

北京金开房地产土地资产评估有限公司

对上海证券交易所《关于对金杯汽车股份有限公司重大资产购买暨关联交易预案信息披露的问询函》评估相关问题回复的核查意见

上海证券交易所：

根据贵所于 2021 年 2 月 9 日下发的《关于对金杯汽车股份有限公司重大资产购买暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2021】0204）的要求，北京金开房地产土地资产评估有限公司作为本次资产购买事项的资产评估机构，已会同上市公司与各中介机构，经本公司组织项目评估人员、审核人员、复核人员，对相关内容和问题进行了核查。现就评估相关问题回复如下：

问题 3. 草案披露，2017 年 2 月，金杯安道拓成立，注册资本 2000 万美元，拟专门承接沈阳金杯江森自控汽车内饰件有限公司（以下简称金杯江森）的汽车座椅业务。2018 年 1 月，金杯江森将座椅相关的资产组转让给金杯安道拓，相关资产评估值为 1.53 亿元。本次交易对标的公司 100% 股权初步作价约为 7.90 亿元。请公司补充披露：（1）结合标的公司历史及本次评估方法、业绩情况等，说明本次交易估值与前次资产转移估值存在较大差异的原因及合理性；（2）结合前述问题回复、可比交易估值情况，充分说明本次交易估值的合理性。请财务顾问发表意见。

回复：

一、结合标的公司历史及本次评估方法、业绩情况等，说明本次交易估值与前次资产转移估值存在较大差异的原因及合理性

（一）标的公司历史及前次评估情况。

上市公司与江森自控集团成立的合资公司沈阳金杯江森自控汽车内饰件有限公司原先业务为汽车座椅及内饰相关业务。2015 年 7 月 24 日，江森自控集团剥离其全球范围内的汽车座椅和内饰业务并成立安道拓集团，安道拓集团承接江森自控汽车座椅和内饰业务。

2017 年 2 月 17 日，金杯安道拓成立并完成工商设立登记，其中安道拓亚洲持有 50% 股权，金杯汽车持有其余 50% 股权，注册资本为 2000 万美元。

2018年1月1日，受上述江森自控分拆其汽车座椅及内饰业务的影响，并根据金杯汽车汽车零部件业务的整体发展计划，金杯汽车于其子公司之间转让与座椅业务相关的资产组，金杯江森与金杯安道拓签署《资产转让主协议》，金杯江森将其与座椅业务相关的资产组转让给金杯安道拓。金杯汽车第七届董事会第二十八次会议批准设立金杯安道拓，专门承接金杯江森的汽车座椅业务，而金杯江森则专注于汽车内饰业务。金杯汽车第八届董事会第十次会议审议通过金杯江森与金杯安道拓之间的资产转让。

根据《资产转让协议》，交易标的为截至2017年6月30日金杯江森座椅业务相关资产组，双方资产转让价款为1.53亿元（以下简称“前次资产重组”）。根据北京金开资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（金开评报字2017第083号），该资产组于评估基准日为2017年6月30日，最终选取收益法估值为评估结果，评估值为人民币1.53亿元。

（二）前次评估与本次评估的差异情况。

1.两次评估对象及评估范围存在差异；

受金杯江森的外方股东江森自控座椅业务及内饰业务拆分的影响，金杯江森需将座椅业务及内饰业务进行拆分。经金杯汽车董事会决定，由金杯安道拓受让金杯江森的座椅业务相关资产及负债，进行独立经营，故前次资产重组系金杯汽车旗下子公司间的资产转让，评估对象为金杯江森座椅业务相关资产组，评估范围是资产组相关资产及负债。

本次交易中，上市公司拟对安道拓亚洲持有的标的资产50%的股权进行收购，收购完成后金杯安道拓将成为金杯汽车的全资子公司，故本次资产重组的评估对象是金杯安道拓股东全部权益价值，评估范围是企业的全部资产及负债。

因此，本次交易和前次交易资产评估对象和评估范围存在一定差异。

2.两次收益法评估业绩预测的基础和假设存在差异；

（1）收益法预测期限存在差异。

前次评估对象为座椅业务资产组，包括的主要资产为生产已取得座椅订单的汽车座椅的生产线设备，生产线对应固定的车型座椅，座椅销售主要通过投标取得，取得

销售意向后进行相应设备的采购及安装，截至基准日所生产销售的汽车座椅类型基本固定，各种汽车座椅的生产线设备基本安装完成，前次评估综合考虑座椅设备经济使用年限及资产组中相关座椅产品订单合同履行期来确定收益期。收益法预测期为2017年7月1日至2024年12月31日。

本次评估对象为企业价值评估中股东全部权益价值，根据企业目前所拥有的稳定客户资源及汽车零部件行业的经济发展前景现状，目标企业已达到主要客户华晨宝马优质客户的要求，技术研发、生产技术、生产控制管理形成了独有的优势竞争力，可预见期内无影响企业持续经营因素，本次评估按持续经营的原则将预测期定为无限期。本次评估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的永续期。其中对明确的预测期的确定，综合考虑行业和企业自身发展状况，并考虑企业主要产品的生产周期，为能在较长时期内反映企业运营的现金流量，本次评估收益法预测期确定为6年零3个月，即2020年10月1日至2026年12月31日。预测期结束后，金杯安道拓可利用稳定的客户资源将积极获取订单，利用现有生产线，用于研发其他新项目生产，因此本次评估在2027年以后按稳定经营进行预测，得到连续价值。永续期收入对应按照明确预测期相关永续稳定达产项目（Renault XDC、Traffic 和 G18）预测期最后一年即2026年的收入相等。

（2）主要产品结构存在差异。

前次评估对象金杯江森在评估基准日的座椅产品主要包括宝马系列、海狮系列、中华系列以及阁瑞斯系列。新五系产线于2017年5月投产，该产线的投产后续成为标的公司重要的收入增量来源。但在前次评估基准日前，标的公司主要产品和业务与现状存在较大差异，来自宝马的收入和来自华晨座椅的收入基本呈现对等趋势，其中宝马系列主要产品为宝马X1、宝马三系及宝马新一系座椅，2015-2016年收入占比远低于目前收入占比，分别为1.88%和53.49%。

本次评估对象金杯安道拓在评估基准日的主要座椅产品包括华晨宝马系列金杯雷诺系列。2019年华晨宝马座椅销售收入占比为96%，华晨中华座椅销售收入占比为2%，金杯雷诺座椅销售收入占比为2%。预测期受到华晨集团破产重整影响，中华座椅未进行预测，而华晨宝马系列产品作为标的公司核心产品线，在历史期间有着较为稳定的经营数据，预测期平均销售单价亦未出现较大变动。

考虑到在两次评估基准日时，评估标的的主要产品结构有着较大差异，这也导致了收益法预测期主要产品的收入基数、增长速度等核心指标存在差异。

(3) 两次评估折现率口径存在差异。

前次评估所选取的折现率为 12.56%，本次评估选取的折现率为 12.95%（15%所得税）和 12.83%（25%所得税）。前次评估收益额口径为资产组营业现金流量，折现率选取权益资本报酬率（CAPM）确定，折现现金流为企业股权自由现金流；本次评估按照收益额与折现率口径一致的原则选取加权平均资金成本（WACC）确定，折现现金流为企业自由现金流。两次评估中，折现率计算指标对比如下：

指标	前次评估	本次评估	选取方式
无风险报酬率 Rf	4.13%	4.04%	取评估基准日沪深两市发行的距到期剩余年限超过 10 年的记账式国债，取其算术平均值
风险系数 β	有财务杠杆的风险报酬系数 β 为 0.9119	有财务杠杆的风险报酬系数 β 为 0.9729（15%所得税对应 β_L ）、0.9627（25%所得税对应 β_L ）	前次评估选取了华域汽车、宁波华翔、光启技术作为可比公司；本次评估选取了继峰股份、天成自控、光启技术作为可比公司
市场风险溢价 ERP	8.69%	8.79%	选取近 10 年的指数月收益率作为参考依据
风险调整系数	0.50%	1.50%	考虑市场利率风险，通货膨胀风险和与行业风险，同时考虑标的的资产规模、企业所处的经营阶段、企业核心竞争力、客户依赖度和地域特点等因素综合确定个别风险调整系数
目标公司资本结构	N.A.	10.30%	采用可比公司的资本结构计算资本结构
折现率	12.56%	12.95%	前次评估折现率为 CAPM，本次评估折现率为 WACC

3.两次收益法评估下预测期经营情况对比。

(1) 两次收益法评估下业绩预测及自由现金流对比。

1) 前次评估业绩预测及自由现金流情况。

单位：万元

项 目	合计	2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、座椅业务收入		135,697.02	285,884.93	297,653.68	308,627.38	292,766.53	279,426.72	268,988.65	218,885.94
二、座椅业务成本		126,884.66	264,941.73	275,829.97	285,902.40	271,228.37	259,130.96	249,691.65	203,231.00
三、座椅业务毛利		8,812.36	20,943.20	21,823.71	22,724.98	21,538.16	20,295.75	19,297.00	15,654.94
四、业务税金及附加		616.08	1,325.70	1,386.74	1,431.14	1,369.08	1,312.44	1,267.63	1,073.53
五、座椅业务利润		8,196.28	19,617.50	20,436.97	21,293.83	20,169.08	18,983.32	18,029.37	14,581.40
六、销售费用		867.88	1,828.43	1,903.70	1,973.88	1,872.44	1,787.13	1,720.37	1,483.20
七、管理费用		3,089.74	6,992.65	7,300.38	7,634.84	7,383.77	7,350.11	7,011.89	6,821.53
八、营业利润		4,238.67	10,796.42	11,232.89	11,685.11	10,912.87	9,846.09	9,297.12	6,276.68
加：营业外收入		685.79	78.98	76.46	79.28	75.20	71.78	69.10	56.23
九、利润总额		4,924.46	10,875.40	11,309.35	11,764.39	10,988.07	9,917.86	9,366.22	6,332.91
减：所得税		1,231.12	2,718.85	2,827.34	2,941.10	2,747.02	2,479.47	2,341.55	1,583.23
十、净利润		3,693.35	8,156.55	8,482.01	8,823.29	8,241.05	7,438.40	7,024.66	4,749.68
加：折旧		1,282.86	2,669.80	2,716.10	2,716.10	2,716.10	2,716.10	2,716.10	2,716.10
固定资产后期收回									
加：无形资产摊销		84.85	169.70	169.70	169.70	169.70	169.70	169.70	169.70

无形资产期后收回																					3,992.00	
减：资本支出			1,081.63					866.69	-	-						-						
更新性资本支出							3,544.52	540.85	485.34	627.68	584.46	801.71										
减：营运资金占用及收回			20,258.15				14,235.64	1,272.57	1,220.94	-1,715.11	-1,547.02	-1,221.89	-28,731.66									
十一、资产组自由现金流			-16,278.72				-7,650.81	9,554.39	10,002.82	12,214.29	11,286.76	10,330.64	53,268.98									
期数			0.50			1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50										
折现率		12.56%	0.9426			0.8374	0.7440	0.6610	0.5873	0.5217	0.4635	0.4118										
十二、净现金流折现			-15,343.86			-6,406.94	7,108.45	6,611.85	7,172.95	5,888.81	4,788.67	21,937.66										

2) 本次评估初步业绩预测及自由现金流情况。

单位：万元

项 目	合计	2020年10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
一、座椅业务收入		74,928.34	236,324.85	302,498.26	281,270.12	112,965.86	108,687.79	106,467.21	106,467.21
二、座椅业务成本		66,125.78	213,607.74	274,644.84	254,836.77	102,615.60	98,760.17	96,762.30	96,762.30
三、座椅业务毛利		8,802.56	22,717.10	27,853.41	26,433.35	10,350.26	9,927.62	9,704.91	9,704.91
四、业务税金及附加		255.06	852.36	1,027.41	971.25	526.04	514.72	508.85	508.85
五、座椅业务利润		8,547.50	21,864.74	26,826.01	25,462.10	9,824.22	9,412.90	9,196.06	9,196.06
加：其他业务利润		213.38	275.97	253.49	714.40	94.71	91.15	89.31	89.31

六、销售费用	196.60	889.83	927.36	829.25	703.04	877.18	805.48	351.06
七、管理费用	3,881.02	11,459.35	8,143.42	9,433.40	6,728.35	5,881.24	5,792.61	5,792.61
管理费用占收入比例	5%	5%	3%	3%	6%	5%	5%	5%
八、财务费用	-6.45	111.43	140.62	111.79	125.48	128.90	151.75	151.75
九、营业利润	4,689.72	9,680.10	17,868.10	15,802.05	2,362.05	2,616.74	2,535.54	2,989.96
加：营业外收入	53.87							-
减：营业外支出								
十、利润总额	4,743.59	9,680.10	17,868.10	15,802.05	2,362.05	2,616.74	2,535.54	2,989.96
减：所得税	711.54	1,452.01	4,467.02	3,950.51	590.51	654.18	633.88	747.49
十一、净利润	4,032.05	8,228.08	13,401.07	11,851.54	1,771.54	1,962.55	1,901.65	2,242.47
加：折旧	867.47	3,606.17	3,829.16	3,917.99	2,212.36	2,212.36	2,212.36	2,212.36
加：无形资产摊销	413.42	1,653.68	1,653.68	1,653.68	929.45	240.28	240.28	240.28
加：税后利息	10.59	146.63	129.38	129.38	129.38	129.38	129.38	129.38
加：闲置固定资产收回				1,373.07				
减：资本	629.07	2,855.97	2,475.26	1,405.53	1,378.31	1,378.31	1,378.31	1,378.31

支出																	
减：营运 资金占用		-660.52	4,136.68		3,469.98		1,039.05					9,808.33				-253.81	
十二、资 产组自由 现金流		5,354.97	14,915.28	13,068.05	13,068.05	18,559.18	13,472.75	3,420.07	3,238.19	3,446.17							
期数		0.25	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75									
折现率	12.83%	0.9700	0.9127	0.8095	0.7175	0.6359	0.5635	0.4994	0.4994	3.8918							
十三、净 现金流折 现		5,194.41	13,613.48	10,579.02	13,315.46	8,566.76	1,927.34	1,617.29	13,411.72								

注：本次回复中披露的本次评估数据为评估初稿数据，不排除后续根据评估备案、进一步证据调整的可能性

(2) 金杯安道拓整体经营业绩及盈利能力较前次评估提升明显。

两次评估业绩相关数据对比如下：

单位：万元

营业收入	前次评估	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
	变动率		47,156.30	88,515.94	213,963.85	285,884.93	297,653.68	308,627.38	292,766.53	279,426.72	268,988.65	218,885.94		
营业利润	前次评估				325,517.37	326,496.98	283,138.70	236,324.85	302,498.26	281,270.12	112,965.86	108,687.79	106,467.21	106,467.21
	变动率				13.86%	9.69%	-8.26%	-19.28%	8.26%	4.57%	-48.39%			
营业	前次评估	-81.59	9,598.68	13,705.96	10,796.42	11,232.89	11,685.11	10,912.87	9,846.09	9,297.12	6,276.68			
	变动率													
利润	前次评估				25,023.09	20,824.32	17,745.24	9,680.10	17,868.10	15,802.05	2,362.05	2,616.74	2,535.54	2,989.96
	变动率													

变动率																
前次评估	291.38	9,804.15	15,010.16	131.77%	85.39%	51.86%	-11.30%	81.47%	69.97%	-62.37%						
本次评估				8,156.55	8,482.01	8,823.29	8,241.05	7,438.40	7,024.66	4,749.68						
变动率				21,366.05	14,683.20	15,383.40	8,228.08	13,401.07	11,851.54	1,771.54						2,242.47
				161.95%	73.11%	74.35%	-0.16%	80.16%	68.71%	-62.70%						

注：本次回复中披露的本次评估数据为评估初稿数据，不排除后续根据评估备案、进一步证据调整的可能性。前次评估中 2015 至 2016 年数据为历史值，2017 至 2024 年为预测值。本次评估中 2018 至 2019 为历史值，2017 至 2026 为预测值

如上表所示，两次收益法评估中，金杯安道拓座椅业务整体收入、利润以及自由现金流出现的较大提升。前次重组完成后，随着主要经营产品宝马座椅的投产，按照采购商对生产设备的要求及公司技术研发成果的投入和整体生产技术的提升，公司整体生产效率得到提高，规模效益逐渐体现，营业利润及净利润增加明显，公司于 2019 年取得高新技术企业认证，施行 15% 所得税税率，公司盈利水平提升。

其中，本次评估中 2021 年净利润较 2020 年出现一定下降，主要原因是：1) 2020 年因疫情原因，政府减免了 50% 企业缴纳的社保，一定程度上降低了相关员工成本，合计节省约 340 万元。2021 年起预测中未考虑该部分减免；2) 2020 年地方主管部门明确了员工保险缴纳上限，因此当年将历史多缴纳的部分进行冲回，合计约 1,885 万元；3) G38 于 2021 年起进行皮改革改款，售价将出现下降，预测期亦考虑到该售价下降带来的利润降低。

本次评估和前次评估中各类车型占收入比重如下：

单位：万元

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
中华	前次评估	14,460.52	25,335.89	13,588.67	16,881.86	19,975.92	20,502.77	18,804.05	18,294.73	18,294.73	0	0	0
	占当年收入比例	44.95%	29.67%	6.38%	5.91%	6.71%	6.64%	6.42%	6.80%	8.36%			
	本次评估	14,460.52	25,335.89	13,175.79	12,336.30	6,289.02	334.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
金杯雷诺	前次评估	16,822.52	12,723.65	15,248.19	20,549.62	19,983.23	19,805.33	22,565.48	24,454.49	24,454.49	0	0	0
	占当年收入比例	52.30%	14.90%	7.16%	7.19%	6.71%	6.42%	7.71%	9.09%	11.17%			
	本次评估	16,822.52	12,723.65	13,110.17	7,694.13	6,297.14	1,872.24	966.00	3,556.00	4,596.90	4,493.27	3,185.00	3,185.00
华晨宝马	前次评估	885.14	47,343.82	184,140.46	248,453.44	257,694.53	268,319.27	251,397.00	226,239.43	176,136.72	0	0	0
	占当年收入比例	2.75%	55.44%	86.46%	86.91%	86.58%	86.94%	85.87%	84.11%	80.47%			
	本次评估	885.14	47,343.82	204,232.75	303,516.53	311,839.32	280,305.61	235,358.85	276,673.22	108,472.59	104,507.77	103,282.21	103,282.21
	占当年收入比例	2.75%	55.44%	88.60%	93.81%	96.12%	99.22%	99.59%	98.37%	96.02%	96.15%	97.01%	97.01%

注：本次回复中披露的本次评估数据为评估初稿数据，不排除后续根据评估备案、进一步证据调整的可能性。前次评估中 2015 至 2016 年数据为历史值，2017 至 2024 年为预测值。本次评估中 2018 至 2019 为历史值，2017 至 2026 为预测值

本次评估中，标的公司随着 2022 年 G18 产线的投产，主营业务收入将得到较大提升。此外按照宝马的开发与支付要求，G18 量产前期设计开发与过程开发所产生的费用通常由供应商现行垫付，在量产之后 3 个月，由宝马 100%支付期间产生的费用及相关利息，而 2022 年预计宝马集团将向标的公司支付前期研发 G18 所产生的相关费用导致管理费用下降较大。此外，2022 至 2023 年起包括 F49、F52、G38 等项目结束导致亦相关成本下降，导致 2023 年起净利润出现提高。

评估的业绩预测中，金杯雷诺产品线 2017 年、2018 年及 2019 年前次评估预测值与实际发生额存在一定差异，主要系金杯雷诺产品实际销售量出现下滑，实际发生额低于前次评估预测值。此外，因华晨集团本次破产重组前经营情况出现下降，金杯雷诺作为华晨集团子公司的业务亦受到影响。

本次评估业绩预测中，2019 年至 2021 年延续之前销售收入下降的趋势，考虑到华晨集团破产重组的影响，业绩预测作保守估计，低于前次评估同期预测值。其中 2021 年业绩预测大幅降低，主要系金杯雷诺主要车型 Grace 停产，替代车型 G2020 同年开始上市销售作保守预测，导致业绩下滑。2022 年业绩预测上升的原因在于 Renault XDC 车型与 Traffic 车型的投产，提升销售收入。

本次评估的业绩预测已考虑了华晨集团破产重整的影响，并充分依据宝马集团以及第三方研究机构对于宝马车型销量的预测，具备可实现性。基于以上情况，本次评估中自由现金流较前次评估提升较高，直接导致收益法评估下的公司企业价值增幅较大。

(2) 营运资金占用减少导致本次评估下自由现金流得到增加。

前次评估标的资产营运资金占用较大。由于前次交易标的资产为金杯江森公司座椅业务资产，并非独立运营主体，因此在日常经营中较多依赖于金杯江森整体资金调配，导致营运资本占用较高。预测期营运资本占用影响估值减值合计 1.86 亿元。而本次评估因标的公司为独立运营的主体，营运效率大为改善，预测期营运资金占用影响估值增加合计为 0.88 亿元。因为上述营运资金占用的减少导致预测期间自由现金流上升，提升本次收益法评估估值。

除上述因素之外,公司经营管理也有所优化。前次评估时标的资产员工较多,人员超过 2800 人,对应管理和成本费用较高。而本次评估中标的资产人员架构获得较大优化,人员降至 990 人。从管理费用占营业收入的比例来看,金杯安道拓近两年一期的管理费用占营业收入比例的平均值为 3.97%,低于前次资产重组时金杯江森座椅业务资产组管理费用占营收的平均比例。人员结构的优化以及管理效率的提升,一定程度上减少了相关费用支出并使得公司自由现金流得到增长。

二、结合前述问题回复、可比交易估值情况,充分说明本次交易估值的合理性

2017年以来国内涉及汽车配套生产制造的并购交易中,可比的交易案例情况如下:

单位:万元/倍

序号	收购方	交易标的	按交易价格计算的标的公司全部股东权益价格	标的交易前一年归母净利润	标的交易前一年归母净资产	市净率	市盈率 ¹
1	华域汽车	延锋内饰 30% 股权	881,326.60	95,000.00	1,020,000.00	0.86	9.28
2	华域汽车	实业交通 30% 股权	148,000.00	42,900.00	98,826.00	1.50	3.45
3	腾龙股份	天元奥特 76% 的股权	52,210.53	5,333.01	28,987.45	1.80	9.79
4	海联金汇	上海和达 75% 股权 (摘牌交易,挂牌底价成交)	25,359.81	2,483.60	20,244.36	1.25	10.21
5	常熟汽饰	一汽富晟 10% 股权	380,000.00	38,831.93	218,305.46	1.74	9.79
6	华铁	嘉泰交	192,838.5	4,902.78	14,518.69	13.28	39.33

	股份	通设备 51%股 权					
	平均值		279,482.8 2	31,575.22	233,480.33	3.41	13.64
	中位数		169,000.0 0	22,082.47	63,906.73	1.62	9.79
	标的公司		78,997.16 ²	14,683.20	27,555.25	2.87	5.38

注 1：市盈率=标的公司按交易价格计算的全部股东权益价格/标的交易前一年报告期内的归母净利润

注 2：按照 2020 年 9 月 30 日人民银行人民币兑美元中间价 6.8101，对应目标公司 100%股权初步作价为 78,997.16 万元

可比交易案例的市盈率区间为 3.45 倍至 39.33 倍，平均值为 13.64 倍，中位数为 9.79 倍。本次交易中金杯安道拓初步作价对应市盈率为 5.38 倍，处于可比交易的市盈率区间之内，低于可比交易市盈率的平均值与中位数。

可比交易案例的市净率区间为 0.86 至 13.28，平均值为 3.41 倍，中位数为 1.62 倍。本次交易中金杯安道拓初步作价对应市净率为 2.87 倍，高于可比交易中位数，主要因为标的公司历史期间有着较为稳定的分红比例，每年在满足相关盈余公积计提标准后，以较高比例进行利润分配，导致净资产相对较小以及对应市净率较高。标的公司 2018 年开始独立运营，2018 年实现净利润 2.37 亿元，当年分配股利 1 亿元；2019 年实现净利润 1.69 亿元，当年分配股利 2.28 亿元。

综上所述，本次评估和前次评估因评估对象和资产范围以及收益法业绩预测的基础和假设存在差异。金杯安道拓经营业绩的提升、营运资金占用的减少以及管理优化等因素是本次资产重组金杯安道拓预估值增值的主要原因。本次交易预估值与前次资产转移估值存在差异具有合理性。

本次交易预估值处在可比案例的市盈率区间范围内，低于可比交易市盈率的平均数与中位数；本次交易预估值市净率高于可比交易中位数，系历史分红较高造成。本次预估值较为合理，有利于保护中小股东利益

三、补充披露情况

关于本次交易估值与前次资产转移估值存在较大差异的原因及本次评估作价合理性，上市公司已在“第五节 标的资产的初步交易作价情况”之“三、标的

资产初步作价合理性”中补充披露。

四、评估机构核查意见

结合金杯安道拓成立的历史以及前次资产重组情况，本次交易预估值与前次资产重组交易预估值差异主要系评估对象不同，评估范围存在差异以及经营业绩改善导致本次交易预估值增值，上述评估差异具备合理性，前次评估未进行永续期预测具备合理性。

本次交易预估值对应市盈率较同行业可比交易相比处于区间范围内；市净率因历史分红原因高于可比交易平均水平，整体而言本次估值具备合理性。

北京金开房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年三月三日

