

北京中同华资产评估有限公司

关于

**中航黑豹股份有限公司重大资产重组前发
生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产
情形的**

相关问题与解答

之

专项核查意见

二零一六年十一月

中国证券监督管理委员会：

2016年6月24日，贵会发布了《上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问答》”）。北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华评估”）作为中航黑豹股份有限公司（以下简称“中航黑豹”、“上市公司”）本次重大资产出售资产评估机构，对《问答》进行了认真研究和核查，并按照《问答》的要求对所涉及的事项发表了明确的核查意见，现提交贵会，请予审核。

问题四：拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

回复：

（一）拟置出资产的评估作价情况

中同华评估本次担任上市公司重大资产出售评估机构之一，中同华评估评估拟出售资产为：安徽开乐土地使用权及地上建筑物。

根据中同华评估出具的《资产评估报告书》（中同华评报字（2016）第 744 号），按照资产基础法，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，安徽开乐北厂区土地及地上建筑物账面价值为 6,309.43 万元，评估价值为 14,007.25 万元，评估增值 7,697.81 万元，增值率为 122.00%。经各方协商，确定安徽开乐北厂区土地及地上建筑物价格为 14,007.25 万元。

（二）评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

（1）评估方法的选择

1) 安徽开乐北厂区建筑物的评估方法

本次评估的房屋建筑物为工业用办公楼及厂房，因此中同华评估采用重置成本法对安徽开乐北厂区土地进行评估。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。重置成本法的具体方法如下：

评估值=重置价值×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

2) 安徽开乐北厂区土地使用权的评估方法

中同华评估采用成本逼近法及市场比较法两种方法对北厂区土地使用权进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“《规程》”），通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估方式选取的主要原因如下：

I. 不适宜采用的方法

①收益还原法：安徽开乐北厂区土地周边土地租赁市场不发达，租金收益难以确定，故不适宜采用收益还原法进行评估。

②基准地价法：阜阳市国土资源局对外披露的最新基准地价的基准日是 2012 年 7 月，距评估基准日 2016 年 6 月较远，其准确性无法保障，故不适宜采用基准地价法进行评估。

③剩余法：安徽开乐北厂区土地所在区域内类似用途的建筑物交易案例较少，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估。

II. 适宜采用的方法

①成本逼近法：经中同华评估人员勘察，估价对象被征用前为耕地，其所在区域成本取费、税文件齐全，且有近期发生的征地案例，客观征地成本容易测算，因此适宜采用成本逼近法进行测算。

成本逼近法：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权收益，从而求出土地价格。成本逼近法基本公式为：

地价=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

②市场比较法：根据中同华评估人员收集到的相关资料，安徽开乐北厂区土地附近地区近些年交易市场比较活跃，交易案例较为丰富，因此适于采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

（2）评估假设

- 1) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2) 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3) 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，被评估资产在符合使用管制要求的情况下使用；

- 4) 产权持有单位及委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5) 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
- 6) 根据委托方及产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（三）履行必要的决策程序

2016 年 11 月 17 日，中航黑豹召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》以及《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》的议案。

本次交易标的资产的评估结果尚需中航工业予以备案。

经核查，本资产评估机构认为，本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（本页无正文，为《北京中同华资产评估有限公司关于中航黑豹股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答之专项核查意见》之签章页）

北京中同华资产评估有限公司



2016 年 11 月 17 日