

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金杯汽车股份有限公司拟转让  
华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告书

金开评报字〔2019〕第 026 号  
资产评估报告日：2019 年 5 月 30 日  
(共一册，第一册)



北京金开资产评估有限公司  
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2147020017211001201900083

资产评估报告名称： 金杯汽车股份有限公司拟转让华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告文号： 金开评报字〔2019〕第026号

资产评估机构名称： 北京金开资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李晓娜(资产评估师)、黄鸥(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告（摘要） .....	2
资产评估报告 .....	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	6
(一) 委托人概况 .....	6
(二) 被评估单位概况 .....	6
(三) 委托人与被评估单位的关系 .....	9
(四) 评估合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	9
二、 评估目的 .....	9
(一) 评估目的 .....	9
(二) 评估目的所对应经济行为的批准情况 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
(一) 评估对象 .....	10
(二) 评估范围 .....	10
(三) 评估对象基本情况 .....	10
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量 .....	12
(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(评估值) ..	12
四、 价值类型 .....	13
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估依据 .....	13
(一) 行为依据 .....	13
(二) 法规依据 .....	13
(三) 评估准则依据 .....	14
(四) 权属依据 .....	15
(五) 主要取价依据及参考资料 .....	16
七、 评估方法 .....	16
(一) 评估方法的选择 .....	16
(二) 资产基础法评估程序概要 .....	18
(三) 收益法评估程序概要 .....	20
(四) 评估结果确定的方法 .....	26
八、 评估程序实施过程和情况 .....	26
(一) 接受项目委托及前期准备阶段 .....	26
(二) 现场勘察及资料收集分析阶段 .....	26
(三) 评定汇总阶段 .....	27



(四)提交报告阶段.....	27
九、评估假设.....	27
(一)一般假设.....	27
(二)特殊假设.....	28
十、评估结论.....	29
(一)资产基础法评估结果.....	29
(二)收益法评估结果.....	30
(三)评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	33
附件一：与评估目的对应的经济行为文件复印件.....	36
附件二：被评估单位审计报告复印件.....	37
附件三：委托人和被评估单位营业执照复印件.....	73
附件四：评估对象主要权属证明资料复印件.....	75
附件五：委托人和相关当事人承诺函.....	79
附件六：签字资产评估师的承诺函.....	81
附件七：证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	82
附件八：资产评估机构营业执照副本复印件.....	83
附件九：负责本评估业务的资产评估师资格证书复印件.....	84
附件十：资产评估委托合同.....	86
附件十一：资产评估明细表.....	91

## 声 明

一、本资产评估报告是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、其他资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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、资产评估师和其他资产评估专业人员遵守法律、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、负债清单由委托人、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；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师和其他资产评估专业人员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，并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、限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

金杯汽车股份有限公司拟转让  
华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司股东全部权益评估项目  
资产评估报告（摘要）

金开评报字〔2019〕第 026 号

谨提请本报告书的评估报告使用人注意：  
本摘要内容均摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目详细情况和合理解释评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

北京金开资产评估有限公司接受金杯汽车股份有限公司（以下简称【金杯股份】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对【金杯股份】转让华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司（以下简称【金杯产业园】）的股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，仅作为【金杯股份】转让【金杯产业园】股权时之参考。根据我公司与【金杯股份】签订的金开评协字〔2018〕第 179 号《资产评估委托合同》所约定的条件，我公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。我公司的评估是建立在【金杯产业园】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【金杯产业园】负责。我公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

### 一、评估目的

因【金杯股份】转让【金杯产业园】股权，【金杯股份】委托我公司对【金杯产业园】于评估基准日（2018年9月30日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估。

### 二、评估对象和评估范围

本次评估对象为【金杯产业园】的股东全部权益价值。与本次评估对象相对应的评估范围为【金杯产业园】申报的截至 2018 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。上述申报评估的全部资产、负债均已全部反映在资产负债表中，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。

具体评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

### 三、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法对【金杯产业园】的股东全部权益价值进行评估。

### 四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年9月30日。

### 六、评估结果

我认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用资产基础法评估，【金杯产业园】之股东全部权益于评估基准日的评估值为人民币 5,987.93 万元，人民币大写：伍仟玖佰捌拾柒万玖仟叁佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结果自评估基准日起一年内（即 2018 年 9 月 30 日至自 2019 年 9 月 29 日）有效。

### 七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人对下列事项予以关注：

（一）本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（二）本评估报告中的评估结果没有考虑控股股权因素可能产生的溢价和缺乏控制权可能产生的折价。

(三)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结果的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)委估房屋建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积按照企业提供规划图纸所示数据进行测算，本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(六)【金杯产业园】未提供土地使用权证原件，根据当地银行要求他项权利证存放在银行，故企业未提供他项权利证原件，委托方和【金杯产业园】承诺该资产归【金杯产业园】所有且该资产抵押给长安银行股份有限公司西咸新区分行，无二次抵押，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(七)【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行于2016年4月5日签订了《固定资产借款合同》。借款金额为人民币8,000.00万元，年利率5.88%，借款期限96个月。抵押人为【金杯产业园】、担保人为【金杯股份】。

《固定资产借款合同》中双方约定的其他事项为：(1)在我行贷款本息未结清前，借款人及股东不得分红和抽回项目资金；项目因投资超概算等原因出现资金不足时，股东须提供资金支持；未经我行同意，借款人不得新增任何形式的对外担保，否则我行有权提前收回全部贷款本息。(2)保证人在我行开立贷款和资金日集专户，约定项目资金和销售由我行监督使用。

【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《抵押合同》，抵押物为泾阳县永乐镇庞家村（泾国用（2015）第A-039号）土地使用权，土地面积110,981.00平方米。

【金杯股份】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《保证合同》，为【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订的《固定资产借款合同》提供连带责任保证。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(八)【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为360.00万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路6号华晨汽车产业园的面积共36,931.41平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为3年，从2017年1月1日起至2019年12月31日止。



2019年5月27日，【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为960.00万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路6号华晨汽车产业园的面积共34,893.00平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为2年，从2020年1月1日起至2021年12月31日止。

(九)本次评估引用了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中证天通〔2019〕证特审字第0901001号《审计报告》，报告日期为2019年3月6日。【金杯产业园】经审计后资产总额15,222.67万元，负债总额11,715.40万元，净资产3,507.27万元。

(十)【金杯股份】已签订2份租赁合同，【金杯产业园】表示：2018年10月至2021年的租赁合同已签订，2022年至2065年7月29日期间按照市场价格进行估算。本次评估合同租期外租金按照市场租金进行估算，未考虑租赁合同租金与市场租金的差异。

(十一)本次评估【金杯产业园】未提供其他关于对外租赁、抵押担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

## 八、评估报告日

本次评估报告日期为2019年5月30日。

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。

机密

金开评报字〔2019〕第 026 号

金杯汽车股份有限公司拟转让  
华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司股东全部权益评估项目  
资产评估报告

金杯汽车股份有限公司：

受贵司（以下亦简称【金杯股份】）委托，我公司按照有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对【金杯股份】转让华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司（以下简称【金杯产业园】）的股东全部权益在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况。

企业名称：金杯汽车股份有限公司

企业地址：沈阳市沈河区万柳塘路 3 8 号

法定代表人：刘鹏程

注册资本：人民币壹拾亿玖仟贰佰陆拾陆万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：汽车及配件制造，汽车相关技术开发、技术咨询、技术转让，产业投资（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

其他有关资料：公司成立日期为1984年5月14日，营业期限至2034年5月14日，领有统一社会信用代码为91210100243490067P的营业执照。

（二）被评估单位概况。

1.基本情况；

企业名称：华晨汽车金杯（西咸新区）产业园有限公司

住所：陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心5号楼

法定代表人：姚恩波

注册资本：伍仟万元人民币

经营范围：汽车零部件的设计、研发、生产及销售；工业地产的开发，厂房租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

其他有关资料：公司成立日期为2015年3月20日，营业期限至2045-03-20，领有统一社会信用代码为91611102305508331D的营业执照。

2.简明历史沿革；

【金杯产业园】成立于2015年3月，注册资本5000万元，【金杯股份】以货币出资5000万元。

3.生产经营情况；

【金杯产业园】位于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路6号，占地面积110,981.00平方米，地上建设高标准厂房、办公楼及附属用房，其中：主要建筑为办公楼，建筑面积为4,376.51m<sup>2</sup>；总装车间，建筑面积为9,740.60m<sup>2</sup>；焊接车间，建筑面积为12,132.89m<sup>2</sup>；涂装车间，建筑面积为6,651.10m<sup>2</sup>。附属用房有空压站、变电所、锅炉房、污水处理站房等。水、电、燃气、供暖等设施齐全，园区内已安装监控设施。

【金杯产业园】主营业务为高标准厂房和办公楼租赁业务，由于该园区刚建成，以优惠的租赁金额与陕西长庆专用车制造有限公司签署了为期3年的租赁协议，租赁期限为2017年1月1日至2019年12月31日，年租赁金额为360万元，租赁标的物为【金杯产业园】的面积共32,559.00平方米的自建厂房，办公楼面积共2,334.00平方米。

【金杯产业园】剩余未出租的办公楼，预计2019年进行出租，相关人员经市场调查预计租金大约为19元/平米/月。

4.近三年财务状况；

【金杯产业园】主要会计数据及财务指标表

单位：人民币元

截止时间	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
资产总额	158,386,878.51	145,649,985.55	152,226,672.49
负债总额	110,623,126.80	105,211,746.36	117,153,959.66
净资产	47,763,751.71	40,438,239.19	35,072,712.83
会计年度	2016年度	2017年度	2018年度前三季度
营业收入		3,428,571.43	2,571,428.58
利润总额	-1,397,589.59	-7,325,512.52	-5,365,526.36
净利润	-1,397,589.59	-7,325,512.52	-5,365,526.36

2017年12月31日、2018年9月30日的会计报表业经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通（2019）特审字第0901001号审计报告，报告意见类型为标准无保留意见。

5.执行的主要会计政策；

(1)会计制度：【金杯产业园】执行《企业会计准则》。

(2)会计期间：会计期间采用公历制，即自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

(3)记账本位币：以人民币为记账本位币。

(4)记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础。

(5)投资性房地产的使用寿命、预计净残值、年折旧率：

类别	使用寿命	预计净残值	年折旧率
土地使用权和土地开发成本	50年		2%
建筑物	40年	4%	2.4%

(6)固定资产和累计折旧：

【金杯产业园】将为出租或经营管理、提供劳务而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确定为固定资产。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：

【金杯产业园】固定资产折旧明细表

类别	折旧年限	年折旧率%
机器设备	10	10%
运输设备	5	30%
其他设备	3	33.3%

(6)税种、税率：

【金杯产业园】适用的主要税种和税率如下：

企业所得税的适用税率为25%。

出租厂房收入适用的增值税税率为5%。

房产税税率为租金收入的12%。

城镇土地使用税为每平方米3.5元/年。

城市维护建设税税率为5%；教育费附加税率为3%；地方教育附加税率2%。

(三)委托人与被评估单位的关系。

委托人为被评估单位的股东。

(四)评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况。

无。

## 二、评估目的

(一)评估目的。

因【金杯股份】拟转让股权事宜，【金杯股份】委托我公司对【金杯产业园】于评估基准日（2018年9月30日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【金杯股份】转让股权时之参考。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况。

2018年11月1日经金杯汽车股份有限公司总裁办公室通过并出具《总裁办公会议纪要》(22)。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象。

本次评估对象为：【金杯产业园】的股东全部权益价值。

(二)评估范围。

与本次评估对象相对应的评估范围为【金杯产业园】申报的截至2018年9月30日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后的资产负债表中），【金杯股份】聘请了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对【金杯产业园】进行审计。

【金杯产业园】资产负债表（审计后） 单位：人民币元

项目	申报账面价值（元）
流动资产	15,456,004.62
非流动资产	136,770,667.87
其中：投资性房地产	121,698,568.71
固定资产	3,842,745.16
无形资产	11,229,354.00
资产总计	152,226,672.49
流动负债	52,153,959.66
非流动负债	65,000,000.00
负债总计	117,153,959.66
净资产	35,072,712.83

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

(三)评估对象基本情况。

本次评估对象为【金杯产业园】的股东全部权益。股权性质为法人股。【金杯产业园】未提供关于股权质押、冻结的情况。

1.物理状况；

(1)列入本次评估范围的投资性房地产有厂房、办公楼及附属设施，其中：建筑物主要包括办公楼、焊接标准厂房、装配标准厂房、涂装标准厂房等共13栋建筑物，投资性房地产账面原

值128,868,002.41元，账面净值121,698,568.71元。建筑物面积为39,705.87平方米，除厂房、大棚、焊接标准厂房空压站为钢结构外，其余建筑物均为砖混结构，厂区内围墙为铁艺围墙，土地使用权一宗，分摊土地面积为72,989.00平方米。

(2)列入本次评估范围的设备类资产中15项23台（套），账面原值为4,312,433.84元，账面净值为3,842,745.16元。

其中：机器设备5台（套），账面原值为3,967,940.81元，账面净值为3,724,578.14元，主要包括：250KW一体式柴油发电机组、燃气热水锅炉、一套发电设备等，于2015年-2016年购置，设备维护正常，均可正常使用。

电子设备共计8项15台，账面原值66,882.00元，账面净值8,614.87元，主要包括：电脑、打印机、投影仪等，于2015年-2017年购置，设备存放在办公楼内，均可正常使用；

车辆3台，账面原值277,611.03元，账面净值为109,552.15元，主要包括轻型客车金杯格瑞斯、中华轿车、电动三轮车，于2015年-2017年购置，车辆维护正常，均可正常使用。

(3)列入本次评估范围内的土地一宗，分摊土地面积为37,992.00平方米，账面原值11,988,356.93元，净值11,229,354.00元，该部分土地现空置，规划建设厂房2栋，建筑面积为22,557.80平方米。

四至：本次评估范围内的土地位于泾阳县永乐镇庞家村，东临泾晨路，南临庞家良种繁殖农场，北临泾河新城储备地，西临茶马大道。

## 2.法律权属状况；

### (1)权属情况。

房屋建筑物均未办理产权证，提供《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。

设备类资产提供购买合同、购买发票、机动车行驶证。

土地办理国有土地使用权证，编号为泾国用（2015）第A-039号，2015年以出让方式取得，土地面积为110,981.00平方米，土地性质为工业用地，准用年限至2065年7月29日。

### (2)他项权利。

【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行于2016年4月5日签订了《固定资产借款合同》。借款金额为人民币8000万元，年利率5.88%，借款期限96个月。抵押人为【金杯产业园】、担保人为【金杯股份】。截至评估基准日，借款金额为人民币7,250.00万元。

《固定资产借款合同》中双方约定的其他事项为：①在我行贷款本息未结清前，借款人及股东不得分红和抽回项目资金；项目因投资超概算等原因出现资金不足时，股东须提供资金支持；未经我行同意，借款人不得新增任何形式的对外担保，否则我行有权提前收回全部贷款本息。②保证人在我行开立贷款和资金日集专户，约定项目资金和销售由我行监督使用。

【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《抵押合同》，抵押物为泾阳县永乐镇庞家村（泾国用〔2015〕第A-039号）土地使用权，土地面积110,981.00平方米。

【金杯股份】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《保证合同》，为【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订的《固定资产借款合同》提供连带责任保证。

【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为360.00万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路6号华晨汽车产业园的面积共36,931.41平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为3年，从2017年1月1日起至2019年12月31日止。

2019年5月27日，【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为960.00万元，租赁标的物为【金杯产业园】的面积共34,893.00平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为2年，从2020年1月1日起至2021年12月31日止。

### 3.经济状况。

【金杯产业园】的资产均于2015年后陆续购置，资产状况较好，可正常使用。

#### (四)企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

#### (五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(评估值)。



本次评估引用了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对【金杯产业园】审计报告。报告日期为2019年3月6日。【金杯产业园】经审计后资产总额152,226,672.49元，负债总额117,153,959.66元，净资产35,072,712.83元。

#### 四、价值类型

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

所谓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压制的情况下，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

本项目评估基准日为2018年9月30日。

评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，且该基准日为会计结算日，有利于资产的清查。符合本次评估目的。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据。

《总裁办公会议纪要》（22）。

##### （二）法规依据。

1. 《中华人民共和国资产评估法》2016年7月第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；
2. 《国有资产评估管理办法》中华人民共和国国务院1991年91号令；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36号文发布的；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会第12号；

5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会（国资委产权〔2006〕274号）；
6. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国办发〔1992〕36号）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
12. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，中华人民共和国主席令第72号公布）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，中华人民共和国主席令第28号公布）；
17. 国家现行的有关税收法规。

### （三）评估准则依据。

1. 中华人民共和国财政部制定的《资产评估基本准则》（财资〔2017〕043号）；
2. 中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

- 3.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 4.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13.中国资产评估协会制定的《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 14.中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

#### **(四)权属依据。**

- 1.【金杯产业园】提供的《营业执照》和公司章程、工商登记资料等文件之复印件；
- 2.【金杯产业园】提供的《承诺函》及《企业关于进行资产评估有关事项的说明》、《权属承诺函》；
- 3.【金杯产业园】提供的《国有土地使用权证》复印件、国有土地使用权出让合同、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、机动车行驶证、租赁合同、长期借款合同；

4.【金杯产业园】提供的设备购置合同、发票。

(五)主要取价依据及参考资料。

- 1.《陕西省工程造价信息》(2018年);
- 2.国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283);
- 3.国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格〔2002〕1980号);
- 4.《工程建设勘察设计收费标准》(国家计委、建设部:计价格〔2002〕10号文);
- 5.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670号);
- 6.原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》;
- 7.中国人民银行2018年9月30日贷款利率;
- 8.北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中证天通(2019)证特审字第0901001号审计报告;
- 9.WIND资讯金融终端;
- 10.【金杯产业园】提供的五年一期的盈利预测表;
- 11.中国土地市场网;
- 12.有关市场调查资料和其他有关询价资料;
- 13.2017年1月1日-2021年12月31日的《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》;
- 14.我公司评估人员现场调查、收集的有关财务会计、经营等方面的资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择。

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法及收益法。进行资产评估,要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择资产评估基本方法。

### 1.市场法；

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本评估项目的评估对象为【金杯产业园】股东全部权益价值，鉴于目前无法找到与被评估单位经营规模、管理水平、产品结构、资产配置、资本结构等因素相类似的可比公司，评估人员难以取得类似企业的股权交易案例。故本次评估不宜采用市场法。

### 2.资产基础法；

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【金杯产业园】之股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

### 3.收益法。

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。

根据评估人员对【金杯产业园】经营现状的了解，以及对产业园厂房租赁行业市场的研究分析，认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。因此，确定按收益途径进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用资产基础法及收益法对【金杯产业园】股东全部权益价值进行评估。

## (二)资产基础法评估程序概要。

主要以评估基准日【金杯产业园】反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的市场价值，确定【金杯产业园】股东全部权益之价值。既未考虑【金杯产业园】可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑【金杯产业园】目前的经营状况对相应公司股东全部权益价值的任何有利或不利之影响。

### 1.流动资产；

#### (1)货币资金。

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确定基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。对银行存款寄发询证函，在核实账面数、银行对账单、银行询证函、余额调节表的基础上，以核实后的数额确定评估值。

#### (2)应收类账款。

评估人员对往来款项进行函证，并通过核实原始凭证，合同等财务资料，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，判定每笔款项可能收回的数额，按预计可回收金额确定评估值。

### 2.非流动资产；

#### (1)投资性房地产。

投资性房地产为已完工投资性房地产。根据委估投资性房地产特点及可收集到的资料，委估资产均为拟出租的工业厂房，本次对委估资产主要采用收益法进行评估。

收益法是指将资产预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

基本公式为：

$$V = \sum_{i=0.25}^{5.25} \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_{6.25}}{Y-G} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+G}{1+Y} \right)^{(n-5.25)} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^{5.25}}$$

式中：V \_\_\_收益价值（元）

$A_i$  \_\_\_未来第  $i$  年的净收益（元）

Y \_\_\_报酬率（%）                      G\_\_\_增长率（%）                      n \_\_\_收益期（年）

年净收益 =租金收入-运营费用-税金及附加

年净收益为出租资产存在租约的，在租赁期限内按照租约租金测算年收益，租赁期限外按照市场租金测算年收益；不存在租约的，按照市场租金测算年收益。

报酬率采用市场提取法确定。

收益期按照土地使用年限和建筑物经济寿命的孰低确定。

(2)固定资产。

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用重置成本法进行评估。基本公式为：

评估价值(P)=重置成本(C)×综合成新率(K)

①重置成本的确定

重置成本基本公式为：

$C=G\times(1+Y)$

G：基准日市场购置价格

Y：运（杂）费率

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格。

对交通、运输车辆，通过查询汽车之家等资料获取其评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定其重置成本。

车辆重置成本基本公式为：

$C = \text{车辆基准日购置价} + (\text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率})) \times \text{车辆购置税率} + \text{合理费用}$

②成新率的确定。

年限法成新率的确定。

年限法成新率(K)=尚可用年限/(已用年限+尚可用年限)×100%

(3)无形资产评估-国有土地使用权。

委估宗地周边地区此类用地交易较活跃，因此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土地进行比较，对这些类似土地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： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

$P_D$ \_\_待估宗地价格

$P_B$ \_\_比较案例价格

$A$ \_\_待估宗地交易情况系数/比较案例宗地交易情况系数

$B$ \_\_待估宗地期日地价指数/比较案例宗地期日地价指数

$C$ \_\_待估宗地地区因素条件系数/比较案例宗地地区因素条件系数

$D$ \_\_待估宗地个别因素条件系数/比较案例宗地个别因素条件系数

$E$ \_\_待估宗地权益因素条件系数/比较案例宗地权益因素条件系数

3.流动负债；

应付账款、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债以核实后的账面价值确认评估值。

4.非流动资产。

长期借款以核实后的账面值确认评估值。

(三)收益法评估程序概要。



1.【金杯产业园】业务概述及收益法的应用思路；

【金杯产业园】占地面积 110,981.00 平方米，地上建设高标准厂房、办公楼及附属用房，其中：办公楼、总装车间、焊接车间、涂装车间及附属用房。水、电、燃气、供暖等设施齐全，园区内已安装监控设施。

【金杯产业园】主营业务为高标准厂房和办公楼租赁业务，由于该园区刚建成，完工的投资性房地产已出租给陕西长庆专用车制造有限公司，根据【金杯产业园】相关负责人介绍：该产业园建设初期，陕西长庆专用车制造有限公司搬迁需要较长时间的设备购置、安装、调试等相关工作，经公司领导同意，以低于市场价的租金租赁，租金为 360 万元/年，租赁合同期限为 2017 年-2019 年。租赁标的物为【金杯产业园】厂房面积共 32,559.00 平方米，办公楼面积共 2,334.00 平方米。

2019 年 5 月 27 日，【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为 960.00 万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路 6 号华晨汽车产业园的面积共 34,893.00 平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为 2 年，从 2020 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

评估人员实地考察了【金杯产业园】规模，并关注其周边园区房地产租赁行情，2018 年 10 月至 2021 年期间租金收入按照合同租金估算，2022 年至 2065 年 7 月 29 日期间按照市场价格进行估算，根据市场状况测算【金杯产业园】未来的租金收入每年 1.54% 的增长速度。

【金杯产业园】剩余未出租的办公楼，预计 2019 年 7 月进行出租，相关人员经市场调查预计租金为 19 元/平米/月。

【金杯产业园】设有 3 部门，即财务部、行政部、工程部，现有职工 10 人。管理人员专业齐全、业务熟练、具有较为丰富的物业服务经验。

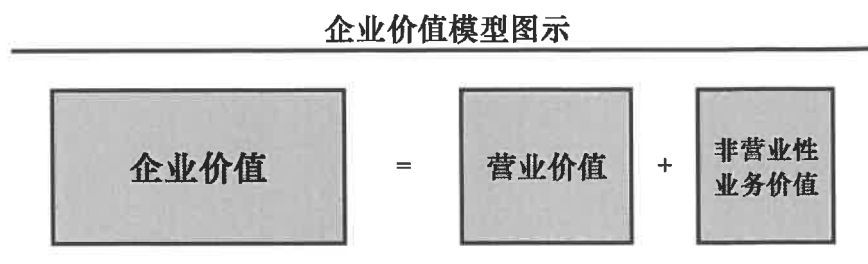
根据该行业自身所具有的特点，从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

根据评估人员对【金杯产业园】经营现状的了解，以及对工业产业园厂房租赁行业、市场的研究分析，认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反

映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。因此，确定按收益途径进行评估。

## 2.收益法评估中采用的评估模型；

根据企业价值评估的相关理论，企业价值模型为：



营业价值的评估我们采用实体价值评估模型进行估算。实体价值评估模型系根据营业性业务所创造的营业性自由现金流量（净现金流量）来估算营业价值的，即通过估算营业性业务所创造的营业性自由现金流量的折现值（收益法）来确定营业性业务所对应的资产的价值。

而非营业性业务价值可以根据其对应资产的具体情况分别采用成本法、市场法、收益法进行评估。

结合本次评估目的及评估对象，采用收益现值法对【金杯产业园】的股权全部权益进行评估，其中，未来收益采用现金流，即现金流量贴现法（DCF）。

现金流量贴现法简介：现金流量贴现法（DCF）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。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流（企业的息前税后净现金流量），并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

本次评估的现金流将采用企业自由现金流，即通过先测算出企业价值，间接推算所有者权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业价值-非权益性财务索求权

企业价值=企业自由现金流折现值+非营业性资产价值+溢余资产价值

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

非经营性资产是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产。

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。

非权益性财务索求权包括指付息债务、养老金缺口金额、员工期权等。

企业正常经营活动中产生的营业现金流，可以通过对企业未来经营活动的盈利预测计算。

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。其中对明确的预测期的确定，综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$\text{企业自由现金流折现值} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+R)^t} + P_n \times \frac{1}{(1+R)^n}$$

式中：n：明确的预测年限

CF<sub>t</sub>：第 t 年的现金流

R：折现率

P<sub>n</sub>：第 n 年以后的连续价值

### 3.主要参数的确定方法。

#### (1)净现金流量的估算方法。

企业自由现金流主要通过如下公式计算取得：

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

对【金杯产业园】净现金流量的估算，主要是预测主营业务的数量，根据企业提供的对营业务在未来收益期的净利润和净现金流量进行了预测分析，同时利用所收集到的资料对预测值进行适当修正，在此基础上根据一定的价格基准对收入、成本、费用、税金进行计算，从而确定各期现金流量。

#### (2)收益期的确定原则。

收益期限取决于权益自由现金流的持续年数。【金杯产业园】是产业园工业厂房租赁行业，评估目的是拟进行股权转让，因此，根据该企业的经营性质主要以出租工业厂房为主，投资性房地产中土地使用权为取得时一次性支付，地上建筑物为建设期支付完成，在未来经营期间将维持现有的投资规模，无新增投资计划。假设土地使用权到期后仍需一次性支付全部地价，评

估基准日距到期日为 46.83 年，建筑物的使用年限与土地到期日较为接近，故本次评估预测期限为有限年期 46.83 年。

采用分段法对公司的收益进行预测使预测期分为明确的预测期和明确的预测期之后到收益期限。综合考虑行业和企业自身租赁合同状况，根据【金杯产业园】的经营情况及本次评估目的，对 2018 年 10-12 月至 2023 年采用详细预测，2023-2065.7.29 年按稳定增长经营预测，得到价值。

(3)折现率的确定。

①折现率计算公式。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为息前税后现金流量，则折现率 R 选取加权平均资金成本（WACC）。即投资性资本报酬率，是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-T) \times W_d$$

$K_e$ ：股东权益资本成本

$W_e$ ：股东权益资本在资本结构中的百分比

$K_d$ ：债务资本成本

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

T：公司有效的所得税税率

② $K_e$  的确定。

根据资本资产定价模型（capital asset pricing model,CAPM），且在此基础上考虑【金杯产业园】个体风险获得，计算公式为：

$$K_e=R_f+\beta \times R_{pm}+A$$

$R_f$ ：无风险报酬率

$\beta$ ：行业风险系数

$R_{pm}$ ：市场风险溢价

A：个别风险调整

I.无风险报酬率。

本次测算采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日超过 10 年的国债，最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率  $R_f$ 。

#### II. 风险系数 $\beta$ 。

$\beta$  系数：查阅可比上市的有财务杠杆风险系数，根据各对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆风险系数。以该无财务杠杆风险系数为基础，根据可比公司的资本结构折算出其有财务杠杆风险系数，作为此次评估的  $\beta$  值。

根据 Wind 资讯，查询得到类似的沪深 A 股上市公司三年内无财务杠杆的贝塔参数平均值。通过以下公式，将各可比公司的无财务杠杆  $\beta$  系数换算为【金杯产业园】目标资本结构的  $\beta$  系数。

$$\beta_L = \beta_u \times [1 + (1 - T)D/E]$$

$\beta_L$ ：有财务杠杆的  $\beta$

$\beta_u$ ：无财务杠杆的  $\beta$

D：有息负债现时市场价值

E：股东全部权益现时市场价值

T：所得税率

#### III. 市场风险溢价 ERP。

目前我国尚未形成并发布权威的资本市场平均收益率，为估算资本市场平均收益，此次试图通过对一段时期内证券市场投资组合的收益率进行分析，得出证券投资组的收益率，作为资本市场平均收益率的参照值。为使证券投资组足够大，以至于可以反映资本市场平均收益率，故选取上证综合指数和深证综合指数作为研究对象；为了减少证券市场受政策性或突发性事件影响产生的短期大幅度波动对收益率的“噪音”影响，选取近 10 年的指数月收益率作为参考依据，采用成熟市场的风险溢价对其进行调整。

#### IV. 风险调整系数。

评估人员充分考虑了市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，同时考虑【金杯产业园】的资产规模和地域特点等因素综合确定个别风险调整系数 A。

③资本结构的确定。

【金杯产业园】资本结构根据选取的目标企业资本结构来确定。

(四)评估结果确定的方法。

本次评估选用资产基础法的评估结果作为评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2018年11月1日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2018年11月13日。

(一)接受项目委托及前期准备阶段。

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对被评估单位前期准备工作进行培训辅导。评估师对资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估单位了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情况；

3.配合被评估单位进行资产清查、协助其进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段。

1.听取【金杯产业园】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.听取被评估单位有关人员介绍单位总体情况和评估对象的历史及现状，了解被评估单位的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

3.对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产及负债进行了全面清查核实；

- 5.查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；
- 7.深入了解被评估单位生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；
- 8.对主要设备，查阅相关技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度，收集相关资料；
- 9.对被评估单位提供的权属资料进行查验；
- 10.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### (三)评定汇总阶段。

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查、验证并收集市场信息，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

### (四)提交报告阶段。

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结果，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【金杯产业园】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

### (一)一般假设。

- 1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵；
- 2.委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

## (二)特殊假设。

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7.未来可预见的时间内企业按提供给评估师的发展规划进行发展，经营、税收政策不做重大调整，预测收入、成本及费用在未来经营中能如期实现；

8.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

10.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。



## 十、评估结论

### (一)资产基础法评估结果。

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【金杯产业园】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产、负债而言，我公司采用资产基础法（成本法）对各单项资产、负债进行评估。经审计后资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 15,222.67 万元、11,715.40 万元和 3,507.27 万元，评估值分别为 16,028.67 万元、10,040.74 万元和 5,987.93 万元，增值额分别为 806.00 万元、-1,674.66 万元和 2,480.66 万元，增值率分别为 5.29%、-14.29%和 70.73%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

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%
1 流动资产	1,545.60	1,545.60	-	-
2 非流动资产	13,677.07	14,483.07	806.00	5.89
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	12,169.86	13,482.71	1,312.85	10.79
8 固定资产	384.27	20.16	-364.11	-94.75
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	1,122.94	980.19	-142.75	-12.71
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	15,222.67	16,028.67	806.00	5.29
21 流动负债	5,215.40	3,540.74	-1,674.66	-32.11
22 非流动负债	6,500.00	6,500.00	-	-
23 负债合计	11,715.40	10,040.74	-1,674.66	-14.29
24 净资产（所有者权益）	3,507.27	5,987.93	2,480.66	70.73

【金杯产业园】的股东全部权益于评估基准日（2018年9月30日）的市场价值为 5,987.93 万元。

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

1.投资性房地产评估增值 1,312.85 万元，增值率 10.79%，评估增值主要原因为：

(1)投资性房地产账面建造成本折旧年限小于经济寿命年限所致。

(2)投资性房地产未来出租年收益折现金额大于建造成本所致。

2.机器设备评估减值 372.16 万元，减值率 99.92%，主要减值原因为机器设备属于厂房的附属设施，评估值包含在投资性房地产价值中；

3.车辆及电子设备评估增值 8.05 万元，增值率 68%，增值原因为经济寿命大于会计折旧年限；

4.无形资产评估减值 142.75 万元，减值率 12.71%，评估减值主要原因为：企业购买土地价格高于评估基准日地价所致。

## (二)收益法评估结果。

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，【金杯产业园】于评估基准日（2018 年 9 月 30 日）采用收益法评估结果为，【金杯产业园】的股东全部权益市场价值为-917.41 万元。

## (三)评估结论。

### 1.资产基础法与收益法结果差异的原因；

在基础法评估投资性房地产采用收益法测算中采用的折现率（5.63%）与收益法进行整体收益是测算中采用的折现率（10.50%）不同造成收益法评估值低于资产基础法的评估值。折现率不同的原因是收益法考虑企业自身的经营风险、相应经济资源和财务结构的影响而投资性房地产评估的折现率则无需考虑上述原因。

### 2.评估结论的选取。

由于资产基础法主要依据【金杯产业园】反映在评估基准日经审计的资产负债表中的资产和负债为基础进行评估的一种方法，因而就该等申报评估的资产/负债而言，其评估结果能够恰当反映【金杯产业园】于评估基准日各类资产/负债的市场价值。收益法从【金杯产业园】未来盈利能力出发，在一定程度上反映了【金杯产业园】于评估基准日企业自身经营风险、相应经济资源和财务结构对其价值的影响。【金杯产业园】主营业务出租工业厂房和办公楼，该企业现有未开发土地 37,992.00 平方米，缓建厂房建筑面积为 22,557.80 平方米，占企业规划可出租面

积 39.52%，上述未完工资产完工后将用于出租，但评估基准日很难预测其未来建设阶段的现金流量和风险，本次评估暂将上述未开发、未完工的资产列入与企业经营收益无直接关系的溢余资产。因此，收益法无法全面体现【金杯产业园】进入正常经营时的企业价值。综上所述，本次评估结果取成本法的评估结果。

基于以上分析，我认为，在本报告所载评估假设和限制性条件及价值含义的条件下，【金杯产业园】的股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 5,987.93 万元，人民币大写：伍仟玖佰捌拾柒万玖仟叁佰圆整。

评估结果根据以上评估工作得出。

### 十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)本评估报告中的评估结果没有考虑控股股权因素可能产生的溢价和缺乏控制权可能产生的折价。

(三)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结果的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)委估房屋建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积按照企业提供规划图纸所示数据进行测算，本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(六)【金杯产业园】未提供国有土地使用权证原件，仅提供国有土地使用权证复印件，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(七)【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行于 2016 年 4 月 5 日签订了《固

定资产借款合同》。借款金额为人民币 8,000.00 万元，年利率 5.88%，借款期限 96 个月。抵押人为【金杯产业园】、担保人为【金杯股份】。

《固定资产借款合同》中双方约定的其他事项为：(1)在我行贷款本息未结清前，借款人及股东不得分红和抽回项目资金；项目因投资超概算等原因出现资金不足时，股东须提供资金支持；未经我行同意，借款人不得新增任何形式的对外担保，否则我行有权提前收回全部贷款本息。(2)保证人在我行开立贷款和资金日集专户，约定项目资金和销售由我行监督使用。

【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《抵押合同》，抵押物为泾阳县永乐镇庞家村（泾国用（2015）第 A-039 号）土地使用权，土地面积 110,981.00 平方米。

【金杯股份】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订《保证合同》，为【金杯产业园】与长安银行股份有限公司西咸新区分行签订的《固定资产借款合同》提供连带责任保证。

(八)【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为 360.00 万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路 6 号华晨汽车产业园的面积共 36,931.41 平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为 3 年，从 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

2019 年 5 月 27 日，【金杯产业园】与陕西长庆专用车制造有限公司签署了《华晨汽车产业园房屋及相关附属设施租赁协议》，年租赁金额为 960.00 万元，租赁标的物为【金杯产业园】坐落于陕西省西咸新区泾阳县泾晨路 6 号华晨汽车产业园的面积共 34,893.00 平方米厂房、办公楼及相关附属设施。期限为 2 年，从 2020 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

(九)本次评估引用了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中证天通〔2019〕证特审字第 0901001 号《审计报告》，报告日期为 2019 年 3 月 6 日。【金杯产业园】经审计后资产总额 15,222.67 万元，负债总额 11,715.40 万元，净资产 3,507.27 万元。

(十)【金杯股份】已签订 2 份租赁合同，【金杯产业园】表示：2018 年 10 月至 2021 年的租赁合同已签订，2022 年至 2065 年 7 月 29 日期间按照市场价格进行估算。本次评估合同租期外租金按照市场租金进行估算，未考虑租赁合同租金与市场租金的差异。

(十一)本次评估【金杯产业园】未提供其他关于对外租赁、抵押担保或诉讼方面的信息资

料。

谨提请本评估报告的使用人注意上述特别事项对评估结果可能产生影响，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化，特别提醒评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)本报告所载明的评估结果评估基准日后一年内（即 2018 年 9 月 30 日至自 2019 年 9 月 29 日）使用有效。如超过评估结果的使用有效期，则需重新进行资产评估。

(六)尽管我们对【金杯产业园】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的核查验证，并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

## 十三、资产评估报告日

本次评估报告日期为 2019 年 5 月 30 日，评估报告日是专业意见形成日。

(此页无正文)

北京金开资产评估有限公司



中国 北京

二〇一九年六月五日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:

