

西南证券股份有限公司关于上海证券交易所
《关于对广汇汽车服务股份公司转让土地使用权暨关联交易事
项的问询函》相关问题的核查意见

上海证券交易所：

根据贵所《关于对广汇汽车服务股份公司转让土地使用权暨关联交易事项的问询函》（上证公函【2018】2409号）（以下简称“《问询函》”），西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”或“保荐机构”）作为广汇汽车服务股份公司（以下简称“广汇汽车”或“公司”）2016年非公开发行股票的保荐机构，履行持续督导责任，本着勤勉尽责、诚实信用的原则，对问询函中提出的相关问题进行了核查，并发表如下意见：

问询内容：“2、根据公司公告，此次土地使用权转让价格为 70,360 万元。请公司结合上述土地所在区域、用途、规划和周边地块近期成交情况等，补充说明此次交易定价的公允性。请独立董事、保荐机构和资产评估机构发表意见。”

答复：

一、标的土地基本情况

本次交易标的土地地处西安市灞桥区国际港务区，位于港务大道以东、向东路以南，用途为城镇住宅用地、商务金融用地（其中住宅 168,907.97 平方米、出让商服 2,000.09 平方米），使用权性质为出让。该宗地连成一片，总面积 170,908.06 平方米，宗地规划容积率不大于 3.0，建筑密度≤25%；绿地面积≥30%。截至评估基准日，土地地上物已拆除平整完毕。根据中国土地勘探规划院主办的中国地价信息服务平台显示，标的土地位于西安市七级住宅用地范围。

二、土地所处区域信息

灞桥区系西安市城六区之一，位于西安市东部。2017 年，灞桥区生产总值（GDP）达到 428.35 亿元，比上年增长 13.8%。西安国际港务区自 2008 年起规划建设，位于西安市主城区东北部的灞渭三角洲，属于西安市灞桥区范围。根据

西安国际港务区官方网站（www.itl.gov.cn）披露信息，西安国际港务区目标为建设中国第一个不沿江、不沿海、不沿边的国际陆港，以开展现代物流、国际贸易和出口加工为主要业务，力争发展成为国家级的西部地区规模最大的外向型经济服务区。

三、周边地块成交情况

本次交易标的土地位于七级住宅用地地价区。根据西安市国土资源局网站公示信息，评估基准日前 2 年至本回复出具之日，灞桥区内可比宗地交易案例主要有以下三例：

1、西安陆港愿景置业有限公司 2017 年 5 月 19 日取得的位于秦汉大道以南，港务西路以东的土地使用权，属七级住宅用地，使用年限为 70 年，容积率 2.5，基础设施达到宗地红线外“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整，土地交易单价 3868.60 元/平方米。

2、西安建工大唐灞柳建设项目开发有限责任公司 2016 年 9 月 26 日取得的位于纺园四路以南，灞柳一路以东，灞柳二路以西的土地使用权，属七级住宅用地，使用年限为 70 年，容积率 2.62，基础设施达到宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整，土地交易单价 3279.55 元/平方米。

3、西安国际陆港全运村建设开发有限公司 2018 年 2 月 8 日取得的位于潘骞路以南，杏渭路以东的土地使用权，属七级住宅用地，使用年限为 70 年，容积率 2.0，基础设施达到宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整，土地交易单价 4073.17 元/平方米。

根据西安市国土资源局网站公示信息，除上述三宗土地外，本次交易评估基准日前 2 年至今同地区内未成交其他七级住宅用地，其余土地交易可比性较差。

本次交易中，公司聘请了具有证券、期货业务资格的中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（以下简称“中铭评估”）就标的土地使用权进行评估。根据中铭评估出具的《资产评估报告》（中铭评报字[2018]第 0029 号），本次对标的土地使用权采用市场比较法进行评估，并选取上述三宗可比土地作为评估比较案例。在评估过程中，评估机构根据上述可比案例交易日期、年期修正、容积率修正、区域因素及个别因素对交易价格进行修正。就上述三宗可比土地进行各比较

因素修正后，评估机构最终确定标的土地评估单价为 3,843 元/平方米，土地总价评估值为 65,679.97 万元。

本次交易以上述评估值为基础，经交易双方协商，最终确定交易价格为人民币 70,360 万元，折合土地单价 4,116.83 元/平方米，较评估值溢价 7.13%。

综上所述，本次交易中标的土地使用权以市场比较法进行评估，评估过程充分考虑了土地所在区域、用途、规划和周边地块近期成交情况。本次交易最终以评估值为基础经交易双方协商确定，交易定价公允。

四、独立董事意见

广汇汽车独立董事认为：本次交易标的已经过具有证券、期货业务资格的评估机构采用市场比较法进行评估，评估机构通过参考市场可比案例的成交价格得出评估结论。交易双方依据评估价格平等协商确定最终交易价格。本次交易定价公允，符合公司和全体股东的利益，未发现损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形。

五、评估机构意见

本次交易的评估机构中铭评估认为：本次交易中标的土地使用权以市场比较法进行评估，评估过程充分考虑了土地所在区域、用途、规划和周边地块近期成交情况。本次评估中三宗土地交易案例，以市场价成交，可比性较好，调整因素选取及修正过程恰当，得出的评估结论能公允的反映委估土地的市场价值。

六、保荐机构意见

综上所述，本保荐机构认为：本次关联交易的定价以具有证券、期货业务资格的评估机构出具的《资产评估报告》为基础经协商确定，关联交易定价公允。

（以下无正文）

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于上海证券交易所<关于对广汽汽车服务股份公司转让土地使用权暨关联交易事项的问询函>相关问题的核查意见》之签字盖章页）

西南证券股份有限公司

2018 年 8 月 27 日