

本评估报告共x册

本册为第一册

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司
以财务报告为目的的投资性房地产项目
资产评估报告

中天华资评报字[2017]第3004号

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年1月7日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要.....	2
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日:	11

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 以财务报告为目的的投资性房地产项目 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2017）第3004号

北京中天华资产评估有限责任公司接受四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的委托，对四川金宇汽车城（集团）股份有限公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量以财务报告为目的所涉及四川金宇汽车城（集团）股份有限公司投资性房地产于评估基准日的市场价值进行了评估工作，为委托方的财务报告提供资产价值参考。

根据评估目的，本次评估对象为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司财务报表中的投资性房地产，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，产权持有单位申报的委估资产的账面价值为 3858.65 万元。

本次评估范围为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司所属的投资性房地产，包含房屋及应分摊占用的土地使用权，位于成都市武侯区佳灵路 53 号成都西部汽车城 3 楼展场，房屋所有权证编号为《成房权证监证字第 1888711 号》，建成于 1994 年 6 月，混合结构，证载面积 3466.89 平方米。截至评估基准日产权持有单位尚未办理分户土地证，根据委托方提供的国有土地使用证，土地证号为《成国用 2009 第 825 号》，证载土地使用权人为成都西部汽车城股份有限公司，土地使用权面积 32755.60 平方米。根据成都西部汽车城股份有限公司提供的“关于转让给四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的成都西部汽车城 3 楼展场的情况说明”，本次评估对象包含成都西部汽车城 3 楼展场的房屋及应分摊占用的土地使用权。具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的投资性房地产进行评估，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

四川金字汽车城（集团）股份有限公司委托评估的，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日四川金字汽车城（集团）股份有限公司财务报表中的投资性房地产所表现的市场价值为人民币 3,696.18 万元，大写：（人民币）叁仟陆佰玖拾陆万壹仟捌佰圆整。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2017年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 以财务报告为目的的投资性房地产项目 资产评估报告

中天华资评报字（2017）第3004号

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对四川金宇汽车城（集团）股份有限公司以财务报告为目的而涉及的四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的投资性房地产于2016年12月31日进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方及产权持有单位为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司。评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方及产权持有单位简介

1. 企业名称：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司（以下简称金宇股份公司）
2. 住 所：南充市延安路380号
3. 统一社会信用代码： 91511300209454038D
4. 法定代表人：刘波
5. 注册资本金：壹亿贰仟柒佰柒拾叁万零捌佰玖拾叁元人民币
6. 经济类型：其他股份有限公司（上市）
7. 成立日期： 1988年3月21日
8. 经营期限： 1988年3月21日至2020年12月30日
9. 股票代码：000803

10. 经营范围：汽车贸易（小轿车除外），二手车交易，摩托车交易，汽车（摩托车）配件研发制造、维修、装饰、汽车城等服务经营；建筑材料、机械、器材维修、机械出租，水电安装；丝织品制造，丝织品炼、染、印及自产丝织服装的出口业务和纺机配件进口业务；项目投资、租赁、投资咨询、证券。

二、评估目的

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司因对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，本次评估是以财务报告为目的，对四川金宇汽车城（集团）股份有限公司所涉及的投资性房地产于评估基准日的市场价值进行了评估工作，为委托方的财务报告提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司财务报表中的投资性房地产，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，申报的委估资产的账面价值为 3858.65 万元。

本次评估范围为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司所属的投资性房地产，包含房屋及应分摊占用的土地使用权，位于成都市武侯区佳灵路 53 号成都西部汽车城 3 楼展场，房屋所有权证编号为《成房权证监证字第 1888711 号》，建成于 1994 年 6 月，混合结构，证载面积 3466.89 平方米。截至评估基准日产权持有单位尚未办理分户土地证，根据委托方提供的国有土地使用证，土地证号为《成国用 2009 第 825 号》，证载土地使用权人为成都西部汽车城股份有限公司，土地使用权面积 32755.60 平方米。根据成都西部汽车城股份有限公司提供的“关于转让给四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的成都西部汽车城 3 楼展场的情况说明”，本次评估对象包含成都西部汽车城 3 楼展场的房屋及应分摊占用的土地使用权。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托方及产权持有单位提供，并对所提供的评估对象法律资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

四、价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方及产权持有单位商定，本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）评估执业依据

1. 四川金字汽车城（集团）股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）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. 《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修订）；
3. 《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令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
4. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日修正）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国物权法》；
10. 《中华人民共和国证券法》；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
2. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
3. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
6. 《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协[2007]169 号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
8. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211 号）；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号，中国注册会计师协会 2003）；
10. 《房地产评估规范》[GB / T50291—2015]。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证、国有土地使用证、付款凭证；
2. 有关产权的“情况说明”、“承诺函”；
3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的现行存款、贷款利率；
2. 中国外汇交易中心公布的十年期国债利率；
3. 有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等；
4. 委托方及产权持有单位申报的《资产评估申报明细表》；
5. 委托方及产权持有单位提供的关于进行资产评估有关事项的说明；
6. 评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——不动产》和《以财务报告为目的的评估指南（试行）》、《投资性房地产评估指导意见（试行）》的规定，投资性房地产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。评估人员通过实地查看，认真分析调查收集到的资料，按照资产评估准则及相关法规的规定，根据评估对象的实际情况，结合本次报告评估目的来确定投资性房地产的评估方法。

本次评估对象是商业性房地产，主要用途为对外出租经营并产生收益，而目前评估对象房地产市场上的同类型、同一区域的类似商业性房地产的交易案例不多，较难搜集到类似交易案例，故不宜采用市场法进行评估，本次评估对象是商业性房地产，采用收益法能真实、准确体现投资性房地产价值，故本次采用收益法予以确认投资性房地产的评估值。

收益法是根据效用价值论，运用适当的资本化率，将预期评估对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算为评估时点上的现值，求其之和得出评估对象房地产价值的一种评估方法，这种方法适用于有收益或潜在收益的房地产的评估。截至评估基准日，委估投资性房地产的租约均已到期，则本次均以客观租金收益水平进行测算。

收益法基本计算公式：

$$V=A/(R-g)\{1-[(1+g)/(1+R)]^n\}$$

V——房地产在评估时点的收益价格，通常称为现值；

A——房地产的未来净收益；

R——资本化率；

n——房地产的收益期限，是从评估时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限；

g——净收益逐年递增的比率。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司自2017年1月1日至2017年1月7日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2017年1月1日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

向产权持有单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；现场勘查，对委估资产逐项进行清查核实；随时与委托方和产权持有单位交流情况。对房地产的建筑面积、标定位置、结构形式、装修标准、租赁情况进行逐项清查，并对主要结构，如：

基础、柱、墙体、屋面等部位进行重点查看，并对房地产周边区域状况、交易情况进行市场调查。

④核实产权证明文件

（四）评估汇总阶段

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设产权持有单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

4. 假设产权持有单位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。

5. 假设产权持有单位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. 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。

7. 本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

8. 本次评估假设委托方及产权持有单位提供的相关资料真实、准确、完整。

9. 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产。

特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司委托评估的四川金宇汽车城（集团）股份有限公司财务报表中的投资性房地产，于评估基准日2016年12月31日所表现的市场价值为人民币3,696.18万元，大写：（人民币）叁仟陆佰玖拾陆万壹仟捌佰圆整。

具体评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权资料瑕疵事项

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司申报的投资性房地产，包含房屋及应分摊占用的土地使用权，截至评估基准日产权持有单位已办理完房屋所有权证，分户土地证尚未办理完毕。根据企业《关于转让给四川金宇汽车城（集团）股份有限公司的成都西部汽车城3楼展场的情况说明》承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）评估程序受到限制

1. 评估程序未受到限制。

（四）引用其他机构出具的报告结论

1. 未引用其他机构出具的报告结论。

（五）重大期后事项

1. 未发现重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证，但对评估对象的法律权属不提供保证。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 列入评估范围的投资性房地产，租约为一年一签，且每年年初签订，截至评估基准日，委估投资性房地产的租约均已到期，故本次未按照合同价予以估算，而是以市场正常的客观租金水平进行评估，请评估报告使用者予以关注。

4. 本次评估结果仅为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司以财务报告为目的对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量提供价值参考意见，不能作为其他目的使用。

5. 我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

6. 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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：

评估报告出具日期为 2017 年 1 月 7 日。

（此页下方无正文）

（此页为签字盖章页，无正文）

评估机构法定代表人

李晓红

资 产 评 估 师

孙彦君

资 产 评 估 师

付浩

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年1月7日