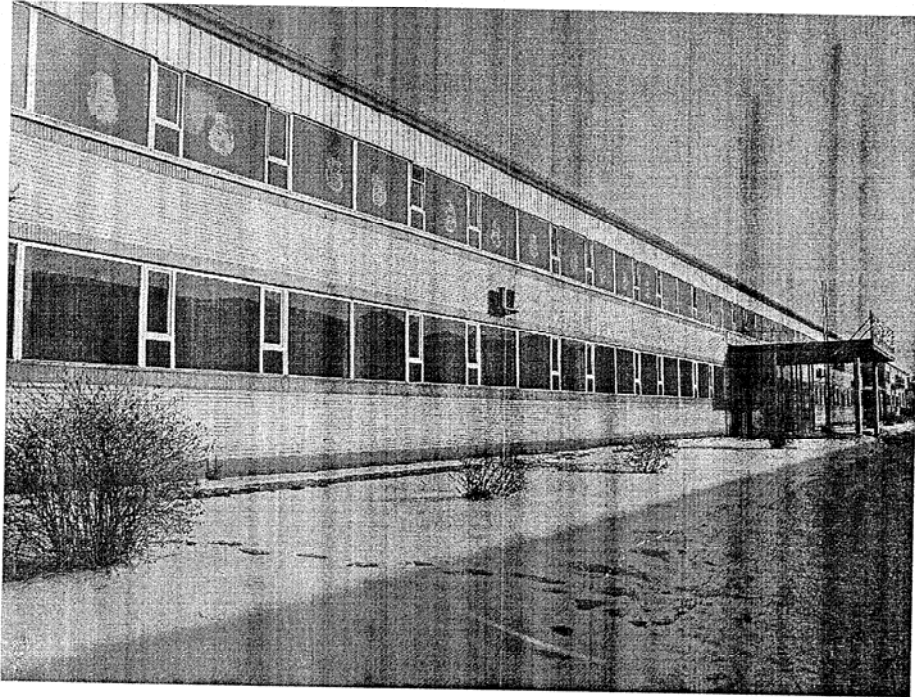
估价对象一照片



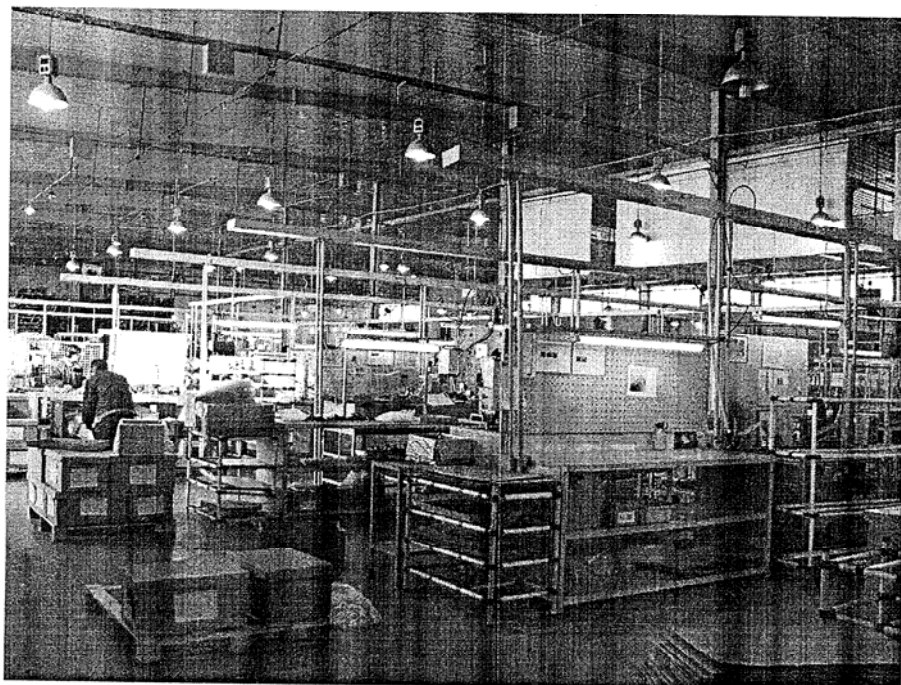
估价对象二照片



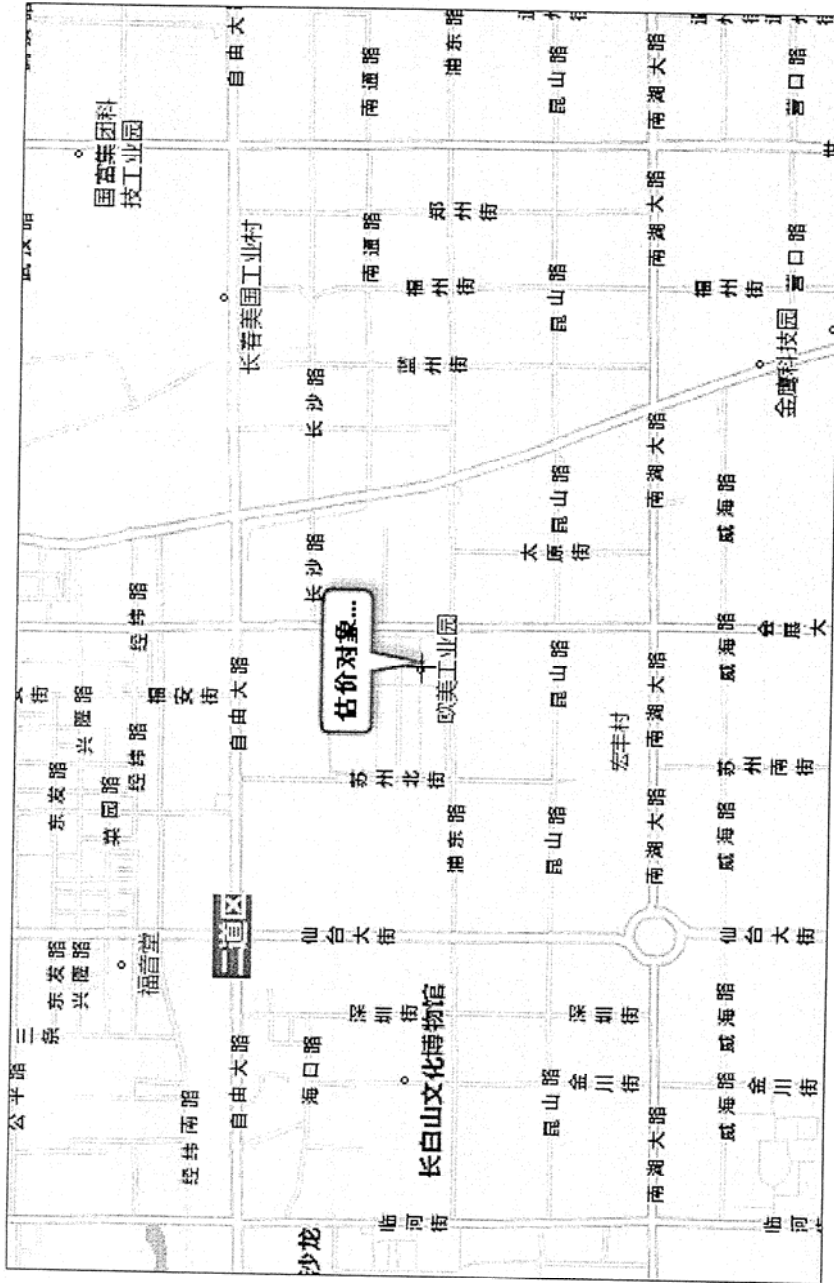
估价对象三照片



估价对象四照片



估价对象区位示意图



企业法人营业执照

JK 0801403

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

名称 长春经开（集团）股份有限公司

住所 长春市自由大路5188号

法定代表人姓名 张树森

注册资本 叁亿伍仟柒佰柒拾壹万柒仟陆佰元

实收资本 叁亿伍仟柒佰柒拾壹万柒仟陆佰元

公司类型 股份有限公司(上市)

经营范围 公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资*

年度检验情况

2008	2009	2010	2011
------	------	------	------

每年三月一日至六月三十日向登记机关报送年检材料



成立日期 一九九三年六月二十六日

营业期限 至二〇五三年六月二十六日

情况说明

我单位委托评估位于长春经济技术开发区欧美工业园区的4号、5号、7号、10号工业厂房及分摊的土地使用权。由于1—4号工业厂房对应一个土地使用权证，6号、7号工业厂房对应一个土地使用权证，均未进行分割，现按我单位自行分摊后的土地使用权面积进行评估。4号工业厂房应分摊的土地使用权面积为13828.39平方米，7号工业厂房应分摊的土地使用权面积为10736.4平方米。

特此说明

长春经开（集团）股份有限公司

2010年12月15日



长经开

国用 (2002) 字第

0000165

号

中华人民共和国 国有土地使用证

本宗地如发生出租、转让、抵押和改变用途行为，必须到原土地登记部门办理变更登记，此证直接抵押贷款无效，产生的一切后果，责任自负。



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

N9 010774244 简

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权。

— 摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

— 摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

— 摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。


— 摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

长春市



二〇〇〇年 月

土地使用者	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座落	长春经济技术开发区浦东路25号		
地号	53-9-15	图号	
用途	工业	土地等级	四级
使用权类型	出让	终止日期	2050年3月21日
使用权面积	17386.9平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	<p>抵押登记第(一)顺序 他项证号:长他项(2010)第07002158号 抵押面积:17386.9平方米 2010年(2)月</p> 		

日

200

200
2005

此证须于2006年12月1日至12月31日

交回年检,逾期不年检该证失去
法律效力并作废,由此产生的一
切后果自负。

日期	内容
	<p>此证须于2004年12月1日至12月31日交回年检,逾期不年检,该证失去法律效力,并作废,由此产生的一切后果自负。</p> <p>2003.1.16 1. 国有土地使用权抵押 2. 抵押面积: 17386.9m² 3. 抵押金额: 200万元, 人民币抵押 4. 存贷期限: 34个月, 自2003年10月28日起 5. 设立日期: 2003年1月6日 6. 权利人: 长春年向世 7. 土地他项权利证书: 管经地他项(2003)字第2003号</p> <p>2005.11.3 管经管经开他项(2003)字第2003号 2005.11.8 办理国有土地使用权抵押登记</p> <p>1. 抵押面积: 17386.9m² 2. 评估金额: 600万元 3. 抵押期限: 至2008年11月 4. 权利人: 长春年商业银行为开发区支行 5. 他项权利证书: 管经开他项(2005)第200503号</p> <p>注销抵押登记 抵押证管经开他项(2005)第200503号 2008年12月31日</p>



宗地图

图幅号:

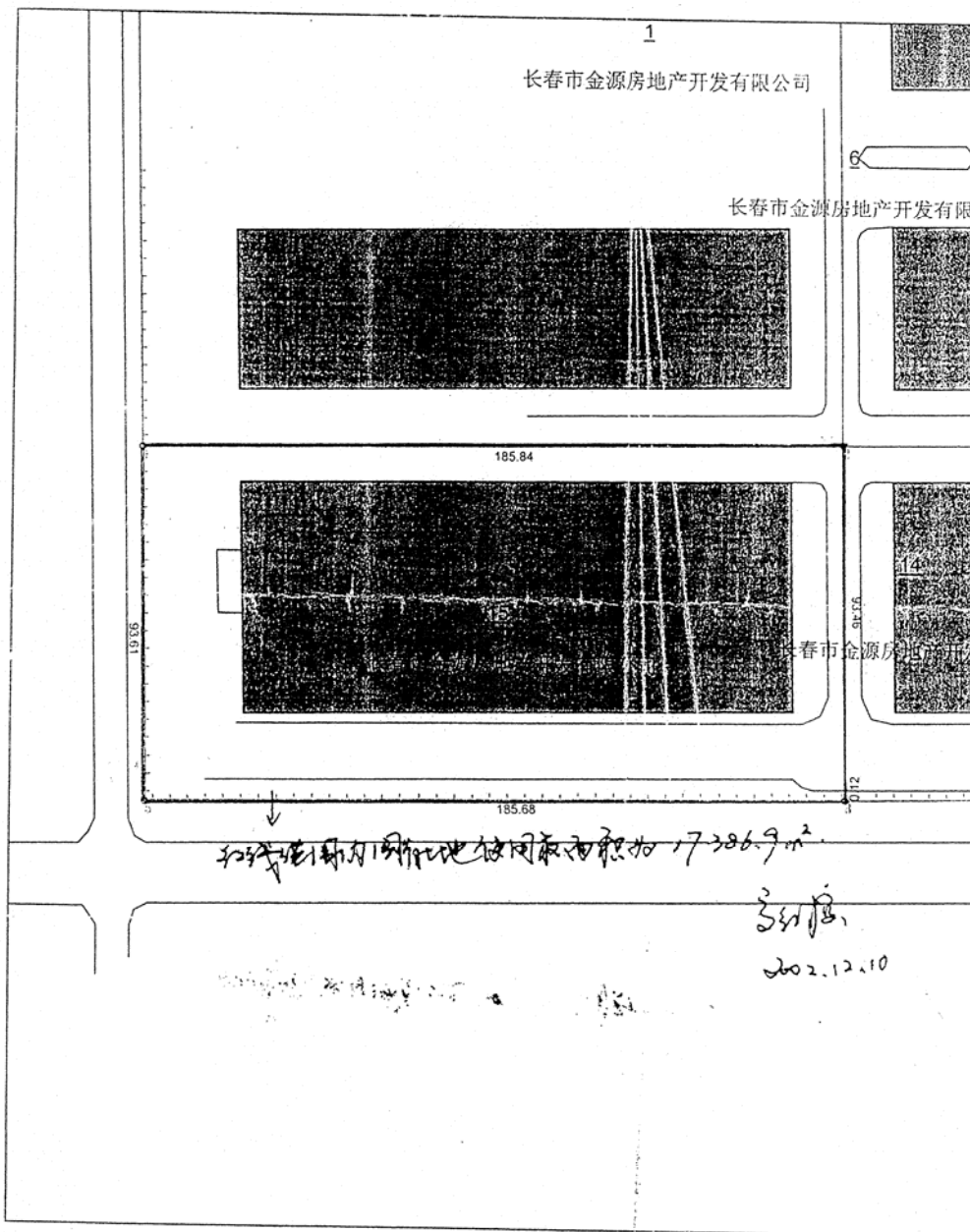
宗地面积: 17386.9 平方米

建筑占地面积: 8870.2 平方米

街坊宗地号: 53009-15

产业主名: 长春市金源房地产开发有限公司

土地用途: 工业



绘图日期: 2002年12月05日

作业员: 夏振忠

检查员: 程飞

检查日期:

1:1600

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

③

长经开 2001 国用 () 字第 0000164 号

中华人民共和国 国有土地使用证

本宗地如发生出租、转让、抵押和改变用途行为，必须到原土地登记部门办理变更登记，此证直接抵押贷款无效，产生的一切后果，责任自负。



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 010774245 简

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

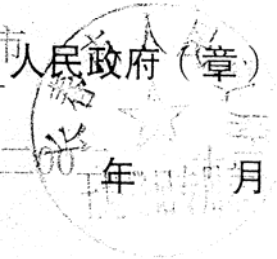
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。


——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

长春市



二〇〇〇年三月

土地使用者	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座落	长春经济技术开发区浦东路25号		
地号	53-9-14	图号	
用途	工业	土地等级	四级
使用权类型	出让	终止日期	2050年3月21日
使用权面积	12192.6平方米		
其中共用分摊面积			
登记机关	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 抵押登记第(一)顺序 他项证号:长他项(2010)第070021号 抵押面积:12192.6平方米2010年12月7日 </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>		

日
200
200

此证须于2006年12月1日至12月31日
 交回年检、逾期不年检该证失去
 法律效力并作废、由此产生的一
 切后果自负、

日期	内 容
	<p>此证须于2004年12月1日至12月31日 交回年检，逾期不年检，该证失去法律效 力，并作废，由此产生的一切后果自负。</p> <p>2003.1.16 1. 国有土地使用权抵押 2. 抵押面积: 12192.6 m² 3. 抵押金额: 150万元, 人民币壹佰伍拾万元整。 4. 存续期限: 34个月, 自2003年12月28日至2005年10月28日止 5. 设定日期: 2003年12月28日 6. 权利人: 长春商业开发经济开发中心 7. 土地他项权利: 抵押权, 抵押权(2003)字第2003001号</p> <p>2005.10.3 注销长经开他项(2003)字第2003001号他项权利登记证书。</p> <p>2005.11.8 办理国有土地使用权抵押登记。</p> <p>1. 抵押面积: 12192.6平方米。 2. 评估金额: 128万元。 3. 抵押期限: 至2005年10月28日。 4. 权利人: 长春商业开发经济开发中心。 5. 他项权利编号: 长经开他项(2003)第2003001号。</p> <p>注 销 抵 押 登 记 抵押证号: 长经开他项(2003)第2003001号 2005年12月31日</p>

宗地图

图幅号:

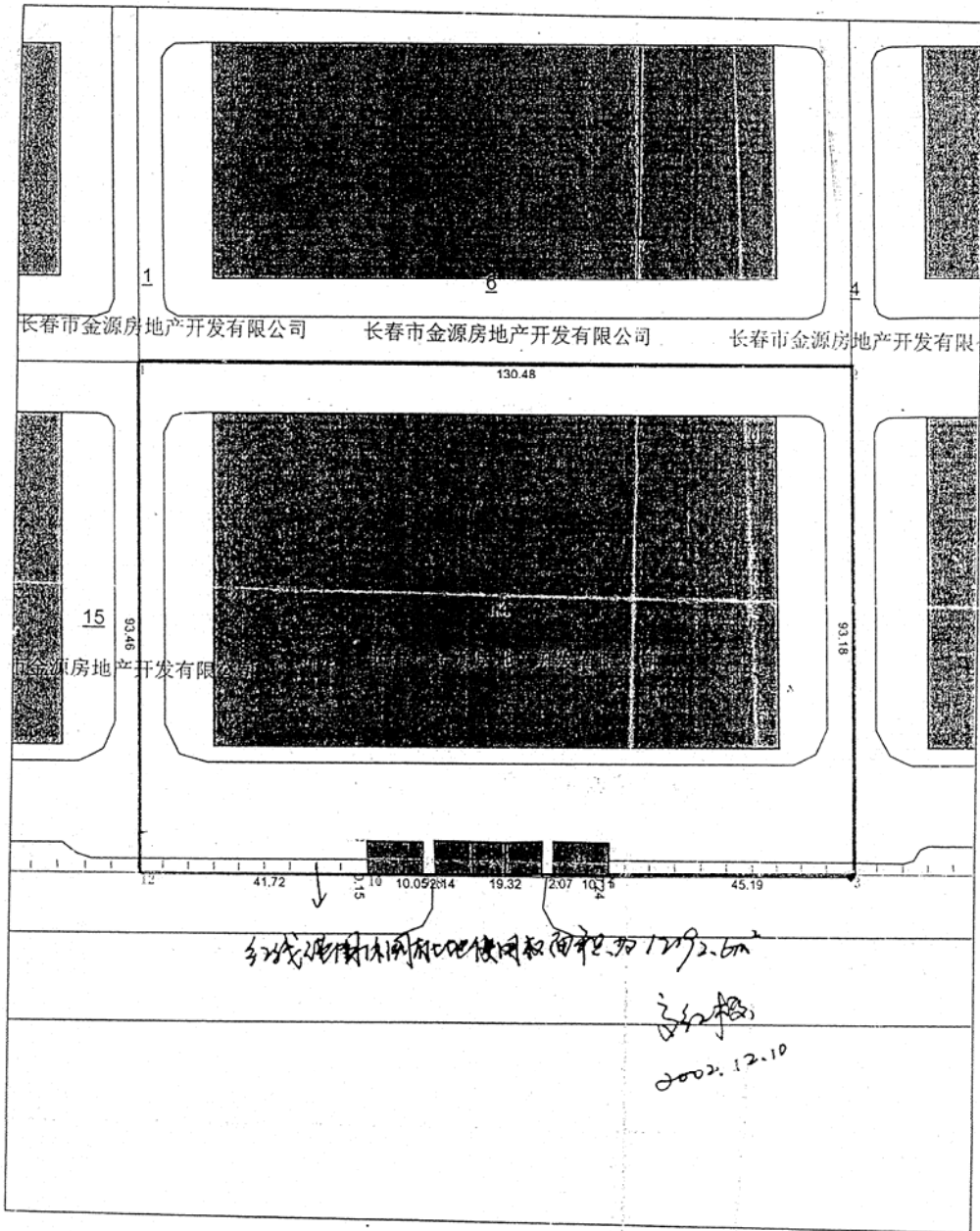
宗地面积: 12192.6 平方米

建筑占地面积: 6525.4 平方米

街坊宗地号: 53009-14

产业主名: 长春市金源房地产开发有限公司

土地用途: 工业



绘图日期: 2002年12月05日

作业员: 夏振忠

检查员: 程飞

检查日期:

1:1100

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

长经开 (2004) 第 000036 号
国用 () 第 号

土地使用权人	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座 落	长春经济技术开发区乐群街以西、乙六路以东		
地 号	53-09-25	图 号	
地类 (用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2030年8月13日
使用权面积	21911 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

土地登记簿
开发区管理委员会

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。

顺序第 0100234 号
2004 年 12 月 17 日

长春市人民政府 (章)
2004 年 12 月 17 日

宗地图

图幅号:

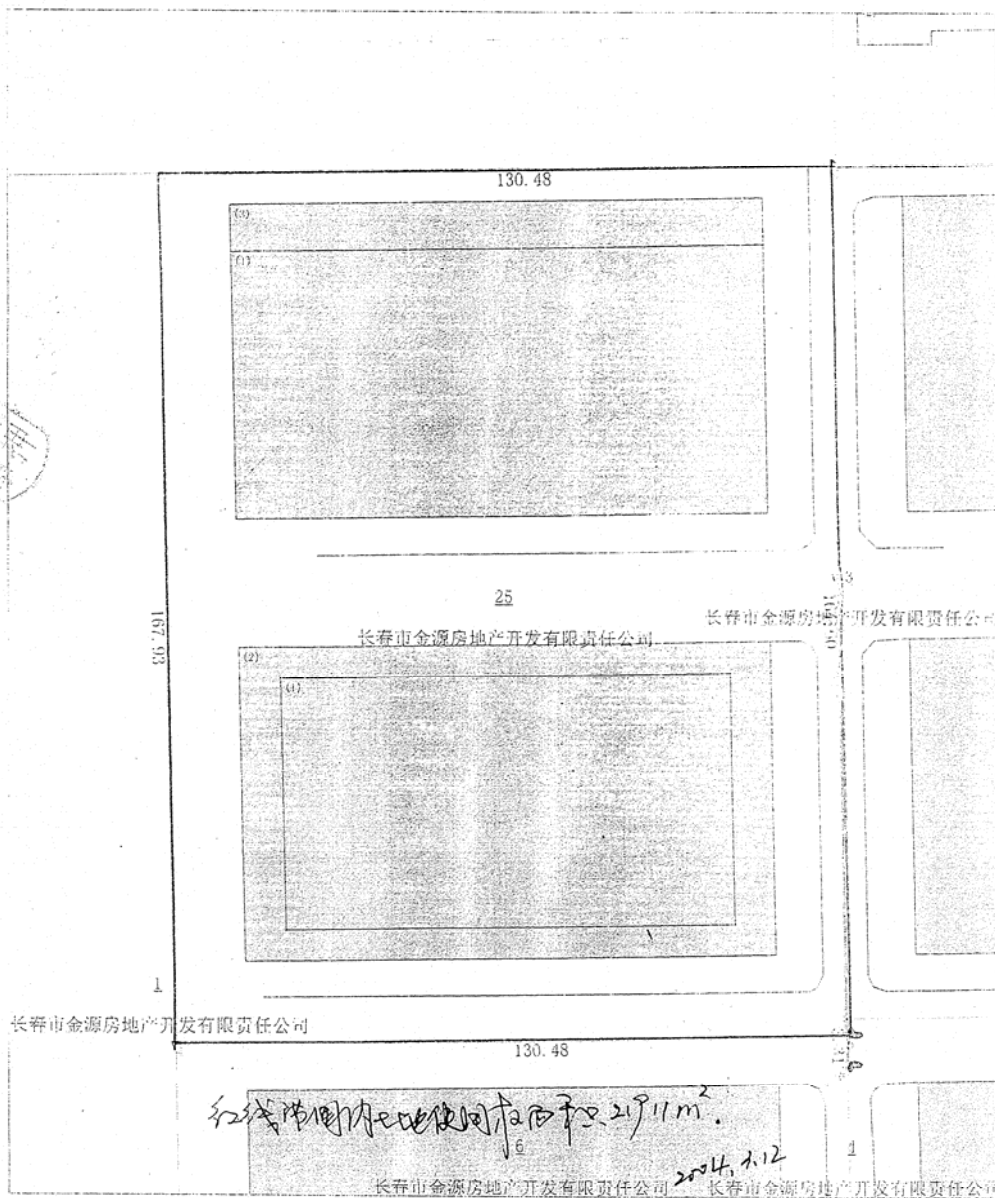
街坊宗地号: 53009-25

宗地面积: 21911 平方米

产业主名: 长春市金源房地产开发有限责任公司

建筑占地面积: 12484 平方米

土地用途: 工业



绘图日期: 2004年08月16日

作业员: 朱彤

检查员: 程飞

检查日期:

吉林银行股份有限公司长春瑞祥支行

21911 人民币

2010.12.10

3 他项权证(2009)第07000000
2009年1月7日

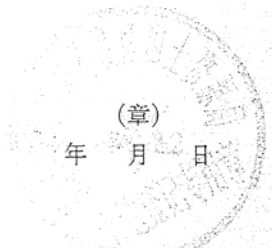
5年3月1日至3月30日

- 1. 抵押金额: 7730元, 人民币柒佰柒拾叁元正
 - 2. 抵押期限: 自2006年9月29日至2007年9月29日
 - 3. 权利人: 长春高新银行经济开发支行
 - 4. 他项权证号: 长房办他项(2004)第2004037号
- 1. 抵押金额: 7730元, 人民币柒佰柒拾叁元正
 - 2. 抵押期限: 自2007年11月1日至2008年11月30日
 - 3. 权利人: 吉林银行农信支行
 - 4. 他项权证号: 农信他项(2007)第01100114号

他项权证(2009)第071000114号

登记机关

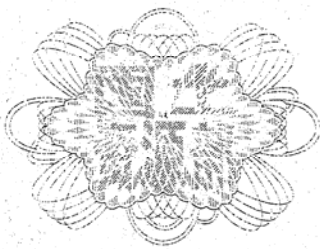
证书监制机关



国用(2007)第071004054号

土地使用权人	长春市平源房地产开发有限公司		
座落	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北		
地号	41	图号	53009
地类(用途)	工业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050-03-13
使用权面积	56577 M ²	其中	独用面积 56577 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)

2007年1月18日

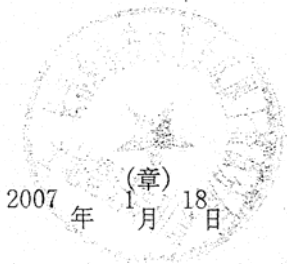
记 事

此证需于2009年1月1日至1月31日交回年检，逾期不年检，该证失去法律效力并作废，由此产生的后果自负。

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



宗地图

图幅号: 1

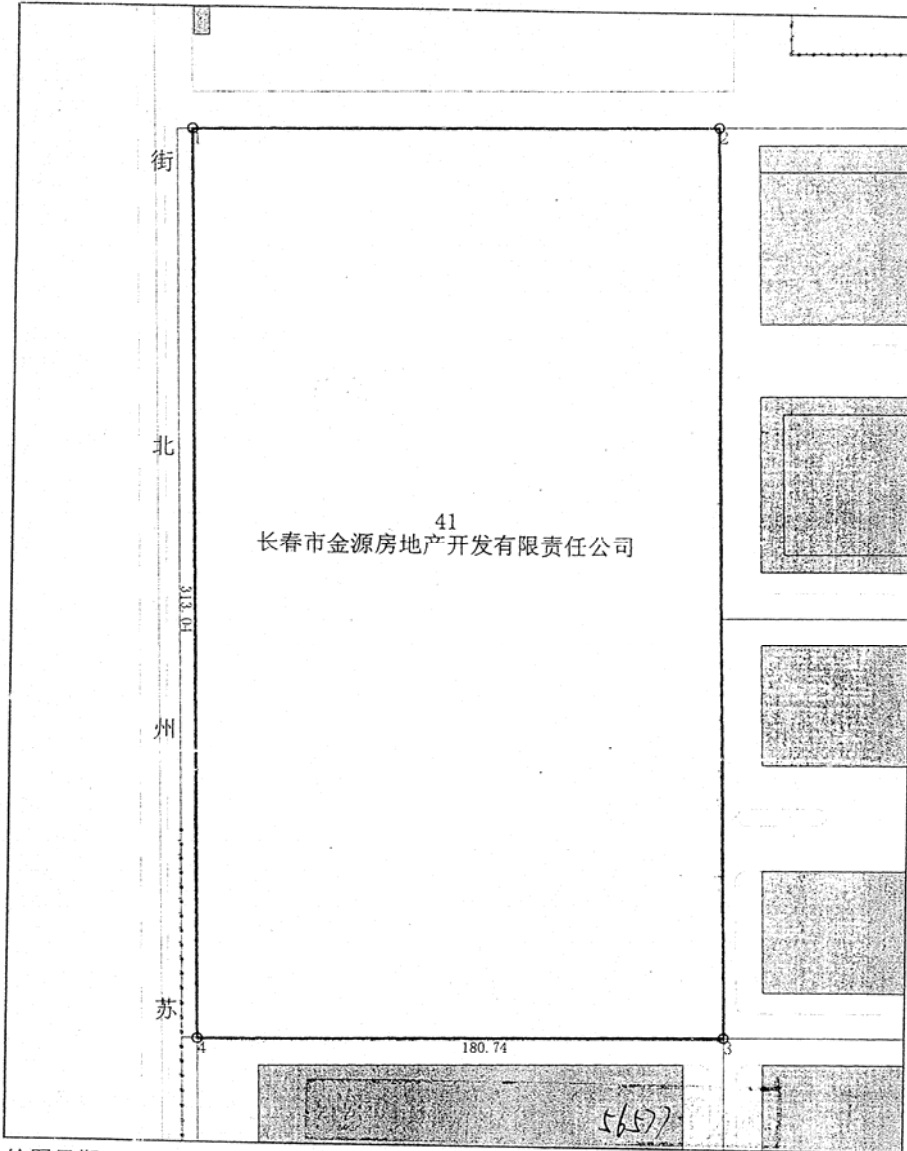
宗地面积: 56577平方米

建筑占地面积: 0平方米

宗地号: 53-9-41

产业主名: 长春市金源房地产开发有限责任公司

土地用途: 221



绘图日期: 2007年01月18日

权属调查员: 周立伟

作业员: 孙文军

比例尺: 1:2050

检查员: 程飞

检查日期:

宗地图

图幅号: J

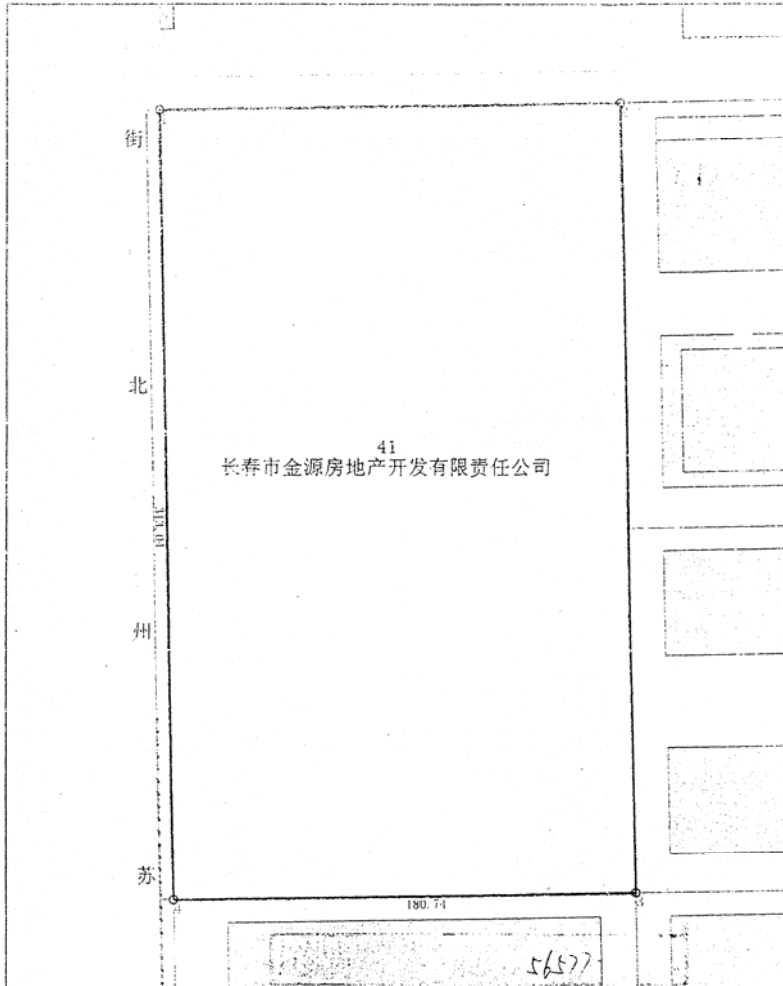
宗地面积: 68377平方米

建筑占地面积: 0平方米

宗地号: 63-9-41

产业名称: 长春市金源房地产开发有限责任公司

土地用途: 221



绘图日期: 2007年01月18日

权属调查员: 周立伟

作业员: 孙文军

比例尺: 1:2050

检查员: 程飞

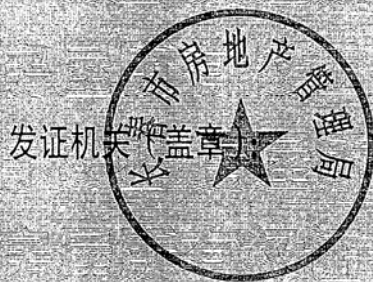
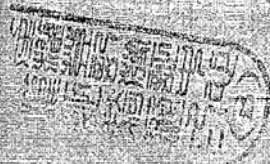
检查日期:

按1973号文件收取土地使用费

王立伟 2007.1.18

房权证 长房权 字第 4090002999 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		长春市金源房地产开发有限责任公司					
房屋坐落		经济开发区浦东路25号					
丘(地)号		5-76 234-3		产别		股份制企业房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
			钢筋混凝土	1		8870.11	工业用房
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

填发单位 (盖章) 长春市房产产权登记发证中心
填发日期: 2009年1月6日

房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线

比例尺	1:
-----	----

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。

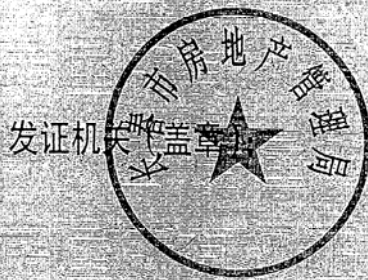
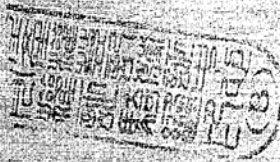
六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00845543

北京印刷厂印务分厂印(2006.8)

房权证 长房权 字第 4090002998 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		长春市金源房地产开发有限责任公司					
房屋坐落		经济开发区浦东路25号					
丘(地)号		5-76 23-3-9		产别		股份制企业房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
			钢筋混凝土	1		6275.4	工业用房
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

填发单位 (盖章) 长春市房产权登记发证中心
填发日期: 2009年1月6日

房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线

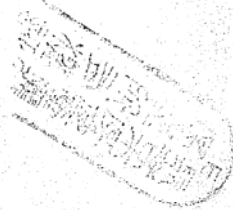
比例尺

1:

74

房权证 长房权 字第 40902389 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



73

房屋所有权人		长春市金源房地产开发有限责任公司					
房屋坐落		经济技术开发区浦东路25号欧美工业园					
丘(地)号		5—76 23-3—11		产别	股份制企业房产		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
			钢结构	3		8197.97	厂房
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

此房屋已经抵押
此房屋建筑面积：8197.97
抵押面积：8197.97

设计
用途

层
号

日

销
日期

填发单位 (盖章) 长春市房产产权登记发证中心
填发日期: 2004年8月18日

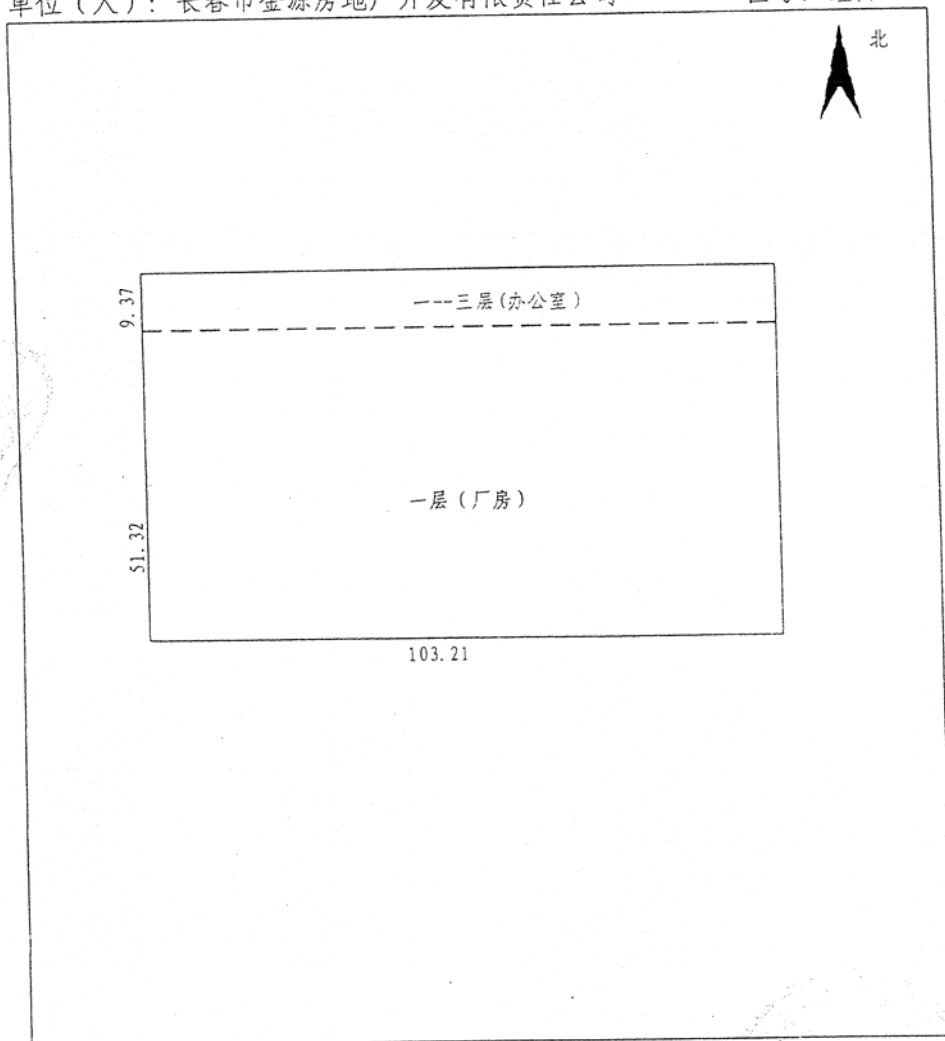
房地产平面图

图幅号: _____

房屋分户平面图

单位(人): 长春市金源房地产开发有限责任公司

图号: 经开5



1:1000

栋号: 5—76
23(3) 11

房屋座落: 长春经济技术开发区浦东路
25号(6号厂房)

测绘单位: 长春市测绘院
测绘资质证书号: _____

测绘日期: 2004年6月3日

测绘员: _____

本证是
 华人民共
 房屋所
 法律、法
 房地
 产、划
 法定名
 变化、房
 状变更
)以及
 用年限
 定的期
 地产
 、除发
 不得在
 、房地
 所有权
 、本证
 申请补:

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号:规用地(2007)0106号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期:二〇〇七年四月二日

《建设用地规划许可证》及附件、附图有效期为六个月,逾期未申请办理《建设工程规划许可证》的,自行失效。需要延续有效期的,应在有效期届满日前提出申请。

用地单位	长春市金源房地产开发有限责任公司
用地项目名称	开发去标准厂房
用地位置	经济开发区浦东路25号
用地面积	58163.58平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划审定单 2、1:1000总平面布置图

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。此证请建设单位妥善保管,丢失不予补发。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号: 长规工程(2007)0237号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期: 二〇〇七年八月十七日

《建设工程规划许可证》及附件、附图有效期限为二年,逾期未动工建设的自行失效。需要延续有效期限的,应当在有效期限届满30日前提出申请。此证请建设单位妥善保管,丢失不予补发。

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司
建设项目名称	欧美工业园1、2、3、4号厂房
建设位置	经济开发区浦东路25号
建设规模	37221.87平方米
附图及附件名称	1、建设工程规划许可证附件 2、1/1000建筑总平面图 3、建筑设计施工图

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

长经建工字[2009]第 156 号 (1、2 号面积 24791.19 平方米)
长经建工字[2009]第 157 号 (3 号面积 6215.34 平方米)
长经建工字[2009]第 158 号 (4 号面积 6215.34 平方米)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 长春经济技术开发区
建设发展局

日期

2009 年 7 月 12 日

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司		
工程名称	****1、2#、3#、4#厂房****		
建设地址	浦东路 25 号	合同价格	2400 万元
建设规模	37221.87m ²		
设计单位	东北建筑市政工程承包联营公司设计院		
施工单位	吉林冷建有限公司		
监理单位	东北勘测设计院建筑工程监理中心		
合同开工日期	2005-07-02	合同竣工日期	2006-06-31
备注			

项目总监: 刘金辉

项目经理: 张本

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

长经建工字[2009]第156号(1、2号面积24791.19平方米)

长经建工字[2009]第157号(3号面积6215.34平方米)

长经建工字[2009]第158号(4号面积6215.34平方米)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 长春经济技术开发区

建设发展局

日期

2009年7月12日

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司		
工程名称	****1、2#、3#、4#厂房****		
建设地址	浦东路25号		
建设规模	37221.87m ²	合同价格	2400 万元
设计单位	东北建筑市政工程承包联营公司设计院		
施工单位	吉林冶建有限公司		
监理单位	东北勘测设计院建筑工程监理中心		
合同开工日期	2005-07-02	合同竣工日期	006-06-31
备注			

项目总监: 刘金辉

项目经理: 张本

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

房产测绘技术报告书

内容（项目概括、测绘依据、使用仪器、测量结果）

1. 项目概括

- 1.1 产权单位：长春市金源房地产开发有限责任公司
- 1.2 房屋坐落：长春经济技术开发区浦东路 25 号 4# 厂房

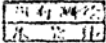
2. 测绘依据


- 2.1 根据《中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1-2000》《中华人民共和国国家标准 GB/T17986.2-2000》及《房产测量规范与房地产测绘技术》。
- 2.2 计算过程依据测绘员现场实量实测与委托方提供的施工图纸相结合，得此数据。

3. 使用仪器：激光测距仪

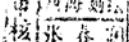
4. 测量结果

一层建筑面积 6215.34 平方米，局部二层建筑面积 3814.7，总建筑面积 10030.04 平方米。

测绘员：

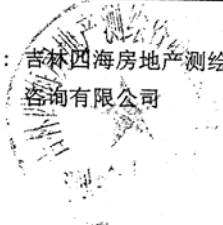
测绘单位：吉林四海房地产

测绘咨询有限公司

审核：

测绘日期：2007 年 7 月 10 日

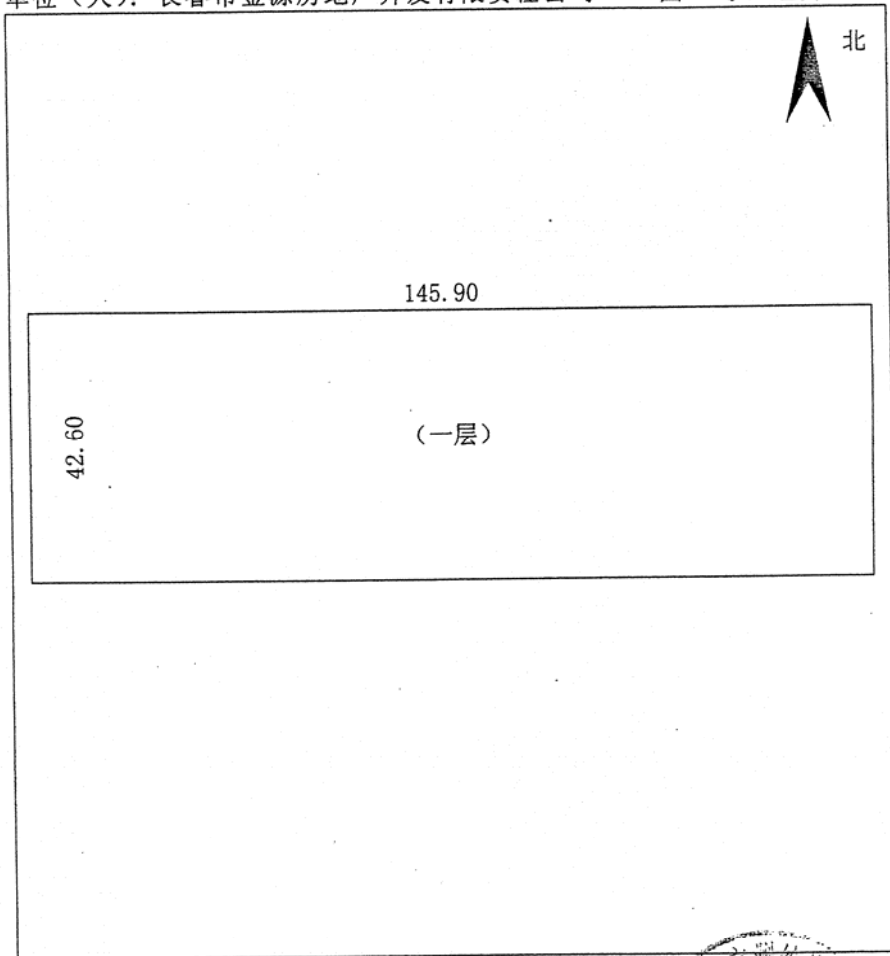
房屋测绘数据调查表

产权人	长春市金源房地产开发有限 责任公司			图号	经开12
房屋坐落	长春经济技术开发区浦东路 25号4#厂房			栋号	—
建成年份	房屋结构	房屋用途	产别	层数	所在层次
2006	钢结构	厂房	股份制企业	—	
建筑面积	套内建筑面积	共有分摊面积	住 宅	套数	建筑面积
10030.04					
层 数 面 积	—	二			
	6215.34	3814.7			
共 有 人 (单 位)			共同共有	份额共有	
备注					
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>测绘单位: 吉林四海房地产测绘 咨询有限公司</p>  </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>法人代表: </p> <p>测绘员: </p> <p>2007年7月10日</p> </div> </div>					

长春市房地产管理局监制

房屋分户平面图

单位(人): 长春市金源房地产开发有限责任公司 图号: 经开12



1:1000

栋号: _____

房屋坐落: 长春经济技术开发区
浦东路25号4#厂房

测绘日期: 2007年7月10日

测绘单位: 吉林四海房地产测绘

咨询有限公司

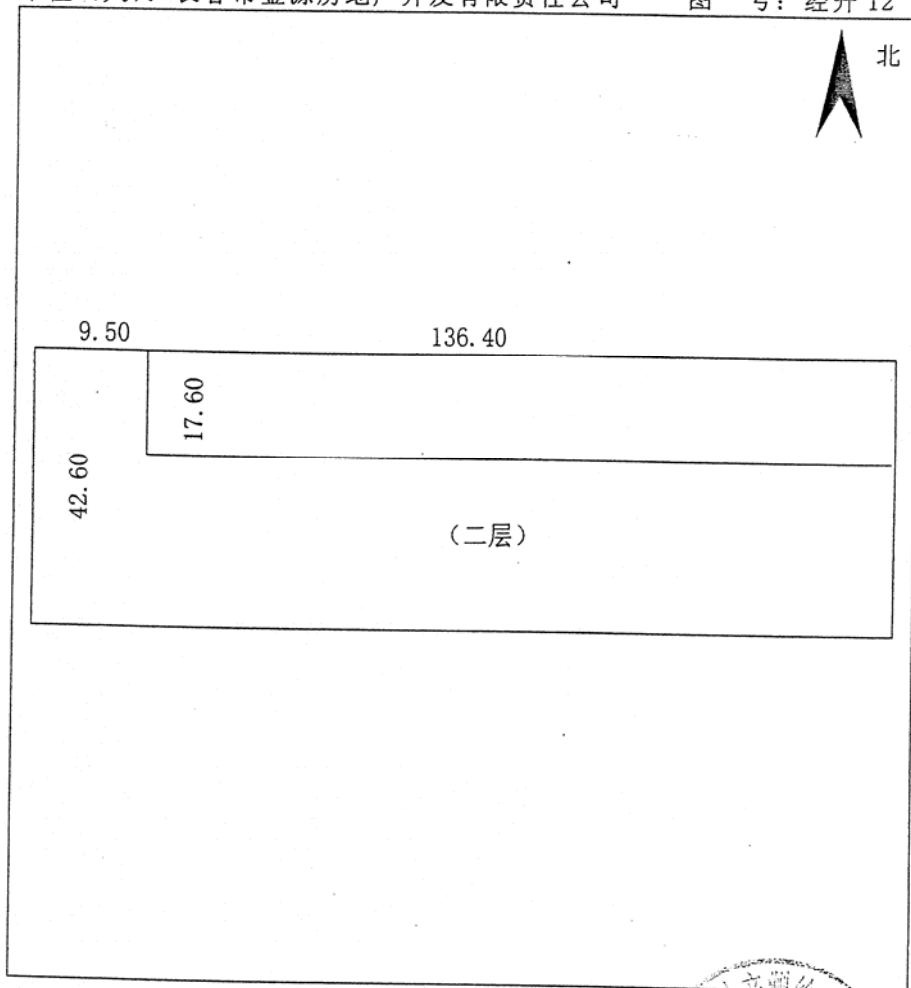
法人代表

玲车
印庆

长春市房地产管理局监制

房屋分户平面图

单位 (人): 长春市金源房地产开发有限责任公司 图 号: 经开 12



1:1000

栋 号: _____

房屋坐落: 长春经济技术开发区
浦东路 25 号 4# 厂房

测绘日期: 2007 年 7 月 10 日

测绘单位: 吉林四海房地产测绘
咨询有限公司

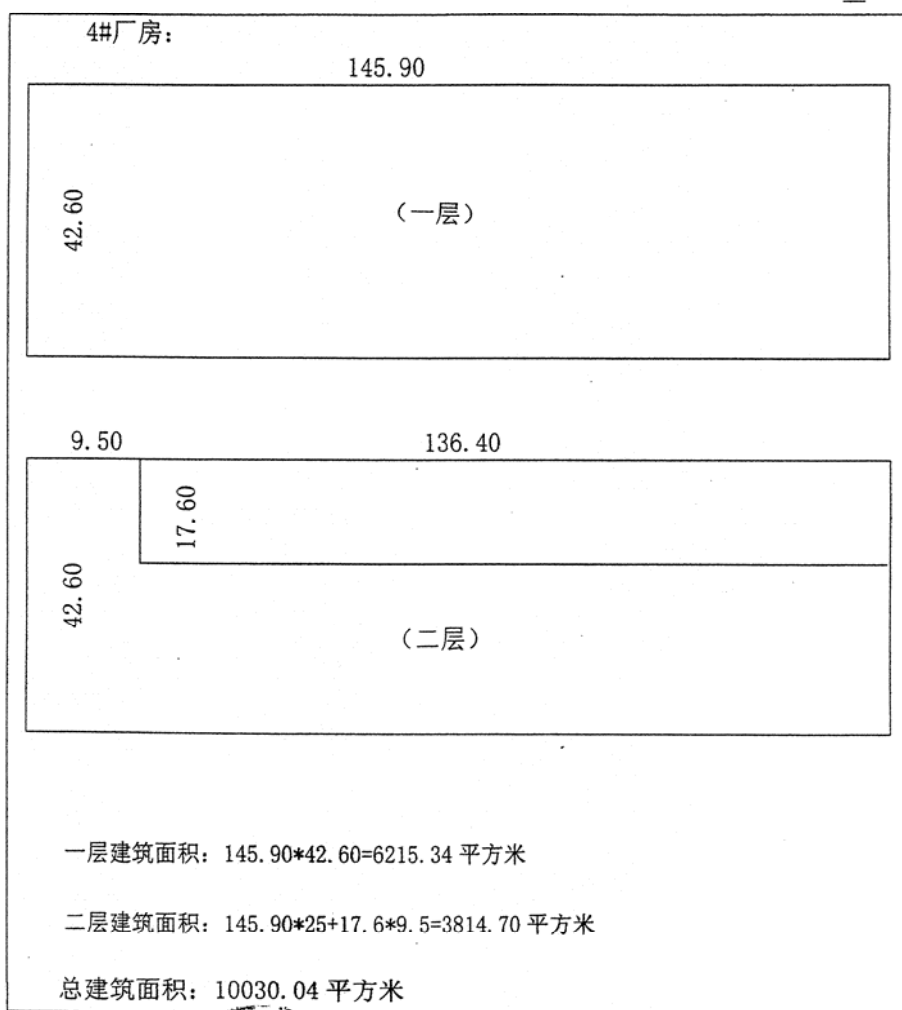
法人代表:

玲
印
庆

长春市房地产管理局监制

房屋建筑面积计算书

单位(人): 长春市金源房地产开发有限责任公司 栋号: 一



测绘单位: 吉林四海房地产
测绘咨询有限公司
测绘专用章

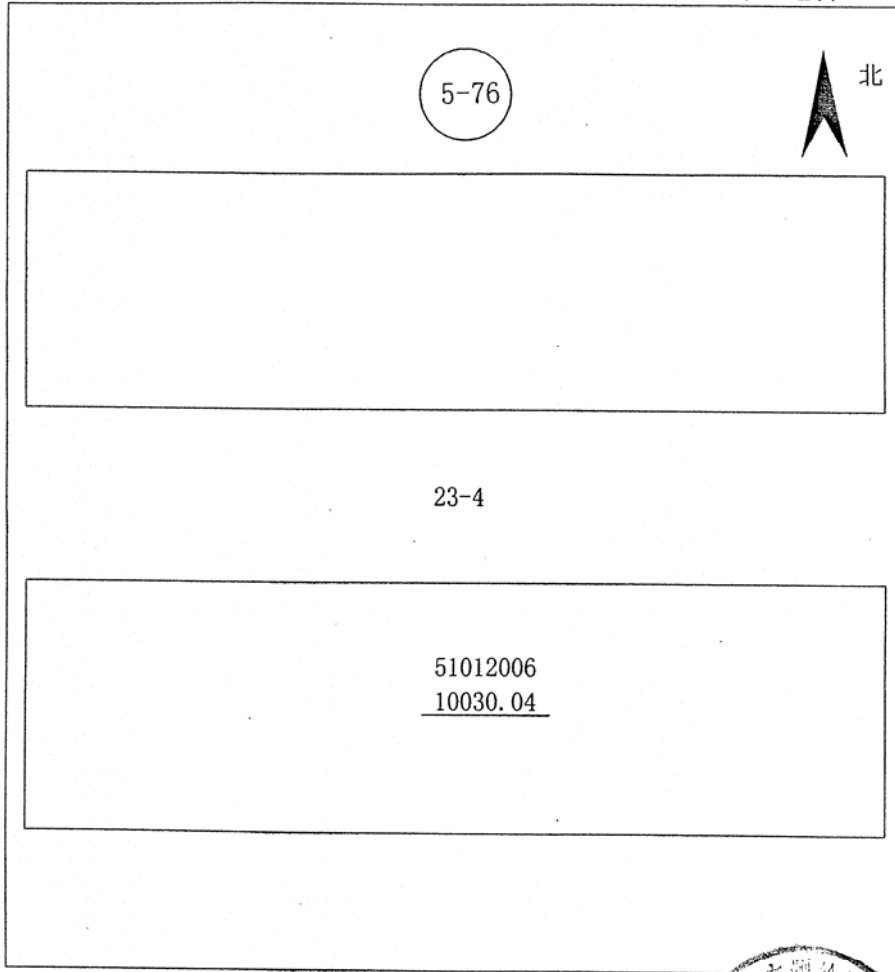
测绘员: 刘国利

测绘日期: 2007年7月10日

长春市房地产管理局监制

房屋分丘平面图

单位(人): 长春市金源房地产开发有限责任公司 图号: 经开12



1:1000

房屋坐落: 长春经济技术开发区
浦东路25号4#厂房

测绘日期: 2007年7月10日

测绘单位: 吉林四海房地产测绘
咨询有限公司

法人代表:

玲牟
印庆

长春市房地产管理局监制

企业法人营业执照

延边州... 0007110

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于经营场所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，领取《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展经营活动。
8. 办理注销登记，《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁损的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

(副、本)

注册号: 1-1)

注册号

222400000001249

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 经营范围

吉林信达房地产估价有限公司

延吉市河南街天池路2169号

刘旭

肆佰肆拾肆万元
肆佰肆拾肆万元
有限公司
房地产价格评估(一级)
中介代理服务。***

年度检验情况

--	--	--	--



每年三月一日至六月三十日向登记机关报送年检材料

成立日期 2000年十一月二十三日
营业期限 至 2020年十一月二十二日

2000年六月三日



中华人民共和国
房地产估价师职业资格证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：吉林信达房地产估价有限公司

法定代表人：刘旭

(执行合伙人)

住所：延吉市河南街天池路2169号

营业执照注册号：2224002001377

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许(2007)961

证书编号：建房估证字[2007]070号

有效期至：2007年12月20日至 2010年12月20日



二〇〇〇年十二月二十一日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00000383



姓名 / Full name

米洪仪

性别 / Sex

女

身份证件号 / ID No.

22010419720308224X

注册号 / Registration No.

2219980002

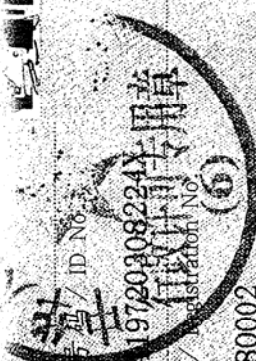
执业机构 / Employer

吉林信达房地产估价有限公司长春分公司

有效期至 / Date of expiry

2010-12-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00026091



姓名 / Full name

沈汇波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220381197605194213

注册号 / Registration No.

2220070007

执业机构 / Employer

吉林信达房地产估价有限公司长春分公司

有效期至 / Date of expiry

2013-9-20

持证人签名 / Bearer's signature



主营业务：

土地使用权出让价格评估；房地产开发项目可行性研究和建设工程造价咨询；房地产转让、租赁、抵押价值评估；房屋保险、课税和拆迁补偿估价；房地产纠纷，司法鉴定评估以及企事业单位和个人在经济活动中涉及的房地产估价。

兼营业务：

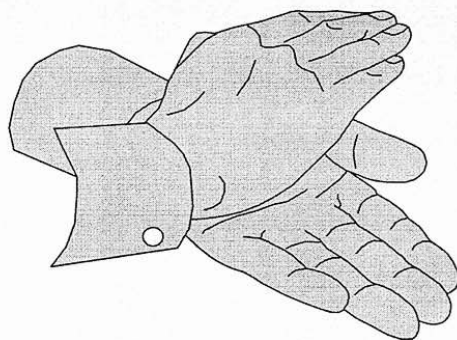
房地产经纪、房地产政策咨询。

企业精神：

以人为本，诚信高效。



土地估价报告



吉林信达土地估价咨询有限公司
JiLin XINDA Real Estate Evaluation Co.,LTD.

地址: 长春市康平街 889 号润天国际 15 楼

电话: 0431-88506251 0431-88506252
13514313225

传真: 0431-88506251 邮编: 130061

E-mail : xindatudi@sohu.com

土地估价报告

项目名称：长春经开（集团）股份有限公司拟转让所涉及的
四宗国有工业用地土地使用权价格评估（长春
市）

受托估价单位：吉林信达土地估价咨询有限公司

土地估价报告编号：（吉）信土（2010）（估）字第 046 号

提交估价报告日期：二〇一〇年十二月二十五日

关键词：长春经开（集团）股份有限公司

土地使用权转让

吉林信达土地估价咨询有限公司

2010 年

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

长春经开（集团）股份有限公司拟转让所涉及的四宗国有工业用地土地使用权价格评估（长春市）

二、委托估价方

委 托 方：长春经开（集团）股份有限公司

三、估价目的

因长春经开（集团）股份有限公司拟转让土地使用权，特委托吉林信达土地估价咨询有限公司对本次转让所涉及以出让方式取得的四宗国有工业用地土地使用权进行评估，为本次转让提供土地价格参考。

四、估价基准日

二〇一〇年十二月十五日

五、估价日期

二〇一〇年十二月十五日至二〇一〇年十二月二十五日

六、地价定义

宗地编号	设定用途	使用权类型	设定开发程度	剩余使用年期	容积率
宗地一	工业	出让	宗地红线外七通，宗地红线内场地平整	39.24	0.73
宗地二	工业	出让	宗地红线外七通，宗地红线内场地平整	39.26	0.51
宗地三	工业	出让	宗地红线外七通，宗地红线内场地平整	39.24	0.76
宗地四	工业	出让	宗地红线外七通，宗地红线内场地平整	39.26	0.51

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场分析，按照地价估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到待估宗地在估价设定用途、

使用年限及开发程度条件下、于估价基准日 2010 年 12 月 15 日的土地使用
 权市场价格如下:

宗地编号	宗地面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
宗地一	13828.39	569	786.84
宗地二	17,386.9	597	1,038.00
宗地三	10,736.4	569	600.16
宗地四	12,192.6	597	727.90
合计	54,144.29		3,152.9

大写金额: 叁仟壹佰伍拾贰万玖仟元整

(货币种类: 人民币元)

宗地具体估价结果详见报告附表《土地估价结果一览表》。

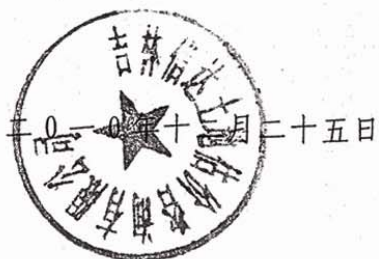
八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
贺会明	98070054	贺会明
沈汇波	2008220010	沈汇波

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

朱洪仪



土地估价结果一览表

估价机构: 吉林信达土地估价咨询有限公司 估价报告编号: (吉)信土(2010)(估)字第046号 估价基准日: 2010年12月15日 土地使用权性质: 国有出让												
估价基准日的土地使用者	地块名称	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定土地使用年限(年)	土地总面积(M ²)	土地单位面积地价(元/M ²)	总地价(万元)	备注
长春经开(集团)股份有限公司	-	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北	工业	工业	0.73	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、通下水、通下水、通下水、通下水、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	39.24	13828.39	569	786.84	-
长春经开(集团)股份有限公司	-	长春经济技术开发区浦东路25号	工业	工业	0.51	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、通下水、通下水、通下水、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	39.26	17386.9	597	1038.00	-
长春经开(集团)股份有限公司	-	长春经济技术开发区乐群街以西、乙六路以东	工业	工业	0.76	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、通下水、通下水、通下水、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	39.24	10736.4	559	600.16	-
长春经开(集团)股份有限公司	-	长春经济技术开发区浦东路25号	工业	工业	0.51	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	宗地红线外“七通”(即通路、通水、通气、通下水、通下水、通下水、宗地红线内“五通”(即通路、通水、通气、通下水)及宗地红线内“场地平整”。	39.26	12192.6	597	727.90	-
合计									54144.29		3152.9	

一、上述估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 待估宗地为国有出让土地。2、基础设施状况: (详见土地估价报告)。
- 3、规划限制条件: (详见土地估价报告)。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: (详见土地估价报告)。

二、其它需要说明的事项:

- 1、待估宗地土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》为准。
- 2、本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化,城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响。
- 3、本估价报告仅作为委托方拟转让所涉及的土地使用权提供市场价格的参考。



估价机构: 吉林信达土地估价咨询有限公司

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委 托 方：长春经开（集团）股份有限公司

二、估价对象

待估宗地为长春经开（集团）股份有限公司所使用的四宗国有工业用地土地使用权，证载土地使用权人为长春市金源房地产开发有限责任公司，尚未更名过户。宗地位于长春市经济技术开发区浦东路，根据《长春市区中心团工业用地级别基准地价图》，确定该宗地土地等级为工业五级，使用权类型为出让，基础设施开发程度宗地红线内达到“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整），宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通天然气）。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地的编号、宗地名称、宗地证号、宗地位置、面积、用途、地号、图号、土地等级等土地登记状况详见表 1。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权为长春经开（集团）股份有限公司以出让方式合法取得。待估宗地来源合法、产权清楚。待估宗地的土地使用者、国有土地使用证号、他项权利等土地权利状况详见表 1。

表 1 估价基准日国有出让土地使用权一览表

长春经开（集团）股份有限公司拟转让所涉及的四宗国有工业用地土地使用权价格评估

宗地编号	估价基准日土地使用者	土地使用证号或权属证明	宗地位置	证载土地面积(平方米)	纳入本次估价范围内的土地面积(平方米)	估价基准日实际用途	他项权利状况	地号	图号	土地级别
宗地一	长春经开（集团）股份有限公司	长国用（2007）第071004054号	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北	56,577	13828.39	工业用地	无	41	53009	五级
宗地二	长春经开（集团）股份有限公司	长经开国用（2002）字第0000163号	长春经济技术开发区浦东路25号	17,386.9	17,386.9	工业用地	无	53-9-15	-	五级
宗地三	长春经开（集团）股份有限公司	长经开国用（2004）第0000036号	长春经济技术开发区乐群街以西、乙六路以东	21911	10,736.4	工业用地	无	53-09-25	-	五级
宗地四	长春经开（集团）股份有限公司	长经开国用（2002）字第0000164号	长春经济技术开发区浦东路25号	12,192.6	12,192.6	工业用地	无	53-9-14	-	五级

3、土地利用状况

宗地编号	宗地范围内地上建筑物概况
宗地一	4号厂房，有规划件，未办理产权证，建筑面积为10030.04平方米，钢混结构，一层，建于2003年
宗地二	5号厂房，证号：长房权字第4090002999号，建筑面积为8870.11平方米，钢混结构，一层，建于2003年
宗地三	7号厂房，证号：长房权字第40902389号，建筑面积为8197.97平方米，钢混结构，一层，建于2003年
宗地四	10号厂房，证号：长房权字第4090002998号，建筑面积为6275.41平方米，钢混结构，一层，建于2006年

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

(1)城市资源状况

长春市位于吉林省中北部，地处东经125°11'15"，北纬43°4

9' 10"。东与永吉、舒兰县毗邻；南接伊通县和磐石县；西临长岭县和公主岭市，北和西北部与松原市接壤。土地总面积 18881 平方公里。长春市地处吉东低山丘陵和吉林省中部台地平原的过渡地带，市区地势平坦，略有起伏，市中心海拔高度 218.17 米。长春市属中温带半湿润大陆性季风气候。四季变化分明，最高气温 38℃，最低气温-39℃。年均温 4.6℃。年平均降水量 571.1 毫米，年平均日照时数 2614 小时。

长春市水资源较丰富。地表水资源 12.87 亿立方米，地下水资源 12.38 亿立方米，境内有松花江、伊通河等 9 条河流，湖泊总蓄水量为 3068 万平方米。

(2) 房地产制度与房地产市场状况

国家为避免房地产市场过度调整，2009 年中国房地产调控政策应坚持以“稳”为主，合理引导房地产市场，稳定市场预期，防止房价下降幅度过大，促进房地产市场稳定发展。改善供给结构，完善住房保障政策；加大对自住性购房需求的支持力度；完善房地产信贷政策，防止金融风险；加快房地产融资模式多元化发展步伐；建立科学的住房消费模式，提倡“租、购”并举。

(3) 产业政策

长春市建筑市场税收政策主要为：《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》、《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》、《中华人民共和国所得税暂行条例实施细则》，优惠政策为《关于企业所得税若干优惠政策的通知》。所执行的税收政策对地价无影响。当地的房地产政策等对房价、地价也无影响。

(4) 城市规划与发展目标

长春市是吉林省省会，全国重要的汽车工业、农产品加工业基地和科教文贸城市。至 2020 年，把长春建成经济实力较强、社会文明进步、科学技术先进、城市布局合理、基础设施完善、生态环境良好的开放型、多功能、具有北方特色的区域性中心城市。中心城区的城市形态采用“分散组团式”布局，由以建成区为主的中心团和规划建设的外围组团（兴隆团、富锋团、净月团）组成。中心团与外围组团间设置绿化隔离带，创造良好的城市生态环境。城市结构为“多中心分区式”结构，其中：中心团分为中心分区、二道分区、铁北分区、绿园分区、汽车厂分区和南湖分区，外围三个组团各构成一个分区，每个分区都具有独立的配套服务设施。规划将与城市的经济社会发展相协调，调整城市建设用地布局结构，控制中心团的开发强度，并采取有效措施将城市建设重点逐步从中心分区向外围分区转移，完善各分区功能，使人口和产业达到合理布局。

(5) 城市社会经济发展状况

2009 年长春市国民经济保持了又好又快发展的良好势头，继续呈现增长较快，结构趋优、效益提高、民生改善的良好态势，各项社会事业加快发展，全面完成了年初确定的经济社会发展目标和任务。国民经济平稳定较快增长，财政收入和城乡居民收入保持平稳。

2010 年，政府加大了对城市基础设施和配套设施的投入，随着政策的出台和相关行业的快速发展，居民收入较快增长，人民的生活也将得到进一步改善。估价师认为：该类房地产发展趋势将稳步小幅上扬。

2、区域因素

(1) 区域概况

待估宗地均位于长春市经济技术开发区浦东路，所处区域配套设施完

善，近几年来该地区的道路建设以及城区住房改造效果明显，基础设施、公共设施、交通条件的不断改善，为区域房地产业的迅速发展提供了动力。

(2) 交通条件

待估宗地所在区域有自由大路、浦东路等主要交通道路。附近有 271 路、254 路、20 路等多条市内公共汽车通过，路面平整，交通较便捷。

(3) 基础设施条件

① 供水

区域内供水水源以地表水为主，有部分地下水。现有供水厂四座，总供水能力为 113.4 万立方米/日，总用水量 75.6 万立方米/日，人均生活用水 214 升/日，自来水普及率 87.7%，管网长度为 830.4 公里。

② 排水

区域内排水以自然地形构成的三大排水系统和九大汇水区域，排水体制为分流制、合流制两种，排水量为 48 万立方米/日，排水管网总长度为 930 公里，有日处理能力为 2.5 万立方米的污水处理厂一座。

③ 供电

区域内供电主要来源于国家东北电网和市内三个热电厂，总装机容量为 52 万千瓦，市区内最大用电负荷为 60.4 万千瓦，用电量为 28.3 万千瓦时，人均生活用电量 214.8 千瓦时，现有 500 千伏安超高压变电所一座，220 千伏一次变电所四座，一次变电总容量为 90 万千伏安。

④ 通讯

区域内电信全部实现程控化，总容量 47 万门，实装电话 38 万部，普及率达到 85%。

⑤供暖

区域内全部实现集中供暖，普及率达到 85%。

⑥通气

区域内全部实现政府管网供应天然气。

⑦公共服务配套设施的完善程度

区域内有中东大市场、北方市场等大型商场；有威海小学、长春市八十三中学、东北师范大学等教育配套设施；有吉大三院等医疗配套设施；有工行、建行、交行等金融机构。

(4) 环境条件

区域内环境质量一般，绿化程度一般，空气质量和噪声符合国家有关标准。

(5) 产业集聚规模

待估宗地区域内多为工业用房，工业的产业集聚度较高。

(6) 区域规划限制等

待估宗地所在区域，为规划工业用地，待估宗地实际用途符合规划要求，区域规划条件对土地利用无影响。

3、个别因素

(1) 宗地位置

待估宗地均位于长春市经济技术开发区浦东路。

(2) 面积及用途

待估宗地用途均为工业，土地使用面积分别为 13828.39 平方米、17386.9 平方米、10736.4 平方米、12192.6 平方米。

(3) 地质状况

宗地地质状况较好，均能满足生产生活的需要，对宗地利用无影响。

(4) 土地使用年限

宗地编号	用途	使用权类型	使用权终止日期	剩余使用年期
宗地一	工业	出让	2050-3-13	39.24
宗地二	工业	出让	2050-3-21	39.26
宗地三	工业	出让	2050-3-13	39.24
宗地四	工业	出让	2050-3-21	39.26

(5) 宗地基础设施条件

待估宗地实际开发程度均为宗地红线内“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地红线内“场地平整”。

（本页以下空白）

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

- 1、《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，2004 年 8 月 28 日）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国令第 74 号）；
- 4、《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》（国务院令第 55 号）；
- 5、国土资发（2001）44 号《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》；
- 6、长府发[2006]10 号《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》；
- 7、吉林省人民政府、吉林省国土资源厅和原吉林省国土管理局颁发的有关文件。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

3、国土资源部国土资发[2002]195号文件《关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》；

4、国土资源部国土资发[2001]255号文件《关于印发试行〈土地分类〉的通知》；

5、关于印发《长春市区国有土地使用权价格评估暂行规则（试行）》的通知（长国土籍字[2009]5号）。

（三）委托方提供的相关估价资料

- 1、委托方《企业法人营业执照》复印件；
- 2、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；
- 3、委托方提供的协议书、情况说明等相关资料；

（四）其他

- 1、待估宗地所在区域的区位条件资料；
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

1、预期收益原则

对于土地价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地抵押贷款者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行抵押贷款的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对

土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作为最有效发挥为前提的。根据待估宗地的合法用途，在评估中充分考虑了经批准的规划条件，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

4、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5、报酬递增、递减原则

报酬递增、递减原则即经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加抵押贷款，其纯收益不再会与追加的抵押贷款成比例增加。土地抵押贷款同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

6、贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，估价时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

7、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

8、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还

原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，估价中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

1、适宜采用的估价方法

（1）长春市城区有完整的基准地价修正体系，并制定了完整的基准地价修正体系，本次评估的宗地位于长春市基准地价覆盖范围内，比较适宜采用基准地价系数修正法评估。

（2）待估宗地位于长春市经济技术开发区浦东路，土地取得成本较易收集，故也可选用成本法。

2、不适宜采用的估价方法

（1）由于待估宗地为工业用地，租金收益很难确定，故不适宜采用收益法估价。

（2）待估宗地所在区域很难选择到与待估宗地地上建筑物相类似的销售市场交易案例，不能够通过市场比较法合理确定房地产总价值，故不适宜采用剩余法。

(3)待估宗地周边同类规模土地交易案例较少或较难以收集,故不宜采用市场比较法。

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

经过对待估宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估,得到待估宗地的正常市场价格,考虑到两种方法的估价结果较接近,均能够较客观地反映待估宗地市场价格,故选取两种估价结果的简单算术平均值作为最终土地评估单价,根据土地评估单价求取总地价。

2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地市场分析,按照地价估价的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,估价得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、于估价基准日 2010 年 12 月 15 日的土地使用权市场价格如下:

宗地编号	宗地面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
宗地一	13828.39	569	786.84
宗地二	17,386.9	597	1,038.00
宗地三	10,736.4	559	600.16
宗地四	12,192.6	597	727.90
合计	54,144.29		3,152.9

大写金额: 叁仟壹佰伍拾贰万玖仟元整

(货币种类: 人民币元)

宗地具体估价结果详见报告附表《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

（1）委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。

（2）估价对象作为工业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（3）待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、生活的正常进行。

（4）在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

（5）任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（6）委托方提供资料属实。

（7）估价设定土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地红线内场地平整状况。

（8）待估宗地一和三范围内分别有四栋厂房和两栋厂房，土地使用权面积未进行分割，本次估价方根据委托方提供的分割面积进行估价，如与最终办理证件不符，本报告应重新进行调整，敬请报告使用者注意。

（9）本估价报告是在估价基准日条件下，依据国家有关政策估价的设定用途及年限的土地使用权价格。

（二）估价结果和估价报告的使用

（1）估价报告和估价结果发生效力的法律依据

①本报告结果仅作为长春经开（集团）股份有限公司转让时计算土地使用权价格的参考，不作其它使用。

②待估宗地面积以长春市人民政府核发的《国有土地使用证》记载的

面积并结合委托方提供的面积为准。

(2) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

① 本报告估价结果为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告估价结果无效。

② 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

③ 委托方只具有土地估价报告的使用权；行政主管部门和估价机构具有对估价结果和有关估价技术的保密责任；估价项目所涉及的各方无权索要技术报告和估价技术参数，对估价结果有异议，由吉林信达土地估价咨询有限公司负责有关技术解释。

(3) 土地估价结果的有效期，本报告与估价结果自估价基准日起壹年内有效。

(4) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

(1) 土地权属、土地开发、土地利用、规划等资料由委托方提供。

(2) 土地地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

(1) 开发程度：估价设定土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(2) 设定用途：宗地价格定义中设定的土地利用方式保持不变；且待估宗地作为工业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

3、估价中的特殊处理

在确定最终估价结果时，我们根据估价方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次估价目的，估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合决定估价结果。

4、其它说明

(1) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(2) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

(3) 本报告由估价机构负责解释。

（本页以下空白）

第四部分 附件

- 附件1 土地估价委托协议书；
- 附件2 委托方企业法人营业执照复印件；
- 附件3 待估宗地《国有土地使用证》复印件；
- 附件4 《情况说明》复印件；
- 附件5 待估宗地现状利用照片复印件；
- 附件6 估价机构营业执照复印件；
- 附件7 估价机构资质证书复印件；
- 附件8 土地估价师资质证书复印件。

企业法人营业执照

JK 0801403

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

(副本)

注册号 220108000002576

长春经开(集团)股份有限公司

长春市自由大路5188号

张树森

叁亿伍仟柒佰柒拾壹万柒仟陆佰元

叁亿伍仟柒佰柒拾壹万柒仟陆佰元

股份有限公司(上市)

公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资*

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 公司类型 经营范围

年度检验情况

2009	2010	2011	2012
------	------	------	------

每年三月一日至六月三十日向登记机关报送年检材料



一九九三年六月二十六日

成立日期

至二〇五三年六月二十六日

营业期限

情况说明

长春市金源房地产开发有限责任公司将位于长春经济技术开发区欧美工业园4号、5号、7号、10号标准厂房转让给长春经开（集团）股份有限公司，以抵顶所欠经开股份公司的款项。

四栋厂房总建筑面积 33373.53 平方米、国有土地使用权总面积为 54144.29 平方米，未更名过户。

特此说明。

长春经开（集团）股份有限公司

2010年12月15日

情况说明

我单位委托评估位于长春经济技术开发区欧美工业园区的4号、5号、7号、10号工业厂房及分摊的土地使用权。由于1—4号工业厂房对应一个土地使用权证，6号、7号工业厂房对应一个土地使用权证，均未进行分割，现按我单位自行分摊后的土地使用权面积进行评估。4号工业厂房应分摊的土地使用权面积为13828.39平方米，7号工业厂房应分摊的土地使用权面积为10736.4平方米。

特此说明

长春经开（集团）股份有限公司

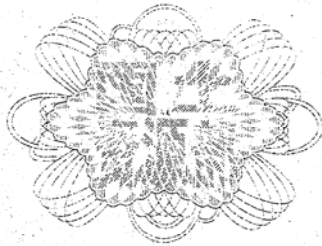
2010年12月15日



国用(2007)第071004054号

土地使用权人	长春中源房地产开发有限公司		
座落	长春经济技术开发区苏州街以东、浦东路以北		
地号	41	图号	53009
地类(用途)	工业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050-03-13
使用权面积	56577 M ²	其中	独用面积
		其中	分摊面积
			56577 M ²
			/ 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)

2007年1月18日

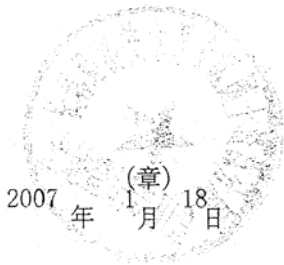
记 事

此证需于2009年1月1日至1月31日交回年检，逾期不年检，该证失去法律效力并作废，由此产生的后果自负。

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



宗地图

图幅号: 1

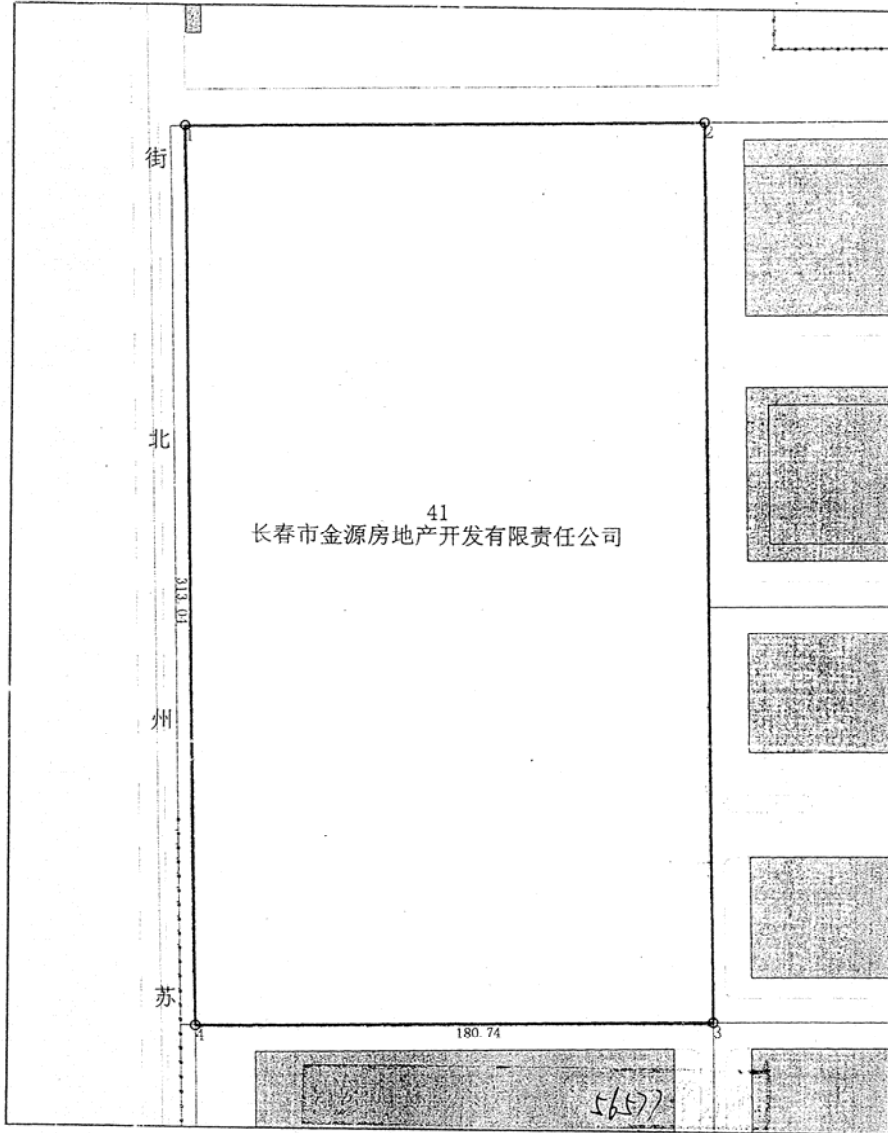
宗地面积: 56577平方米

建筑占地面积: 0平方米

宗地号: 53-9-41

产业主名: 长春市金源房地产开发有限责任公司

土地用途: 221



绘图日期: 2007年01月18日

权属调查员: 周立伟

作业员: 孙文军

比例尺: 1:2050

检查员: 程飞

检查日期:

宗地图

图幅号: J

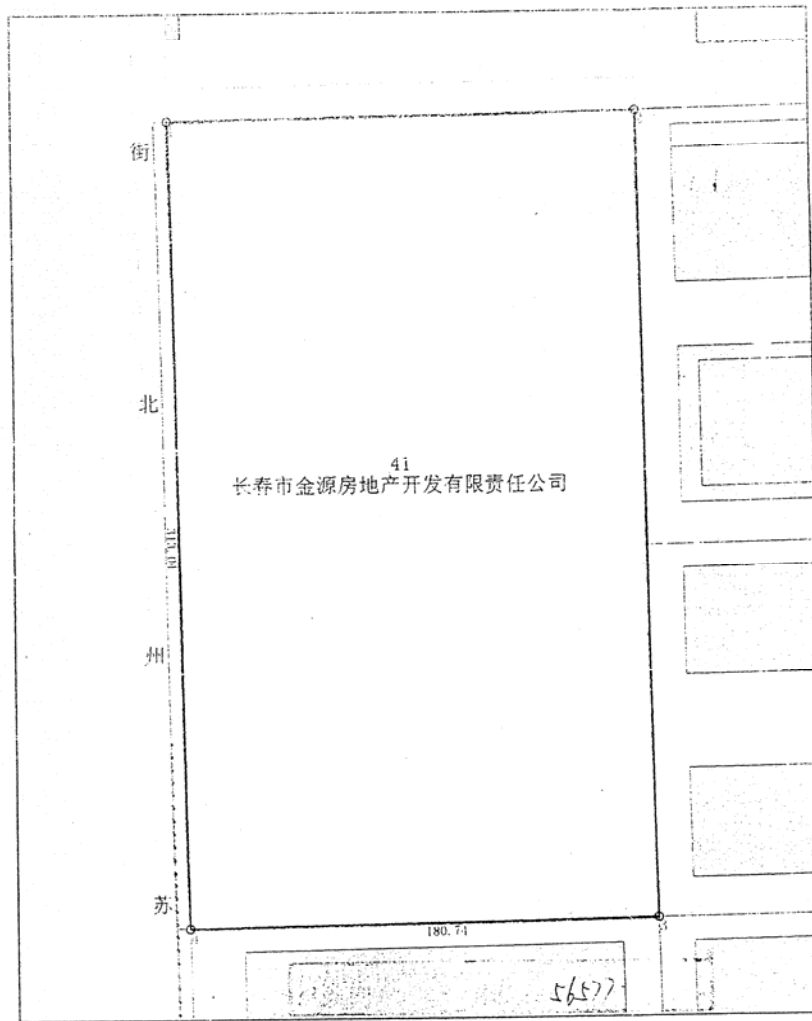
宗地面积: 66577平方米

建筑占地面积: 0平方米

宗地号: 63-9-41

产业主名: 长春市金源房地产开发有限责任公司

土地用途: 231



绘图日期: 2007年01月18日

权属调查员: 周立伟

作业员: 孙文军

比例尺: 1:2050

检查员: 程飞

检查日期:

按[97]号文收取土地登记费.

孙文军 2007.1.29

④

长经开 国用 (2002) 字第 0000163 号

中华人民共和国 国有土地使用证

该土地如发生出租、转让、抵押和改变用途行为，必须到原土地登记部门办理变更登记，此证直接抵押贷款无效，产生的一切后果，责任自负。



中华人民共和国国土资源部制

Nº 010774244 简

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

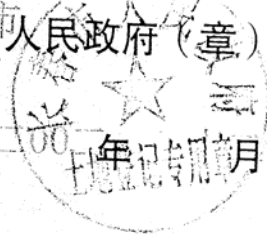
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条


依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

长春市



土地使用者	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座 落	长春经济技术开发区浦东路25号		
地 号	53-9-15	图 号	
用 途	工业	土地等级	四级
使用权类型	出让	终止日期	2050年3月21日
使用权面积	17386.9平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	<p>抵押登记第(一)顺序 他项证号:长他项(2010)第07002138号 抵押面积:17386.9平方米 2010年(2月)日</p> 		

日

200

200

2005

此证须于2006年12月1日至12月31日
交回年检,逾期不年检该证失去
法律效力并作废,由此产生的
一切后果自负。

日期	内容
	<p>此证须于2004年12月1日至12月31日交回年检,逾期不年检,该证失去法律效力,并作废,由此产生的一切后果自负。</p> <p>2003.11.16 1. 国有土地使用权抵押 2. 抵押面积: 17386.9m² 3. 抵押金额: 200万元, 人民币 4. 存续期限: 34个月, 自2003年10月28日起 5. 发放日期: 2003年11月6日 6. 权利人: 长春银行 7. 土地他项权证号: 长经开他项(2003)第2003号</p> <p>2005.11.8 办理国有土地使用权抵押登记</p> <p>2005.11.8 1. 抵押面积: 17386.9m² 2. 评估金额: 600万元 3. 抵押期限: 至2008年11月 4. 权利人: 长春商业银行 5. 他项权证号: 长经开他项(2005)第2005号</p> <p>注销抵押登记 抵押证号: 长经开他项(2005)第2005号 2008年12月31日</p>

宗地图

图幅号:

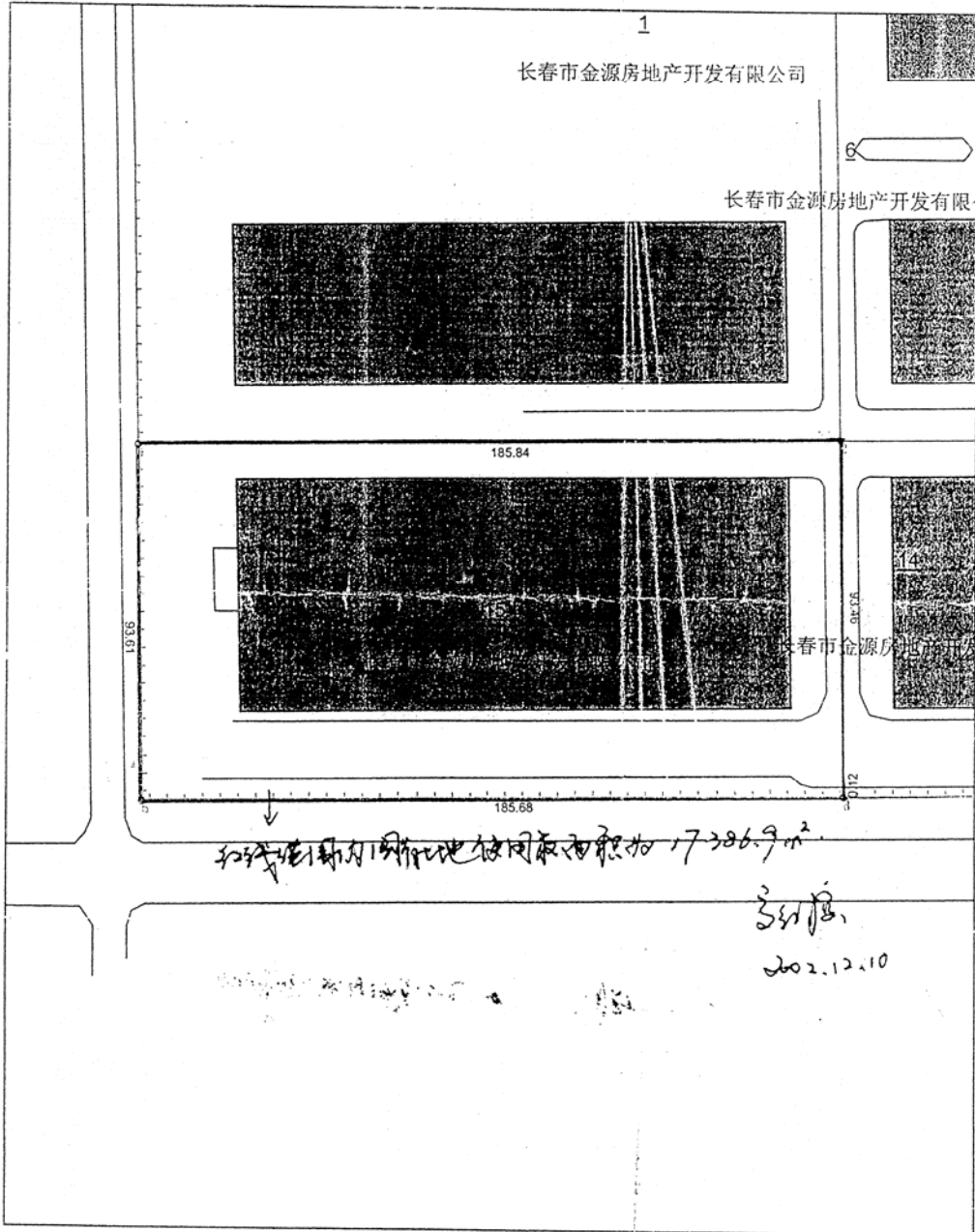
宗地面积:17386.9 平方米

建筑占地面积:8870.2 平方米

街坊宗地号: 53009-15

产业主名: 长春市金源房地产开发有限公司

土地用途: 工业



绘图日期: 2002年12月05日

作业员: 夏振忠

检查员: 程飞

检查日期:

1:1600

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

长经开 国用 (2004) 第 0000036 号

土地使用权人	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座 落	长春经济技术开发区乐群街以西，乙六路以东		
地 号	SS-09-25	图 号	
地类 (用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050年3月19日
使用权面积	21911 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

土地登记簿

开发区管理委员会

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。

土地登记簿

顺序 第 0000036 号

2004 年 12 月 2 日

长春市人民政府 (章)

2004 年 12 月 2 日

吉林银行股份有限公司长春瑞祥支行

21911 平万卷

2010 12 16

其他证(2009)第07000000
3 2009年 1 月 7 日

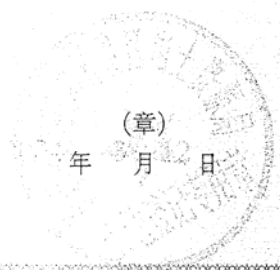
2005年3月1日至3月30日
该证失去法律效力
后果自负

- 1. 注资金额: 723.26 人民币柒佰柒拾叁元贰角
 - 2. 抵押期限: 自2002年9月29日至2007年9月29日止
 - 3. 抵押人: 长春市商业银行经济开发支行
 - 4. 他项权利证号: 长房经他项(2004)第2004037号
- 1. 注资金额: 723.26 人民币柒佰柒拾叁元贰角
 - 2. 抵押期限: 自2004年12月29日至2008年11月30日止
 - 3. 抵押人: 吉林银行长春经济开发支行
 - 4. 他项权利证号: 长房经他项(2007)第07100114号

其他证(2007)第07100114号

2008 12 31
登记机关

证书监制机关



(章)
年 月 日



Nº 001671854 S

③

长经开 2003 号
____ 国用 () 字第 0000164 号

中华人民共和国 国有土地使用证

本宗地如发生出租、转让、抵押和改变用途行为，必须到原土地登记部门办理变更登记，此证直接抵押贷款无效，产生的一切后果，责任自负。



Nº 010774245 简

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条


依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

长春市人民政府(章)

二〇〇〇年 月

土地使用者	长春市金源房地产开发有限责任公司		
座落	长春经济技术开发区浦东路25号		
地号	53-9-14	图号	
用途	工业	土地等级	四级
使用权类型	出让	终止日期	2050年3月21日
使用权面积	12192.6平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 抵押登记第(一)顺序 他项证号:长他项(2010)第010021号 抵押面积:1219平方米 2010年12月27日 </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div>		

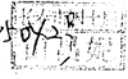
日

200

200
200

此证须于2006年12月1日至12月31日
交回年检,逾期不年检该证失去
法律效力并作废,由此产生的一
切后果自负。

日期	内 容
	<p>此证须于2004年12月1日至12月31日 交回年检,逾期不年检,该证失去法律效 力,并作废,由此产生的一切后果自负。</p>
2007.1.16	<p>1. 国有土地使用权抵押 2. 抵押面积: 12192.6 m² 3. 抵押价款: 150万元,人民币壹佰伍拾万元整 4. 存续期限: 34个月,自2007年1月16日至2010年10月28日止 5. 设定日期: 2007年1月16日 6. 权利人: 长春商业经济开发行 7. 土地项权利证书号: 长商开他项(2005)第205042号</p>
2005.10.3	<p>国有长级开他项(2005)第205042号土地项权利证书</p>
2005.11.8	<p>办理国有土地使用权抵押登记。 1. 抵押面积: 12192.6平方米 2. 评估金额: 128万元 3. 抵押期限: 至2010年10月28日 4. 权利人: 长春商业经济开发行 5. 他项权利证书: 长商开他项(2005)第205042号</p>
	<p>注 销 抵 押 登 记 抵押证号: 长商开他项(2005)第205042号 2007年12月31日</p>



宗地图

图幅号:

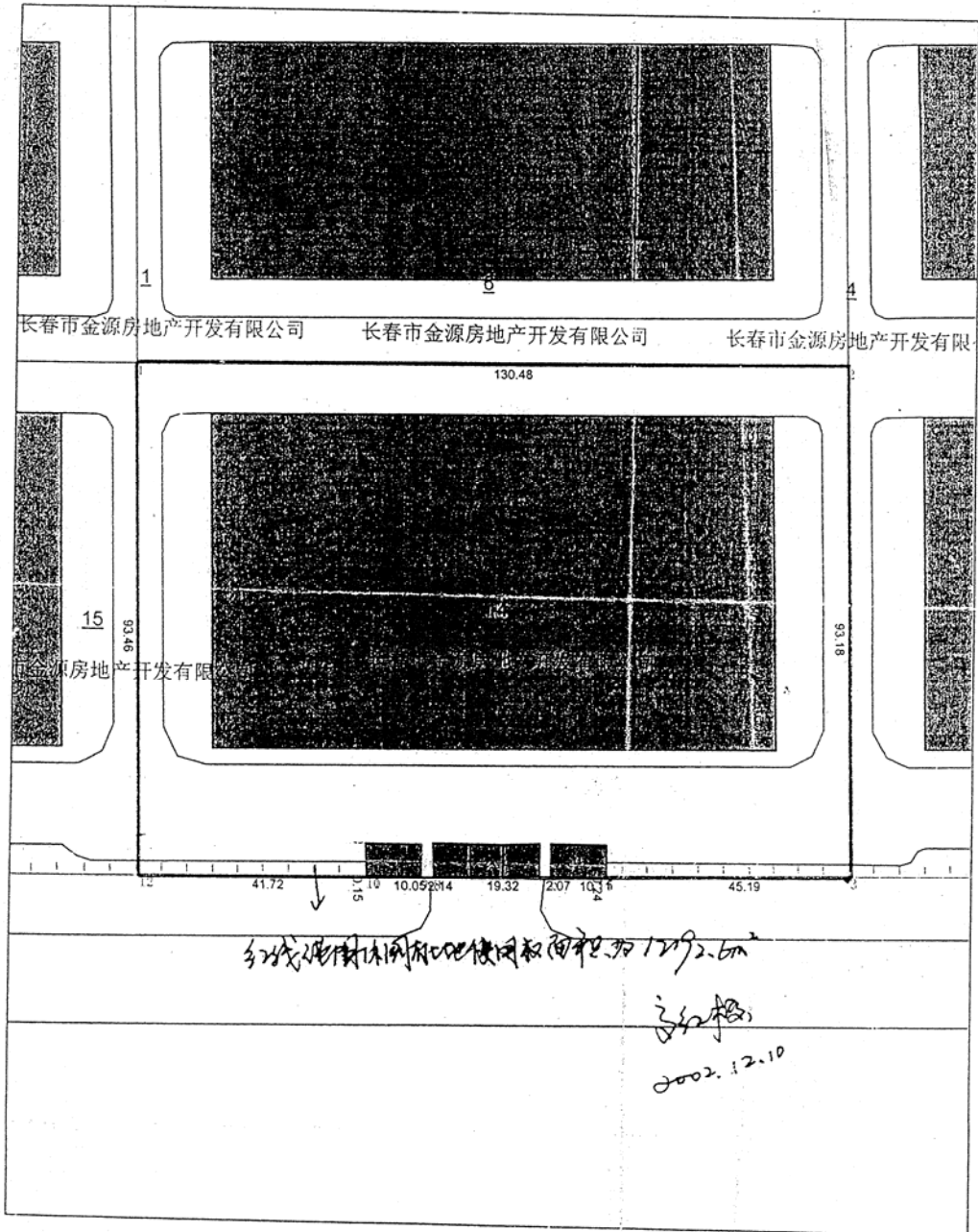
宗地面积:12192.6 平方米

建筑占地面积:6525.4 平方米

街坊宗地号: 53009-14

产业主名: 长春市金源房地产开发有限公司

土地用途: 工业



绘图日期: 2002年12月05日

作业员: 夏振忠

检查员: 程飞

检查日期:

1:1100

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编发规用地(2007)0106号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期 二〇〇七年四月二日

《建设用地规划许可证》及附件、附图有效期为六个月,逾期未申请办理《建设工程规划许可证》的,自行失效。需要延续有效期的,应在有效期届满日前提出申请。

用地单位	长春市金源房地产开发有限责任公司
用地项目名称	开发去标准厂房
用地位置	经济开发区浦东路25号
用地面积	58163.58平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划审定单 2、1:1000总平面布置图

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。此证请建设单位妥善保管,丢失不予补发。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号:长规工程(2007)0237号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期:二〇〇七年八月十七日

《建设工程规划许可证》及附件、附图有效期限为二年,逾期未动工建设的自行失效。需要延续有效期限的,应当在有效期限届满30日前提出申请。此证请建设单位妥善保管,丢失不予补发。

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司
建设项目名称	欧美工业园1、2、3、4号厂房
建设位置	经济开发区浦东路25号
建设规模	37221.87平方米
附图及附件名称 1、建设工程规划许可证附件 2、1/1000建筑总平面图 3、建筑设计施工图	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

长经建工字[2009]第 156 号 (1、2 号面积 24791.19 平方米)
长经建工字[2009]第 157 号 (3 号面积 6215.34 平方米)
长经建工字[2009]第 158 号 (4 号面积 6215.34 平方米)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 长春经济技术开发区
建设发展局

日期

2009 年 7 月 12 日

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司		
工程名称	*****1、2#、3#、4#厂房*****		
建设地址	浦东路 25 号		
建设规模	合同价格	2400	万元
设计单位	37221.87m ²		
施工单位	东北建筑市政工程承包联营公司设计院		
监理单位	吉林冶建有限公司		
监理单位	东北勘测设计院建筑工程监理中心		
合同开工日期	合同竣工日期	2005-07-02 2006-06-31	
备注			

项目总监: 刘金辉

项目经理: 张本

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

长经建工字[2009]第156号(1、2号面积24791.19平方米)

长经建工字[2009]第157号(3号面积6215.34平方米)

长经建工字[2009]第158号(4号面积6215.34平方米)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 长春经济技术开发区

建设发展局

日期

2009年7月12日

建设单位	长春市金源房地产开发有限责任公司		
工程名称	*****1、2#、3#、4#厂房*****		
建设地址	浦东路25号		
建设规模	37221.87m ²	合同价格	2400 万元
设计单位	东北建筑市政工程设计院		
施工单位	吉林冶建有限公司		
监理单位	东北勘测设计院工程监理中心		
合同开工日期	2005-07-02	合同竣工日期	006-06-31
备注	项目总监: 刘金辉 项目经理: 张本		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建设用地批准书

长春市(县) [2006] 用字第 00000 号

批准单位名称	长春金源房地产开发有限公司				
建设项目名称	林语丁房				
批准用地机关及批准文号	5				
批准用地面积	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
	58577	58577	58577	58577	58577
土地所有性质	国有	出让	出让	出让	工业
土地座落	经开亚美州北街				
四至	东	会展大街			
	西	北自由大路			
批准的建设工期	自 2006 年 6 月	至 2008 年 6 月			
本批准书有效期	自 2006 年 6 月	至 2008 年 6 月			
备注					



根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至 2008 年 6 月期间有效。



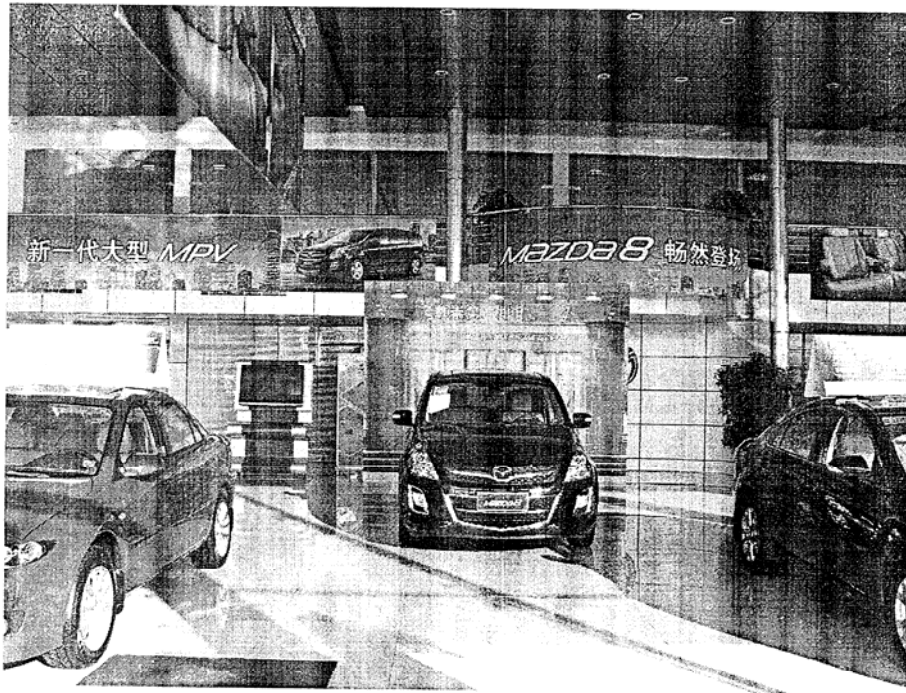
填发机关 长春市规划和国土资源局
二〇〇六年六月十八日

No 0710924

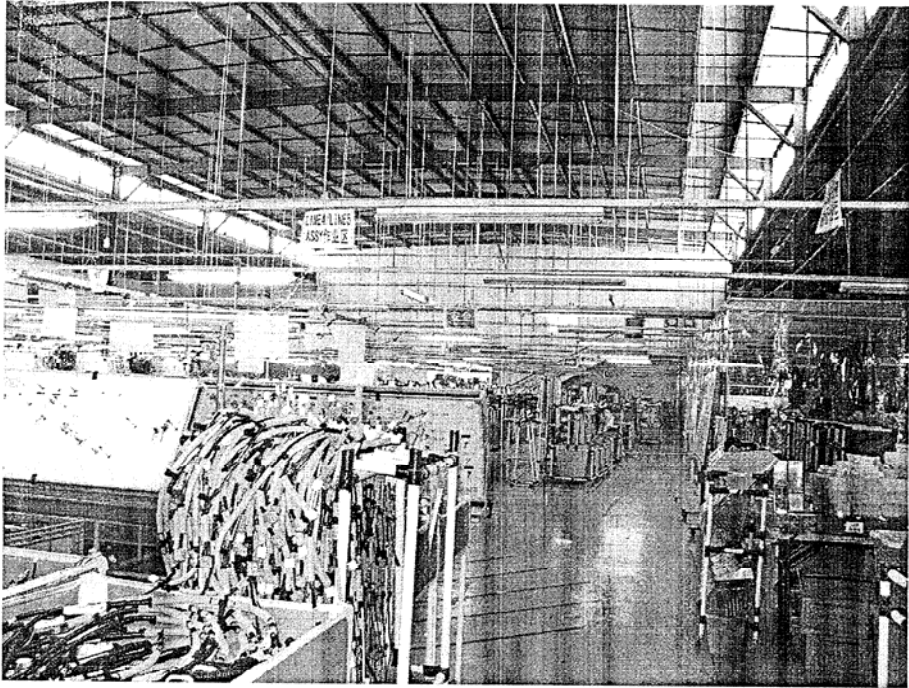
估价对象一照片



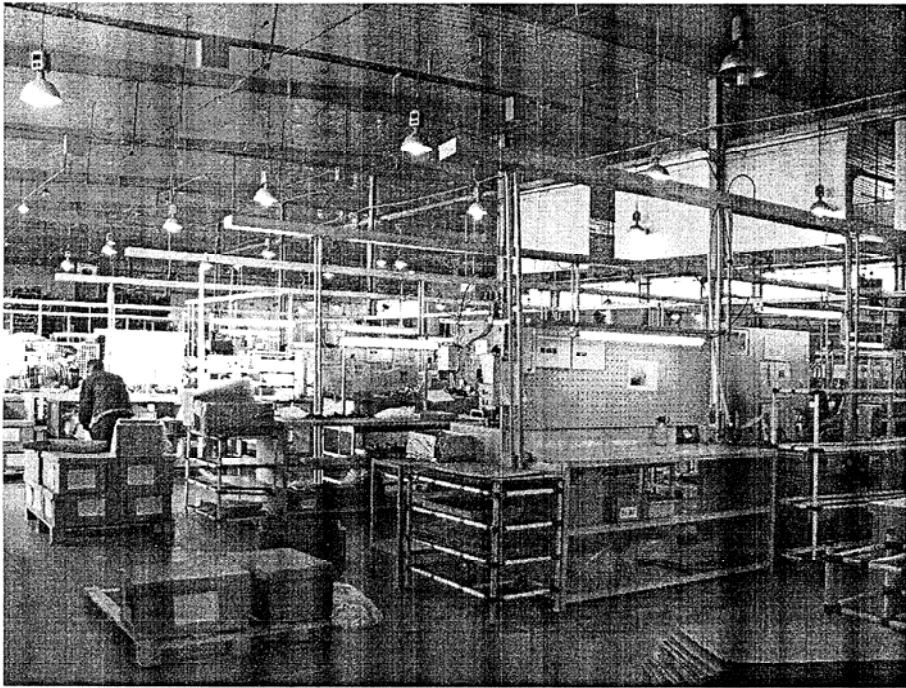
估价对象二照片



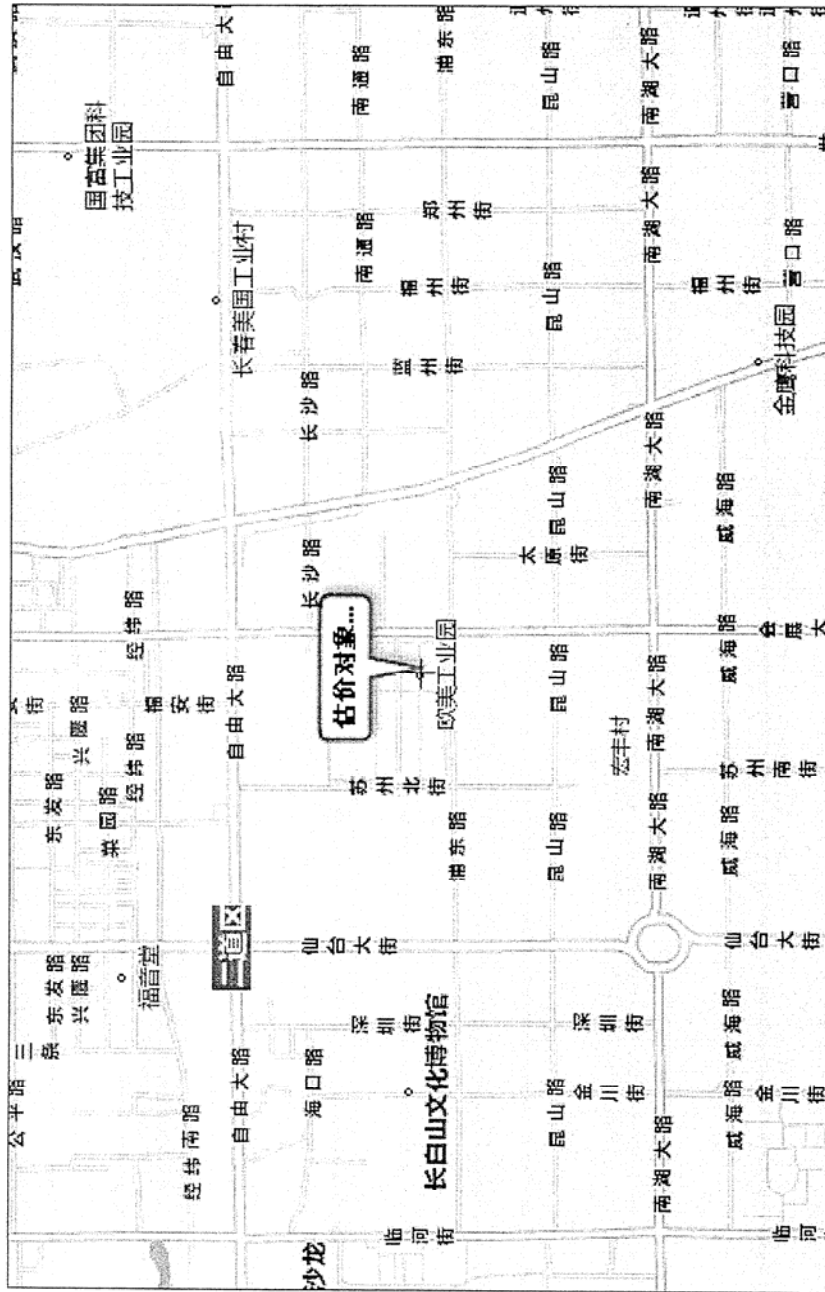
估价对象三照片



估价对象四照片



估价对象区位示意图



企业法人营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

注册号 2200000000065014

名称 吉林信达土地估价咨询有限公司
住所 长春市康平街889号

法定代表人姓名 米洪仪

注册资本 人民币壹佰万元
实收资本 人民币壹佰万元
企业类型 有限责任公司

经营范围 土地评估、土地估价咨询、土地登记代理(以上各项凭资质证书经营) X***

成立日期 二〇〇二年十二月九日
营业期限 二〇〇二年十二月九日至二〇一九年八月二十日

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

2007年	2008年	2009年	2010年
正常	正常	正常	正常

每年三月一日至六月三十日向登记机关报送年检材料



二〇〇九年八月四日

土地评估机构 注册证书

吉林信达土地估价咨询有限公司

米洪仪

220000000065014

长春市康平街889号

全国范围内从事土地评估业务

2011年6月30日

A201022010

机构名称:

法定代表人:

工商注册号:

机构地址:

执业范围:

有效期限:

注册号:



注册单位：
二〇一〇年七月 日

持证人经国家统一考试认

证, 具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.



编号
No. 98070054

姓名: 贺会明
Full Name



性别: 女
Sex

身份证号码: 220319691217112
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

贺会明

发证日期: 2008 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2027 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2008220010

编号
No.

姓名：
Full Name

沈汇波

性别：
Sex

男



身份证号码：
I.D. No.

220381197605194213

持证人签名：
Signature of the bearer

沈汇波

2009

年 月 日

发证日期：
Date of Issue

3 1

2029

年 月 日

有效期至：
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC