

中铭国际资产评估（北京）有限责任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》相关问题之回复

上海证券交易所：

由广汇汽车股份有限公司转来的《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）已收悉，我们对问询函提及的评估事项进行了审慎核查，现回复如下：

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。”

回复：

（1）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、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，宗地规划容积率为不大于 3.0，建筑密度 $\leq 25\%$ ；绿地面积 $\geq 30\%$ 。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。

（2）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。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。

(3) 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 3,868.60 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”（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 3,279.55 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”（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 4,073.17 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。

(4) 评估机构意见

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。

(以下无正文)



（本页无正文，为《中铭国际资产评估（北京）有限责任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>相关问题之回复》之盖章页）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

2018 年 8 月 26 日

