

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州五洋经贸有限公司
拟进行破产清算涉及的房屋建筑物及土地使用权
资产评估报告

黔海天评报字（2024）第 1001 号

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

二〇二四年十月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5252210011202100128
合同编号:	黔海天评约字【2024】第1054号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黔海天评报字(2024)第1001号
报告名称:	贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算涉及的房屋建筑物及土地使用权资产评估报告
评估结论:	50,237,200.00元
评估报告日:	2024年10月10日
评估机构名称:	贵州海天房地产资产评估事务所有限公司
签名人员:	杨妞 (资产评估师) 会员编号: 52200014 杨毓怀 (资产评估师) 会员编号: 52140009
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月21日

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	17
资产评估报告附件	18

声明

为使资产评估报告使用人合理理解并恰当使用本资产评估报告，我们特声明如下：

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

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

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

贵州五洋经贸有限公司
拟进行破产清算涉及的房屋建筑物及土地使用权
资产评估报告摘要

黔海天评报字（2024）第1001号

贵州五洋经贸有限公司：

贵州海天房地产资产评估事务所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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算涉及的该公司房屋建筑物及土地使用权在评估基准日 2024 年 9 月 18 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

评估目的：确定贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日的市场价值，为贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算提供价值参考依据。

评估对象：贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权。

评估范围：贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权，房屋建筑物面积为9,554.96m²，土地使用权面积为5,941.76m²。具体详见贵州五洋经贸有限公司申报的评估明细表。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年9月18日。

评估方法：本次对被评估单位申报的房屋建筑物采用成本法进行评估；对被评估单位申报的土地使用权采用市场法进行评估。

评估结论：在评估基准日 2024 年 9 月 18 日，贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权含增值税评估值为人民币 **5,023.72 万元**（大写：伍仟零贰拾叁万柒仟贰佰元整），评估汇总结论如下表（详细情况见资产评估明细表）：

单位：元

编号	科目名称	评估值	备注
1	房屋建筑物	32,685,200.00	
2	土地使用权	17,552,000.00	

	资产合计	50,237,200.00	
--	------	---------------	--

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。

本评估结论使用有效期自评估基准日 2024 年 9 月 18 日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

重要提示：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。

贵州五洋经贸有限公司 拟进行破产清算涉及的房屋建筑物及土地使用权 资产评估报告

黔海天评报字（2024）第1001号

贵州五洋经贸有限公司：

贵州海天房地产资产评估事务所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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算涉及的该公司房屋建筑物及土地使用权在评估基准日 2024 年 9 月 18 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位

- 1、名称：贵州五洋经贸有限公司
- 2、住所：贵州省贵阳市花溪区孟关乡汽贸城
- 3、类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- 4、法定代表人：冉茂杰
- 5、注册资本：2,000 万元
- 6、成立日期：2003 年 06 月 10 日
- 7、经营期限：2003-06-10 至 2028-05-31
- 8、统一社会信用代码：9152010075015659XG

9、主要经营范围：一般经营项目：销售：五金工具，二、三类机电产品，日用化工产品（除专项），建材，润滑油，钢材，工艺品，机械电子设备，针纺织品，纺织原料，服装，骨粉，骨粒，汽车配件，长丰三菱品牌汽车，MITSUBISHI MOTORS 三菱品牌（进口乘用车）汽车；汽车租赁；汽车装饰装潢；进出口贸易（不含出口国营贸易）；经销商销售促进代理服务

（二）管理人

名称：贵州五洋经贸有限公司管理人

贵阳市中级人民法院于 2024 年 6 月 6 日作出(2024)黔 01 破申 9 号《民事裁定书》，

裁定受理贵州五洋经贸有限公司破产清算一案，并于同日作出(2024)黔 01 破 8 号《决定书》，指定贵州黔成起智律师事务所担任贵州五洋经贸有限公司管理人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人包括委托人、被评估单位、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，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

因贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算，现需确定所申报的房屋建筑物及土地使用权的价值，贵州五洋经贸有限公司特委托评估机构对贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权进行评估。

本次资产评估的目的是：确定贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日的市场价值，为贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权，评估范围具体情况如下：

1、房屋建筑物

贵州五洋经贸有限公司申报的建筑物坐落于贵阳市花溪区孟关乡杨孟路，取得方式均为自建，主要为展厅、办公和维修车间，共计 3 项，房屋建筑面积共计 9,554.96 m²，结构形式主要为钢结构加玻璃幕墙。截止评估基准日，房屋建筑物均未办理产权证，本次评估范围内的房屋建筑物面积由评估师和破产管理人共同进行测绘，本次房屋建筑物评估以测绘核实后的面积进行，具体见评估明细表。

本次评估范围内的房屋建筑物建成于 2013 年左右，房屋建筑物均出租，处于正常使用状态。

他项权利：房屋建筑物所在土地使用权已设置抵押，他项权利人为贵阳银行股份有限公司息烽支行。

2、土地使用权

纳入评估范围内的国有土地使用权，土地使用权证号花溪国用（2011）第 19495 号，土地使用权人为贵州五洋经贸有限公司，座落于花溪区孟关乡，地类（用途）为市场用地，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 4 月，土地使用权面积为 5,941.76 m²。评估基准日该宗土地已抵押，抵押权人为贵阳银行股份有限公司息烽支行。

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，且经委托人和被评估单位确认。具体范围以贵州五洋经贸有限公司申报的评估明细表为准。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

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

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 9 月 18 日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

评估机构及资产评估专业人员在评估过程中主要遵守以下依据：

（一）经济行为依据

(2024)黔 01 破申 9 号《民事裁定书》。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过修正）；

3、《中华人民共和国企业破产法》；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，2019年1月2日修改）；

7、其他与资产评估相关的法律法规等。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；

9、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；

13、其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

1、委托人提供的土地使用权证等；

2、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016年）；

- 2、《贵州省通用安装工程计价定额》（2016年）；
- 3、《贵州省建设工程造价信息》；
- 4、《2022 贵州省房屋建设成本参考价及相关修正参数指引》；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 6、市场询价资料；
- 7、中国人民银行公布的同期人民币存贷款利率；
- 8、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（六）其他参考依据

委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》及有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法、成本法三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

根据本次评估目的及评估人员所调查和掌握的资料情况，对本次评估范围内的房屋建筑物，周边类似房地产交易案例资料较少，难以采用市场比较法进行评估；周边类似房地产市场不够活跃，但类似房地产的取得成本及相关费用容易获取，故采用成本法。

由于区域内土地市场成熟，容易取得类似资产可比资料，故土地采用市场法进行评估。本次评估评估对象为房屋建筑物及土地使用权，类似资产的市场租金资料较少且实物资产单独产生的收益较难确定，本次评估未采用收益法。经本公司评估人员综合分析后拟按资产继续使用、公开市场等假设和原则以及《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估执业准则—资产评估方法》等的相关规定对委托评估的资产中房屋建筑物采用成本法进行评估；对被评估单位申报的土地使用权采用市场法进行评估。

（二）本次评估采用的方法

本次对被评估单位申报的房屋建筑物采用成本法进行评估；对被评估单位申报的土地使用权采用市场法进行评估。

1、成本法评估

根据收集到的资料，结合被评估实物资产的特点和实物资产所在地房地产市场发育情况，对被评估单位申报的房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

评估价值=重置成本×成新率

重置全价=建设成本+管理费用+销售费用及税金+投资利息+开发利润

建设成本=建安工程造价+前期工程费+城市配套费

（1）建安工程造价的确定

1)在本次评估中，对于钢结构加玻璃幕墙的房屋建筑物，评估人员按照《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016版）、《贵州省安装工程计价定额》（2016版）和贵州省建设工程造价信息及贵阳市主要建筑安装材料市场综合参考价，结合建筑预算常用数据手册，按照常规的建筑设计要求进行套算，再按建筑物的建筑形式、结构、装饰及其它方面的差异，进行造价调整。

2)对于钢混的房屋建筑物，根据《2022贵州省房屋建设成本参考价及相关修正参数指引》相对应的基准日为2022年06月30日建筑结构，高度，标准层高的房屋造价，对应房屋的造价影响参数，指引中的建设成本不包括房地产价格构成中的土地取得成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润，也不包括房屋建设成本中的勘察设计费及前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费及开发期间税费，仅对应其中的建筑与安装工程费。

评估对象建设成本=对应房屋类别的建设成本×实物状况调整系数×期日修正系

数×其他因素调整系数

（2）前期工程费

前期工程费：包括市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、环境影响评价、交通影响评价、建设工程招标，以及施工通水、通电、通路和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。

根据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）、《工程设计收费标准》等，本次评估前期费用按建安工程费的5%计。

（3）城市配套费

根据《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法》（贵州省人民政府令第91号）第五条城市基础设施配套费按以下范围和标准征收：在贵阳市南明区、云岩区、小河区以及金阳新区城市规划区和贵阳高新技术开发区，新建、扩建经营性房屋建筑，每平方米建筑面积90元。

（4）管理费用

建设单位管理费用指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括房地产开发企业的人员工资及福利费、差旅费、办公费等。根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）规定，一般考虑按建筑物建安成本的2%-5%，结合项目规模，本次评估管理费用按建设成本的3%计。

（5）销售费用及税金

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告宣传费用、促销活动费用、销售机构运营费用等，一般按不动产开发完成后价值的3%计。

销售税费主要包含增值税，税金及附加、印花税及土地增值税。一般纳税人销售不动产增值税率为9%，城市建设维护税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，印花税0.5%，商业土地增值税为开发完成后价值的3%进行征收。

（6）投资利息

建设期贷款利息设定前期工程费和配套费是一次性投入，建筑安装工程费、其他费用是陆续均匀投入。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2024年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。本次评估假定建设期为1年，故取LPR为3.35%。其利息为：

利息=(建安工程造价+管理费用+销售费用)×[(1+3.35%)¹⁻¹]+(前期工程费+城市配套费)×[(1+3.35%)^{0.5-1}]

(7) 开发利润

评估人员结合对贵阳市房地产市场调查与分析,考虑到评估对象现状为商业用房,确定销售利润率为15%。

(8) 成新率的确定

对于实物资产,采用年限法和现场观察评分法综合确定综合成新率。基本公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

资产评估专业人员依据现场勘查的情况,根据被评估实物资产的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况,估计出尚可使用年限,并结合被评估实物资产的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限的确定:根据评估范围内实物资产经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、实物资产历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以委估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

对每项建筑物进行现场勘察,并分别就各类建筑物的主体结构、装修、使用现状进行质量评定。在现场,主要是观察建筑物的基础是否发生不均匀沉降,主体结构及承重构件是否受损,墙面是否有裂缝,门窗是否损坏,墙面装修是否受蚀、损坏,屋面是否渗漏,地坪是否有裂缝,并认真作好记录,最后综合评定得分。计算方法为:

现场观察评分法成新率=(结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×Z+水电部分合计得分×S)×100%。

G:结构部分在整体建筑物中的权数,在本次评估中,评估人员通过认真的分析和研究,确定结构部分的权重按60%计算。

Z:装修部分在整体建筑物中的权数,在本次评估中,评估人员通过认真的分析和研究,确定装修部分的权重按20%计算。

S:水电在整体建筑物中的权数,在本次评估中,评估人员通过认真的分析和研究,确定水电部分的权重按20%计算。

2、市场法评估土地使用权

市场比较法：市场比较法指在一定市场条件下，选择与评估对象条件类似或用途相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定评估对象价值的方法。比较法基本公式：

评估对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托人签订资产评估委托合同；
- 4、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的现状，了解资产的经营状况等情况；
- 3、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业提供的资料进行核对；
- 4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅相关资料、查阅有关合同、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；
- 5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；
- 6、对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采

用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

（三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、资产在用续用假设

假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(二) 特殊假设

- 1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。
- 3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用适当的评估方法，对贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日 2024 年 9 月 18 日，贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权含增值税评估值为人民币 5,023.72 万元（大写：伍仟零贰拾叁万柒仟贰佰元整），评估汇总结论如下表（详细情况见资产评估明细表）：

单位：元

编号	科目名称	评估值	备注
1	房屋建筑物	32,685,200.00	
2	土地使用权	17,552,000.00	

	资产合计	50,237,200.00	
--	------	---------------	--

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2024年9月18日起至2025年9月17日止，超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的房屋建筑物未办理产权证明，评估范围内的房产为产权人自行出资建造。评估人员通过现场查勘建设项目备案通知、租赁合同等文件核实房屋建筑物权属，建筑面积以现场评估师与管理人现场测绘的面积进行评估。若该报告中所示情况与当地主管部门最终核实的不一致，则本次评估结果应作相应的调整或重新出具评估报告。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）评估基准日不存在的法律、经济等未决事项

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（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。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响情况

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

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

纳入本次评估范围内的房屋建筑物及土地使用权已出租，承租方为贵阳京黔盛汽车销售有限公司，租赁期限为1年，即从2024年1月1日至2024年12月31日止。

土地使用权已设置抵押，他项权利人为贵阳银行股份有限公司息烽支行。

本次评估，为考虑租赁及抵押对评估值的影响。

（八）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可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形为产权瑕疵。

（九）本次评估中无法核查验证的事项及其对评估结论的影响。

无。

（十）其他需要说明的事项

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

2、评估报告不能视为是对本次评估中资产的可靠性的相关保证。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

4、本次评估中，未考虑申报资产可能存在的未结清负债等对评估结论的影响。

5、结合本次评估目的，评估值含增值税。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（二）资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，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，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

（五）资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、资产评估报告日

本项目评估报告日为：2024年10月10日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师:



资产评估师:



贵州海天房地产资产评估事务所有限公司



资产评估报告附件

- 一、资产评估明细表
- 二、被评估单位提供的产权证明文件；
- 三、委托人及其他相关当事人的承诺函及营业执照；
- 四、评估机构企业法人营业执照副本复印件及备案资质；
- 五、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 六、现场勘查照片

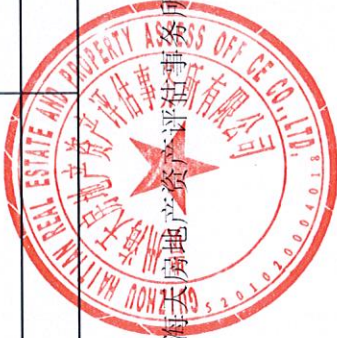
资产评估汇总表

评估基准日：2024年9月18日

被评估单位：贵州五洋经贸有限公司

单位：万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	备注
1	房屋建筑物		32,685,200.00	
3	土地使用权		17,552,000.00	
	资产合计		50,237,200.00	



评估机构：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

房屋建筑物评估明细表

表4-6-

评估基准日：2024年9月18日

被评估单位：贵州五洋经贸有限公司

金额单位：人民币元

序号	固 资 编 号	权 证 编 号	建筑物名称	座落位置	结构	用途	层数	建成年月	数量	计量单位	账面价值		评估市场价值			增值率 (%)	备注	层高 (米)
											原值	净值	原值	成新率	净值			
合 计									9,554.96				37,440,300.00		32,685,200.00			
1			1号展厅	花溪区孟关乡长凌路	钢结构+玻璃幕墙	商业	1	约为2013年 左右	727.55	平方米			5,722,900.00	88.00%	5,036,200.00			7.5
2			2号展厅		钢结构+玻璃幕墙	商业	2	约为2013年 左右	698.15	平方米			5,491,600.00	88.00%	4,832,600.00			7.5
3			办公区及维修 车间		钢混	商业	1	约为2013年 左右	1,311.91	平方米			4,052,500.00	87.00%	3,525,700.00			2.75- 2.85
					钢混	商业	1	约为2013年 左右	1,658.69	平方米			5,624,600.00	87.00%	4,893,400.00			4.2
					钢混	商业	2	约为2013年 左右	1,658.69	平方米			5,624,600.00	87.00%	4,893,400.00			4.2
					钢混	商业	2	约为2013年 左右	613.76	平方米			1,844,300.00	87.00%	1,604,500.00			2.8
					钢混	商业	3	约为2013年 左右	613.76	平方米			1,844,300.00	87.00%	1,604,500.00			2.8
					钢混	商业	3	约为2013年 左右	2,272.45	平方米			7,235,500.00	87.00%	6,294,900.00			3.45

国用(2011)第19493号

土地使用权人	建设项日竣工验收30日内, 温州五洋经贸有限公司 迁往新址办公。 原址房屋出租。 变更土地用途。 变更土地用途。 变更土地用途。		
座落	花溪区富兴乡		
地号	图号		
地类(用途)	市场价格		
使用权类型	出让	终止日期	2051年4月
使用权面积	5941.76 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

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。



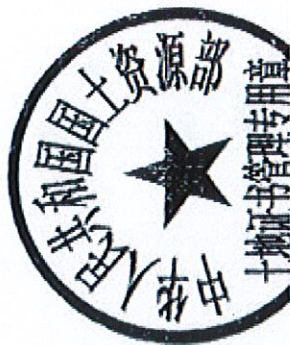
记 事

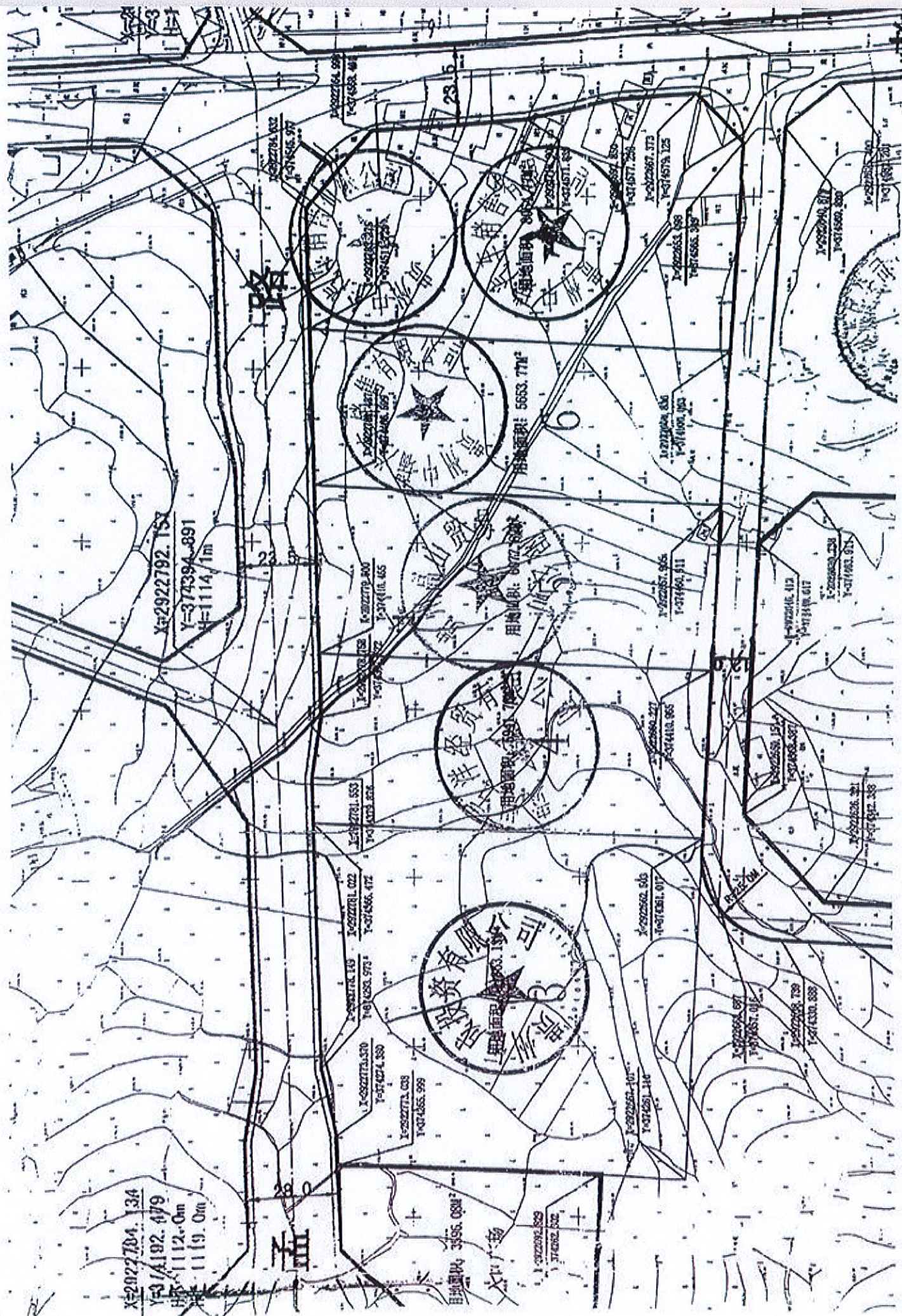
- 1、该宗地出让金已交、电G(10)40号地块国有建设用地使用权出让合同。

附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证书监制机关





合同编号： 520111-2011-CR-0003

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人

出让人：中华人民共和国贵州省贵阳市国土资源局；

通讯地址：贵州省贵阳市瑞金北路 126 号；

邮政编码：550002；

电话：6823142；

传真：6815850；

开户银行：；

账号：。

受让人：贵州万福汽车销售服务有限公司、贵州十和田实业发展有限公司、贵州恒成投资有限公司、贵州五洋经贸有限公司、贵州高山贸易有限公司、贵州中瑞汽车销售有限公司、贵州中企汽车销售有限公司、贵州星田庆铃汽车贸易有限责任公司、贵阳广顺达汽车销售服务有限公司、贵州锦泰汽车销售服务有限公司、贵州远卓汽车贸易服务有限公司、贵州正宇实业发展有限公司、贵州颖峰实业有限公司、贵州慧胜汽车贸易服务有限公司、贵州丰泰江铃汽车销售服务有限公司、贵州江铃汽车销售服务有限责任公司、贵州菱威汽车服务有限公司、贵州乾通德新汽车投资管理有限公司组成的竞买联合体；

通讯地址：贵州省贵阳市花溪区孟关乡孟关村（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）；

邮政编码： 550006（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）：

电话： 3816555-8054（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）：

传真： 3819991（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）：

开户银行： 工商银行贵阳市小河支行黄河路分理处（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）：

账号： 2402019109200025303（贵州乾通德新汽车投资管理有限公司）。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 G(10)40，宗地总面积大写 肆拾肆万玖仟陆佰玖拾壹 平方米（小写 449691 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁拾伍万壹仟贰佰贰拾壹 平方米（小写 351221 平方米）。出让范围为图示红线范围。

本合同项下的出让宗地坐落于 花溪区孟关乡。

本合同项下出让宗地的平面界址点坐标见附件 1；

出让宗地的平面界址图见附件 2。

本合同项下出让宗地的竖向界限以规划部门审定的单体方案的建筑物最低层（不含地下建筑部分）标高为下界限，建筑物最高点标

高为上界限。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为市场用地。

第六条 出让人同意在 2011 年 1 月 31 日前将出让宗地交付给受让人（根据实际情况可在成交总价款付清后分期移交），出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 三 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 _____；

周围基础设施达到 _____；

（二）现状土地条件 _____。

（三）净地（征地补偿完毕，地上建筑物、构筑物腾空搬迁补偿完毕，由受让人自行拆除，地下和空中管线的迁移由受让人自行依法办理相关手续并承担相关费用）

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 40 年，自颁发该宗地《建设用地批准书》之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿陆仟陆佰陆拾伍万元（小写 166,650,000 元），每平方米人民币大写 肆佰柒拾肆元肆角玖分（小写 474.49 元）。其中：土地使用权出让金为 壹仟捌佰壹拾伍万元（¥ 18,150,000 ），土地供应补偿费为人民币 壹亿肆仟捌佰伍拾万元（¥ 148,500,000 ），土地供应补偿费按（2010）筑土供字第 27 号《贵阳市国有建设用地供应补

偿合同》约定方式支付。

第九条 本合同项下宗地的定金为出让总价款的 20%计人民币
大写_____元(小写_____元),定金
抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第一项的规定向出让人
支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起15个工作日内,一次性付清国有建
设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使
用权出让价款。

第 期 人民币大写_____元
(小写_____元), 付款时间: _____年____月____日之前。

第 期 人民币大写 _____元
(小写_____元), 付款时间: _____年____月____日之前。

第 期 人民币大写 _____元
(小写 _____元), 付款时间: _____年____月____日之前。

第十一条 受让人须按本合同及供应补偿合同的约定付清本宗
地全部出让价款,出让人按本合同约定方式交付土地后十五个工作
日内,出让人向受让人核发《建设用地批准书》,受让人在取得《建
设用地批准书》后三十一日内申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 本合同项下宗地的项目建设，受让人承诺开发投资总额不低于人民币大写 _____ 万元（小写 _____ 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。

主体建筑物性质市场；

总建筑面积 不大于 316098.9（地上部分） 平方米；

其中：建筑容积率不大于 0.9；建筑密度不大于 45%；

绿地率不小于 20%；建筑限高：20 米；停车位：2400 辆；

相关配套设施如下：（1）规划设置 35 个品牌 4S 店，品牌 4S 店正立面必须面对所临规划城市道路；（2）结合地块西南部林地、东部林地设置两处中心绿地，西南部中心绿地面积不小于 1 公顷，东部中心绿地不小于 2.5 公顷，东部中心绿地设置地下停车场；（3）富源路与杨孟路交叉口东侧设置不小于 0.35 公顷的入口广场；（4）所有建筑外立面不得安装卷帘门；（5）富源路沿线设置 7 米宽绿化带，沿孟溪路设置 20 米宽绿化带；（6）地块西南部配置 1 座垃圾转运站、1 座公厕；（7）地块东部中心绿地配置 1 座公厕。

其他土地利用要求：（1）地块竞得人须用不少于 80% 的土地作为花溪大道现有汽车 4S 店经营户产业转移用地；（2）在上述用于产业转移的土地上，地块竞得人须在符合规划的前提下，按孟关汽贸城指挥部确定的 4S 店标准进行建设；（3）作为用于产业转移的 4S 店建成验收

后，由竞得人按建设成本价销售给花溪大道现有 4S 店经营户，销售对象由孟关汽贸城指挥部确定；（4）建设成本价按市评审中心评审结果执行，成本价中土地价以摘牌价计列；（5）参与竞买土地的竞买人必须承诺在交地后 10 个工作日内进场施工建设，4 个月内完成建设工作；（6）4S 店区域的广场和绿化由土地竞得人负责按照规划要求进行建设和绿化。（7）其他未尽事宜按现行相关规范、政策执行。
红斜线范围内共计 98470 平方米土地作为 市政道路 用地。

第十四条 本合同项下宗地上的住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于____套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于____套，住宅建设套型要求为_____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住宅总建筑面积占住宅开发建设总建筑面积的比例不低于____%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第____种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给市（区）政府：

（一）_____；

(二) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2011 年 2 月 21 日之前开工，在 2011 年 6 月 21 日之前竣工。

项目开工、竣工时，受让人应向出让人书面申报。受让人不能按期开工、竣工的应提前 15 日向出让人提出延迟申请，经出让人同意延期的双方应签订补充协议，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意由出让人有偿收回建设用地使用权。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定

程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和
剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接
损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使
用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或
部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合
下列规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的 25%
以上；

（二）缴清出让总价款；

（三）取得国有土地使用权证书。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不
得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和
土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的
使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和
土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双
方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资
源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附

属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人必须按照本合同约定，按时支付土地使用权出让价款。如果受让人不能按时支付土地使用权出让价款的，按以下方式处理：

（一）合同约定为一次性付清，受让人未能按时付清的，取消受让人竞得资格，本合同解除，收回土地使用权，其所交保证金不予退还，并由其承担重新组织该幅土地使用权再次招标采购挂牌出让所需费用和再次招标采购挂牌出让成交价低于本次成交价差额。

（二）合同约定为分期付款，受让人未能按时付清首期款额的，取消受让人竞得资格，本合同解除，收回土地使用权，其所交保证金不予退还，并由其承担重新组织该幅土地使用权再次招标采购挂牌出让所需费用和再次招标采购挂牌出让成交价低于本次成交价差额。

(三) 合同约定为分期付款, 受让人已按时付清首期款额, 剩余款额未能按时支付的, 自滞纳之日起, 每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳滞纳金, 延期付款超过 60 日的, 出让人有权解除合同, 收回土地使用权, 受让人无权要求返还定金, 出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设, 向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的, 出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后, 分别按以下约定, 退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款 (不计利息), 收回国有建设用地使用权, 该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿, 出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施, 恢复场地平整; 但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的, 应给予受让人一定补偿:

(一) 受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的, 出让人在扣除定金后退还原受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二) 受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年, 并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的, 出让人应在扣除本合同约定的定金, 并按照规定征收土地闲置费后, 将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置, 闲置满一年不满两年的, 应依法缴纳土地闲置费; 土地闲置满两年且未开工建设的, 出让人有权

无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 未经依法批准，受让人（建设单位）擅自改变规划方案增加建筑容积率并高于出让合同约定最高标准的，按以下方式处理：

- 1、经市规划局、建设局、房管局、林业绿化局、消防支队、人防办等部门审核符合城市规划等相关管理规定，报经市政府批准可以保留的，由出让人无偿没收高于约定的最高标准容积率所对应的建筑面积部分或由受让人（建设单位）向出让人交纳相当于该部分建筑面积市场价值的金额，并按实际差额部分占约定最高标准的比例，向出让人支付同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，方可对该建设项目进行竣工验收，办理相关竣工验收手续。

2、经市规划局、建设局、房管局、林业绿化局、消防支队、人防办等部门审核不符合城市规划等相关管理规定，报经市政府批准后由受让人（建设单位）自行拆除，方可对该建设项目进行竣工验收，办理相关竣工验收手续。

第三十六条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1%向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十七条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第三十九条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十条 本合同项下宗地出让方案业经 贵阳市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十一条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

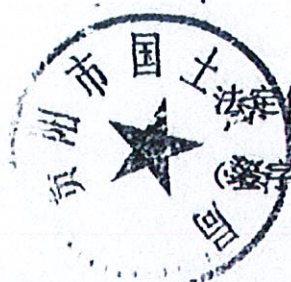
第四十二条 本合同和附件共 页，以中文书写为准。

第四十三条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十四条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十五条 本合同一式 4 份，出让人、受让人各执 2 份，具有同等法律效力。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

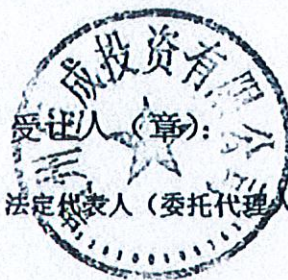


2014年12月12日



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):

受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):



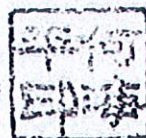
受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):



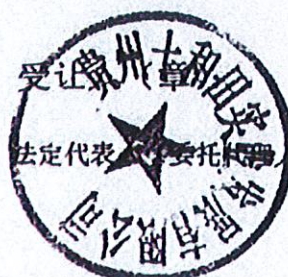
受让人(章):

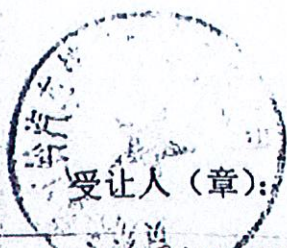
法定代表人(委托代理人)(签字):



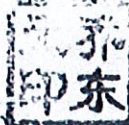
受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):





受让人(章):



法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)(签字):



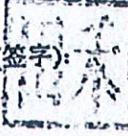
受让人(章):



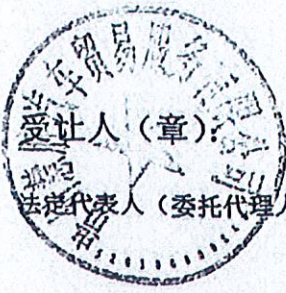
法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):



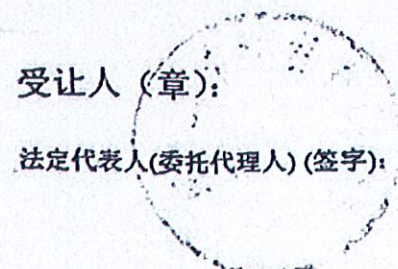
法定代表人(委托代理人)(签字):



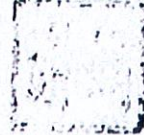
受让人(章):



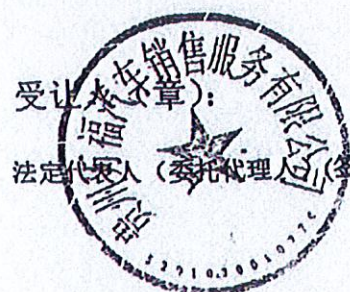
法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):



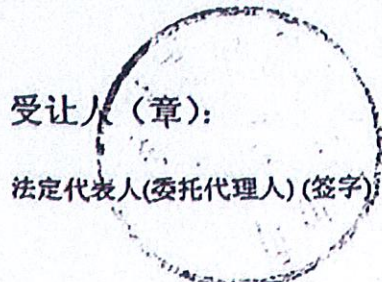
法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)(签字):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)(签字):

Handwritten signature in black ink.



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)(签字):

2011年1月12日

贵阳市城乡规划局
建设工程规划方案规模表



贵州五洋经贸有限公司

你单位于

2015年11月19日

申报的流水号为 GW20150794

贵州五洋经贸有限公司孟关4S店 的项目建筑单体设计方案

审查 (WS2015005235)

经我局审查, 基本符合相关规范及标准, 你单位可按下表规模申报建设工程规划许可证、缴费等后期手续。

项目 整体 规模 指标	总建筑面积	9673.77	m ²	总容积率		总建筑栋数	共	1
	总户数		户	总停车位	共 16 个	实施期次	共分	
本次 方案 审定 建设 规模	建筑面积	9673.76	m ²	计容积率面积	9673.76 m ²	不计容积率面积		0.00
	建筑栋数	1	栋	建筑编号	营业网点			
	配建停车位		个	地下停车位		个	地面停车位	16
单栋指标								
建筑命名及编号		基底 面积 (M ²)	建筑高度	建筑面积 (M ²)			层数	
命名	编号			总面积	计容	不计容	地上	地下
一层营业 网点	1			3636.64	3636.64		1	0
二层营业 网点	2			3774.92	3774.92		1	0
三层营业 网点	3			2262.20	2262.20		1	0
填表人:		审核人:		联系电话:				

缴费
凭证

委托方及产权持有方承诺函

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司：

贵州五洋经贸有限公司拟进行破产清算，需对于评估基准日（2024 年 9 月 18 日）贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，委托方及产权持有方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1. 资产评估的经济行为符合国家相关规定并已获批准。
- 2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分。
- 3. 纳入评估范围的资产权属明确。
- 4. 不干预评估工作。

委托方及产权持有方（印章）：贵州五洋经贸有限公司

代表人（签字）



年 月 日



营业执照

统一社会信用代码 9152010075015659XG

名称	贵州五洋经贸有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	贵州省贵阳市花溪区孟关乡汽贸城
法定代表人	冉茂杰
注册资本	贰仟万元整
成立日期	2003年06月10日
营业期限	2003年06月10日至2028年05月31日
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后经营(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。



登记机关

2015 年 02 月 05 日



统一社会信用代码
915200006222120161

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨毓怀

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 1997年04月17日

营业期限 长期

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文书开展经营活动；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。房地产和土地评估（在资格有效期内从事经营活动）；房地产开发项目可行性研究、土地开发项目可行性研究；资产评估及企业价值咨询；工程测量；测绘服务；国土空间规划编制；基准地价评估；宗地地价评估；项目建议书、可行性研究报告编制；探矿权和采矿权评估；机动车评估及信息咨询；社会稳定风险评估及咨询；工程造价咨询；环境影响评估。



登记机关

2021 年 11 月 18 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

贵州省财政厅

黔财资函〔2021〕37号

备案公告

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为贵州海天房地产资产评估事务所有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、贵州海天房地产资产评估事务所有限公司法定代表人为杨毓怀。

三、贵州海天房地产资产评估事务所有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：贵州省资产评估协会 贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

（共印6份）

资产评估师承诺函

贵州五洋经贸有限公司：

贵单位拟进行破产清算，受贵单位的委托，我们贵州五洋经贸有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日 2024 年 9 月 18 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、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：杨晓

资产评估师签名：杨晓

二〇二四年十月十日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：52140009

会员姓名：杨毓怀

证件号码：522522*****2



所在机构：贵州海天房地产资产评估事务所有
限公司



年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

杨毓怀



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：52200014

会员姓名：杨妞

证件号码：520121*****4



所在机构：贵州海天房地产资产评估事务所有
限公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

杨妞



(有效期至 2025-04-30 日止)

1、评估对象位置



2、评估对象照片

