

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资产转让
涉及的沈阳市沈河区万柳塘路38号
部分房地产市场价格
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第B16-0014号

(共一册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年六月十九日

金杯汽车股份有限公司拟资产转让
涉及的沈阳市沈河区万柳塘路38号
部分房地产市场价格
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第B16-0014号

目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有人和委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估报告附件.....	15

资产评估报告声明

一、本资产评估报告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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、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，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。

七、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

报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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资产转让
涉及的沈阳市沈河区万柳塘路38号
部分房地产市场价格
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字【2020】第 B16-0014 号

金杯汽车股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的程序，对金杯汽车股份有限公司资产转让涉及的沈阳市沈河区万柳塘路38号部分房地产市场价格进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的是对金杯汽车股份有限公司申报的部分拟转让房地产进行评估，为金杯汽车股份有限公司确定资产在评估基准日的市场价值提供参考。

评估对象为金杯汽车股份有限公司拥有的位于沈阳市沈河区万柳塘路38号房地产市场价值。

评估范围为金杯汽车股份有限公司拥有的位于沈阳市沈河区万柳塘路38号的办公用房地产，包括：地上建筑面积 7,840.00 平方米、地下建筑面积 1,000.00 平方米（无证），土地使用权 750.66 平方米，计入固定资产科目，账面原值 36,657,194.53 元，账面净值 14,935,624.09 元。

详见委托人提供的资产评估申报明细表。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：评估基准日沈阳市沈河区万柳塘路38号部分房地产采用市场法的评估结论为人民币5,537.00万元（大写人民币伍仟伍佰叁拾柒万元整）。

本评估报告仅为委托人拟进行资产转让确定所申报房地产在评估基准日的市场价值提供参考，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

金杯汽车股份有限公司拟资产转让
涉及的沈阳市沈河区万柳塘路38号
部分房地产市场价值
资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】第 B16-0014 号

金杯汽车股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的程序，对金杯汽车股份有限公司资产转让涉及的沈阳市沈河区万柳塘路 38 号部分房地产市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为金杯汽车股份有限公司，除委托人外，委托合同中未约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：金杯汽车股份有限公司（以下简称：金杯汽车）

统一社会信用代码：91210100243490067P

法定住所：沈阳市沈河区万柳塘路38号

经营场所：沈阳市沈河区万柳塘路38号

法定代表人：刘同富

注册资本：人民币壹拾亿零玖仟贰佰陆拾陆万元整

实收资本：人民币壹拾亿零玖仟贰佰陆拾陆万元整

企业类型：股份有限公司

成立日期：1984年05月14日

营业期限：自1984年05月14日至2034年05月14日

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，知识产权服务。（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)。

(二) 产权持有人概况

本次评估委托人即为产权持有人。

(三) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人外,委托合同中未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

评估目的是反映在评估基准日沈阳市沈河区万柳塘路38号部分房地产市场价格,为金杯汽车股份有限公司拟资产转让事宜提供价值参考。

上述经济行为经金杯汽车股份有限公司总裁办公会会议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的,评估对象为金杯汽车股份有限公司拥有的沈阳市沈河区万柳塘路38号部分房地产市场价格。

评估对象与本次委托合同约定的评估对象一致。

(二) 评估范围

1、评估范围是沈阳市沈河区万柳塘路38号的办公用房地产,包括:地上建筑面积7,840.00平方米、地下建筑面积1,000.00平方米(无证),土地使用权750.66平方米,账面原值36,657,194.53元,账面净值14,935,624.09元。

2、评估范围内资产概况

(1) 地理位置:委估房地产位于沈阳市沈河区万柳塘路38号,地处沈河区东南部,南临万柳塘路、东临先农坛路,途径公交线路有245路、246路、274路等,地铁10号线可达。

(2) 建筑物概况:委估房地产所在建筑物为1栋地上8层地下1层混合结构办公楼,外墙装饰面板、部分玻璃幕墙,内墙涂料,室内铺设地砖、地板,外玻璃门、内木门、塑钢窗。评估范围内的房屋建筑物位于1、4层局部,5至8层整层及地下1层。

(3) 市政基础设施条件及周围环境:委估房地产所在土地开发程度达到“七通一平”,基础设施齐备、保障率较高,对外交通便捷,道路通达度较好。

截至评估基准日，委估房地产均为委托人自用。

3、权属状况

(1) 产权证登记情况：

土地使用权 1 宗，权证号：沈阳国用（2012）第 SH01018 号，证载土地使用权人为金杯汽车股份有限公司，座落沈河区万柳塘路 38 号，地号 021500615，图号为花园街：19，地类用途为公建，使用权类型为出让，终止日期 2044 年 9 月 5 日，使用权面积 750.66 m²。

地上建筑物为 1 栋 8 层混合结构办公楼，权证号：沈房权证沈河字第 53796 号，证载房屋所有权人为金杯汽车股份有限公司，房屋坐落沈河区万柳塘路 38 号，产别为股份制企业房产，房屋幢号为 38 号，结构为混合，房屋总层数 8 层，建筑面积 7840 平方米，设计用途为其他。证载房屋具体位于一层 A-D 轴至 6-9 轴，A-G 轴至 5-6 轴；四层 A-D 轴至 2-9 轴；五-八层 A-D 轴至 2-9 轴，D-K 轴至 7-9 轴，以上各层均需扣除 A-B 轴至 5-1/5 轴公用部分。

地下建筑面积 1000 平方米，未办理产权证，主要为地下停车库，建筑面积系委托人申报确认。

(2) 他项权利限制状况：评估范围内的地上房屋建筑物及土地使用权于评估基准日处于抵押状态，抵押权利人为华夏银行沈阳南湖支行，抵押金额 4300 万元，抵押期限自 2018 年 5 月 7 日起至 2021 年 4 月 8 日止。

评估范围与本次委托合同约定的评估范围一致。

四、价值类型

根据评估业务委托合同所确定的评估目的、特定市场条件及评估对象状况，本次评估的价值类型为市场价值。

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强迫的情况下，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年6月1日）中华人民共和国财政部令第86号；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第483号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）2017年11月19日起施行；
8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
9. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（三）经济行为依据

- 1.金杯汽车股份有限公司总裁办公会会议纪要。

（四）权属依据

- 1.委托人（产权持有人）营业执照；
- 2.房地产权证；
- 3.与产权持有人资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 2.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3.《中国人民银行每月公布的贷款市场报价利率（LPR）》；
- 4.委托人（产权持有人）提供的记账凭证等财务资料；
- 5.沈阳地区房地产市场价格信息资料，二手房市场监控研究系统及租赁市场数据；
- 6.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 7.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 8.其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》
- 4.委托人及产权持有人提供的其他有关资料；
- 5.Wind 数据库；
- 6.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用市场法和收益法评估，综合分析两种评估方法所得出的评估结果确定最终评估结论。

1、市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中： A_i 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费

R 为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

N 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2020 年 5 月 22 日至 2020 年 6 月 17 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1.组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2.根据委托评估目的及资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单，做好相关资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（三）现场调查

1.评估人员向产权持有人获取评估基准日的资产申报明细，询问相关资产情况，进一步确定评估范围。

2.按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查、复核等方式委估资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.和企业管理层进行访谈、沟通，了解资产取得之后年度使用情况，核实评估范围。

（四）收集资料

评估人员根据评估项目的具体情况从各种可能的途径获取评估所需资料，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等，评估人员对收集的评估资料进行分析、核实验证、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、判断和计算，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部复核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，根据委托人提出的合理意见对评估报告进行恰当调整。

完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

本次对资产市场价值的评估建立在如下假设基础上：

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.假设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。

4.假设和资产转让相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

5.委托人、产权持有人提供的与本次评估相关所有资料真实、完整、准确、有效。

6.假设委托人、产权持有人完全遵守所有相关的法律法规。

7.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师（资产评估专业人员）及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关法律、行政法规规定和资产评估准则要求，本着独立、公正和客观的原则，履行了必要的评估程序，经过评估人员测算，沈阳市沈河区万柳塘路38号部分房地产在评估基准日采用市场法的评估结论为人民币5,537.00万元（大写人民币伍仟伍佰叁拾柒万元整）。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在现有规划用途、外部宏观经济环境不发生较大变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。若委托人或产权持有人变更评估对象的规划用途，应当重新评估。

(三) 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(四) 本资产评估报告是在委托人和产权持有人及相关当事人提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(五) 权属资料不完整或存在瑕疵的情形

评估范围内的地下建筑部分（建筑面积 1000 平方米）于评估基准日尚未办理产权证，产权持有人承诺对其拥有所有权本资产评估报告的评估结论未考虑上述房地产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；地下部分建筑面积 1000 平方米系产权持有人申报，评估人员现场测量确认，未经权威部门测绘认证，若日后对该部分房地产进行测绘，则建筑面积应以正式测绘报告为准，并对评估结论做相应调整。

(六) 抵押、担保事项、重大诉讼与仲裁的最新进展等情况及对评估结论的影响；

评估范围内的地上房屋建筑物及土地使用权于评估基准日处于抵押状态，抵押权利人为华夏银行沈阳南湖支行，抵押金额 4300 万元，抵押期限自 2018 年 5 月 21 日起至 2021 年 5 月 21 日止。

(七) 重大期后事项及对评估结论的影响。

2020 年 1 月，全国爆发新型冠状病毒肺炎。鉴于目前疫情状况，截至本报告日，

我们尚无法确定本次疫情对评估结论产生的影响。经与委托人、产权持有人管理层充分沟通后，除报告出具日前已产生的影响外，本次评估不考虑疫情对评估结论的影响。

（八）评估程序受限事项

无。

提请报告使用人关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。
- 4.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 5.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）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价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。


十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年6月19日。

（以下无正文）

(此页无正文)

资产评估师:  邵嫣妮 3111043

资产评估师:  李璇 31090009

资产评估机构:  北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年六月十九日