

北京金开资产评估有限公司
关于对金杯汽车股份有限公司重大资产出售暨
关联交易预案信息披露问询函
有关问题的说明

上海证券交易所：

北京金开资产评估公司作为金杯汽车股份有限公司重大资产出售的资产评估机构，对贵所下发《关于对金杯汽车股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案信息披露的问询函》【2017】0791 号的内容，具体说明如下：

一、**预案披露**，截至本预案签署日，上市公司及其子公司对标的资产非经营性的应收款项合 **14.46** 亿元。同时，标的资产 **2016** 年其他应付款为 **11.05** 亿元。请补充披露：标的资产预估值是否考虑了该部分资金占用的影响。

答：收益法是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其计算公式为：

股东全部权益价值=企业自由现金流折现值+非营业性资产价值-非营业性负债价值+溢余资产价值-非权益性财务索求权

其中非经营性资产（或负债）是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产（或负债）。因此，采用收益法评估时，非经营性资金占用情形会对标的资产评估时产生影响。

而资产基础法是以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中对其他应付款的评估是以审计后的账面价值为基础，对金杯车辆相关记账凭证、原始凭证等资料进行审核，确认其评估值，不考虑非经营性资产占用情形的影响。

评估师意见：本次评估，金开评估对标的资产的市场价值采用资产基础法进行评估，未采用收益法，因此上述非经营性资产的占用不影响资产基础法的评估结果。

二、预案披露，本次重组的交易对方为上市公司控股股东，标的资产净资产为-7,057.01 万元，采用资产基础法预估值为 3.71 亿元。结合可比资产出售情况说明本次交易价格的公允性。

答：资产评估基本方法包括市场法、资产基础法（成本法）及收益法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

由于本次评估无法收集到与标的资产可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备。近年来，随着国家“国Ⅳ、国Ⅴ”标准政策的出台，金杯车辆生产成本呈现逐年增加、主营业务收入逐年下降的趋势，标的公司历史年度 2015-2016 年主营业务利润持续为负数，未来的收益和风险无法确定，采用收益法评估的条件亦不具备。而标的资产提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料，运用资产基础法的前提和条件具备。故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定本次评估采用资产基础法对金杯车辆股东全部权益价值进行评估。

预估结果与账面值的比较变动情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 629,532.17 | 629,329.49 | -202.68 | -0.03 |
| 非流动资产 | 125,387.47 | 150,970.46 | 25,582.99 | 20.40 |
| 长期股权投资 | 2,273.84 | 2,364.63 | 90.79 | 3.99 |
| 固定资产 | 30,060.37 | 40,388.28 | 10,327.91 | 34.36 |
| 在建工程 | 56,815.33 | 41,844.18 | -14,971.15 | -26.35 |
| 无形资产 | 25,010.73 | 54,681.01 | 29,670.28 | 118.63 |

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 开发支出 | 4,002.11 | 3,551.27 | -450.84 | -11.27 |
| 长期待摊费用 | 7,225.10 | 8,141.09 | 915.99 | 12.68 |
| 资产总计 | 754,919.64 | 780,299.95 | 25,380.31 | 3.36 |
| 流动负债 | 620,706.76 | 620,695.15 | -11.61 | - |
| 非流动负债 | 141,269.90 | 122,500.00 | -18,769.90 | -13.29 |
| 负债合计 | 761,976.66 | 743,195.15 | -18,781.51 | -2.46 |
| 净资产（所有者权益） | -7,057.01 | 37,104.81 | 44,161.82 | 625.79 |

预估增值主要系标的公司土地使用权评估增值及非流动负债评估减值所致。

（1）土地使用权评估情况

国有土地使用权评估的基本方法包括市场法、收益法、成本逼近法、公示地价系数修正法、剩余法。本次评估的土地使用权共 6 宗，包括宗地一（国有土地使用证编号：沈阳国用（2006）字第 0126 号）、宗地二（国有土地使用证编号：沈阳国用（2006）字第 0127 号）、宗地三（不动产权证编号：苏(2016)如皋市不动产权第 0004049 号）、宗地四（国有土地使用证编号：皋国用(2015)第 8210000481 号）、宗地五（国有土地使用证编号：辽中国用(2014)第 00037 号）、宗地六

(国有土地使用证编号：辽中国用(2015)第 00030 号)。土地使用权的评估情况如下表：

单位：万元

| 序号 | 土地权证编号 | 面积(m ²) | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|----|---------------------------|---------------------|----------|-----------|-----------|--------|--------|
| 1 | 沈阳国用(2006)字第 0126 号 | 311,240.00 | 9,862.62 | 27,575.86 | 17,713.24 | 179.60 | - |
| 2 | 沈阳国用(2006)字第 0127 号 | 6,091.00 | 193.02 | 539.66 | 346.65 | 179.60 | - |
| 3 | 苏(2016)如皋市不动产权第 0004049 号 | 79,079.00 | 2,319.79 | 2,301.20 | -18.59 | -0.80 | - |
| 4 | 皋国用(2015)第 8210000481 号 | 60,396.00 | 1,783.75 | 1,757.52 | -26.23 | -1.47 | - |
| 5 | 辽中国用(2014)第 00037 号 | 503,729.30 | - | 9,651.94 | 9,651.94 | - | 在建工程转入 |
| 6 | 辽中国用(2015)第 00030 号 | 225,970.80 | - | 4,329.82 | 4,329.82 | - | 在建工程转入 |

1) 宗地一、二

宗地一、二土地情况如下：

| 项目 | 宗地一 | 宗地二 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 国有土地使用证编号 | 沈阳国用（2006）字第 0126 号 | 沈阳国用（2006）字第 0127 号 |
| 土地使用权人 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 |
| 座落 | 沈阳市东陵区方南路 6 号 | 沈阳市东陵区方南路 10 号 |
| 用途 | 工业用地 | 工业用地 |
| 使用权面积 | 311,240 平方米 | 6,091 平方米 |

宗地一、二由于位于沈阳市主城区内，周边多是住宅、商业用途房地产，工业企业较少，工业用地交易不活跃，企业征收情况也较少，宗地所在区域工业用地出租情况也很少，故不适宜采用市场法、收益法、剩余法及成本逼近法评估。沈阳市基准地价为 2016 年公布执行，宗地一、二位于基准地价覆盖范围之内，且修正体系比较完善，故采用公示地价系数修正法。

公示地价系数修正法是指根据政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将宗地的区域条件、个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取宗地在估价期价格的方法。

$$\text{基本公式： } P = P_i \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

P ___宗地价格

P_i ___公示地价

$\sum K_i$ ___宗地地价修正系数

Kj ___估价期日容积率、土地使用年期等其他修正系数

D ___土地开发程度修正

对于宗地一、二，以宗地一为例，评估过程如下：

①地价定义

宗地一在现有用途不变的条件下，本次评估所设定的开发程度为宗地外“六通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气）和宗地内场地平整，用途为工业，评估基准日 2016 年 12 月 31 日，法定最高使用年限内剩余使用年限 33 年，现状利用条件下国有土地使用权的价值。

②地价影响因素分析

I.一般因素

地理位置：沈阳市位于中国东北地区的南部，辽宁省的中部，东与铁岭市、抚顺市相邻，西与阜新市、彰武县、锦州市、鞍山市接壤，南与辽阳市、本溪市毗邻，北与内蒙古自治区科尔沃左翼后旗接壤。地理坐标在东经 $122^{\circ} 25' 9'' \sim 123^{\circ} 48' 24''$ ；北纬 $41^{\circ} 11' 51'' \sim 43^{\circ} 2' 13''$ 之间。东西长 115 公里，南北长 205 公里。

地势、地貌：沈阳地区以平原为主，地势平坦，平均海拔高度 36.25 米左右，山地丘陵集中在东北、东南部，属辽东丘陵的延伸部分，西部是辽河、浑河冲积平原，地势由东向西南缓缓倾斜。全市最高海拔高度为 447.20 米，在法库县境内，最低海拔高度为 5.30 米，

在辽中县于家房镇。

气候：沈阳市地区属于北温带季风影响的半湿润大陆性气候，四季分明，平均气温 8.6℃。

城市性质：沈阳是辽宁省省会，是辽宁省的政治、经济和文化中心；是东北地区最大的中心城市、最大的商贸中心和物资集散地；是全国重要的工业基地；是国家级历史文化名城和旅游城市。

行政区划：沈阳市辖 5 个市区（和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西新区），4 个郊区（于洪区、东陵区、新城子区、苏家屯区），4 个县（市）（新民市、辽中县、法库县、康平县），2 个国家级开发区（沈阳经济技术开发区、沈阳高新技术产业开发区）。国土总面积为 1.3 万平方公里，其中市区面积 3495 平方公里。

交通状况：公路，沈阳已形成至大连、本溪、抚顺、铁岭等高速公路网络，并有沈阳绕城高速公路、沈阳二环高速公路等。

铁路，沈阳铁路是东北地区较大的枢纽之一，是连接关内与东北各地的咽喉，有长大、沈山、沈吉、沈丹与沈抚 5 条铁路干线交汇在沈阳。

航空，沈阳市航空客运主要有国际机场—沈阳桃仙机场，机场距市中心约 35 公里。

II. 区域因素

i. 区域概况

沈河区是历史悠久的老城区，是沈阳市的政治中心、商贸中心、金融中心、文化中心、旅游胜地和开放门户。沈河区位于中国东北最大的中心城市——沈阳市的中心，北纬 41° 10′ 至 42° 16′ 之间，东经 123° 20′ 至 123° 45′ 之间，面积 58 平方公里。

沈河区辖新北站、朱剪炉、皇城、大西、山东庙、风雨坛、滨河、万莲、大南、五里河、南塔、泉园、丰乐、东陵、马官桥 15 个街道。

气候、水文：沈河区属于北温带半湿润大陆性气候，四季分明，降水集中，雨热同季，日照充足。春季促短，降水少，回暖快；夏季高温多雨，空气湿润；秋季天高气爽，气候宜人；冬季长达 5 个月，寒冷干燥。年日照时间为 2,517 小时，全年无霜期为 150 天左右。

工业概况：在全区工业中已占相当比重的电力、热力的生产和供应业、食品制造业、印刷业这三大产业已成为沈河区工业重点发展的支柱产业，是沈河区工业快速、稳定发展的龙头和实现利税的主要来源。电力、热力的生产和供应业是区内的龙头产业，以沈阳市好利来事业发展有限公司为主的食品制造业对沈河区工业经济发展起着至关重要的作用。印刷业是沈河区企业户数最多的一个行业，全区 52 户规模以上工业企业中，有 11 户是印刷业。

交通概况：以沈河为中心，至北京、营口、大连、长春、哈尔滨、抚顺、本溪、丹东等一环五射的高速公路网已基本形成。五条高速公路和沈阳过境高速公路。沈阳到北京、长春、大连、鞍山、锦州、抚顺、本溪等地都开通了高速巴士。

ii.基础设施条件

沈河区基础设施已达“六通”，即通路、通讯、通电、通上水、通下水、通暖，各项设施保证率达90%以上。

iii.基准地价水平及内涵

根据沈阳市人民政府办公厅转发市规划国土局关于沈阳市城区土地级别基准地价出让金标准的通知确定，宗地一为沈阳工业三级地，基准地价为956元/平方米。

工业用地基准地价内涵为：宗地开发程度“五通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路和宗地内土地平整，平均容积率1.0。法定最高使用年限50年，土地还原利率6.44%。估价时点2016年7月1日。

III.个别因素

宗地一土地面积为311,240.00平方米，宗地形状较规则，地势平坦。宗地内开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路)及宗地内场地平整。

③估算过程

I.区域条件、个别条件修正系数的确定

通过将宗地一条件与区域内同类用地一般条件的比较，对照因素修正系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，具体计算过程详见下表：

i 三级工业宗地地价修正系数说明表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一级 | 较差 | 劣 |
|--------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 产业聚集情况 | 周围聚集城市大型企业, 形成一定规模 | 周围分布较多的工业企业, 有集聚效应 | 周围工业企业分布较分散 | 周围工业企业分散 | 周围工业企业零星分散 |
| 距火车站距离 | 距离小于 3500 米 | 3500-5000 米 | 5000-7000 米 | 7000-9000 米 | 大于 9000 米 |
| 距汽车站距离 | 距离小于 2000 米 | 2000-3500 米 | 3500-5000 米 | 5000-6500 米 | 大于 6500 米 |
| 路网状况 | 路网较稠密, 周围有多条主干道经过, 进出主干道各方向均便利 | 路网较稠密, 周围有多条主干道经过, 进出主干道便利 | 周围有多条干道经过 | 周围有多条支路经过 | 路网稀疏, 只有支路, 进出道路便捷 |
| 临路状况 | 临城市交通型主干道 | 距主干道小于 500 米, 可通过次干道直接到达 | 距主干道 500-1000 米, 可通过次干道直接到达 | 通过支路可直接到达, 距次干道小于 1000 米 | 临小路或巷道, 距次干道大于 1000 米 |
| 宗地面积 | 宗地大小非常适合土地利用类型 | 宗地大小较适合土地利用类型 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 相对土地利用类型偏大或偏小 | 宗地大小不适合土地利用类型 |
| 宗地形状 | 土地形状规则, 对土地利用无影响 | 土地形状较规则, 对土地利用无影响 | 土地形状不规则, 但对土地利用无影响 | 土地形状不规则, 对土地利用有影响 | 土地形状很不规则, 对土地利用影响大 |

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一级 | 较劣 | 劣 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 周边土地利用方向的一致性 | 所临街道周边相同用途宗地聚集度很高 | 所临街道周边相同用途宗地聚集度较高 | 所临街道周边相同用途宗地聚集度一般 | 所临街道周边相同用途宗地较少 | 所临街道附近相同用途宗地很少 |

ii 三级工业地价修正系数表

| 因素名称 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|--------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 产业集聚情况 | 3.75% | 1.79% | 0.00% | -1.79% | -3.57% |
| 距离火车站距离 | 2.64% | 2.32% | 0.00% | -1.32% | -2.64% |
| 距离汽车站距离 | 1.50% | 0.75% | 0.00% | -0.75% | -1.50% |
| 路网状况 | 3.00% | 1.50% | 0.00% | -1.50% | -3.00% |
| 临路状况 | 1.93% | 0.96% | 0.00% | -0.96% | -1.93% |
| 宗地面积 | 2.43% | 1.21% | 0.00% | -1.21% | -2.43% |
| 宗地形状 | 1.71% | 0.86% | 0.00% | -0.86% | -1.71% |
| 周边土地利用方向的一致性 | 3.21% | 1.61% | 0.00% | -1.61% | -3.21% |

iii 差异因素修正表

| 因素名称 | 因素说明 | 优劣程度 | 修正系数 (%) |
|--------|------------|------|----------|
| 产业集聚情况 | 周围工业企业零星分散 | 劣 | -3.57 |

| 因素名称 | 因素说明 | 优劣程度 | 修正系数 (%) |
|--------------|------------------------------|------|--------------|
| 距离火车站距离 | 东站 9 公里 | 较劣 | -1.32 |
| 距离汽车站距离 | 厂区门前设有公交车站 | 优 | 1.5 |
| 路网状况 | 路网较稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利 | 优 | 3 |
| 临路状况 | 临城市交通型主干道 | 优 | 1.93 |
| 宗地面积 | 宗地大小对土地利用不造成影响 | 一般 | 0 |
| 宗地形状 | 土地形状较规则，对土地利用无影响 | 较优 | 0.86 |
| 周边土地利用方向的一致性 | 所临街道附近相同用途宗地很少 | 劣 | -3.21 |
| 合计 | | | -0.81 |

II.用途修正

根据沈阳市城区土地划分级别和沈阳市基准地价文件规定，普通工业用地不进行用途修正。

III.容积率的修正

根据沈阳市城区土地划分级别和沈阳市基准地价文件规定，工业用地不进行容积率修正。

IV.年期修正

选取的基准地价为 50 年期的地价，评估设定宗地一剩余使用年

限为 33 年，因此进行修正。根据年期修正系数公式，确定年期修正系数即：

$$S1=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^N]=0.9128$$

式中：

S1---宗地一土地使用年限修正系数

r---土地还原利率取 6.44%

n---宗地一设定土地使用年期为 33 年

N---基准地价设定土地使用年期为 50 年

V.期日修正

沈阳市基准地价估价时点为 2016 年 7 月 1 日，本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，在此期间内该区域该类用地地价无明显变化，因此不进行期日修正。

VI.基础设施配套状况修正

基准地价内涵基础设施配套状况为五通一平，本次评估设定基础设施配套状况为六通一平，故需进行基础设施配套状况修正。经调查目前沈阳市通暖的配套费标准为 20 元/平方米。

VII.地价的确定

$$P = P_i \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

$$= 956 \times (1 - 0.81\%) \times 0.9128 + 20$$

=886 元/平方米

宗地一总价 =886 元 / 平方米 × 311,240.00 平方米 =
275,758,640.00 元

宗地一、二为相邻土地，地价影响因素相同，地价评估过程一致。

宗地二总价=886 元/平方米×6,091.00 平方米= 5,396,626.00 元

2) 宗地三、四

宗地三、四土地情况如下：

| 项目 | 宗地三 | 宗地四 |
|-----------|-------------------------|--------------------------------|
| 国有土地使用证编号 | 苏(2016)如皋市不动产权第0004049号 | 皋国用(2015)第8210000481号 |
| 土地使用权人 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 |
| 座落 | 如皋市城北街道仁寿西路188号 | 如皋市城北街道阚庄村27组、陆桥村23组、邵庄村22、30组 |
| 用途 | 工业用地 | 工业用地 |
| 使用权面积 | 79,079 平方米 | 60,396 平方米 |

宗地三、四位于工业开发区内，工业用地交易较活跃，故本次采用市场法进行评估。

市场法：是将评估对象与在评估基准日时近期有过交易的类似地产进行比较，对这些类似地产的成交价格做适当修正，以此估算评估

对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD__宗地价格

PB__比较案例价格

A__宗地交易情况系数/比较案例宗地交易情况系数

B__宗地期日地价指数/比较案例宗地期日地价指数

D__宗地区域因素条件系数/比较案例宗地区域因素条件系数

E__宗地个别因素条件系数/比较案例宗地个别因素条件系数

对于宗地三、四，以宗地三为例，评估过程如下：

①地价定义

宗地三在现有用途不变的条件下，本次评估所设定的开发程度为宗地外“五通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路）和宗地内场地平整，用途为工业，现状利用条件下剩余使用年限 43.17 年土地使用权的价值。

②地价影响因素分析

I 一般因素

i 地理位置

如皋是江苏省南通市下辖的县级市。地处长江三角洲北翼，北纬 $32^{\circ} 00' \sim 32^{\circ} 30'$ 、东经 $120^{\circ} 20' \sim 120^{\circ} 50'$ ，南临长江，与张

家港市隔江相望，北与海安县、东与如东县、东南与南通通州区毗邻，西南与泰州靖江市接壤；全市总面积 1,477 平方公里(不含长江水面)，人口 142.26 万人；其中市区面积 80 平方公里，港区城市面积 30 平方公里。境内拥有长江岸线 48 公里，通扬运河、如海运河、如泰运河、焦港等主要河流纵横全境，总长 180.8 公里。

ii 自然条件

A 地势、地貌

如皋位于扬子准地台的下扬子台褶带上，为苏北拗陷中的苏南——勿南沙中新生代相对隆起区，地质构造的主要特征为：北东向切割呈带状，北西向切割成块。境内为平原地带，整体水平面高于邻县。地势由西北向东南略有倾斜（海拔 2~6 米），如泰运河中段两岸地势最高，沿江以东地势归低。地域酷似桑叶，地形如“复釜”。

B 气候

如皋属亚热带。属东亚季风区的一部分。受太阳辐射和季风环流的影响，形成了冬季低温少雨量夏季高温多雨，四季分明的亚热带季风气候。由于距海较近，受海洋调节较明显，气温的日较差和年较差都较小。

C 城市性质及行政区划

如皋市下设 11 个镇、3 个街道。包括如城街道、城北街道、城南街道、东陈镇、长江镇、白蒲镇、石庄镇、江安镇、搬经镇，原丁

堰镇、下原镇、九华镇、吴窑镇、磨头镇。

D 交通状况

铁路和宁通、沿海高速双双从如皋境内交汇而过，加上如皋机场、新老 204 国道，如皋交通比较便利。如皋市拥有 48 公里的长江岸线，其中深水贴岸、微冲不淤的深水岸线长达 17.2 公里，可建万吨级码头 30 多座，可通航 5 万吨级的“三超”巨轮。这是江苏沿江亟待开发的非常珍贵的岸线资源，也是长江中下游江海联动的物流枢纽。如皋港是独立开放的国家一类口岸。

II 区域因素

宗地三位于如城镇。

i 基本情况

如城镇是江苏省如皋市委、市政府所在地，北与如皋经济开发区（北区）一河之隔，是全市政治、经济、文化、交通中心，是如皋市的中心城区。2000 年 5 月原如城、城西、邓园、新民三乡一镇合并为新的如城镇。

ii 交通条件

如城位于经济发达的长三角地区，濒江临海，与上海、苏州、无锡隔江相望，距南通机场 60 公里，距如皋机场 16 公里，距南京禄口国际机场 220 公里，距上海浦东国际机场 200 公里，距沿海高速如皋道口 10 分钟，距建设中的扬启高速如皋道口 12 分钟。通扬运河、如

泰运河、如海运河、204 国道、沿海高速、316 和 334 省道以及规划中的如洋一级公路穿城而过，宁启铁路如皋火车站位于如城城区东南，距国家一类开放口岸如皋港 30 公里。

iii 基础设施状况

区域内城市基础设施配套较完善，已达五通，即通上水、通下水、通路、通讯、通电，保证率均可达 90%以上。

③计算过程

1.选取交易案例

本次评估通过市场调查，根据替代原理，按照用途相同、区域繁华程度相近、价格类型相同等特点选取交易实例，选出 3 个交易实例作为宗地三评估的比较实例，详见下表：

| 项目 | 宗地三 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|--------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 座落位置 | 城北街道仁寿西路 188 号 | 城北街道镇南社区 19 组地段 | 如城镇光华村 1、11 组地段 | 城北街道镇南社区 6 组地段 |
| 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 产业聚集程度 | 工业企业集中 | 工业企业集中 | 工业企业集中 | 工业企业集中 |
| 路网状况 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 |
| 临路状况 | 临次干道 | 临次干道 | 临主干道 | 临次干道 |
| 面积 | 79079 | 8681 | 13969 | 34256 |

| 项目 | 宗地三 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|-------------------------|-------|-----------|----------|-----------|
| 形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 交易时间 | - | 2016/6/23 | 2016/9/5 | 2016/9/27 |
| 交易价格（元/m ² ） | - | 292 | 310 | 292 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易方式 | - | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 土地用途 | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 土地使用年限 | 43.17 | 50 | 50 | 50 |

II. 将比较实例与宗地三进行比较

i 交易情况修正

以上所选择可比实例，均为市场正常交易价格，故不进行交易情况修正。

ii 交易日期修正

可比实例交易日期与本次评估基准日较为接近，地价变动不大，故不进行修正。

iii 土地状况进行修正及结果

本次评估包括对区位因素及个别因素的修正。以宗地三的因素指

数值为 100，对可比实例进行修正。具体过程详见下表：

| 比较因素 | | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|---------------------------------------|--------|------|---------------|------|---------------|------|---------------|
| 交易价格 (元/平方米) | | 292 | | 310 | | 292 | |
| 交易情况 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 用途 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 交易期日 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 容积率修正 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 区域 及 个 别 因 素 调 整 | 基础设施状况 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 产业聚集程度 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 路网状况 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 临路状况 | 相似 | 100/100 | 稍差 | 97/100 | 相似 | 100/100 |
| | 形状 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 面积 | 稍好 | 101/100 | 稍好 | 101/100 | 相似 | 100/100 |
| | 剩余使用年期 | 稍差 | 0.8944/0.9128 | 稍差 | 0.8944/0.9128 | 稍差 | 0.8944/0.9128 |
| 比准价格 (元/平方米) | | 289 | | 298 | | 286 | |
| 算术平均价格 | | 291 | | | | | |

iv 评估值的确定

宗地三评估值=291 元/平方米×79,079 平方米 = 23,011,989.00 元

宗地三和宗地四为相邻土地，地价影响因素基本相同，地价评估过程一致。宗地四评估值=291 元/平方米×60,396.00 平方米 = 17,575,236.00 元。

3) 宗地五、六

宗地五、六土地情况如下：

| 项目 | 宗地五 | 宗地六 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 国有土地使用证编号 | 辽中国用(2015)第 00030 号 | 辽中国用(2014)第 00037 号 |
| 土地使用权人 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 | 沈阳金杯车辆制造有限公司 |
| 座落 | 沈阳近海经济区 | 沈阳近海经济区 |
| 用途 | 工业用地 | 工业用地 |
| 使用权面积 | 225,970.80 平方米 | 503,729.30 平方米 |

宗地五、六位于工业开发区内，工业用地交易较活跃，故本次采用市场法进行评估。

对于宗地五、六，以宗地五为例，评估过程如下：

①地价定义

宗地五在现有用途不变的条件下，本次评估所设定的开发程度为

宗地外“五通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路）和宗地内场地平整，用途为工业，现状利用条件下剩余使用年限 48.50 年土地使用权的价值。

②地价影响因素分析

I.一般因素

地理位置：沈阳市位于中国东北地区的南部，辽宁省的中部，东与铁岭市、抚顺市相邻，西与阜新市、彰武县、锦州市、鞍山市接壤，南与辽阳市、本溪市毗邻，北与内蒙古自治区科尔沃左翼后旗接壤。地理坐标在东经 $122^{\circ} 25' 9'' \sim 123^{\circ} 48' 24''$ ；北纬 $41^{\circ} 11' 51'' \sim 43^{\circ} 2' 13''$ 之间。东西长 115 公里，南北长 205 公里。

地势、地貌：沈阳地区以平原为主，地势平坦，平均海拔高度 36.25 米左右，山地丘陵集中在东北、东南部，属辽东丘陵的延伸部分，西部是辽河、浑河冲积平原，地势由东向西南缓缓倾斜。全市最高海拔高度为 447.20 米，在法库县境内，最低海拔高度为 5.30 米，在辽中县于家房镇。

气候：沈阳市地区属于北温带季风影响的半湿润大陆性气候，四季分明，平均气温 8.6°C 。

城市性质：沈阳是辽宁省省会，是辽宁省的政治、经济和文化中心；是东北地区最大的中心城市、最大的商贸中心和物资集散地；是全国重要的工业基地；是国家级历史文化名城和旅游城市。

行政区划：沈阳市辖 5 个市区（和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西新区），4 个郊区（于洪区、东陵区、新城子区、苏家屯区），4 个县（市）（新民市、辽中县、法库县、康平县），2 个国家级开发区（沈阳经济技术开发区、沈阳高新技术产业开发区）。国土总面积为 1.3 万平方公里，其中市区面积 3495 平方公里。

交通状况：公路，沈阳已形成至大连、本溪、抚顺、铁岭等高速公路网络，并有沈阳绕城高速公路、沈阳二环高速公路等。

铁路，沈阳铁路是东北地区较大的枢纽之一，是连接关内与东北各地的咽喉，有长大、沈山、沈吉、沈丹与沈抚 5 条铁路干线交汇在沈阳。

航空，沈阳市航空客运主要有国际机场—沈阳桃仙机场，机场距市中心约 35 公里。

II. 区域因素

i 区域概况

宗地五位于沈阳近海经济区，沈阳近海经济区位于辽宁中部，是省级开发区，享有市级经济管理权限，规划面积 668 平方公里，建设用地面积 100 平方公里，核心区 20 平方公里，起步区 6 平方公里。为了加快辽宁工业振兴发展，改变目前辽宁乃至东北模具产业的落后局面，在沈阳近海经济区建设辽宁模具产业基地，大力发展模具产业。同时，2009 年 2 月 11 日，东北地区唯一一家内陆保税物流中心—沈阳保税物流中心（B）型获批，地点设立在沈阳近海经济区。保税物

流中心的批准设立，将使沈阳近海经济区获得更加广阔的发展空间。

ii 区位布局

初步确定近海经济区空间布局是“一廊”、“两轴”、“三城”：

“一廊”，即沈西工业走廊。

“两轴”，即城市人居发展轴和蒲河生态景观轴。

“三城”，即规划面积 70 平方公里的近海工业新城、规划面积 20 平方公里的近港商贸新城、规划面积 20 平方公里的滨水宜居新城。

iii 功能定位

沈阳近海经济区立足沈西工业走廊，依托沈阳母城和营口港，服务辽宁中部城市群，辐射渤海经济圈，面向东北亚，成为沈阳对外开放的门户、最具活力的近海现代工业基地、北方商贸物流中心及滨水宜居新城，最终打造成为经济发达、商机无限、充满魅力的沈阳近海经济区。围绕临海物流商贸、先进装备制造及配套、新型材料、石化加工产业，努力将沈阳近海经济区建设成为沈阳对外开放的门户以及最具活力的近海现代工业新城、北方近港商贸物流中心和滨水国际新城。

目前，沈阳近海经济区已经摘得了“四个唯一”。一是沈阳近海经济区作为中国目前唯一一个以近海命名的经济开发区，已列入《辽宁中部城市群经济区发展规划》；二是沈阳近海经济区被辽宁省政府定位为东北亚国际物流中心，作为全省现代服务业十大重点扶持项目

之一列入《辽宁省服务业五年倍增及十年发展规划》；三是沈阳保税物流中心作为东北内陆唯一的保税物流中心已经国家海关总署等四部委批准落户沈阳近海经济区；四是东北唯一的进口可利用废物再生示范园区获得国家环保部批准落户沈阳近海经济区。

iv 基础设施条件

沈阳近海经济区基础设施已达“五通”，即通路、通讯、通电、通上水、通下水，各项设施保证率达 90%以上。

III.个别因素

宗地五土地面积为 225,970.80 平方米，宗地形状较规则，地势平坦。宗地内开发程度为六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖)及宗地内场地平整。该宗地用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2015 年 5 月 20 日。

③宗地评估单价计算过程

I.选取交易案例

本次评估通过市场调查，根据替代原理，按照用途相同、区域繁华程度相近、价格类型相同等特点选取交易实例，选出 3 个交易实例作为宗地三评估的比较实例，详见下表：

| 项目 | 宗地五 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 座落位置 | 沈阳近海经济区 | 沈阳近海经济区 | 沈阳近海经济区 | 沈阳近海经济区 |

| 项目 | 宗地五 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|-------------------------|-----------|------------------------------|---------------------------------|---------------|
| 宗地名称 | - | 沈阳雨峰冷链物流有限公司(新型节能环保冷链物流建设工程) | 沈阳沈桥胶带制造有限公司年产 50 万吨矿山设备配件生产线工程 | 沈阳市德丰清真屠宰有限公司 |
| 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 产业聚集程度 | 开发区工业企业集中 | 开发区工业企业集中 | 开发区工业企业集中 | 开发区工业企业集中 |
| 路网状况 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 | 进出主干道较方便 |
| 临路状况 | 临主道 | 临主道 | 临主道 | 临主道 |
| 面积 | 225907.8 | 26678 | 36455 | 13333 |
| 形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 交易时间 | - | 2016.8.1 | 2016.5.29 | 2016.12.23 |
| 交易价格(元/m ²) | - | 188 | 188 | 188 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易方式 | - | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 土地用途 | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 土地使用年限 | 48.5 | 50 | 50 | 50 |

II. 将比较实例与宗地五进行比较

交易情况修正：以上所选择可比实例，均为市场正常交易价格，故不进行交易情况修正。

交易日期修正：可比实例交易日期与本次评估基准日较为接近，地价变动不大，故不进行修正。

土地状况进行修正及结果：包括对区位因素及个别因素的修正。以宗地五的因素指数值为 100，对可比实例进行修正。具体过程详见下表：

| 比较因素 | | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|--------------|--------|------|---------|------|---------|------|---------|
| 交易价格 (元/平方米) | | 188 | | 188 | | 188 | |
| 交易情况 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 用途 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 交易期日 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 容积率修正 | | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| 区域及个别因素 | 基础设施状况 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 产业聚集程度 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 路网状况 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 临路状况 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |

| 比较因素 | | 实例 A | | 实例 B | | 实例 C | |
|--------------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 素 调 整 | 形状 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 | 相似 | 100/100 |
| | 面积 | 较好 | 104/100 | 较好 | 104/100 | 较好 | 104/100 |
| | 剩余使用年期 | 稍差 | 0.98 | 稍差 | 0.98 | 稍差 | 0.98 |
| 比准价格 (元/平方米) | | 191.61 | | 191.61 | | 191.61 | |
| 算术平均价格 | | 191.61 | | | | | |

III. 评估值的确定

宗地五评估值 = 191.61 元/平方米 × 225,970.80 平方米 = 43,298,175.00 元。

宗地五和宗地六为相邻土地，地价影响因素基本相同，地价评估过程一致。宗地六评估值 = 191.61 元/平方米 × 503,729.30 平方米 = 96,519,370.00 元。

土地使用权评估结果及增减值原因分析：

委估宗地账面值为 141,591,855.90 元，评估值为 461,560,036.00 元，增值 319,968,180.10 元，增值率 225.98 %。各宗土地评估增、减
值原因分析如下：

评估明细表序号 1、2 号宗地：

① 账面价值构成：2 宗土地均位于沈阳市东陵区方南路，2 宗土地位置相连，账面原始入账价值共计 125,249,976.00 元。土地使用权

原为划拨取得，金杯车辆于 2002 年企业转制时将土地使用权作价入股，评估值（出让价格）入账，土地使用权入账时平均单价为 394.70 元。

②宗地所在区域环境情况及区域地价水平：2 宗地由于位于主城区内，周边多是住宅、商业用途房地产，工业企业已陆续搬迁，因此近些年无工业用地对外出让的情况，故无市场交易价格做参考。调整后的沈阳市基准地价于 2016 年公布执行，委估宗地位于基准地价工业三级区域内，基准地价为 956 元/平方米（50 年土地使用权价格）。

③评估结果变动原因分析：本次采用基准地价系数修正法估算 1、2 号宗地土地使用权价值，在基准地价的基础上经过区域因素、个别因素、土地剩余使用年限等因素修正后的评估单价为 886 元/平方米（33 年土地使用权价格），评估总价为 281,155,266.00 元，与 2 宗土地账面价值 100,556,383.36 元相比变动率为 179.60%，评估增值的主要原因为委估宗地所处位置较好，周边已无存量土地，因此土地价格上涨较多所致。

评估明细表序号 3、4 号宗地：

①账面价值构成：2 宗土地均位于如皋市城北街道阡庄村，2 宗土地相连。账面原始入账价值共计 42,097,321.58 元。土地使用权账面值是在 2015 年当地政府将资产零元出让给金杯车辆，企业按评估值入账形成，土地使用权入账时平均单价为 301.83 元。

②宗地所在区域环境情况及区域地价水平：2 宗土地所在区域工

业企业较多，工业用地出让较活跃，经调查委估宗地所在区域评估基准日时工业用地出让单价在 292-310 元左右。

③评估结果变动原因分析：本次采用市场法估算 2 宗土地使用权价值，在市场价格的基础上经过区域因素、个别因素、土地剩余使用年限等因素修正后的评估单价为 291 元，与账面值共计 41,035,472.54 元相比变动率为-1.17%。因委估宗地所在区域为工业区，工业用地地价变动不大，故评估值与账面值相比变动不大。

评估明细表序号 5、6 号宗地：

①账面价值构成：2 宗土地均位于沈阳近海经济区，2 宗土地相连。2 宗土地目前在在建工程科目中核算，账面值共计 149,711,518.30 元，账面值包括土地使用权出让金、交易税、费、土地使用税。

②宗地所在区域环境情况及区域地价水平：沈阳近海经济区为工业开发区，经调查委估宗地所在区域评估基准日工业用地出让价格在 188 元/平方米左右，与取得土地使用权时相比无变化。

③评估结果变动原因分析：本次土地使用权转入无形资产中评估，采用市场法估算 5、6 号宗地土地使用权价值，在市场价格的基础上经过区域因素、个别因素、土地剩余使用年限等因素修正后的评估单价为 191.61 元，评估值 139,817,545.00 元，与账面值 149,711,518.30 元相比变动率为-6.61%。评估减值的主要原因为：一是账面值中包含土地使用税；二是由于土地使用权在在建工程科目核算，故入账后未进行摊销，故导致评估减值。

综上所述，本次评估增值的主要原因为：一是位于沈阳市东陵区方南路的 2 宗土地地价上涨较多所致；二是 5、6 号宗地账面值包含在在建工程科目内，因此形成评估值全部为增值额。

（2）非流动负债评估情况

非流动负债减值原因主要系：2015 年 10 月，如皋经济技术开发区投资发展有限公司与金杯车辆签定资产转让协议，如皋经济技术开发区投资发展有限公司将房屋建筑物、机器设备、土地等资产以零对价转让给金杯车辆，该部分金额记为标的公司非流动负债-递延收益科目项下。递延收益账面价值为 18,769.90 万元。鉴于标的公司对该递延收益无偿付义务，因此本次评估为 0 元。

最终交易价格由评估报告中评估结果并经有权国有资产监督管理机构备案后，交易各方协商确定最终交易价格并签订正式股权转让协议予以确定。上市公司独立董事就本次交易发表了独立意见，并对本次交易定价方式的公允性给予认可。标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

评估师意见：本次交易标的资产采用资产基础法进行评估，评估方法选取合理，标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

北京金开资产评估有限公司

二〇一七年八月二十三日