

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司
拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2019]评字第 90039 号
(共 2 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年十一月五日



目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	17
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	17
二、 评估目的.....	23
三、 评估对象和评估范围.....	23
四、 价值类型.....	30
五、 评估基准日.....	30
六、 评估依据.....	30
七、 评估方法.....	33
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	49
九、 评估假设.....	51
十、 评估结论.....	53
十一、 特别事项说明.....	56
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	68
十三、 资产评估报告日.....	68
十四、 签名盖章.....	69
资产评估报告附件.....	70

第二册（评估明细表）



声 明

1、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的。

2、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不承担责任。

3、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。

4、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和使用评估结论，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。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、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及其所涉及资产、负债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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及



其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。



四川金字汽车城（集团）股份有限公司 拟股权转让涉及的 南充金字房地产开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中天和[2019]评字第90039号

北京中天和资产评估有限公司接受四川金字汽车城（集团）股份有限公司（以下简称：金字车城公司）委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对金字车城公司拟股权转让事宜涉及的南充金字房地产开发有限公司（以下简称：金字房地产公司）股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据四川金字汽车城（集团）股份有限公司《2019 年第 13 次总经理办公会会议纪要》文件，金字车城公司拟转让股权，为此需对金字房地产公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

金字房地产公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括金字房地产公司评估基准日的全部资产和负债，具体以金字房地产公司提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019 年 9 月 30 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用资产基础法评估结果为最终评估结论，金字房地产公司股东全部权益评估价值为-23.67万元（大写人民币：负贰拾叁万陆仟柒佰圆整），比



账面价值 2,812.91 万元减值 2,836.58 万元，减值率 100.84%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年9月30日起至2020年9月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对金宇房地产公司纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的44项开发产品、6项投资性房地产尚未取得房产权证。本次评估中，44项开发产品及6项投资性房地产建筑面积按南房实测[2014-1-2]号、南房预测[2016-11-20]号、南房实测[2009-5-7]号、南房测[2006-09-01]号房屋面积测绘报告所载面积为依据。被评估单位取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

开发产品明细如下：

序号	名称	建成年月	面积（平方米）	账面价值（万元）		产权编号
				原值	净值	
1	盛世天城-2	2013 年	180.63	110.12	96.93	00724293
2	盛世天城-14	2013 年	209.76	127.88	112.57	00724299
3	盛世天城-120	2013 年	118.91	72.49	63.81	00724251
4	盛世天城-270	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724158
5	盛世天城-271	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724159
6	盛世天城-272	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724160
7	盛世天城-301	2013 年	405.92	247.47	217.84	00724175
8	盛世天城-127	2013 年	54.46	33.20	29.23	00724083
9	盛世天城-138	2013 年	423.31	258.07	227.17	00724090
10	盛世天城-5	2013 年	112.29	68.46	68.46	00724307
11	盛世天城-6	2013 年	63.90	38.96	38.96	00724295
12	盛世天城-7	2013 年	117.92	71.89	71.89	00724308
13	盛世天城-176	2013 年	235.14	143.35	143.35	00724274
14	盛世天城-248	2013 年	275.85	168.17	168.17	00724146



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

15	盛世天城-物管用房	2013 年	381.72	232.72	232.72	00724174
16	盛世天城-4 个自行车库	2013 年	2,719.91	1,658.21	1,658.21	00724106、 00724107、 00724108、 00724109
17	富林花园车库	2000 年	104.64	3.69	3.69	
18	香榭春天-29-127-1	2007 年	23.73	57.41	57.41	00448622
19	香榭春天-29-528	2007 年	64.21			00448511
20	香榭春天-29-542-12	2007 年	17.74			00448627
21	香榭春天-11-512 号附 9 号	2005 年	49.14			无
22	香榭春天-7 号楼负 1 层 5 号	2005 年	38.98			无
23	香榭春天-7 号楼负 1 层 6 号	2005 年	38.98			无
24	香榭春天-7 号楼负 1 层 7 号	2005 年	38.98			无
25	香榭春天-7 号楼负 1 层 8 号	2005 年	38.98			无
26	香榭春天-7 号楼负 1 层 9 号	2005 年	38.98			无
27	香榭春天-9 幢负 1 层 4 号	2005 年	36.87			00244902
28	香榭春天-11 号楼负 1 层 28 号	2005 年	23.31			00243992
29	香榭春天-11 号楼负 1 层 29 号	2005 年	116.48			00243993
30	香榭春天-11 号楼负 1 层 30 号	2005 年	78.44			00243995
31	香榭春天-11 号楼负 1 层 31 号	2005 年	99.84			00243996
32	盛世天城-185	2013 年	58.01	35.37	5.23	00724241
33	盛世天城-205	2013 年	69.67	42.47	1.45	00724113
34	盛世天城-230	2013 年	56.82	34.64	4.00	00724133
35	盛世天城-233	2013 年	126.59	77.18	3.18	00724135
36	盛世天城-239-2	2013 年	63.30	38.59	3.18	00724418
37	盛世天城-249	2013 年	111.49	67.97	3.18	00724147
38	盛世天城-274-1	2013 年	32.41	19.76	3.18	00724421
39	盛世天城-317	2013 年	191.31	116.63	3.18	00724189
40	盛世天城-319	2013 年	390.96	238.35	3.00	00724191
41	盛世天城-326	2013 年	32.86	20.03	1.90	00724197
42	盛世天城-119	2013 年	55.05	33.56	9.49	00724076
43	盛世天城-131-3	2013 年	40.39	24.62	6.39	00724323
44	盛世天城-156-1	2013 年	41.30	25.18	8.13	00724339
	合计		7,656.02	4,235.25	4,113.34	

投资性房地产明细如下：

序号	建筑物名称	建成 年月	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
				原值	净值	
1	盛世天城负一层 20 号	2013 年	567.68	865.04	865.04	
2	盛世天城负一层 22 号	2013 年	240.82	366.96	366.96	
3	盛世天城负一层 25 号	2013 年	249.90	380.80	380.80	
4	车库 26	2013 年	35.46	8.57	8.57	

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044



5	车库 97	2013 年	35.46	8.57	8.57	
6	车库 157	2013 年	35.46	8.57	8.57	
	合计		1,164.78	1,638.51	1,638.51	

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围1项车辆，车辆登记证书、车辆行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，5项车辆，车辆年检已过期，无法正常上路行驶。

该等车辆见下表：

序号	车辆牌照	名称	入账日期	年检到期日	账面净值 (万元)	证载权利人
1	川 RM3979	桑塔纳小轿车	2002 年 5 月	2010 年 5 月	0.13	南充金宇房地产开发有限公司
2	川 A009EF	凯迪拉克	2007 年 8 月	2017 年 10 月	0.00	四川中继汽车贸易有限公司
3	川 R26603	依维柯客车	2007 年 10 月	2017 年 10 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司
4	川 R29259	恒通客车	2008 年 12 月	2009 年 12 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司
5	川 R74958	雷诺 风景 1598u	2008 年 5 月	2010 年 6 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2. 评估程序受到限制的情形

①关于设备的技术检测

本次评估中，未对各种设备类资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，本次评估在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

②关于隐蔽工程的技术检测

本次评估中，未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建（构）筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断。

③未进行现场调查

纳入评估范围的长期股权投资单位四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有



限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司，由于业务开展较少，基于重要性原则，经和委托人沟通，没有采用现场核查方式，主要通过照片、询问现场人员和电话调查等替代程序进行了核查，所需评估资料均通过传真、电子邮件等形式提供。

3. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，被评估单位尚未提供其参股子公司四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司评估基准日的审计报告。本次评估依据所收集的相关投资协议、合同、营业执照、验资报告、评估基准日会计报表、前期审计报告等进行资产核查。本次评估是按照被评估单位提供的长期股权投资单位评估基准日及前期经审计的会计报表结合股权比例进行的。

除上述事项外，本次评估未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

4. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
1	赵承毅	金宇房产、杨本林、张勇	租赁合同纠纷案	1、要求三被告共同归还转让费5万元及违约金；2、要求三被告支付租金2250元；3、因诉讼产生的一切费用由被告承担	一审判决结果：金宇房产、杨本林、张勇共同向原告支付5万元及2250元租金，案件受理费553元三被告共同承担	账面未记录
2	金宇房产	赵承毅	租赁合同纠纷案（二审）	撤销一审判决	二审判决结果：驳回上诉，维持原判	账面未记录
3	张群	被告一：金宇车城；被告二：金宇房产	民间借贷纠纷案	1、判令金宇车城偿还本金210万元及利息（利息按月利率2%）；2、判令金宇车城承担违约责任（借款合同总金额的30%）及原告的律师费及财产保全担保保险费；3、判令金宇房产承担连带清偿责任；4、本案一切诉讼费由两被告承担	一审判决结果：向张群支付本金210万元及利息2633.07元（2015.4.20前的利息）。2015年4月20日起按月利率2%计算利息	诉讼请求借款本金210万元，其中62万元为金宇房地产公司借款本金。截至评估基准日，借款本金620,000.00元已计入其他应付款，应付利息截至2019年9月30日计提44.64万元。
4	金宇车城	张群	民间借贷纠纷案	1、撤销一审判决；2、一审、二审诉讼费由被上诉人承担	上诉中	
5	四川鑫宇建筑工程有限公司	金宇房产	建设工程施工合同纠纷案	1、判令被告支付工程款16214774元及利息；2、被告承担本案的诉讼费及实现债权的其它费用	一审判决结果：支付工程款16214774元及相应利息，案件受理费119088元，保全费5000元，	截至评估基准日，应付账款中应付工程款项为16,164,774.00元。
6	金宇房产	四川鑫宇建筑工程有限公司	建设工程施工合同纠纷案	撤销一审判决	上诉中	



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
7	宁波东灵水暖空调配件有限公司	金宇房产/四川省川安消防工程有限责任公司	票据追索权纠纷案	1、判令二被告连带向原告支付汇票金额 10 万元及逾期利息 6000 元；2、诉讼费由二被告共同承担	已结案，判决生效后十日内支付 10 万元及利息	应付账款已暂估（川安消防）10 万
8	成都鑫达丰商贸有限公司	金宇房产/四川省川安消防工程有限责任公司	票据追索权纠纷案	1、判令二被告连带向原告支付汇票金额 10 万元及逾期利息 6000 元；2、诉讼费由二被告共同承担	已结案，判决生效后十日内支付 10 万元及利息	应付账款已暂估（川安消防）10 万
9	任宇/何涛军	金宇房产	商品房销售合同纠纷	1、判令被告回购盛世天城 1 栋 1 层 183 铺；2、青皮判令被告支付原告回购该房房款及约定的增值房价款共计 702896.4 元；3、支付维修金 1618.4 元、预告登记费 560 元，抵押登记费 560 元、抵押手续费 464 元，合计 3202.4 元；4、支付房价款的资金占用利息（从 2019 年 3 月 30 日起按年利率 6%标准计算）	一审未判决	账面无记录
10	杨素玲	东莞市建工集团有限公司/肖隆强/金宇房产	建设工程施工合同纠纷案	1、请求判令三被告承担连带责任支付工程欠款 577912 元及资金占用利息；2、诉讼费由被告承担	一审未判决	账面无记录
11	杨涛	金宇房产	商品房销售合同纠纷	1、判令被告回购盛世天城 1 栋 1 层 267-1 铺；2、青皮判令被告支付原告回购该房房款及约定的增值房价款共计 770133.6 元；3、支付维修金 2272.8 元、预告登记费 550 元，抵押登记费 550 元、抵押手续费 512 元，合计 3884.8 元；4、支付房价款的资金占用利息（从 2019 年 1 月 31 日起按年利率 6%标准计算）	一审未判决	账面无记录
12	东莞市建工集团有限公司	金宇房产/金宇汽车城	建筑施工合同纠纷案	1、支付工程价款 6000 万元；2、自 2014.7.1-2019.5.30 支付资金占用费 1376.5 万元	一审未判决	账面未记录
13	赵茂甫/张俐	金宇房产	商品房销售合同纠纷	1、判令解除《商品房买卖合同》；2、支付回购款 624675.6 元	一审未判决	账面无记录
14	金宇房产	赵茂甫/张俐	商品房销售合同纠纷	撤销一审判决	上诉中	
15	成都易众铝业公司	金宇房产/川安消防/金宇汽车城	票据追索权纠纷案	1、判令金宇房产支付本金 20 万元；2、其余两被告连带清偿	一审已判决	应付账款已暂估（川安消防）20 万
16	南充市川北建材市场美鱼铝材装饰经营部	被告一：金宇房产；第三人：杜飞龙；第三人：四川	债权人代位权纠纷	1、判令被告立即向原告支付剩余的工程欠款 2101527.35 万元	一审未判决	账面无记录



**四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
		海德建筑装饰有限公司				
17	武侯区精忠五金经营部	金宇房产/川安消防/金宇汽车城	票据追索权纠纷案	1、判令金宇房产与川安消防共同支付本金 30 万元及利息 19108.39 元；	一审未判决	应付账款已暂估（川安消防）30 万
18	四川洪成玻纤有限公司	金宇房产	票据追索权纠纷案	1、判令被告支付汇票本金 20 万元及利息	一审未判决	应付账款已暂估（明智空调）20 万
19	台州市联兴电机制造有限公司	金宇房产	票据追索权纠纷案	1、判令被告支付汇票本金 40 万元及利息	一审未判决	应付账款已暂估（川安消防）40 万
20	蒋仕凤、盛国先	金宇房产	买卖合同纠纷案	1. 请求被告按市场价值赔偿不能办理产权房屋（面积 111.42 平方米）的损失；2、承担案件受理费及评估费	赔偿损失 3213207.95 元，承担诉讼费及评估费 44092 元	截至评估基准日，于预计负债中计提 1,103,100.00 元面积差额赔偿金。
21	金宇房产	蒋仕凤、盛国先	买卖合同纠纷案	撤销一审判决	二审未判决	
22	母银华	诺亚方舟	租赁合同纠纷	赔偿损失 40 万元	1、驳回被告母银华的全部诉讼请求；2、反诉被告母银华向反诉人支付租金 220000；3、驳回反诉人其他诉讼请求。	账面未记录
23	母银华	诺亚方舟	租赁合同纠纷（上诉案）	撤销（2018）川 1304 民初 3033 号民事判决，依法改判。2. 一、二审诉讼费用由被上诉人承担	驳回上诉，维持原判	账面未记录
24	吕红君	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼 133 号商铺；3、两被告共同支付租金 11635.16 元	一审未判决	账面未记录
25	郑伟	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼 130 号商铺；3、两被告共同支付租金 20887.31 元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金 20887.31 元。	一审未判决	账面未记录
26	张玉蓉	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼 118 号商铺；3、两被告共同支付租金 22428.4 元；	一审未判决	账面未记录
27	李学均	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼 134 号商铺；3、两被告共同支付租金 21099.24 元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金 20485.96 元。5、判令诺亚方舟公司支付违约金 25000 元	一审未判决	账面未记录
28	何建波	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼 104-2 号商铺；3、两被告共同支付租金 29015.4 元；4、判令诺亚方舟公司	一审未判决	账面未记录



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
				支付违约金 22632.01 元。		
29	王琳	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还负一楼 119 号商铺;3、两被告共同支付租金 29325.54 元;4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金 111436.68 元。5、判令诺亚方舟支付违约金 21994.02 元	一审未判决	账面未记录
30	罗敏	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还负一楼 105-3 号商铺;3、两被告共同支付租金 27195.43 元;4、判令诺亚方舟公司支付违约金 22295.68 元。	一审未判决	账面未记录
31	吴红梅	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还负一楼 121-1 号商铺;3、两被告共同支付租金 16620 元;4、判令诺亚方舟公司支付违约金 12278.33 元。	一审未判决	账面未记录
32	杨承文/殷雨婷	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还负一楼 105-1 号商铺;3、两被告共同支付租金 27255.89 元;4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金违约金 22250.49 元。	一审未判决	账面未记录
33	江波	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还负一楼 118 号商铺;3、两被告共同支付租金 16650.45 元;4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金 20516.2 元。5、判令诺亚方舟支付未按时支付租金的违约金 15000 元	一审未判决	账面未记录
34	青成春	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还一楼 12 号商铺;3、两被告共同支付租金 37391.94 元;4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金 14476.33 元。5、判令诺亚方舟支付未按时支付租金违约金 25000 元	一审未判决	账面未记录
35	郭清力	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还一楼 111-2 号商铺;3、两被告共同支付租金 19496.58 元;4、判令诺亚方舟公司支付未按时付款的违约金 14427.44 元。5、判令支付 2018 年拖欠的租金 19501.58	一审未判决	账面未记录
36	蒋连英	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还一楼 128-1 号商铺;3、两被告共同支付租金 19502.52 元;4、判令诺亚方舟公司支付逾期付租违约金 15134.92 元。5、支付拖欠的 2018 年租金 20457.62	一审未判决	账面未记录
37	林红/邓霖	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效;2、返还一楼 121-2 号商铺;3、两被告共同支付租金 16056.94 元;4、判令诺亚方舟公司	一审未判决	账面未记录



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
				支付违约金 13111.56 元。		
38	王娟	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 131-2 号商铺；3、两被告共同支付租金 35187.1 元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金的违约金 28367.05 元。	一审未判决	账面未记录
39	任涵	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 124 号商铺；3、两被告共同支付租金 26578.28 元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金的违约金 22888.65 元。	一审未判决	账面未记录
40	雷微	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 117-1 号商铺；3、两被告共同支付租金 25971.69 元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金 20952.55 元。	一审未判决	账面未记录
41	韩晓琳/庞波	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 111-1 号商铺；3、两被告共同支付租金 19323.65 元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金 14012.04 元。	一审未判决	账面未记录
42	陈慧蓉	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 104-1 号商铺；3、两被告共同支付租金 31167.94 元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金 25487.52 元。	一审未判决	账面未记录
43	张雪	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼 109 号商铺；3、两被告共同支付租金 24542.4 元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时付租金违约金 18650.92 元。	一审未判决	账面未记录

由于诉讼事项尚未结束，除应付款项之外可能发生的利息、违约金赔偿、承担的诉讼费尚无法确定，因此评估结果仅按照账面记载的应付款额进行了评估。诉讼事项判决的结果，如果发生除上述应付款项之外的利息、赔偿金以及诉讼费等费用的支付，或者判决形成应付款项金额的减少等，将会影响评估结果。请报告使用人关注。

本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

5. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①抵押：

截止到评估基准日金宇房地产公司下列22项开发产品处于抵押状态，账面原值



1,305.75万元，账面净值1,239.99万元，抵押权人为绵阳市商业银行股份有限公司南充分行，抵押期限自2018年8月24日至2021年8月24日，是四川金宇汽车城（集团）股份有限公司向该银行进行借款而进行的抵押，抵押合同DY180828018597号。

具体明细见下表：

序号	权证编号	名称	建成年月	面积	账面价值（万元）	
					原值	净值
1	00724212	盛世天城-119	2013 年	152.53	92.99	81.85
2	00724213	盛世天城-121	2013 年	58.71	35.79	31.51
3	0724379	盛世天城-130-2	2013 年	63.15	38.50	33.89
4	00724265	盛世天城-158	2013 年	81.00	49.34	43.43
5	00724229	盛世天城-159	2013 年	60.88	37.12	32.67
6	0724267	盛世天城-162	2013 年	58.01	35.37	31.13
7	00724268	盛世天城-164	2013 年	58.01	35.37	31.13
8	00724327	盛世天城--139-1	2013 年	109.35	66.67	58.68
9	00724328	盛世天城--139-2	2013 年	105.50	64.32	56.61
10	00724329	盛世天城--141-1	2013 年	76.67	46.74	41.14
11	00724330	盛世天城--141-2	2013 年	76.67	46.74	41.14
12	00724376	盛世天城-111-1	2013 年	62.44	38.07	38.07
13	00724377	盛世天城-111-2	2013 年	54.45	33.20	33.2
14	00724271	盛世天城-170	2013 年	55.15	33.62	33.62
15	00724235	盛世天城-173	2013 年	60.88	37.12	37.12
16	00724237	盛世天城-177	2013 年	68.04	41.48	41.48
17	00724131	盛世天城-227	2013 年	426.93	260.28	260.28
18	00724184	盛世天城-312	2013 年	158.16	96.42	96.42
19	00724186	盛世天城-314	2013 年	174.58	106.43	106.43
20	00724079	盛世天城--123	2013 年	64.47	39.30	39.3
21	00724337	盛世天城--131-1	2013 年	61.88	37.73	37.73
22	00724088	盛世天城--135	2013 年	54.39	33.16	33.16
合计				2,141.85	1,305.75	1,239.99

截止到评估基准日金宇房地产公司下列4项投资性房地产处于抵押状态，账面价值11,160.79万元，抵押权人为乐山市商业银行股份有限公司南充分行，抵押期限自2017年3月21日至2020年3月21日，是四川金宇汽车城（集团）股份有限公司向该银行进行借款而进行的抵押，抵押合同2017年乐山银南分最高抵字第006号。

具体明细见下表：

序号	权证编号	名称	建成年月	面积	账面价值（万元）
1	南房权证嘉字第 00724094 号	盛世天城负一层 44 号	2013 年 12 月	2,748.95	3,049.32
2	南房权证嘉字第 00724095 号	盛世天城负一层 45 号	2013 年 12 月	2,493.17	2,765.59



3	南房权证嘉字第 00724096 号	盛世天城负一层 46 号	2013 年 12 月	2,106.19	2,336.32
4	南房权证嘉字第 00724097 号	盛世天城负一层 47 号	2013 年 12 月	2,713.12	3,009.57
合计				10,061.43	11,160.79

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

6. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括：

（1）2019年10月14日，金宇房地产公司股东会决议向股东分配红利2000.00万元，截至资产评估报告日尚未支付。

（2）南充市嘉陵区城市管理和综合执法局于2019年10月23日出具行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号），告知金宇房地产公司于2014年7月在嘉陵区嘉南路1号“盛世天城”综合体4楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋5290.81m²和4780.52m²，共建1层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶3823.62m²，搭建面积共计1.4万m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令10日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结论，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

除上述事项外，本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

7. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

2012年12月25日，盛世天城项目取得了《（南嘉）房预售证第20120378号》商品房预售许可证，预售总建筑面积为64132.66平方米；在2013年12月23日，盛



世天城项目通过竣工验收备案，并取得了编号为（备 13095）的竣工验收备案书，工程规模为 63,688.65 平方米。

纳入评估范围的固定资产中的 3 项房屋建筑物为在盛世天城项目加建形成，此部分房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等各项规证或政府审批手续。

固定资产中的 3 项房屋建筑物具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
				原值	净值	
1	四楼办公区	2016 年	2,664.64	1,624.51	0.00	
2	四楼办公区外	2016 年	4,834.06	2,947.12	0.00	
3	廊桥	2016 年	2,815.66	1,716.58	0.00	
合计			10,314.36	6,288.21	0.00	

南充市嘉陵区城市管理和综合执法局已于 2019 年 10 月 23 日出具行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第 BA18 号），告知金宇房地产公司于 2014 年 7 月在嘉陵区嘉南路 1 号“盛世天城”综合体 4 楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋 5290.81 m²和 4780.52 m²，共建 1 层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶 3823.62 m²，搭建面积共计 1.4 万 m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令 10 日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

上述房屋建筑物包含于行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第 BA18 号）所述的建筑物中，考虑房屋建筑物被政府强行拆除的影响，本次资产评估报告对上述房产评估为 0 元。

除上述事项外，本次资产评估对应的经济行为中，尚未发现其他可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

8. 其他事项

（1）无保留意见审计报告

金宇房地产公司评估基准日的会计报表经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“中喜专审字[2019]第 0908 号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

（2）关于未来收益预测

本次评估所依据的未来收益预测资料是委托人及被评估单位在充分分析行业、企



业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是对收益预测数据的可实现性提供任何保证。

（3）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

（4）土地使用权

纳入本评估范围内的1项土地使用权，账面原值35.20万元，账面净值30.06万元，土地使用权证号为南充市国用（2013）第031780号，土地登记用途为商住综合用地，面积为1,051.00平方米。

2004年金宇车城公司以6项土地面积合计101,973.34平方米（含此1,051.00平方米）对金宇房地产公司增资，金宇房地产公司对土地进行整体开发。2010年主体开发完成后金宇房地产公司将土地成本分摊至已建房产。此1,051.00平方米土地未进行开发，于2013年办理了南充市国用（2013）第031780号土地使用权证，但未进行财务处理。2019年9月30日，金宇房地产公司将此项土地调整至无形资产科目进行核算。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司
拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天和[2019]评字第 90039 号

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司（以下简称“中天和评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让事宜涉及的南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人概况

本项目委托人为四川金宇汽车城（集团）股份有限公司，被评估单位为南充金宇房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

企业名称及简称：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司（以下简称“金宇车城公司”）

注册代码（统一社会信用代码）： 91511300209454038D

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：南充市延安路 380 号

法定代表人：匡志伟

注册资本：12773.089 万人民币

成立日期：1988-03-21



营业期限：1988-03-21 至 2020-12-30

经营范围：能源设备及配件(核能设备除外)研发、设计、制造、销售；能源项目(核能项目除外)的开发、建设、维护、智能化运营管理、交易服务及技术咨询；能源技术推广服务及技术咨询；承接(修、试)电力设施；储能和微网系统的建设与运营；工程项目管理；合同能源管理服务；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。(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) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：南充金字房地产开发有限公司(以下简称“金字房地产公司”)

注册代码(统一社会信用代码)：91511300209462222E

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：南充市石油南路 380 号

法定代表人：吴兴地

注册资本：4000 万人民币

成立日期：1997-04-19

营业期限：2002-03-13 至 2023-12-31

经营范围：房地产开发、经营。销售建材，五金、交电、化工，针、纺织品，日杂，百货，建筑机械，汽车零配件。器材维修，机械出租，房屋租赁，场地租赁，机械设备安装。(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)

2. 公司设立及历史沿革

金字房地产公司，原名为南充美亚房地产开发有限公司，主要从事房地产开发、经营，法定代表人吴兴地，注册地址为南充市石油南路 380 号。注册资本为 800 万元，其中四川金字汽车城(集团)股份有限公司出资 780 万元，出资比例为 97.50%；四川省南充市美鸿实业有限公司出资 20 万元，出资比例为 2.5%。

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
----	------	----------	----------	--------	--------



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

1	四川金宇汽车城(集团)股份有限公司出资	780.00	780.00	97.50%	97.50%
2	四川省南充市美鸿实业有限公司	20.00	20.00	2.5%	2.5%
	合 计	800.00	800.00	100.00%	100.00%

2003年3月10日，公司名称由南充美亚房地产开发有限公司变更名称为南充金宇房地产开发有限公司。

2004年8月20日，金宇房地产公司新增注册资本人民币3200万元，四川金宇汽车城(集团)股份有限公司以土地使用权投入3415.10万元，其中3180万元计入实收资本，235.10万元计入资本公积；南充西部汽车城有限公司以货币出资20万元。增资后四川金宇汽车城(集团)股份有限公司持股比例为99%，南充西部汽车城有限公司持股比例为0.5%，四川省南充市美鸿实业有限公司持股比例为0.5%。变更完成后的股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
1	四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	3960.00	3960.00	99.00%	99.00%
2	南充西部汽车城有限公司	20.00	20.00	0.5%	0.5%
3	四川省南充市美鸿实业有限公司	20.00	20.00	0.5%	0.5%
	合 计	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%

2010年12月31日，南充西部汽车城有限公司、四川省南充市美鸿实业有限公司分别将所持股份转让给四川美亚丝绸有限公司。变更完成后的股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
1	四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	3960.00	3960.00	99.00%	99.00%
2	四川美亚丝绸有限公司	40.00	40.00	1.00%	1.00%
	合 计	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%

2018年12月26日，四川美亚丝绸有限公司将所持股份转让给四川金宇汽车城(集团)股份有限公司。变更完成后的股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
1	四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%
	合 计	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%

经过上述股权变更，截至评估基准日，金宇房地产公司股东、股本结构如下表所



示：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
1	四川金字汽车城(集团)股份有限公司	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%
	合 计	4000.00	4000.00	100.00%	100.00%

自评估基准日至本资产评估报告出具日，金字房地产公司股东、股本结构无变化。

3. 企业近年经营管理及财务状况

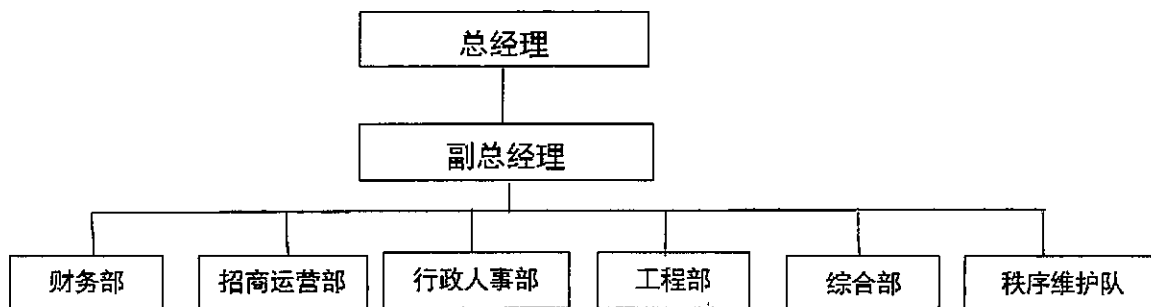
(1) 企业经营状况

金字房地产公司主要经营盛世天城商业项目，此项目位于四川省南充市嘉陵区嘉南路三段1号，共3层，项目总面积为63,688.65平方米，对外销售面积合计27,751.16平方米，目前已销售19,136.04平方米，其中预售1,410.50平方米，截止评估基准日，尚有8,615.12平方米未售；剩余面积为自持。

(2) 企业组织结构、分子公司情况

①组织结构

金字房地产公司的组织结构图如下：



②子公司

金字房地产公司共设有5家股权投资单位，在被投资企业中，全资子公司2家、参股子公司3家。其中：南充诺亚方舟商贸管理有限公司、南充蜀成物业管理有限公司等共计2家全资子公司纳入母公司合并报表范围；以上5家企业在长期股权投资科目均采用成本法核算。

各股权投资单位持股比例及投资成本如下：

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	认缴资本(万元)	认缴持股比例	实缴资本(万元)	实缴持股比例	投资日期	账面价值(万元)
1	四川美亚丝绸有限公司	2,000.00	50.00	2.50%	50.00	2.50%	2004/12/17	50.00
2	深圳市中金通投资有限公司	1,000.00	100.00	10.00%	100.00	10.00%	2012/1/18	100.00
3	四川北控聚慧物	1,000.00	20.00	2.00%	20.00	2.00%	2012/4/28	20.00



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

	联网科技有限公司							
4	南充诺亚方舟商贸有限公司	500.00	500.00	100.00%	100.00	100.00%	2018/12/21	100.00
5	南充蜀成物业管理有限公司	500.00	500.00	100.00%	500.00	100.00%	2018/12/26	500.00

(3) 企业前三年和评估基准日简要财务数据

根据金宇房地产公司经审计的母公司单体口径财务报表，截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日，资产总额 30,100.06 万元，负债总额 27,287.15 万元，净资产额 2,812.91 万元，2019 年 1-9 实现营业收入 422.24 万元，营业利润-6,461.14 万元，净利润-7,363.41 万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
资产总额	44,260.01	43,358.12	36,549.80	30,027.33
负债总额	33,431.15	35,697.16	31,779.86	32,795.37
净资产	10,828.87	7,660.95	4,769.94	-2,768.05
项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
营业总收入	749.35	8,383.45	2,082.42	1,240.71
营业总成本	1,132.79	8,646.56	4,244.28	1,626.03
营业利润	-956.77	408.39	-2,135.13	-6,635.62
利润总额	-992.95	400.19	-2,315.51	-7,619.90
净利润	-992.05	78.60	-2,321.02	-7,537.98
审计机构名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	中喜审字【2017】第 0335 号	中喜审字【2019】第 1074 号	中喜审字【2019】第 1074 号	中喜审字【2019】第 0908 号
审计意见类型	标准无保留	标准无保留	标准无保留	标准无保留

资产负债及财务状况简表（母公司单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
资产总额	44,260.01	39,059.02	36,707.76	30,100.06
负债总额	33,431.15	27,562.17	26,531.44	27,287.15
净资产	10,828.87	11,496.85	10,176.32	2,812.91
项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月



营业总收入	749.35	7,318.16	931.72	422.24
营业总成本	1,132.79	6,829.00	1,990.11	636.27
营业利润	-956.77	1,013.77	-1,133.52	-6,461.14
利润总额	-992.95	989.57	-1,315.02	-7,445.33
净利润	-992.05	667.98	-1,320.53	-7,363.41
审计机构名称	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告号	中喜审字【2017】第 0335号	中喜审字【2019】第 0425号	中喜审字【2019】第 1074号	中喜审字【2019】 第0908号
审计意见类型	标准无保留	标准无保留	标准无保留	标准无保留

审计报告认为金宇房地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了金宇房地产公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 9 月 30 日的财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-9 月的经营成果与现金流量。

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项

①主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额不含税收入	5%、9%
城市维护建设税	以流转税为计税依据	7%
教育费附加	以流转税为计税依据	3%
地方教育费附加	以流转税为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额计征	25%

②子公司的所得税税率情况

纳税主体名称	税率	备注
南充诺亚方舟商贸有限公司	25%	
南充蜀成物业管理有限公司	25%	

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。



（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司，持股比例 100.00%。

二、 评估目的

评估目的是根据四川金宇汽车城（集团）股份有限公司《2019 年第 13 次总经理办公会会议纪要》文件，金宇车城公司拟股权转让，为此需对金宇房地产公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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。

（一）评估对象

本资产评估项目的评估对象是金宇房地产公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

包括金宇房地产公司评估基准日的全部资产和负债，并且由金宇房地产公司提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了中喜专审字[2019]第 0908 号标准无保留意见审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	8,403.75
2.	非流动资产	21,696.30
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	770.00
7.	投资性房地产	20,856.44
8.	固定资产	3.51
9.	在建工程	
10.	工程物资	36.29
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	30.06
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	30,100.06
21.	流动负债	26,200.40
22.	非流动负债	1,086.75
23.	负债合计	27,287.15
24.	净资产（股东全部权益）	2,812.91

被评估单位填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1、委托主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债，其中：

（1）流动资产：

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等。

1) 货币资金

货币资金账面价值 191.98 万元，主要为现金、银行存款。其中：现金账面值 0.05 万元，存放在公司财务部；银行存款账面值 191.92 万元，共 12 个账户，全部为人民币存款。

2) 应收账款

应收账款账面价值 29.75 万元，已提取坏账准备 1.49 万元，账面净值 28.26 万元，主要为应收租金等，大部分账龄为 1 年以内。

3) 预付账款

预付账款账面价值 4.53 万元，主要为代垫维修款等，大部分账龄为 5 年以上。

4) 其他应收款

其他应收款账面价值 1,543.22 万元，已提取坏账准备 1,192.68 万元，账面净值



350.54 万元，主要为往来款、借款、租金等，大部分账龄为 1 年以内。

5) 存货

存货账面价值 7,870.26 万元，已计提跌价准备 41.82 万元，账面净值 7,828.44 万元，具体包括库存商品、开发产品等。

其中：库存商品主要为从南充西部汽车城有限公司转入的汽车零配件等，包括节气门（AJR、B5）、不带活塞的缸体（1.8T）、催化反应器分装总成、气囊总成司机侧、气囊模块总成副司机侧、起动机、涡轮增压器、等速万向节传动轴总、等速万向节传动轴总、后轴焊接总成等，共计 1605 项，存放于金宇房地产的仓库内。

开发产品共计 108 项，账面价值 7,824.38 万元，建筑面积合计 15,191.82 平方米，主要包括盛世天城商场中的未售商铺、物管用房、自行车库、地下一层商铺和富林花园车库等，盛世天城项目建设开发完成于 2013 年 12 月，位于四川省南充市嘉陵区嘉南路三段 1 号；富林花园项目建设开发完成于 2000 年，香榭春天建设开发完成于 2005 年及 2007 年，位于南充市石油南路 380 号。其中 7,656.02 平方米尚未办理权证，部分已取得产权编号，未办理权证房屋明细如下：

序号	名称	建成年 月	面积(平方米)	账面价值（万元）		产权编号
				原值	净值	
1	盛世天城-2	2013 年	180.63	110.12	96.93	00724293
2	盛世天城-14	2013 年	209.76	127.88	112.57	00724299
3	盛世天城-120	2013 年	118.91	72.49	63.81	00724251
4	盛世天城-270	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724158
5	盛世天城-271	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724159
6	盛世天城-272	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724160
7	盛世天城-301	2013 年	405.92	247.47	217.84	00724175
8	盛世天城--127	2013 年	54.46	33.20	29.23	00724083
9	盛世天城--138	2013 年	423.31	258.07	227.17	00724090
10	盛世天城-5	2013 年	112.29	68.46	68.46	00724307
11	盛世天城-6	2013 年	63.90	38.96	38.96	00724295
12	盛世天城-7	2013 年	117.92	71.89	71.89	00724308
13	盛世天城-176	2013 年	235.14	143.35	143.35	00724274
14	盛世天城-248	2013 年	275.85	168.17	168.17	00724146
15	盛世天城-物管用房	2013 年	381.72	232.72	232.72	00724174
16	盛世天城-4 个自行车库	2013 年	2,719.91	1,658.21	1,658.21	00724106、 00724107、 00724108、 00724109
17	富林花园车库	2000 年	104.64	3.69	3.69	



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益价值项目—资产评估报告

序号	名称	建成年 月	面积(平方米)	账面价值(万元)		产权编号
				原值	净值	
18	香榭春天-29-127-1	2007 年	23.73	57.41	57.41	00448622
19	香榭春天-29-528	2007 年	64.21			00448511
20	香榭春天-29-542-12	2007 年	17.74			00448627
21	香榭春天-11-512 号附 9 号	2005 年	49.14			无
22	香榭春天-7 号楼负 1 层 5 号	2005 年	38.98			无
23	香榭春天-7 号楼负 1 层 6 号	2005 年	38.98			无
24	香榭春天-7 号楼负 1 层 7 号	2005 年	38.98			无
25	香榭春天-7 号楼负 1 层 8 号	2005 年	38.98			无
26	香榭春天-7 号楼负 1 层 9 号	2005 年	38.98			无
27	香榭春天-9 幢负 1 层 4 号	2005 年	36.87			00244902
28	香榭春天-11 号楼负 1 层 28 号	2005 年	23.31			00243992
29	香榭春天-11 号楼负 1 层 29 号	2005 年	116.48			00243993
30	香榭春天-11 号楼负 1 层 30 号	2005 年	78.44			00243995
31	香榭春天-11 号楼负 1 层 31 号	2005 年	99.84			00243996
32	盛世天城-185	2013 年	58.01	35.37	5.23	00724241
33	盛世天城-205	2013 年	69.67	42.47	1.45	00724113
34	盛世天城-230	2013 年	56.82	34.64	4.00	00724133
35	盛世天城-233	2013 年	126.59	77.18	3.18	00724135
36	盛世天城-239-2	2013 年	63.30	38.59	3.18	00724418
37	盛世天城-249	2013 年	111.49	67.97	3.18	00724147
38	盛世天城-274-1	2013 年	32.41	19.76	3.18	00724421
39	盛世天城-317	2013 年	191.31	116.63	3.18	00724189
40	盛世天城-319	2013 年	390.96	238.35	3.00	00724191
41	盛世天城-326	2013 年	32.86	20.03	1.90	00724197
42	盛世天城--119	2013 年	55.05	33.56	9.49	00724076
43	盛世天城--131-3	2013 年	40.39	24.62	6.39	00724323
44	盛世天城--156-1	2013 年	41.30	25.18	8.13	00724339
	合计		7,656.02	4,235.25	4,113.34	

以上未办理权证的盛世天城项目的建筑面积是根据南充市房地产测绘所《南充市房屋面积测绘报告》（南房实测[2014-1-2]）确定，香榭春天的面积是根据南充市房地产测绘所《南充市房屋面积测绘报告》（南房预测[2016-11-20]号、南房实测[2009-5-7]号、南房测[2006-09-01]号）确定的，实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准，以上房屋面积如有差异，评估结论应作相应调整。

金宇房地产公司提供的资料表明以上开发产品中的房产产权均归公司所有，无产



权纠纷。

金宇房地产公司提供的资料表明以上开发产品中的房产产权于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

（2）非流动资产：

非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、工程物资、无形资产等。

1) 长期股权投资账面价值770.00万元，主要是对四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司、南充诺亚方舟商贸管理有限公司、南充蜀成物业管理有限公司等5家公司的股权投资。其中：全资子公司2家、参股子公司3家。5家公司均采用成本法核算。

各股权投资单位持股比例及投资成本如下：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	认缴资本 (万元)	认缴持股 比例	实缴资本 (万元)	实缴持股 比例	投资日期	账面价值 (万元)
1	四川美亚丝绸有限公司	2,000.00	50.00	2.50%	50.00	2.50%	2004/12/17	50.00
2	深圳市中金通投资有限公司	1,000.00	100.00	10.00%	100.00	10.00%	2012/1/18	100.00
3	四川北控聚慧物联网科技有限公司	1,000.00	20.00	2.00%	20.00	2.00%	2012/4/28	20.00
4	南充诺亚方舟商贸管理有限公司	500.00	500.00	100.00%	100.00	100.00%	2018/12/21	100.00
5	南充蜀成物业管理有限公司	500.00	500.00	100.00%	500.00	100.00%	2018/12/26	500.00

长期股权投资的详细情况见各被投资单位评估说明。

2) 投资性房地产

投资性房地产-房屋共计482项，账面价值20,856.44万元，建筑面积合计32,835.86平方米，主要包括14项面积合计为14,303.87平方米的商铺，468项面积合计为18,531.99平方米的车库等，建设完成于2013年12月，位于四川省南充市嘉陵区嘉南路三段1号盛世天城内。其中1,164.78平方米未办理权证，明细如下：

序号	权证编号	名称	来源	结构	建成年月	面积	账面价值 (万元)
1	无	盛世天城负一层20号	自建	框架	2013年12月	567.68	865.04
2	无	盛世天城负一层22号	自建	框架	2013年12月	240.82	366.96
3	无	盛世天城负一层25号	自建	框架	2013年12月	249.90	380.80
4	无	车库26	自建	框架	2013年12月	35.46	8.57
5	无	车库97	自建	框架	2013年12月	35.46	8.57
6	无	车库157	自建	框架	2013年12月	35.46	8.57



合计						1,164.78	1,638.51
----	--	--	--	--	--	----------	----------

以上未办理权证的投资性房地产其面积是根据南充市房地产测绘所《南充市房屋面积测绘报告》（南房实测[2014-1-2]）确定，如有差异，评估结论应作相应调整。

金宇房地产公司提供的资料表明以上投资性房地产产权均归公司所有，无产权纠纷。

金宇房地产公司提供的资料表明以上投资性房地产于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

3) 房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物包括房屋建筑物，主要位于盛世天城，通过自建方式取得。共计3项，账面价值0.00万元，建筑面积合计10,314.36平方米，主要包括四楼办公区、四楼办公区外、廊桥等，建成于2016年10月。均未取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等各项规证或政府审批手续。

南充市嘉陵区城市管理和综合执法局已于2019年10月23日出具行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号），告知金宇房地产公司于2014年7月在嘉陵区嘉南路1号“盛世天城”综合体4楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋5290.81m²和4780.52m²，共建1层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶3823.62m²，搭建面积共计1.4万m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令10日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

4) 设备类资产

设备类资产包括车辆和电子设备。

其中：

车辆共计7辆，账面价值0.25万元，为各类办公用车辆，主要包括奔奔小轿车、桑塔纳小轿车、凯迪拉克、依维柯客车、交通车、雷诺风景1598u、奔驰飞球牌商务车等，购置于2002-2012年间，由车辆管理部门负责管理和使用。其中：桑塔纳小轿车、凯迪拉克、依维柯客车、交通车、雷诺风景1598u已损坏。

电子设备共计178台/套，账面价值3.25万元，为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机、办公家具等生产、办公用设备，购置于2011-2017年间，分布在各管理部门及辅助单位内。电子设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。



企业设备由办公室部门进行统一管理，可以满足日常经营需要。

金宇房地产公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

金宇房地产公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

5) 工程物资

工程物资共计 700 项，账面原值 412.60 万元，计提跌价准备 376.31 万元，账面价值 36.29 万元，主要包括测量工具、四轮定位仪、烤漆房、车辆检测信息系统、电脑化车轮定位仪、飞龙修理架配合 MZ 维修系统、中大喷漆烤漆房、车辆诊断系统等，购置于 2007 年，分布在金宇房地产公司的仓库内。

金宇房地产公司提供的资料表明以上工程物资产权均归公司所有，无产权纠纷。

金宇房地产公司提供的资料表明以上工程物资于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

6) 无形资产-土地使用权

土地使用权共计 1 项，账面价值 30.06 万元，总面积 1,051.00 平方米，为企业以出让方式取得，取得日期为 2003 年 12 月 27 日，到期日为 2043 年 12 月 26 日，证载用途为商业、住宅综合用地，已办理了国有土地使用权证，土地证编号为南充市国用 2013 第 031780 号。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	南充市国用 2013 第 031780 号	顺庆区正阳东路北侧	2003/12/27	出让	商住	40	1,051.00	35.20	30.06

金宇房地产公司提供的资料表明以上土地使用权均归公司所有，无产权纠纷。

金宇房地产公司提供的资料表明以上土地使用权于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

(3) 负债：

负债主要包括流动负债、非流动负债，其中流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等；非流动负债主要包括预计负债、递延所得税负债等。

1) 应付账款账面余额 4,439.10 万元，主要为应付工程款等。



- 2) 预收账款账面余额878.01万元, 主要为预收房款、租金等。
- 3) 应付职工薪酬账面余额6.43万元, 主要为应付工资等。
- 4) 应交税费账面余额1,313.27万元, 主要为增值税、营业税、个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、土地使用税、土地增值税、企业所得税等。
- 5) 应付利息账面余额481.26万元, 主要为向个人借款产生的利息。
- 6) 其他应付款账面余额为19,082.33万元, 主要为内部往来款、借款等。
- 7) 预计负债账面余额为546.24万元, 主要为逾期办理完结初登记证违约金、合同纠纷案、面积差赔偿金等。
- 8) 递延所得税负债账面余额为540.52万元, 主要为投资性房地产、土地评估增值计提。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素, 以及与评估假设的相关性, 选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是2019年9月30日。

评估基准日是根据评估目的, 并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则



依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 四川金字汽车城（集团）股份有限公司《2019年第13次总经理办公会会议纪要》

（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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
4. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
5. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
6. 《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，2011年）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
8. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；
11. 《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；
12. 《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国务院国资委国资发产权[2009]123号）；
13. 《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国务院国资委国资发产权[2009]124号）；
14. 《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》（中国证监会令第108号，2014年）；



15. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证监会令第40号，2016年修订）；
16. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（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. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四） 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证、房地产权证；
3. 行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号）；
4. 车辆登记证书、车辆行驶证；
5. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
6. 商品房预售许可证；
7. 房屋出租合同；
8. 有关产权转让合同；
9. 其他权属证明文件；
10. 被评估单位有关权属的承诺、声明；
11. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

（五） 取价依据



1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
2. 被评估单位提供的（专项）审计报告；
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
5. 被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
6. 被评估单位提供的主要产品产销合同、协议；
7. 评估基准日国债收益率；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率；
9. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》；
11. 《机电产品报价手册》（2019 年版）；
12. 委托人及被评估单位提供的其他资料；
13. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

（六） 其他参考依据

1. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
2. 国民经济与社会发展统计公报（2019 年）；
3. 其他参考资料等。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方



法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二）评估方法的选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，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，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进



行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法和收益法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

（三） 资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益（净资产）价值＝资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

1、流动资产评估

1) 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款。

其中：

现金，经对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

2) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付账款



预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4) 其他应收款

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5) 存货

存货包括库存商品、开发产品。

其中：

库存商品，资产评估专业人员首先查阅了有关会计记录、仓库记录，取得了企业评估基准日的库存商品盘点表，对库存商品进行了抽查盘点，并核查质量状况，经核查账面数量和金额记录正确、库存商品均处于长期闲置状态。

资产评估专业人员在核查其成本构成与核算情况后，对于长期闲置且滞销、积压的库存商品，按可回收净收益确定评估值。

对企业计提的跌价准备评估为零。

开发产品：

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的存货，以核实后的账面价值确定资产评估值；对于存量房，资产评估方法有成本法和市场法两种，本次资产评估以市场法进行资产评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定资产评估值。对于十分畅销的产品，根据其备案销售价格减去销售费用和全部税金确定资产评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定资产评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其备案销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定资产评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定资产评估值；对分期收款发出商品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品资产评估。



计算公式为：

产成品资产评估值=不含税销售总价-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当净利润

2、非流动资产的评估

1) 长期股权投资

长期股权投资对四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司、南充诺亚方舟商贸有限公司、南充蜀成物业管理有限公司等5家公司的股权投资。各被投资企业具体评估方法如下：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	认缴资本 (万元)	认缴持股 比例	实缴资本 (万元)	实缴持股 比例	投资日期	账面价值 (万元)	评估方法
1	四川美亚丝绸有限公司	2,000.00	50.00	2.50%	50.00	2.50%	2004/12/17	50.00	被评估单位持股比例乘以会计报表所有者权益
2	深圳市中金通投资有限公司	1,000.00	100.00	10.00%	100.00	10.00%	2012/1/18	100.00	
3	四川北控聚慧物联网科技有限公司	1,000.00	20.00	2.00%	20.00	2.00%	2012/4/28	20.00	
4	南充诺亚方舟商贸有限公司	500.00	500.00	100.00%	100.00	100.00%	2018/12/21	100.00	资产基础法
5	南充蜀成物业管理有限公司	500.00	500.00	100.00%	500.00	100.00%	2018/12/26	500.00	资产基础法

① 对于全资、控股子公司的长期投资，首先采用本报告所述企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值评估值×持股比例

② 对于非控股的长期投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

A. 对于历史上无投资收益分红，且由于持股比例较小、非实质控制，无法进入被投资企业进行整体评估的：对于可以提供经审计的评估基准日会计报表等资料的长期投资，按照被评估单位持股比例乘以会计报表所有者权益计算长期投资评估值；

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

2) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物等。投资性房地产一般采用收益法或市场法进行评估。

结合本次评估对象的实际情况及评估的特定目的，评估专业人员通过实地查看，



认真分析调查收集到的资料。近两年评估对象所在区域房地产市场有所发展，周边房地产交易市场活跃，能够较容易搜集到类似房地产交易案例，适合采用市场比较法进行评估。由于列入本评估范围内部分投资性房地产带有长期租约，其所约定的租金与评估对象周边相类似商铺的客观合理市场租金有一定的差异，本次评估以两者租金收益净现值差异作为承租人合同权益价值。最后，评估对象的公允价值等于市场法测算的各商铺的市场价格扣减承租人合同权益价值。本次评估对于承租人合同权益价值采用收益法进行评估。

评估对象评估价值=评估对象平均市场价格-承租人合同权益价值

①评估对象市场价格

评估对象市场价格采用市场法进行评估。

市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与被评估资产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整等，最后求取被评估资产于评估基准日的比较价值。计算公式为：

房地产评估价值=可比实例成交价格（不含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（被评估资产区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（被评估资产实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（被评估资产权益状况指数/可比实例权益状况指数）

②承租人合同权益价值

承租人合同权益价值采用收益法进行评估。

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，本次评估对于承租人合同权益价值采用收益法进行评估。收益法基本公式为：

$$V=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中：V—收益法评估价值



A—年净收益

r—报酬率或资本化率

g—租金增长率

n—收益年期

3) 房屋建筑物

房屋建（构）筑物包括房屋建筑物。房屋建（构）筑物评估方法分别为成本法、市场法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为商业用房，为在盛世天城项目加建形成，此部分房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等各项规证或政府审批手续。

南充市嘉陵区城市管理和综合执法局已于2019年10月23日出具行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号），告知金宇房地产公司于2014年7月在嘉陵区嘉南路1号“盛世天城”综合体4楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋5290.81 m²和4780.52 m²，共建1层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶3823.62 m²，搭建面积共计1.4万m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令10日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

上述房屋建筑物包含于行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号）所述的建筑物中，考虑房屋建筑物被政府强行拆除的影响，本次资产评估报告对上述房产评估为0元。

4) 车辆

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合车辆特点和收集资料的情况，对车辆主要采用成本法进行评估。

A、成本法

成本法是指通过估算车辆的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即车辆的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测车辆评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$



① 重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

计算公式为：

重置成本=不含增值税车辆购置价+车辆购置税+新车上户费用

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

② 综合成新率

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况系数调整后确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率=理论成新率+现场勘查调整系数

以车辆行驶里程成新率计算结果作为理论成新率。

行驶里程成新率=（行驶里程-已行驶里程）/行驶里程×100%

调整系数：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

③ 评估值

车辆评估值=重置成本×综合成新率

B、对于待报废的车辆，本次评估按当地报废车辆回收价格为评估值。

5) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合电子设备特点和收集资料的情况，对电子设备主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算电子设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即电子设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测电子设备评估值的方法。计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值



＝重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

① 重置成本

电子设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

重置成本＝设备购置价（不含税）＋运杂费（不含税）＋安装调试费（不含税）＋基础费用（不含税）＋其他费用（不含税）＋资金成本

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的不含税市场采购价确定。

对于待报废的电子设备，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值；对于无回收价值的设备评估值为零。

② 综合成新率

综合成新率＝年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限法成新率＝（经济寿命年限－已使用的年限）/经济寿命年限×100%

③ 评估值

电子设备评估值＝重置成本×综合成新率

6) 工程物资

首先详细了解工程物资所对应的项目进展情况，对于工程物资的购入和领用情况



进行财务调查，抽查有关凭证，核查购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按评估基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值，对于待报废的工程物资，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值。

7) 土地使用权

土地使用权评估选用的评估方法应与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

因市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估宗地所在区域没有类似物业出租，通过分析比较不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。一般可运用于以下情形：（1）待开发不动产的土地评估；（2）待改造后再开发不动产中的土地评估；（3）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估。待估宗地因规划条件不明确，可开发不动产的性质和规模不确定，不符合选择剩余法评估的条件。

因成本逼近法适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。待估宗地土地市场发育较好、交易实例较多，又不为新开发的土地，所以不选择成本逼近法评估。

因基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域的土地价格的评估。待估宗地处于当地土地基准地价覆盖区域，故可以参照当地公布的基准地价采用基准地价系数修正法进行评估。

经实地勘查及分析论证，本次评估选取市场比较法、基准地价系数修正法对被评估宗地进行评估，然后根据实际情况对两种评估方法结果进行比较分析，最终选取其中一种方法结果为最终评估结果。计算公式为：

宗地评估值=宗地评估单价×宗地面积

A、市场比较法



市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。计算公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地评估值

P_b —比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—区域修正系数

D—个别修正系数

E—年期修正系数

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用政府公示的城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地评估值

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

3、负债评估

被评估单位评估基准日负债分为流动负债和非流动负债。其中：

流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

非流动负债包括预计负债、递延所得税负债。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（四）收益法具体评估方法介绍

1、收益法简介



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：

（1）收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

（2）收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3、收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行访谈和市场调研，对企业的生产经营情况进行全面的了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断



根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后,认为本次评估所涉及的资产具有以下特征:

- 1) 被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好,企业具备持续经营条件;
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产,表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量;
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量,企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断,评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估,为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值,即把企业作为一个有机整体,以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测,预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展,相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得,采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析,从评估理论上和实务操作上来判断,被评估单位均具备适合采用收益法的理由,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础,采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流,通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法(DCF),预测评估对象的经营性资产的价值,再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产(负债)的价值,来得到评估对象的企业价值,并由企业价值经扣减付息债务价值后,来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是:

(1) 对纳入财务报表范围的资产和主营业务,按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

(2) 在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产



经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值；

5、收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

g：永续期的增长率，本次评估 g=0

n—评估对象的未来预测期

6、收益法的主要参数

（1）收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发



展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自 2019 年 10 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据企业的经营情况及经营计划和发展规划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 01 月 01 日起为永续经营，在此阶段企业将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、



市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e：权益资本成本

K_d：债务资本成本

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：K_e：权益资本成本

R_f：无风险收益率

β：权益系统风险系数

MRP：市场风险溢价

R_c：企业特定风险调整系数

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况

被评估单位评估基准日财务报表经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中喜专审字[2019]第 0908 号标准无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的合并财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(5) 溢余或非经营性资产（负债）价值

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，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产具体包括预付账款的工程款、其他应收款的关联方往来、其他流动资产、库存商品、长期股权投资、工程物资、应付账款



的工程款、预收账款的房款、其他应付款的关联方往来、应付利息、预计负债、递延所得税负债等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（6）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，包括企业的长期借款，按其市场价值确定。

八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”、“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段



根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人員的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；通过与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委



托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 一般假设

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

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。



资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，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. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业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；

5. 假设企业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；

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. 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；

8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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；

12. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；



13. 本次评估不考虑抵押、担保、与业主及租户的纠纷等其他或有事项对评估结论的影响；

14. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对金宇房地产公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，金宇房地产公司总资产账面值 30,100.06 万元，评估值 27,263.48 万元，减值额 2,836.58 万元，减值率 9.42%；负债账面值 27,287.15 万元，评估值 27,287.15 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面值 2,812.91 万元，评估值-23.67 万元，减值额 2,836.58 万元，减值率 100.84%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：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	8,403.75	10,678.38	2,274.63	27.07%
2	非流动资产	21,696.30	16,585.10	-5,111.20	-23.56%
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	770.00	-4,848.02	-5,618.02	-729.61%
7	投资性房地产	20,856.44	20,856.44	0.00	0.00%
8	固定资产	3.51	19.12	15.61	444.73%
9	在建工程				
10	工程物资	36.29	20.63	-15.66	-43.15%
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	30.06	536.93	506.87	1686.19%
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	30,100.06	27,263.48	-2,836.58	-9.42%
21	流动负债	26,200.40	26,200.40	0.00	0.00%
22	非流动负债	1,086.75	1,086.75	0.00	0.00%
23	负债总计	27,287.15	27,287.15	0.00	0.00%
24	净资产（所有者权益）	2,812.91	-23.67	-2,836.58	-100.84%

2. 收益法评估结果

经收益法评估，金宇房地产公司股东全部权益账面值 2,812.91 万元，评估值 -8,290.11 万元，减值额 11,103.02 万元，减值率 395%。

3. 评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 8,266.44 万元。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位未来盈利能力可能具有较大的不确定性。在收益法评估测算中，由于受行业、市场和企业自身因素影响，被评估单位的收益期限、收益预测、收益风险以及风险报酬具有不确定性。相比较而言，收益法评估结论具有较大的不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，而收益法评估结果所依据的企业未来盈利能力可能具有较大的不确定性，选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，得出金宇房地产公司股东全部权益在评估基准日的评估价值为 -23.67 万元（大写人民币：负贰拾叁万陆仟



柒佰圆整）。

5. 评估结论与账面值比较变动情况及原因

本资产评估报告采用资产基础法对被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，具体见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	7,828.44	10,103.06	2,274.62	29.06%
长期股权投资	770.00	-4,848.08	-5,618.08	-729.62%
固定资产	3.51	19.12	15.61	445.07%
工程物资	36.29	20.63	-15.66	-43.15%
土地使用权	30.06	536.93	506.87	1685.90%

变动情况及原因主要为：

(1) 存货评估增值，主要原因为：

1) 库存商品减值，主要原因为库存商品是从南充西部汽车城有限公司转入的汽车零配件等，长期闲置且不能继续使用，按可回收净收益确定的评估值比账面值低；

2) 开发产品评估增值，主要原因为企业开发产品账面价值按照实际成本进行计量，本次开发产品按照市场法进行评估，评估值大于账面成本。

(2) 长期股权投资评估减值，主要原因为：

长期股权投资评估值按照被投资企业净资产评估值×持股比例后加回。被投资企业经营状态差，账面净资产低于实收资本，导致长期股权投资评估值低于投资成本。

(3) 设备类固定资产增值，主要原因为：

1) 车辆受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的车辆的使用年限长于企业会计上的折旧年限，结合车辆的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起车辆评估净值的增值；

2) 电子设备受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的电子设备的使用年限长于企业会计上的折旧年限，结合电子设备的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起电子设备评估净值的增值。

(4) 工程物资评估减值，主要原因为：

工程物资是从南充西部汽车城有限公司转入的设备等资产，长期闲置且不能继续



使用，按可回收净收益确定的评估值比账面值低。

(5) 土地使用权评估增值，主要原因为：

土地使用权为 2003 年取得，以历史成本计量。土地使用权所在地区近年土地交易价格较土地取得时有所上升，导致土地使用权评估增值。

6. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年9月30日起至2020年9月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

由金宇房地产公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，金宇房地产公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对金宇房地产公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对金宇房地产公司纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的44项开发产品、6项投资性房地产尚未取得房产权证。本次评估中，44项开发产品及6项投资性房地产建筑面积按南房实测[2014-1-2]号、南房预测[2016-11-20]号、南房实测[2009-5-7]号、南房测[2006-09-01]



号房屋面积测绘报告所载面积为依据。被评估单位取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

开发产品明细如下：

序号	名称	建成年月	面积（平方米）	账面价值（万元）		产权编号
				原值	净值	
1	盛世天城-2	2013 年	180.63	110.12	96.93	00724293
2	盛世天城-14	2013 年	209.76	127.88	112.57	00724299
3	盛世天城-120	2013 年	118.91	72.49	63.81	00724251
4	盛世天城-270	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724158
5	盛世天城-271	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724159
6	盛世天城-272	2013 年	92.28	56.26	49.52	00724160
7	盛世天城-301	2013 年	405.92	247.47	217.84	00724175
8	盛世天城-127	2013 年	54.46	33.20	29.23	00724083
9	盛世天城-138	2013 年	423.31	258.07	227.17	00724090
10	盛世天城-5	2013 年	112.29	68.46	68.46	00724307
11	盛世天城-6	2013 年	63.90	38.96	38.96	00724295
12	盛世天城-7	2013 年	117.92	71.89	71.89	00724308
13	盛世天城-176	2013 年	235.14	143.35	143.35	00724274
14	盛世天城-248	2013 年	275.85	168.17	168.17	00724146
15	盛世天城-物管用房	2013 年	381.72	232.72	232.72	00724174
16	盛世天城-4 个自行车库	2013 年	2,719.91	1,658.21	1,658.21	00724106、 00724107、 00724108、 00724109
17	富林花园车库	2000 年	104.64	3.69	3.69	
18	香榭春天-29-127-1	2007 年	23.73	57.41	57.41	00448622
19	香榭春天-29-528	2007 年	64.21			00448511
20	香榭春天-29-542-12	2007 年	17.74			00448627
21	香榭春天-11-512 号附 9 号	2005 年	49.14			无
22	香榭春天-7 号楼负 1 层 5 号	2005 年	38.98			无
23	香榭春天-7 号楼负 1 层 6 号	2005 年	38.98			无
24	香榭春天-7 号楼负 1 层 7 号	2005 年	38.98			无
25	香榭春天-7 号楼负 1 层 8 号	2005 年	38.98			无
26	香榭春天-7 号楼负 1 层 9 号	2005 年	38.98			无
27	香榭春天-9 幢负 1 层 4 号	2005 年	36.87			00244902
28	香榭春天-11 号楼负 1 层 28 号	2005 年	23.31			00243992
29	香榭春天-11 号楼负 1 层 29 号	2005 年	116.48			00243993
30	香榭春天-11 号楼负 1 层 30 号	2005 年	78.44			00243995
31	香榭春天-11 号楼负 1 层 31 号	2005 年	99.84			00243996
32	盛世天城-185	2013 年	58.01	35.37	5.23	00724241
33	盛世天城-205	2013 年	69.67	42.47	1.45	00724113



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告

34	盛世天城-230	2013 年	56.82	34.64	4.00	00724133
35	盛世天城-233	2013 年	126.59	77.18	3.18	00724135
36	盛世天城-239-2	2013 年	63.30	38.59	3.18	00724418
37	盛世天城-249	2013 年	111.49	67.97	3.18	00724147
38	盛世天城-274-1	2013 年	32.41	19.76	3.18	00724421
39	盛世天城-317	2013 年	191.31	116.63	3.18	00724189
40	盛世天城-319	2013 年	390.96	238.35	3.00	00724191
41	盛世天城-326	2013 年	32.86	20.03	1.90	00724197
42	盛世天城--119	2013 年	55.05	33.56	9.49	00724076
43	盛世天城--131-3	2013 年	40.39	24.62	6.39	00724323
44	盛世天城--156-1	2013 年	41.30	25.18	8.13	00724339
	合计		7,656.02	4,235.25	4,113.34	

投资性房地产明细如下：

序号	建筑物名称	建成 年月	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
				原值	净值	
1	盛世天城负一层 20 号	2013 年	567.68	865.04	865.04	
2	盛世天城负一层 22 号	2013 年	240.82	366.96	366.96	
3	盛世天城负一层 25 号	2013 年	249.90	380.80	380.80	
4	车库 26	2013 年	35.46	8.57	8.57	
5	车库 97	2013 年	35.46	8.57	8.57	
6	车库 157	2013 年	35.46	8.57	8.57	
	合计		1,164.78	1,638.51	1,638.51	

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围 1 项车辆，车辆登记证书、车辆行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，5 项车辆，车辆年检已过期，无法正常上路行驶。

该等车辆见下表：

序号	车辆牌照	名称	入账日期	年检到期日	账面净值 (万元)	证载权利人
1	川 RM3979	桑塔纳小轿车	2002 年 5 月	2010 年 5 月	0.13	南充金宇房地产开发有限公司
2	川 A009EF	凯迪拉克	2007 年 8 月	2017 年 10 月	0.00	四川中继汽车贸易有限公司
3	川 R26603	依维柯客车	2007 年 10 月	2017 年 10 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司
4	川 R29259	恒通客车	2008 年 12 月	2009 年 12 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司
5	川 R74958	雷诺 风景 1598u	2008 年 5 月	2010 年 6 月	0.00	南充金宇房地产开发有限公司

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权



属状况之间存在的差别。

3. 评估程序受到限制的情形

①关于设备的技术检测

本次评估中，未对各种设备类资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，本次评估在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

②关于隐蔽工程的技术检测

本次评估中，未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建（构）筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断。

③未进行现场调查

纳入评估范围的长期股权投资单位四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司，由于业务开展较少，基于重要性原则，经和委托人沟通，没有采用现场核查方式，主要通过照片、询问现场人员和电话调查等替代程序进行了核查，所需评估资料均通过传真、电子邮件等形式提供。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，被评估单位尚未提供其参股子公司四川美亚丝绸有限公司、深圳市中金通投资有限公司、四川北控聚慧物联网科技有限公司评估基准日的审计报告。本次评估依据所收集的相关投资协议、合同、营业执照、验资报告、评估基准日会计报表、前期审计报告等进行资产核查。本次评估是按照被评估单位提供的长期股权投资单位评估基准日及前期经审计的会计报表结合股权比例进行的。

除上述事项外，本次评估未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
1	赵承毅	金宇房产、杨本林、张勇	租赁合同纠纷案	1、要求三被告共同归还转让费5万元及违约金；2、要求三被告支付租金2250元；3、因诉讼产生的一切费用由被告承担	一审判决结果：金宇房产、杨本林、张勇共同向原告支付5万元及2250元租金，案件受理费553元三被告共同承	账面未记录



**四川金字车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金字房地产开发有限公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
					拒	
2	金字房产	赵承毅	租赁合同纠纷案（二审）	撤销一审判决	二审判决结果：驳回上诉，维持原判	账面未记录
3	张群	被告一：金字车城；被告二：金字房产	民间借贷纠纷案	1、判令金字车城偿还本金 210 万元及利息（利息按月利率 2%）；2、判令金字车城承担违约责任（借款合同总金额的 30%）及原告的律师费及财产保全担保保险费；3、判令金字房产承担连带清偿责任；4、本案一切诉讼费由两被告承担	一审判决结果：向张群支付本金 210 元及利息 2633.07 元（2015.4.20 前的利息）。2015 年 4 月 20 日起按月利率 2% 计算利息	诉讼请求借款本金 210 万元，其中 62 万元为金字房地产公司借款本金。截至评估基准日，借款本金 620,000.00 元已计入其他应付款，应付利息截至 2019 年 9 月 30 日计提 44.64 万元。
4	金字车城	张群	民间借贷纠纷案	1、撤销一审判决；2、一审、二审诉讼费由被上诉人承担	上诉中	
5	四川鑫宇建筑工程有限公司	金字房产	建设工程施工合同纠纷案	1、判令被告支付工程款 16214774 元及利息；2、被告承担本案的诉讼费及实现债权的其它费用	一审判决结果：支付工程款 16214774 元及相应利息，案件受理费 119088 元，保全费 5000 元，	截至评估基准日，应付账款中应付工程款项为 16,164,774.00 元。
6	金字房产	四川鑫宇建筑工程有限公司	建设工程施工合同纠纷案	撤销一审判决	上诉中	
7	宁波东灵水暖空调配件有限公司	金字房产 / 四川省川安消防工程有限责任公司	票据追索权纠纷案	1、判令二被告连带向原告支付汇票金额 10 万元及逾期利息 6000 元；2、诉讼费由二被告共同承担	已结案，判决生效后十日内支付 10 万元及利息	应付账款已暂估（川安消防）10 万
8	成都鑫达丰商贸有限公司	金字房产 / 四川省川安消防工程有限责任公司	票据追索权纠纷案	1、判令二被告连带向原告支付汇票金额 10 万元及逾期利息 6000 元；2、诉讼费由二被告共同承担	已结案，判决生效后十日内支付 10 万元及利息	应付账款已暂估（川安消防）10 万
9	任宇/何涛军	金字房产	商品房销售合同纠纷	1、判令被告回购盛世天城 1 栋 1 层 183 铺；2、青皮判令被告支付原告回购该房房款及约定的增值房价款共计 702896.4 元；3、支付维修金 1618.4 元、预告登记费 560 元，抵押登记费 560 元、抵押手续费 464 元，合计 3202.4 元；4、支付房价款的资金占用利息（从 2019 年 3 月 30 日起按年利率 6% 标准计算）	一审未判决	账面无记录
10	杨素玲	东莞市建工集团有限公司/肖隆强/金字房产	建设工程施工合同纠纷案	1、请求判令三被告承担连带责任支付工程欠款 577912 元及资金占用利息；2、诉讼费由被告承担	一审未判决	账面无记录
11	杨涛	金字房产	商品房销售合同纠纷	1、判令被告回购盛世天城 1 栋 1 层 267-1 铺；2、青皮判令被告支付原告回购该房房款及约定的增值房价款	一审未判决	账面无记录

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室 邮编：100044

60



**四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的
南充金宇房地产开发有限公司公司股东全部权益价值项目-资产评估报告**

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
				款共计 770133.6 元；3、支付维修金 2272.8 元、预告登记费 550 元，抵押登记费 550 元、抵押手续费 512 元，合计 3884.8 元；4、支付房价款的资金占用利息（从 2019 年 1 月 31 日起按年利率 6% 标准计算）		
12	东莞市建工集团有限公司	金宇房产/金宇车城	建筑施工合同纠纷案	1、支付工程价款 6000 万元；2、自 2014.7.1-2019.5.30 支付资金占用费 1376.5 万元	一审未判决	账面未记录
13	赵茂甫/张俐	金宇房产	商品房销售合同纠纷	1、判令解除《商品房买卖合同》；2、支付回购款 624675.6 元	一审未判决	账面无记录
14	金宇房产	赵茂甫/张俐	商品房销售合同纠纷	撤销一审判决	上诉中	
15	成都易众铝业公司	金宇房产/川安消防/金宇汽车城	票据追索权纠纷案	1、判令金宇房产支付本金 20 万元；2、其余两被告连带清偿	一审已判决	应付账款已暂估（川安消防）20 万
16	南充市川北建材市场美鱼铝材装饰经营部	被告一：金宇房产；第三人：杜飞龙；第三人：四川海德建筑装饰有限公司	债权人代位权纠纷	1、判令被告立即向原告支付剩余的工程欠款 2101527.35 万元	一审未判决	账面无记录
17	武侯区精忠五金经营部	金宇房产/川安消防/金宇汽车城	票据追索权纠纷案	1、判令金宇房产与川安消防共同支付本金 30 万元及利息 19108.39 元；	一审未判决	应付账款已暂估（川安消防）30 万
18	四川洪成玻纤有限公司	金宇房产	票据追索权纠纷案	1、判令被告支付汇票本金 20 万元及利息	一审未判决	应付账款已暂估（明智空调）20 万
19	台州市联兴电机制造有限公司	金宇房产	票据追索权纠纷案	1、判令被告支付汇票本金 40 万元及利息	一审未判决	应付账款已暂估（川安消防）40 万
20	蒋仕凤、盛国先	金宇房产	买卖合同纠纷案	1. 请求被告按市场价值赔偿不能办理产权房屋（面积 111.42 平方米）的损失；2、承担案件受理费及评估费	赔偿损失 3213207.95 元，承担诉讼费及评估费 44092 元	截至评估基准日，于预计负债中计提 1,103,100.00 元面积差额赔偿金。
21	金宇房产	蒋仕凤、盛国先	买卖合同纠纷案	撤销一审判决	二审未判决	
22	母银华	诺亚方舟	租赁合同纠纷	赔偿损失 40 万元	1、驳回被告母银华的全部诉讼请求；2、反诉被告母银华向反诉人支付租金 220000；3、驳回反诉人其他诉讼请求。	账面未记录



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
23	母银华	诺亚方舟	租赁合同 纠纷（上 诉案）	撤销（2018）川1304民初3033号民事判决，依法改判。2.一、二审诉讼费用由被上诉人承担	驳回上诉，维持原判	账面未记录
24	吕红君	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼133号商铺；3、两被告共同支付租金11635.16元	一审未判决	账面未记录
25	郑伟	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼130号商铺；3、两被告共同支付租金20887.31元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金20887.31元。	一审未判决	账面未记录
26	张玉蓉	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼118号商铺；3、两被告共同支付租金22428.4元；	一审未判决	账面未记录
27	李学均	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼134号商铺；3、两被告共同支付租金21099.24元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金20485.96元。5、判令诺亚方舟公司支付违约金25000元	一审未判决	账面未记录
28	何建波	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼104-2号商铺；3、两被告共同支付租金29015.4元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金22632.01元。	一审未判决	账面未记录
29	王琳	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼119号商铺；3、两被告共同支付租金29325.54元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金111436.68元。5、判令诺亚方舟支付违约金21994.02元	一审未判决	账面未记录
30	罗敏	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼105-3号商铺；3、两被告共同支付租金27195.43元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金22295.68元。	一审未判决	账面未记录
31	吴红梅	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼121-1号商铺；3、两被告共同支付租金16620元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金12278.33元。	一审未判决	账面未记录
32	杨承文 /殷雨 婷	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼105-1号商铺；3、两被告共同支付租金27255.89元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金违约金22250.49元。	一审未判决	账面未记录
33	江波	诺亚方舟 /苏宁电 器	租赁合同 纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还负一楼118号商铺；3、两被告共同支付租金16650.45元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金20516.2元。5、判令诺亚方舟支付未按时支付租金的违约金15000元	一审未判决	账面未记录



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
34	青成春	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼12号商铺；3、两被告共同支付租金37391.94元；4、判令诺亚方舟公司支付拖欠租金14476.33元。5、判令诺亚方舟支付未按时支付租金违约金25000元	一审未判决	账面未记录
35	郭清力	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼111-2号商铺；3、两被告共同支付租金19496.58元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时付款的违约金14427.44元。5、判令支付2018年拖欠的租金19501.58	一审未判决	账面未记录
36	蒋连英	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼128-1号商铺；3、两被告共同支付租金19502.52元；4、判令诺亚方舟公司支付逾期付租违约金15134.92元。5、支付拖欠的2018年租金20457.62	一审未判决	账面未记录
37	林红/邓霖	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼121-2号商铺；3、两被告共同支付租金16056.94元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金13111.56元。	一审未判决	账面未记录
38	王娟	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼131-2号商铺；3、两被告共同支付租金35187.1元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金的违约金28367.05元。	一审未判决	账面未记录
39	任涵	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼124号商铺；3、两被告共同支付租金26578.28元；4、判令诺亚方舟公司支付未按时支付租金的违约金22888.65元。	一审未判决	账面未记录
40	雷微	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼117-1号商铺；3、两被告共同支付租金25971.69元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金20952.55元。	一审未判决	账面未记录
41	韩晓琳/庞波	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼111-1号商铺；3、两被告共同支付租金19323.65元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金14012.04元。	一审未判决	账面未记录
42	陈慧蓉	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼104-1号商铺；3、两被告共同支付租金31167.94元；4、判令诺亚方舟公司支付违约金25487.52元。	一审未判决	账面未记录
43	张雪	诺亚方舟/苏宁电器	租赁合同纠纷	1、判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；2、返还一楼109号商铺；3、两被告共同支付租金24542.4元；4、判令诺亚方舟公司	一审未判决	账面未记录



序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
				支付未按时付租金违约金 18650.92 元。		

由于诉讼事项尚未结束，除应付款项之外可能发生的利息、违约金赔偿、承担的诉讼费尚无法确定，因此评估结果仅按照账面记载的应付款额进行了评估。诉讼事项判决的结果，如果发生除上述应付款项之外的利息、赔偿金以及诉讼费等费用的支付，或者判决形成应付款项金额的减少等，将会影响评估结果。请报告使用人关注。

本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①抵押：

截止到评估基准日金字房地产公司下列22项开发产品处于抵押状态，账面原值1,305.75万元，账面净值1,239.99万元，抵押权人为绵阳市商业银行股份有限公司南充分行，抵押期限自2018年8月24至2021年8月24日，是四川金字汽车城（集团）股份有限公司向该银行进行借款而进行的抵押，抵押合同DY180828018597号。

具体明细见下表：

序号	权证编号	名称	建成年月	面积	账面价值（万元）	
					原值	净值
1	00724212	盛世天城-119	2013 年	152.53	92.99	81.85
2	00724213	盛世天城-121	2013 年	58.71	35.79	31.51
3	0724379	盛世天城-130-2	2013 年	63.15	38.50	33.89
4	00724265	盛世天城-158	2013 年	81.00	49.34	43.43
5	00724229	盛世天城-159	2013 年	60.88	37.12	32.67
6	0724267	盛世天城-162	2013 年	58.01	35.37	31.13
7	00724268	盛世天城-164	2013 年	58.01	35.37	31.13
8	00724327	盛世天城--139-1	2013 年	109.35	66.67	58.68
9	00724328	盛世天城--139-2	2013 年	105.50	64.32	56.61
10	00724329	盛世天城--141-1	2013 年	76.67	46.74	41.14
11	00724330	盛世天城--141-2	2013 年	76.67	46.74	41.14
12	00724376	盛世天城-111-1	2013 年	62.44	38.07	38.07
13	00724377	盛世天城-111-2	2013 年	54.45	33.20	33.2
14	00724271	盛世天城-170	2013 年	55.15	33.62	33.62
15	00724235	盛世天城-173	2013 年	60.88	37.12	37.12



16	00724237	盛世天城-177	2013 年	68.04	41.48	41.48
17	00724131	盛世天城-227	2013 年	426.93	260.28	260.28
18	00724184	盛世天城-312	2013 年	158.16	96.42	96.42
19	00724186	盛世天城-314	2013 年	174.58	106.43	106.43
20	00724079	盛世天城--123	2013 年	64.47	39.30	39.3
21	00724337	盛世天城--131-1	2013 年	61.88	37.73	37.73
22	00724088	盛世天城--135	2013 年	54.39	33.16	33.16
合计				2,141.85	1,305.75	1,239.99

截止到评估基准日金宇房地产公司下列4项投资性房地产处于抵押状态，账面价值11,160.79万元，抵押权人为乐山市商业银行股份有限公司南充分行，抵押期限自2017年3月21日至2020年3月21日，是四川金宇汽车城（集团）股份有限公司向该银行进行借款而进行的抵押，抵押合同2017年乐山银南分最高抵字第006号。

具体明细见下表：

序号	权证编号	名称	建成年月	面积	账面价值（万元）
1	南房权证嘉字第 00724094 号	盛世天城负一层 44 号	2013 年 12 月	2,748.95	3,049.32
2	南房权证嘉字第 00724095 号	盛世天城负一层 45 号	2013 年 12 月	2,493.17	2,765.59
3	南房权证嘉字第 00724096 号	盛世天城负一层 46 号	2013 年 12 月	2,106.19	2,336.32
4	南房权证嘉字第 00724097 号	盛世天城负一层 47 号	2013 年 12 月	2,713.12	3,009.57
合计				10,061.43	11,160.79

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括：

1、2019年10月14日，金宇房地产公司股东会决议向股东分配红利2000.00万元，截至资产评估报告日尚未支付。

2、南充市嘉陵区城市管理和综合执法局于2019年10月23日出具行政处理事先告



知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号），告知金宇房地产公司于2014年7月在嘉陵区嘉南路1号“盛世天城”综合体4楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋5290.81 m²和4780.52 m²，共建1层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶3823.62 m²，搭建面积共计1.4万 m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令10日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结论，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

除上述事项外，本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

2012年12月25日，盛世天城项目取得了《（南嘉）房预售证第20120378号》商品房预售许可证，预售总建筑面积为64132.66平方米；在2013年12月23日，盛世天城项目通过竣工验收备案，并取得了编号为（备13095）的竣工验收备案书，工程规模为63,688.65平方米。

纳入评估范围的固定资产中的3项房屋建筑物为在盛世天城项目加建形成，此部分房屋建筑物尚未取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等各项规证或政府审批手续。

固定资产中的3项房屋建筑物具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
				原值	净值	
1	四楼办公区	2016年	2,664.64	1,624.51	0.00	
2	四楼办公区外	2016年	4,834.06	2,947.12	0.00	
3	廊桥	2016年	2,815.66	1,716.58	0.00	
合计			10,314.36	6,288.21	0.00	

南充市嘉陵区城市管理和综合执法局已于2019年10月23日出具行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号），告知金宇房地产公司于2014年7月在嘉陵区嘉南路1号“盛世天城”综合体4楼和商场东侧、南侧分别搭建砖混结构房屋5290.81 m²和4780.52 m²，共建1层；在内庭上空加盖了网架玻璃屋顶3823.62 m²，搭建面积共计1.4万 m²。框架结构，永久建筑。未办理《建设工程规划许可证》，属



于违法建设。南充市嘉陵区城市管理和综合执法局拟对金宇房地产公司作出责令10日内自行拆除，逾期未拆除依法强制拆除的行政处理决定。

上述房屋建筑物包含于行政处理事先告知书（嘉城综执理告字[2019]第BA18号）所述的建筑物中，考虑房屋建筑物被政府强行拆除的影响，本次资产评估报告对上述房产评估为0元。

除上述事项外，本次资产评估对应的经济行为中，尚未发现其他可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

（1）无保留意见审计报告

金宇房地产公司评估基准日的会计报表经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“中喜专审字[2019]第0908号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

（2）关于未来收益预测

本次评估所依据的未来收益预测资料是委托人及被评估单位在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是对收益预测数据的可实现性提供任何保证。

（3）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

（4）土地使用权

纳入本评估范围内的1项土地使用权，账面原值35.20万元，账面净值30.06万元，土地使用权证号为南充市国用（2013）第031780号，土地登记用途为商住综合用地，



面积为1,051.00平方米。

2004年金宇车城公司以6项土地面积合计101,973.34平方米（含此1,051.00平方米）对金宇房地产公司增资，金宇房地产公司对土地进行整体开发。2010年主体开发完成后金宇房地产公司将土地成本分摊至已建房产。此1,051.00平方米土地未进行开发，于2013年办理了南充市国用（2013）第031780号土地使用权证，但未进行财务处理。2019年9月30日，金宇房地产公司将此项土地调整至无形资产科目进行核算。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他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。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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师不承担责任。

3、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国家法律、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

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

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用，如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年11月5日。

资产评估报告日为评估结论形成日。



十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：



蔡宝泽

资产评估师：



曹兆奎



资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、评估基准日被评估单位（专项）审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书及备案公告复印件
- 八、北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 九、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件



四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

SICHUANJINYUAUTOMOBILCITY (GROUP) CO. LTD

总办会纪要〔2019〕012号

2019年第13次总经理办公会议纪要

时间：2019年10月21日（周一）上午

地点：金宇车城会议室

出席：谢欣、蒙芊博、张建、赵文燕

列席：顾彬

记录：顾彬

会议纪要如下：

一、审议通过四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟出售子公司股权的议案

鉴于四川金宇汽车城（集团）股份有限公司房地产业务盈利能力较弱，且目前公司无土地储备不足以支撑地产业务的持续发展。公司于2017年收购江苏智临电气科技有限公司后开始业务转型，至2018年底主营已转向新能源相关业务。

为聚焦新主营业务，公司拟将持有的南充金宇房地产开发有限公司（以下简称“金宇房产”或“标的公司”）100%股权进行出售。为此，公司拟聘请北京中天和资产评估有限公司对南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益进行价值评估，待评估报告出具后再适时推进相关事项。

本次出售子公司股权事项须经经营班子通过竞争性磋商择优选择具体的交易对手方，交易对手方不在公司关联方中选择，经公司董事会审议通过后提交股东大会审议，股东大会审议通过后由经营班子办理股权过户等本次交易相关的具体事项。

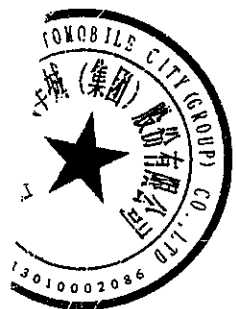
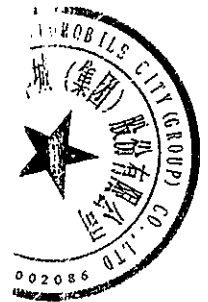
主题词：总办会纪要

呈送：匡志伟

分送：谢欣、蒙芋博、张建、赵文燕

印发：各部门、各子（分）公司负责人

总经办 2019 年 10 月 21 日印发





附件二：评估基准日被评估单位（专项）审计报告复印件

南充金宇房地产开发有限公司

专项审计报告

中喜专审字〔2019〕第 0908 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_zx_cpa@zhongxicpa.cn



专 项 审 计 报 告

中喜专审字【2019】第 0908 号

南充金宇房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南充金宇房地产开发有限公司（以下简称 金宇房产）财务报表，包括2019年9月30日的合并及母公司资产负债表，2019年1-9月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金宇房产2019年 9 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2019年1-9月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金宇房产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

在编制财务报表时，管理层负责评估金字房产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金字房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金字房产的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金字房产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金字房产不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

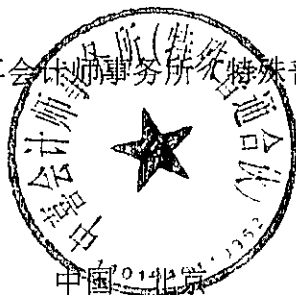
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

本审计报告仅供四川金字汽车城（集团）股份有限公司转让金字房产股权使用，不得用于其他目的。

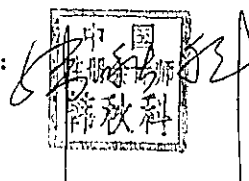
(此页无正文)



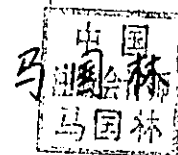
中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



2019年11月4日

合并资产负债表

2019年9月30日

编制单位：南京金丰地产开发有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	六、1	2,439,612.78	4,933,310.12	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款*			
拆出资金*				拆入资金*			
交易性金融资产				交易性金融资产			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	六、2	458,944.98	580,646.91	应付票据	六、12	46,193,962.07	50,132,879.35
应收账款	六、3	703,008.88	98,186.24	应付账款	六、13	9,105,922.20	9,025,129.88
应收款项融资				预收款项			
应收保费*				合同负债			
应收手续费及佣金*				卖出回购金融资产*			
应收分保账款*				吸收存款及同业存放*			
应收分保合同准备金*	六、4	7,068,831.46	6,676,560.03	代理买卖证券*			
其他应收款	六、5	78,284,413.51	79,376,765.85	代理承销证券*	六、14	213,669.11	220,166.63
买入返售金融资产				应付职工薪酬	六、15	13,161,985.77	11,701,313.60
合同资产				应交税费	六、16-17	223,912,690.13	210,682,945.95
持有待售资产				其他应付款			
一年内到期的非流动资产	六、6	116,662.53		应付手续费及佣金*			
其他流动资产		89,071,474.14	91,685,469.15	应付分保账款*			
流动资产合计				持有待售负债			
非流动资产：				一年内到期的非流动负债			
发放贷款和垫款*				其他流动负债			
债权投资				流动负债合计			
其他债权投资				非流动负债：			
长期应收款	六、7	1,700,000.00	1,700,000.00	保险合同准备金*			
长期股权投资				长期借款	六、18	24,500,000.00	24,500,000.00
其他权益工具投资				应付债券			
投资性房地产	六、8	208,564,426.65	211,841,240.00	其中：优先股			
固定资产	六、9	115,524.36	59,672,050.48	其中：永续债			
在建工程	六、10	362,886.42	362,886.42	租赁负债	六、19	5,462,336.52	5,291,796.92
生产性生物资产				预计负债			
油气资产				递延收益	六、20	5,405,164.13	6,224,367.47
使用权资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉	六、11	158,333.45	233,333.42	负债合计			
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产				实收资本（或股本）			
其他非流动资产				其他权益工具			
非流动资产合计				其中：优先股			
				永续债	六、22	1,351,000.00	1,351,000.00
				资本公积			
				减：库存股	六、23	5,290,536.64	5,290,536.64
				其他综合收益			
				专项储备	六、24	3,672,275.12	3,672,275.12
				盈余公积			
				一般风险准备*	六、25	-27,994,267.54	-2,614,432.09
				未分配利润		-27,680,455.78	47,699,379.67
				归属于母公司所有者权益合计			
				少数股东权益			
				所有者权益合计			
资产总计		300,273,294.15	365,497,979.47	负债和所有者权益总计			
法定代表人：吴兴地				主审会计工作负责人：赵文燕			
				会计机构负责人：赵文燕			

母公司资产负债表
2019年9月30日

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		1,919,766.29	3,888,841.89	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		282,604.39	445,649.37	应付账款			
预付款项		45,310.24	45,310.24	预收款项			
其他应收款		3,505,432.70	3,794,753.75	合同负债			
存货		78,284,413.51	79,376,765.85	应付职工薪酬			
合同资产				应交税费			
持有待售资产				其他应付款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		84,037,527.13	87,551,321.10	其他流动负债			
非流动资产:				流动负债合计			
债权投资				非流动负债:			
其他债权投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				其中: 优先股			
其他权益工具投资				永续债			
其他非流动金融资产				租赁负债			
投资性房地产		208,564,426.65	211,841,240.00	长期应付款			
固定资产		35,075.23	59,622,150.88	预计负债			
在建工程		362,886.42	362,886.42	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计			
无形资产		300,649.13		负债合计			
开发支出				所有者权益:			
商誉				实收资本(或股本)			
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产				其中: 优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		216,963,037.43	279,526,277.30	资本公积			
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润			
资产总计		301,000,564.56	367,077,598.40	所有者权益合计			
				负债和所有者权益总计			

法定代表人: 吴兴地

主管会计工作负责人: 赵文燕

会计机构负责人: 赵文燕

合并利润表

2019年1-9月

编制单位：南充金宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		12,407,142.70	20,824,244.75
其中：营业收入	六、26	12,407,142.70	20,824,244.75
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		16,260,334.39	41,334,248.09
其中：营业成本	六、26	8,605,086.25	20,969,576.90
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险责任准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	六、27	2,285,451.07	5,148,770.65
销售费用	六、28	241,988.76	804,293.56
管理费用	六、29	2,917,748.17	3,781,517.68
研发费用			
财务费用	六、30	2,210,060.14	10,630,089.30
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、32	-3,276,813.35	267,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、31	-807,405.36	-1,108,562.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、31	-58,418,836.39	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-66,356,246.79	-21,351,265.64
加：营业外收入	六、33	110.00	54,425.09
减：营业外支出	六、34	9,842,902.00	1,858,256.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-76,199,038.79	-23,155,097.32
减：所得税费用	六、35	-819,203.34	55,067.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-75,379,835.45	-23,210,164.50
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-75,379,835.45	-23,210,164.50
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-75,379,835.45	-23,210,164.50
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-75,379,835.45	-23,210,164.50
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-75,379,835.45	-23,210,164.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

母公司利润表
2019年1-9月

编制单位：南充金宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		4,222,350.08	9,317,173.36
减：营业成本		740,372.85	1,873,989.71
税金及附加		2,265,806.47	5,108,682.01
销售费用		61,681.30	244,771.13
管理费用		2,432,402.91	3,049,223.86
研发费用			
财务费用		862,396.34	9,624,388.79
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,276,813.35	267,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-775,456.12	-1,018,616.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-58,418,836.39	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-64,611,415.65	-11,335,198.30
加：营业外收入			3,151.19
减：营业外支出		9,841,932.66	1,818,142.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-74,453,348.31	-13,150,190.07
减：所得税费用		-819,203.34	55,067.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,634,144.97	-13,205,257.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,634,144.97	-13,205,257.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-73,634,144.97	-13,205,257.25
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

合并现金流量表
2019年度1-9月

编制单位：南充金宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,072,471.11	45,578,688.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,180,821.24	98,023,940.32
经营活动现金流入小计		32,253,292.35	143,602,629.19
购买商品、接收劳务支付的现金		10,168,276.14	20,188,401.06
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,794,729.65	4,190,531.98
支付的各项税费		1,464,400.45	8,848,943.72
支付其他与经营活动有关的现金		19,509,823.97	82,186,288.22
经营活动现金流出小计		33,937,230.21	115,414,164.98
经营活动产生的现金流量净额		-1,683,937.86	28,188,464.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		42,000.00	21,246.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,000.00	21,246.00
投资活动产生的现金流量净额		-42,000.00	-21,246.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			25,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		787,759.48	1,877,572.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,072,000.00
筹资活动现金流出小计		787,759.48	29,149,572.02
筹资活动产生的现金流量净额		-787,759.48	-29,149,572.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,513,697.34	-982,353.81
加：期初现金及现金等价物余额		4,953,310.12	5,935,663.93
六、期末现金及现金等价物余额		2,439,612.78	4,953,310.12

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

母公司现金流量表

2019年度1-9月

编制单位：南充金宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		722,729.16	30,986,632.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,980,328.36	47,847,824.49
经营活动现金流入小计		4,703,057.52	78,834,457.00
购买商品、接受劳务支付的现金		1,069,243.04	2,392,145.08
支付给职工以及为职工支付的现金		859,129.58	1,294,618.67
支付的各项税费		1,175,259.40	8,482,930.57
支付其他与经营活动有关的现金		3,568,501.10	64,639,002.80
经营活动现金流出小计		6,672,133.12	76,808,697.12
经营活动产生的现金流量净额		-1,969,075.60	2,025,759.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,072,000.00
筹资活动现金流出小计			2,072,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-2,072,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,969,075.60	-46,240.12
加：期初现金及现金等价物余额		3,888,841.89	3,935,082.01
六、期末现金及现金等价物余额		1,919,766.29	3,888,841.89

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

合并所有者权益变动表
2019年度1-9月

本期发生额													单位：元	币种：人民币
项目	归属于母公司所有者权益													
	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		-2,614,432.09		47,699,379.67	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		-2,614,432.09		47,699,379.67	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		-77,994,267.54		-27,680,455.78	

法定代表人：吴兴地
主管会计工作负责人：赵文燕
会计机构负责人：赵文燕

法定代表人：吴兴他

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

合并所有者权益变动表（续）
2018年度

上年所有者权益													所有者权益合计
项目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
		优先股	永续债									其他	
一、上年期末余额	40,000,000.00			1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		20,595,732.41		70,909,544.17	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	40,000,000.00			1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		20,595,732.41		70,909,544.17	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-23,210,164.50		-23,210,164.50	
（一）综合收益总额										-23,210,164.50		-23,210,164.50	
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	40,000,000.00			1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12		-2,614,432.09		47,699,379.67	

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

母公司所有者权益变动表
2019年度1-9月

单位：元 币种：人民币

编制单位：南京金宇房地产开发有限公司

项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	51,449,394.55	101,763,206.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	51,449,394.55	101,763,206.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．提取一般风险准备											
3．对所有者（或股东）的分配											
4．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	40,000,000.00				1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	-22,184,750.42	28,129,061.34

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

母公司所有者权益变动表（续）
2018年度

项 目	上年同期发生额							单位：元 币种：人民币	
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	40,000,000.00	优先股 永续债 其他	1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	64,654,651.80	114,968,463.56
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	40,000,000.00		1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	64,654,651.80	114,968,463.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-13,205,257.25	-13,205,257.25
（一）综合收益总额								-13,205,257.25	-13,205,257.25
（二）所有者投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	40,000,000.00		1,351,000.00		5,290,536.64		3,672,275.12	51,449,394.55	101,763,206.31

法定代表人：吴兴地

主管会计工作负责人：赵文燕

会计机构负责人：赵文燕

南充金宇房地产开发有限公司

2019 年 9 月合并财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

(一) 基本情况

南充金宇房地产开发有限公司，原名南充美亚房地产开发有限公司(2003 年 3 月 10 日变更名称)，主要从事房地产开发、经营，法定代表人吴兴地，注册地址为南充市石油南路 380 号。

原注册资本为 800 万元，其中四川金宇汽车城(集团)股份有限公司出资 780 万元，出资比例为 97.50%；四川省南充市美鸿实业有限公司出资 20 万元，出资比例为 2.5%。2004 年 8 月 20 日本公司新增注册资本人民币 3200 万元，四川金宇汽车城(集团)股份有限公司以土地使用权投入 3415.10 万元，其中 3180 万元计入实收资本，235.10 万元计入资本公积；南充西部汽车城有限公司以货币出资 20 万元。增资后四川金宇汽车城(集团)股份有限公司持股比例为 99%，南充西部汽车城有限公司持股比例为 0.5%，四川省南充市美鸿实业有限公司持股比例为 0.5%。2010 年 12 月 31 日南充西部汽车城有限公司、四川省南充市美鸿实业有限公司将所持股份转让给四川美亚丝绸有限公司，2018 年 12 月四川美亚丝绸有限公司将所持股份转让给四川金宇汽车城(集团)股份有限公司。目前南充金宇房地产开发有限公司注册资本 4000 万元，其中四川金宇汽车城(集团)股份有限公司占出资比例 100%。

本公司合并财务报表范围：

公司名称
南充蜀成物业管理有限公司
南充诺亚方舟商贸管理有限公司

注：南充蜀成物业管理有限公司和南充诺亚方舟商贸管理有限公司是于 2018 年 12 月通过集团内部股权转让协议取得 100%股权。

财务报表合并范围内子公司基本情况：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南充蜀成物业管理有限公司	南充市	南充市	物业管理	100%		同一控制下合并

南充诺亚方舟商贸管理有限公司	南充市	南充市	房屋租赁服务及企业管理服务	100%		同一控制下合并
----------------	-----	-----	---------------	------	--	---------

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

按照财政部颁布及修订的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策、会计估计的说明

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五）企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实际控制权的，全部纳入合并范围。

（2）合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵消母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并报表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并报表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处理日的收入、费用、利润纳入合并范围。

（3）子公司会计政策

控股子公司执行的会计政策与本公司一致。

（七）现金及现金等价物的确定标准

将库存现金和使用不受质押、冻结等使用限制、可以随时用于支付的银行存款及其他货币资金作为现金；将持有期限较短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资作为现金等价物。

（八）外币业务核算方法

本公司发生外币交易时，按发生当日的即期汇率（即中国人民银行当日公布的人民币外汇牌价中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

本公司发生外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项时，按照交易实际采用的汇率（即银行买入价或卖出价）折算。

资产负债表日，各项货币性外币资产、负债账户按当日中国人民银行公布的外汇牌价中间价折合为人民币，除外币借款本金及利息产生的汇兑差额在资本化期间按规定予以资本化计入在建工程成本外，其他外币折算差额作为汇兑损益计入当期损益。

（九）金融工具

金融工具是指成为形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融资产的分类及确认依据

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资

产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

债务工具投资，其分类取决于本公司持有该项投资的商业模式；权益工具投资，其分类取决于本公司在初始确认时是否作出了以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的不可撤销的选择。本公司只有在改变金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- ①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

在初始确认时，公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资项目，并在满足条件时确认股利收入（该指定一经做出，不得撤销）。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将除以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产（该指定一经做出，不得撤销）。

（2）金融负债的分类及确认依据

金融负债划分为以下两类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

本类中包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（该指定一经做出，不得撤销）：

① 够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

2) 以摊余成本计量的金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

（3）金融工具的初始计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公允价值通常为相关金融资产或金融负债的交易价格。金融资产或金融负债公允价值与交易价格存在差异的，区别下列情况进行处理：

在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值依据相同资产或负债在活跃市场

上的报价或者以仅使用可观察市场数据的估值技术确定的,将该公允价值与交易价格之间的差额确认为一项利得或损失。

在初始确认时,金融资产或金融负债的公允价值以其他方式确定的,将该公允价值与交易价格之间的差额递延。初始确认后,根据某一因素在相应会计期间的变动程度将该递延差额确认为相应会计期间的利得或损失。该因素应当仅限于市场参与者对该金融工具定价时将予考虑的因素,包括时间等。

(4) 金融工具的后续计量

初始确认后,对不同类别的金融资产,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

除金融资产外,以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失,在终止确认时计入当期损益,或按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

本公司在金融负债初始确认,依据准则规定将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益时,由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益,其他公允价值变动计入当期损益。但如果该项会计处理造成或扩大损益中的会计错配的情况下,则将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(5) 金融工具的终止确认

- 1) 金融资产满足下列条件之一的,应当终止确认:

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- ②该金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。本准则所称金融资产或金融负债终止确认,是指企业将之前确认的金融资产或金融负债从其资产负债表中予以转出。

2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。

对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，则将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

（6）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移：

1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(7) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可观察输入值。

(8) 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

1) 本公司以预期信用损失为基础,评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的预期信用损失,进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的根据合同应收的所有合同现

金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，及全部现金短缺的现值。

2) 当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3) 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

4) 除本条(3)计提金融工具损失准备的情形以外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的

预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在进行相关评估时，公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。为确保自金融工具初始确认后信用风险显著增加即确认整个存续期预期信用损失，在一些情况下以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

（9）金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（八）应收款项坏账准备

本公司对应收款项根据整个存续期内预期信用损失金额计提坏帐准备，计提方法如下：

（1）对于单项金额重大的应收款项，期末单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；

（2）当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征划分应收款项组合，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定预期信用损失率计算预期信用损失。

（1） 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上（含 100 万元）的应收账款和金额为人民币 100 万元以上（含 100 万元）的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项（或其他标准）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面

价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

组合类别	确认标准	按组合计提坏账准备的计提方法
组合一	按照信用风险特征划分的组合	预期信用损失法
组合二	公司对于纳入合并报表范围的子公司的应收款项、收回风险较小且周转较快职工备用金借款	单独测试未发生减值的不计提坏账准备

组合中,按照账龄信用风险特征组合预计信用损失计提减值比:

账龄	应收账款预期损失准备率(%)	其他应收款预期损失准备率(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	35%	35%
3 年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但有客观证据表明其发生了减值的,如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认

	减值损失，计提坏账准备
--	-------------

由于应收票据期限较短，违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，对于逾期部分应收票据我公司将其转入应收账款，并按照相关比例计提减值准备，因此本公司对应收票据的固定坏账准备率为 0。

（十一）存货

1、存货分类：存货分为原材料、生产成本、库存商品、发出商品、低值易耗品、包装物等。

2、存货的盘存采用永续盘存制。

3、存货取得和发出的计价方法：

原料、辅料、包装物和低值易耗品购进以实际成本计价。存货领用、发出均采用个别计价法计价，低值易耗品、包装物于领用时一次性摊销。

4、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货跌价准备按照单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十二）长期股权投资核算方法

（1）初始计量

长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采取如下方式确认：

①通过同一控制下的合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；为进行合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量

金额；合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

②通过非同一控制下的合并取得的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值的差额，在合并会计报表中确认为商誉；合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。

③除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，通过支付的现金、付出的非货币性资产或发行的权益性证券的方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资通过债务重组方式取得的长期股权投资，以债权转为股权所享有股份的公允价值确认为长期股权投资的初始投资成本。实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

（2）后续计量

①对子公司的投资，采用成本法核算

成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算；在确认应享有被投资单位净损益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

（1）投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

（2）投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入资本公积。待该项投资性房地产处置时，因转换计入资本公积的部分应转入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产的确认标准：

固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计期间的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，予以确认：该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠计量。

2、固定资产的计量：

固定资产按照成本计量。固定资产处理时涉及弃置费用的，按照现值计算确定计

入固定资产成本和相应的预计负债。

3、固定资产的分类及折旧方法：

固定资产折旧采用分类按年限平均法计算，并按预计使用年限和预计净残值率 5%确定其折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率
机器设备	10-20 年	4.75%-9.5%
运输设备	4 年	23.75%
电子设备	3-5 年	19-31.67%
其他设备	3-5 年	19-31.67%

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独入账的土地外，对所有固定资产计提折旧。应计折旧额，以应当计提折旧的固定资产原价扣除其预计净残值后的金额计算。已计提减值准备的固定资产，还要扣除已计提的固定资产减值准备累计金额。对持有待售的固定资产，停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

4、固定资产后续支出的处理：固定资产的修理与维护支出于发生时计入当期损益。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了以前的估计时，予以资本化；重大改建、扩建、改良等发生的后续支出按直线法在固定资产尚可使用年限期间内计提折旧；装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（十五）在建工程

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程，自达到预定可使用状态之日起按工程预算造价或工程成本等资料，估价转入固定资产。竣工决算办理完毕后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需

要调整原已计提的折旧额。

(十六) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出只包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的期间：是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3、借款费用资本化金额的计算方法：为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 无形资产

1、无形资产按照成本进行初始计量。

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算，并按下述的期限分期摊销。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入房地产在建开发产品。

2、无形资产的摊销方法和期限：使用寿命有限的无形资产，自取得当月起按受益年限分期摊销，计入当期损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同或法律没有规定使用寿命的，采用与同行业的情况进行比较、参考历史经验或聘请相关专家进行论证，综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的,该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于会计年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核。无形资产的预计使用寿命及未来经济利益的预期消耗方式与以前估计不同的,相应改变摊销期限和摊销方法。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命,并按前述规定处理。

3、自行研究开发的无形资产,其研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;其开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

③运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场;

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段:为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(十八) 长期资产减值

(1) 其他资产,主要包括固定资产、在建工程、无形资产和对子公司、联营公司和合营的长期股权投资等,按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定计量。在资产负债表日对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以外的资产,应判断资产是否存在减值迹象,只有在存在减值迹象的情况下,才要求进行减值测试、估计其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。根据可收回金额的计量结果表明,资产的可收回金额低于其账面价值的,应将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益;资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

（2）资产组的认定

企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。资产组一经确定，各个会计期间保持一致，不得随意变更。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。企业在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（二十一）预计负债

1、预计负债确认原则：与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

或有事项是指过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。

2、预计负债计量方法：按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

（二十二）股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）权益工具公允价值的确定方法

企业授予的股份期权采用布莱克-斯科尔斯期权定价模型定价。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

企业对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，企业对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，企业将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十三）收入确认原则

营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入等，收入确认原则如下：

1、销售商品收入：

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠计量；
- （4）相关经济利益很可能流入企业；
- （5）相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

房地产开发产品销售收入在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续，并确认能够收到客户的货款时，确认营业收入的实现。

出租开发产品出租收入按合同或协议约定的承租方付租金额在租赁期内的各个期间内按直线法确认为营业收入。

2、提供劳务收入：在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时具备以下条件：

- （1）收入的金额能够可靠计量；

(2) 相关的经济利益很可能流入企业;

(3) 交易的完工进度能够可靠确定;

(4) 交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿, 应按已经发生的劳务成本金额确认收入; 并按相同金额结转成本;

(2) 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入:

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入和现金股利收入。同时满足下列条件的, 才能予以确认: 相关的经济利益很可能流入企业; 收入的金额能够可靠计量。

(二十四) 政府补助

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助, 冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益 (与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入);

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益 (与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入) 或冲减相关成本费用或损失; 用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益 (与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入) 或冲减相关成本费用或损失。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产, 以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十六）经营租赁、融资租赁

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

四、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行上述新金融工具准则。

（二）会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更事项。

（三）重大前期差错更正

本公司本年度无重大前期差错更正事项。

五、税项

税项	计税基础	税率（%）
增值税	销售收入	3、5、6、9、13
城建税	应纳增值税	7
教育费附加	应纳增值税	5
企业所得税	应纳税所得额	25

六、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,635.90	11,120.65
银行存款	2,435,976.88	4,942,189.47
其他货币资金		
合 计	2,439,612.78	4,953,310.12

（二）应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	483,099.98	100.00	24,155.00	5.00
组合 2: 关联方、备用金组合				
组合小计	483,099.98	100.00	24,155.00	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	483,099.98	100.00	24,155.00	5.00

续

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	611,207.27	100.00	30,560.36	5.00
组合 2: 关联方、备用金组合				
组合小计	611,207.27	100.00	30,560.36	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	611,207.27	100.00	30,560.36	5.00

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	483,099.98	100.00	24,155.00	611,207.27	100.00	30,560.36
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合计	483,099.98	100.00	24,155.00	611,207.27	100.00	30,560.36

2、期末应收账款明细

单位名称	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
南充苏宁云商销售公司	408,099.98	1 年以内	84.48
大地影院发展有限公司	75,000.00	1 年以内	15.52
合计	483,099.98		100.00

(三) 预付款项

账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	657,698.64	93.55	52,876.00	53.85
1 年以上	45,310.24	6.45	45,310.24	46.15
合计	703,008.88	100.00	98,186.24	100.00

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1：按账龄组合计提坏账准备的应收账款	14,439,592.05	75.19	12,134,710.82	84.04
组合 2：关联方、备用金组合	4,763,950.23	24.81		
组合小计	19,203,542.28	100.00	12,134,710.82	63.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	19,203,542.28	100.00	12,134,710.82	63.19

续

种类	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	13,590,159.90	75.51	11,320,900.10	83.30
组合 2: 关联方、备用金组合	4,407,300.23	24.49		
组合小计	17,997,460.13	100.00	11,320,900.10	62.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	17,997,460.13	100.00	11,320,900.10	62.90

2、期末按照账龄组合的其他应收款情况

账 龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例%	金额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,187,277.38	59,363.87	5.00	328,787.99	16,439.40	5.00
1-2 年	181,743.92	18,174.39	10.00	486,478.07	48,647.81	10.00
2-3 年	1,559,074.15	545,675.96	35.00	2,170,115.65	651,034.70	30.00
3 年以上	11,511,496.60	11,511,496.60	100.00	10,604,778.19	10,604,778.19	100.00
合 计	14,439,592.05	12,134,710.82		13,590,159.90	11,320,900.10	

(五) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	458,808.37	418,223.81	40,584.56	458,808.37	418,223.81	40,584.56
开发产品	55,667,292.80		55,667,292.80	56,038,889.65		56,038,889.65
出租开发产品	22,576,536.15		22,576,536.15	23,297,291.64		23,297,291.64
合计	78,702,637.32	418,223.81	78,284,413.51	79,794,989.66	418,223.81	79,376,765.85

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	116,662.53	
合计	116,662.53	

(七) 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资明细:

类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

	金额	减值准备	数	数	金额	减值准备
成本法核算的投资	1,700,000.00				1,700,000.00	
合计	1,700,000.00				1,700,000.00	

(2) 投资明细

被投资单位	初始投资	股权比例 (%)	年初数	本期增加	本期减少	期末数
四川美亚丝绸有限公司	500,000.00	2.5%	500,000.00			500,000.00
深圳市中金通投资有限公司	1,000,000.00	10%	1,000,000.00			1,000,000.00
四川北控聚慧物联网科技有限公司	200,000.00	2%	200,000.00			200,000.00
合 计	1,700,000.00		1,700,000.00			1,700,000.00

(八) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	211,841,240.00			211,841,240.00
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-3,276,813.35			-3,276,813.35
三、期末余额	208,564,426.65			208,564,426.65

(九) 固定资产

1、固定资产情况

(1) 固定资产账面原值

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	62,882,145.25			62,882,145.25
运输设备	2,263,228.36			2,263,228.36
其他设备	1,248,572.62	42,000.00	4,900.00	1,285,672.62
合计	66,393,946.23	42,000.00	4,900.00	66,431,046.23

(2) 累计折旧

项目	期初余额	本期增加	其中：本期计提	本期减少	期末余额
房屋建筑物	3,314,854.59	1,148,454.27	1,148,454.27		4,463,308.86
运输设备	2,259,452.09	666.08	666.08		2,260,118.17
其他设备	1,144,589.07	33,569.38	33,569.38	4,900.00	1,173,258.45
合计	6,718,895.75	1,182,689.73	1,182,689.73	4,900.00	7,896,685.48

(3) 固定资产账面净值

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	58,418,836.39	59,567,290.66
运输设备	3,110.19	3,776.27
其他设备	112,414.17	103,983.55
合计	58,534,360.75	59,675,050.48

(4) 固定资产减值准备:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物		58,418,836.39		58,418,836.39
运输设备				
其他设备				
合计		58,418,836.39		58,418,836.39

(5) 固定资产账面价值

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物		59,567,290.66
运输设备	3,110.19	3,776.27
其他设备	112,414.17	103,983.55
合计	115,524.36	59,675,050.48

(十) 工程物资

项目	期末余额			期初余额		
	期末余额	减值准备	期末净额	期初余额	减值准备	期初净额
4s 店设备	4,125,965.96	3,763,079.54	362,886.42	4,125,965.96	3,763,079.54	362,886.42
合计	4,125,965.96	3,763,079.54	362,886.42	4,125,965.96	3,763,079.54	362,886.42

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
商场标识导向系统	233,333.42		74,999.97	158,333.45
合计	233,333.42		74,999.97	158,333.45

(十二) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,806,334.84	3,278,535.06
1 年以上	44,387,627.23	46,874,344.29
合计	46,193,962.07	50,152,879.35

注：1 年以内为应付未付的业主租金，1 年以上其中 34,988,896.26 是暂估工程款。

(十三) 预收账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	767,750.20	550,726.88
1 年以上	8,336,172.00	8,474,403.00
合计	9,103,922.20	9,025,129.88

注：1 年以上预收账款为预收购房款，1 年以内为预收业主租金及物业管理费。

(十四) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	218,691.47	2,352,131.23	2,357,153.59	213,669.11
二、离职后福利-设定提存计划	1,475.16	279,536.80	281,011.96	
三、辞退福利		181,600.00	181,600.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	220,166.63	2,813,268.03	2,819,765.55	213,669.11

2、短期薪酬

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	64,303.54	2,140,033.20	2,140,033.20	64,303.54
二、职工福利费		62,100.00	62,100.00	
三、社会保险费	384.12	149,998.03	150,382.15	
其中：1、医疗保险费	384.12	134,575.86	134,959.98	
2、工伤保险费		3,083.14	3,083.14	
3、生育保险费		12,339.03	12,339.03	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	154,003.81		4,638.24	149,365.57

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
六、短期带薪缺勤				
七、其他				
合计	218,691.47	2,352,131.23	2,357,153.59	213,669.11

3、设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
1、基本养老保险	1,405.76	270,386.73	271,792.49	
2、失业保险费	69.40	9,150.07	9,219.47	
3、企业年金缴费				
合计	1,475.16	279,536.80	281,011.96	

(十五) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	105,584.15	-32,754.21
营业税	1,188,287.36	1,181,375.81
城建税	95,019.24	101,814.81
所得税	4,695,070.23	4,672,432.22
房产税	2,190,125.55	2,062,181.40
个人所得税	-9,943.23	-9,366.97
土地增值税	3,285,143.81	3,274,305.73
土地使用税	390,050.49	390,050.49
教育费附加	55,486.56	60,413.32
印花税	-3,046.80	861.00
契税	1,170,208.41	
合计	13,161,985.77	11,701,313.60

(十六) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
个人借款利息	4,812,593.54	3,944,993.54
合计	4,812,593.54	3,944,993.54

(十七) 其他应付款

1、其他应付款情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	69,168,645.15	198,794,623.50
1 年以上	149,931,451.44	7,943,328.91
合计	219,100,096.59	206,737,952.41

2、金额较大其他应付款的具体内容

单位名称	期末余额	性质或内容
四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	154,025,530.62	内部往来款
四川美亚丝绸有限公司	34,701,498.82	内部往来款
应付滞纳金	8,273,604.64	滞纳金
陈黎明	3,000,000.00	借款
深圳中金通供应链公司	2,010,160.96	内部往来款

(十八) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	24,500,000.00	24,500,000.00
合计	24,500,000.00	24,500,000.00

(十九) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
香榭春天	531,951.42	531,951.42	购房纠纷
盛世天城	3,477,687.50	3,656,745.50	购房纠纷
蒋仕凤、盛国先	1,103,100.00	1,103,100.00	购房纠纷
计提回购房补偿	349,617.60		购房纠纷
合计	5,462,356.52	5,291,796.92	

1、盛世天城项目系公司子公司金宇房地产公司开发的“盛世天城”房地产项目，由于公司未能在约定时间内为业主办妥产权，根据合同约定预计可能支付的违约金。

2、香榭春天项目系金宇房地产公司开发的南充“香榭春天”房地产项目，因部分业主集体诉讼金宇房地产公司《商品房买卖合同》违约赔偿案，起诉金宇房地产公司的业主共 503 户，根据已经判决的 11 户业主的赔偿标准，其余 492 户预计需支出 3,000,000.00 元，截至 2019 年 9 月 30 日公司累计支付违约赔偿款 2,468,048.58 元；

3、蒋仕凤、盛国先诉金宇房产房屋买卖合同，系公司子公司金宇房地产公司销售“香榭春天”项目，因有 111.42 平方米未办理权证导致的纠纷，法院已进行判决，由于我认为该判决并不合理、法律依据并不充分，同时正与诉讼当事人进行协商，并拟采取其他合法手段对此不合理判决进行上诉或抗辩。因此，我司参考中天华资评报字【2019】第 1014 号评估结果，即：投资性房地产地商铺公允单价约为 1.10 万元/平方米，同时考虑该商铺地理位置，以及实际购买价格（2010 年购买价格为 0.49 万元/平方米）等综合因素，按照“双方责任按照 1:9 承担”的一审法院判决意见，2018 年依据 $111.42 \text{ m}^2 \times 1.1 \text{ 万元/m}^2 \times 90\% = 110.31 \text{ 万元}$ 进行预计负债的计提。

4、任宇等三户业主购房的同时与公司签订《回购协议》，协议规定业主可以在

原购房金额的基础上加 20%将商铺回售给公司，其中一户法院已经判由公司履行协议，目前双方尚未就此达成一致意见，已售商铺尚未改变权属，公司依据协议计提原售房款的 20%。

(二十) 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值	14,566,607.65	3,641,651.91	17,843,421.00	4,460,855.25
存货转投资性房地产的公允价值大于账面价值	7,054,048.85	1,763,512.22	7,054,048.85	1,763,512.22
合计	21,620,656.50	5,405,164.13	24,897,469.85	6,224,367.47

(二十一) 实收资本

股东名称	期 末		期 初	
	投资金额	所占比例	投资金额	所占比例
四川金宇汽车城（集团）股份有限公司	40,000,000.00	100.00%	40,000,000.00	100.00%
合 计	40,000,000.00	100.00%	40,000,000.00	100.00%

(二十二) 资本公积

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,351,000.00			1,351,000.00
合 计	1,351,000.00			1,351,000.00

(二十三) 其他综合收益

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
投资性房地产增值	5,290,536.64			5,290,536.64
合 计	5,290,536.64			5,290,536.64

(二十四) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,672,275.12			3,672,275.12
合 计	3,672,275.12			3,672,275.12

(二十五) 未分配利润

项目	期 末	期 初
----	-----	-----

项目	期 末	期 初
调整前 上年末未分配利润	-2,614,432.09	20,595,732.41
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	-2,614,432.09	20,595,732.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-75,379,835.45	-23,210,164.50
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付投资者红利		
转作资本的投资者红利		
期末未分配利润	-77,994,267.54	-2,614,432.09

(二十六) 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,565,777.11	1,877,273.79	10,385,157.64	7,339,077.02
其他业务	9,841,365.59	6,727,812.46	10,439,087.11	13,630,499.88
合计	12,407,142.70	8,605,086.25	20,824,244.75	20,969,576.90

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售收入	322,090.05	245,020.75	3,515,838.19	1,213,520.27
物业管理收入	2,243,687.06	1,632,253.04	6,869,319.45	6,125,556.75
合计	2,565,777.11	1,877,273.79	10,385,157.64	7,339,077.02

(二十七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	6,911.55	93,468.10
城市维护建设税	24,326.22	53,610.33
教育费附加	17,375.89	38,293.10
土地增值税	11,273.15	3,493,995.15
土地使用税	111,788.34	227,896.61
印花税	7,275.30	17,727.05
房产税	740,460.62	1,223,780.31
契税	1,366,040.00	
合计	2,285,451.07	5,148,770.65

(二十八) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资	151,223.60	434,052.22
福利费	300.00	
办公费	2,389.70	1,100.00
差旅费	590.00	3,321.54
业务招待费	9,064.77	24,486.00
广告宣传费	490.00	132,307.41
折旧费	1,430.72	14,149.94
招商佣金		94,876.49
摊销费	74,999.97	99,999.96
其他	1,500.00	
合计	241,988.76	804,293.56

(二十九) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资	532,994.66	842,097.92
福利费	131,958.62	19,479.00
统筹金	411,152.13	683,699.50
汽车费	1,648.00	2,142.00
办公费	5,717.03	5,046.34
差旅费	10,678.00	22,323.50
业务招待费	33,500.11	96,533.76
广告宣传费	1,592.00	27,380.00
折旧费	1,168,152.33	1,571,774.33
中介费	213,142.00	76,000.00
法律诉讼费	120,194.00	89,531.00
保险费	11,320.75	27,221.35
各项资产摊销	51,764.30	806.60
残保金	11,680.16	3,444.38
离职补偿	181,600.00	168,300.00
其它管理费	30,654.08	145,738.00
合计	2,917,748.17	3,781,517.68

(三十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,203,776.67	11,508,266.44
减：利息收入	12,345.08	902,456.74
汇兑损失		
减：汇兑收益		

项目	本期金额	上期金额
手续费	18,628.55	24,279.60
其他		
合计	2,210,060.14	10,630,089.30

(三十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	807,405.36	1,108,562.30
固定资产减值准备	58,418,836.39	
合计	59,226,241.75	1,108,562.30

(三十二) 公允价值变动

项目	本期数	上期数
投资性房地产	-3,276,813.35	267,300.00
合计	-3,276,813.35	267,300.00

(三十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚款收入	110.00	410.00
其他		54,015.09
合计	110.00	54,425.09

(三十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
赔偿金违约金及罚款支出	8,810,411.06	722,605.06
预计负债	349,617.60	1,103,100.00
其它支出	682,873.34	32,551.71
合计	9,842,902.00	1,858,256.77

(三十五) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税费用	-819,203.34	55,067.18
合计	-819,203.34	55,067.18

(三十六) 现金流量表补充资料

1、采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-75,379,835.45	-23,210,164.50

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	59,226,241.75	1,108,562.30
固定资产折旧	1,182,689.73	1,597,090.75
油气资产折耗		
生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	50,896.42	355.40
长期待摊费用摊销	74,999.97	99,999.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	3,276,813.35	-267,300.00
财务费用	2,203,776.67	2,009,572.02
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加	-819,203.34	55,067.18
存货的减少	1,092,352.34	1,873,989.71
经营性应收项目的减少	-2,196,576.77	41,496,866.22
经营性应付项目的增加	9,254,289.87	3,424,425.17
其他	349,617.60	
经营活动产生的现金流量净额	-1,683,937.86	28,188,464.21
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,439,612.78	4,953,310.12
减：现金的年初余额	4,953,310.12	5,935,663.93
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,513,697.34	-982,353.81

2、现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,439,612.78	4,953,310.12
其中：库存现金	3,635.90	11,120.65
可随时用于支付的银行存款	2,435,976.88	4,942,189.47
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,439,612.78	4,953,310.12

七、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本企业控制方
四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	母公司	股份有限公司	100.00	100.00	四川金宇汽车城(集团)股份有限公司

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
四川北控能慧科技有限公司	母公司之子公司
四川美亚丝绸有限公司	母公司之子公司
南充蜀成物业管理有限公司	子公司
深圳市中金通投资有限公司	母公司之子公司
深圳市中金通供应链管理有限公司	母公司之子公司
四川北控聚慧物联网科技有限公司	母公司之子公司
南充诺亚方舟商贸管理有限公司	子公司
江苏北控智临电气科技有限公司	母公司之子公司
西藏北控智能云科技有限公司	母公司之子公司

(三) 关联方交易

1、关联方资金往来

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	资金拆出	6,990,000.00	35.83	28,860,000.00	35.12
四川美亚丝绸有限公司	资金拆出	1,950,000.00	9.99		
四川北控聚慧物联网科技有限公司	资金拆出	1,584,330.14	8.12	34,053,383.29	41.43
四川北控能慧科技有限	资金拆出	700,000.00	3.59		

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
公司					
四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	资金归还	17,157,500.00	89.45	26,636,115.22	27.17
四川美亚丝绸有限公司	资金归还			6,268,194.20	6.39
四川北控能慧科技有限公司	资金归还	310,000.00	1.62	1,269,277.59	1.29
四川北控聚慧物联网科技有限公司	资金归还	980,000.00	5.11	1,144,187.08	1.17

2、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

其他应收款

债务人	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
四川北控能慧物联网科技有限公司	2,269,950.23		1,699,300.23	
四川北控能慧科技有限公司	110,000.00			
四川美亚丝绸有限公司	2,348,000.00		300,000.00	

(2) 应付关联方款项

其他应付款

债权人	期末余额	期初余额
四川金宇汽车城(集团)股份有限公司	154,025,530.62	93,938,081.89
四川美亚丝绸有限公司	34,701,498.82	36,651,498.82
四川北控能慧科技有限公司	7,476,408.07	6,476,408.07
深圳中金通供应链公司	2,010,160.96	2,010,160.96
深圳中金通投资管理有限公司	70,000.00	70,000.00
合 计	198,283,598.47	139,146,149.74

八、或有事项

1、四川鑫宇建筑工程有限责任公司诉金宇房产建设工程施工合同纠纷案，诉讼请求：判令金宇房产支付工程款 16214774 元及利息、被告承担本案的诉讼费及实现债权的其它费用；目前法院在审理中，尚未判决。

2、东莞市建工集团有限公司诉金宇房产建设工程施工合同纠纷案，诉讼请求：支付工程价款 6000 万元及自 2014.7.1-2019.5.30 支付资金占用费 1376.5 万元；目前法院在审理中，尚未判决。

3、吕红君、郑伟等 20 户业主诉诺亚方舟租赁合同纠纷案，要求：判令请求诺亚方舟与苏宁电器的租赁合同无效；返还相应商铺；两被告共同支付租金等；法院在审理中。

4、张群诉金宇房产的母公司金宇汽车城借款 210 万元本金及利息，2019 年 8 月 21 日已一审判决，金宇房产承担连带责任。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

1、2019 年 10 月 28 日公司接到南充市嘉陵区综合行政执法处的行政处理事先告知书，告知书日期为 2019 年 10 月 23 日，限期公司拆除四楼违建部分，公司已经放弃就此事项的申辩，按准则规定计提了固定资产减值准备。

2、蒋仕凤、盛国先与公司达成和解协议，以香榭春天的一商铺抵其诉讼请求，目前双方尚未履行产权转移程序。

十一、母公司会计报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1：按账龄组合计提坏账准备的应收账款	297,478.31	100.00	14,873.92	5.00
组合 2：关联方组合				
组合小计	297,478.31	100.00	14,873.92	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	297,478.31	100.00	14,873.92	5.00

续

种类	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	469,104.60	100.00	23,455.23	5.00
组合 2: 关联方组合				
组合小计	469,104.60	100.00	23,455.23	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	469,104.60	100.00	23,455.23	5.00

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	297,478.31	100.00	14,873.92	469,104.60	100.00	23,455.23
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合计	297,478.31	100.00	14,873.92	469,104.60	100.00	23,455.23

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	13,722,285.46	88.92	11,926,802.99	86.92
组合 2: 关联方、备用金组合	1,709,950.23	11.08		
组合小计	15,432,235.69	100.00	11,926,802.99	86.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	15,432,235.69	100.00	11,926,802.99	86.92

续

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款	13,238,219.08	88.62	11,142,765.56	84.17
组合 2: 关联方、备用金组合	1,699,300.23	11.37		
组合小计	14,937,519.31	100.00	11,142,765.56	84.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	14,937,519.31	100.00	11,142,765.56	84.17

3、期末按照账龄组合的其他应收款情况

账 龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例%	金额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	692,120.79	34,606.05	5.00	198,997.17	9,949.86	5.00
1-2 年	181,743.92	18,174.39	10.00	486,478.07	48,647.81	10.00
2-3 年	1,499,074.15	524,675.95	35.00	2,097,965.65	629,389.70	30.00
3 年以上	11,349,346.60	11,349,346.60	100.00	10,454,778.19	10,454,778.19	100.00
合 计	13,722,285.46	11,926,802.99		13,238,219.08	11,142,765.56	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别:

类别	年初账面余额		本期增加数	本期减少数	期末账面余额	
	金额	减值准备			金额	减值准备

权益法核算的投资						
成本法核算的投资	1,700,000.00				1,700,000.00	
合计	1,700,000.00				1,700,000.00	

(2) 成本法核算长期股权投资明细

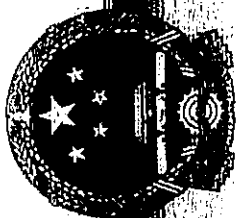
被投资单位	初始投资	股权比例 (%)	年初数	本期增加	本期减少	期末数
四川美亚丝绸有限公司	500,000.00	2.5%	500,000.00			500,000.00
深圳市中金通投资有限公司	1,000,000.00	10%	1,000,000.00			1,000,000.00
四川北控能慧物联网科技有限公司	200,000.00	2%	200,000.00			200,000.00
合 计	1,700,000.00		1,700,000.00			1,700,000.00

4、营业收入、成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	322,090.05	245,020.75	3,515,838.19	1,213,520.27
其他业务	3,900,260.03	495,352.10	5,801,335.17	660,469.44
合计	4,222,350.08	740,372.85	9,317,173.36	1,873,989.71

南充金宇房地产开发有限公司

2019 年 11 月 4 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



(副本)(10-1)

名称 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 张增刚

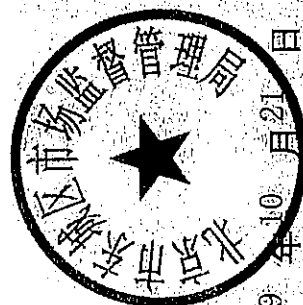
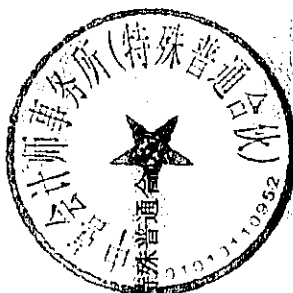
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28日至 长期

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室



登记机关

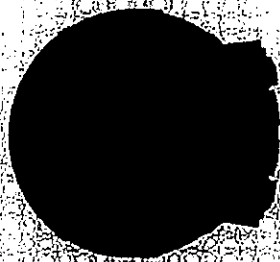
2019年10月21日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

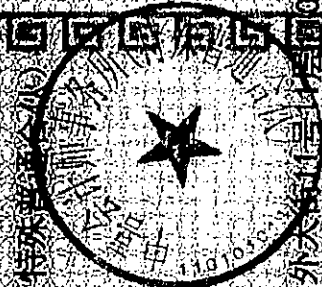
国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张增刚
主任会计师：
经营场所：北京市东城区崇文门外大街111号101室



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

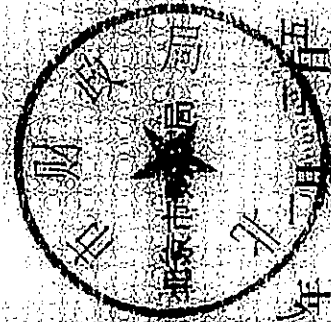
批准执业文号：京财会许可〔2013〕00071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：00000058

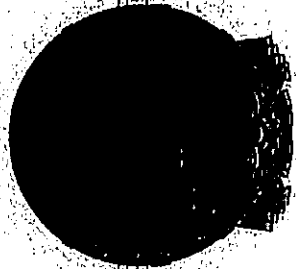
说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有介绍财政部门依法审批、准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制

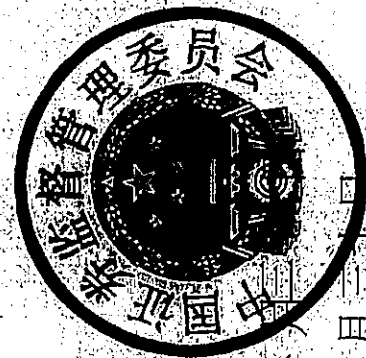
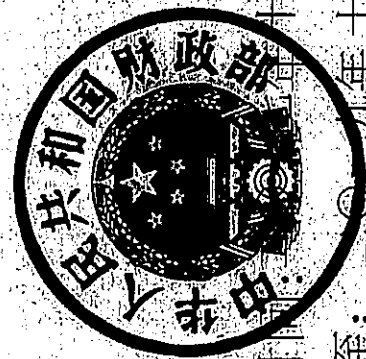
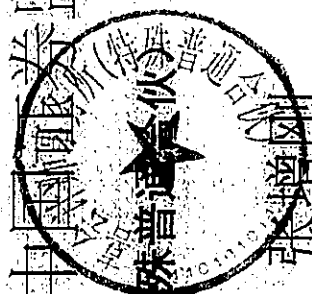


证书序号: 000415

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中喜会计师事务所(普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

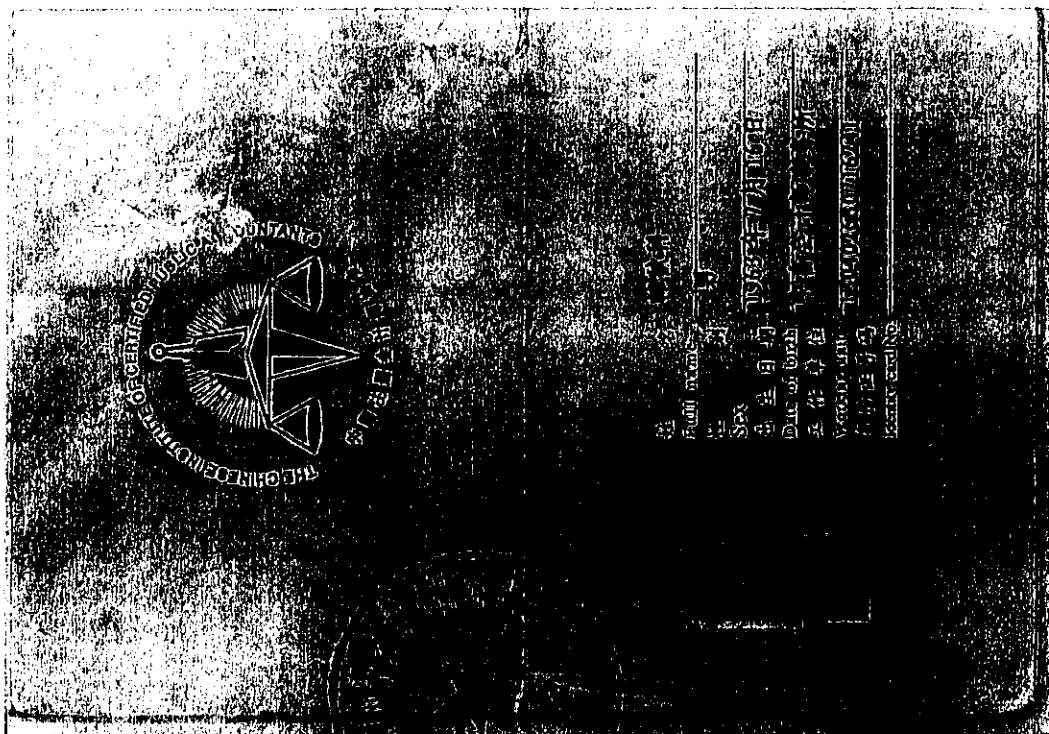
首席合伙人: 张增刚



证书号: 04

发证时间: 二〇〇九年十二月三十一日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月三十一日





叶林

叶林

女

1975-09-18

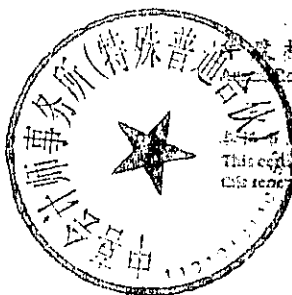
叶林

叶林

叶林

130402197509182742

叶林



此证书有效一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110001584808
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institution of CPA

发证日期: 2016 年 12 月 15 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日

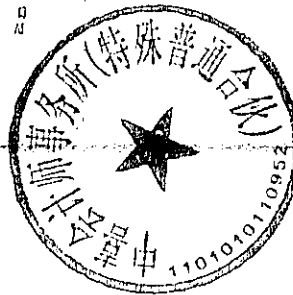
6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

7





附件三：委托人和被评估单位法人营业执照复印件



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 91511300209454038D

名称 四川金宇汽车城(集团)股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 南充市延安路380号
法定代表人 匡志伟
注册资本 壹亿贰仟柒佰柒拾叁万零捌佰玖拾叁元整
成立日期 1988年03月21日
营业期限 1988年03月21日至2020年12月30日
经营范围 能源设备及配件(核能设备除外)研发、设计、制造、销售;能源项目(核能项目除外)的开发、建设、维护、智能化运营管理、交易服务及技术咨询;能源技术推广服务及技术咨询;承接(修、试)电力设施;储能和微网系统的建设与运营;工程项目管理;合同能源管理服务;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。(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)



请于每年1月1日至6月30日年报,
公司出资、股权变更、企业行政许可,
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

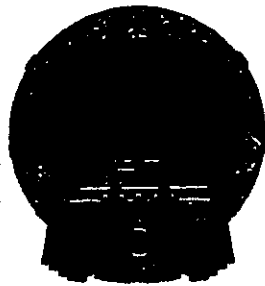
登记机关



<http://sc.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码 91511300209462222E

名称 南充金字房地产开发有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 南充市石油南路380号
法定代表人 吴兴地
注册资本 肆仟万元整
成立日期 1997年04月19日
营业期限 2002年03月18日至2023年12月31日
经营范围 房地产开发、经营。销售建材，五金、交电、化工，针、纺织品，日杂，百货，建筑机械，汽车零配件。器材维修，机械出租，房屋租赁，场地租赁，机械设备安装。（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）



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

登记机关

2018 年 12 月 26 日





附件四：评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件

资产权属证明

北京中天和资产评估有限公司：

因四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟转让本公司股权事宜，委托贵公司对涉及的本公司股东全部权益于评估基准日2019年9月30日的市场价值进行评估。

现对此次评估所涉及的资产权属状况进行说明：

纳入本次评估范围的本公司44项开发产品、6项投资性房地产尚未取得房产权证；1项固定资产-车辆证载权利人不符；5项固定资产-车辆年检信息过期。

该等房产见下表：

序号	类别	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
1	开发产品	盛世天城-2	2013年	180.63	1,101,222.17	969,347.12	
2	开发产品	盛世天城-14	2013年	209.76	1,278,815.05	1,125,672.64	
3	开发产品	盛世天城-120	2013年	118.91	724,942.30	638,128.04	
4	开发产品	盛世天城-270	2013年	92.28	562,590.83	495,218.69	
5	开发产品	盛世天城-271	2013年	92.28	562,590.81	495,218.67	
6	开发产品	盛世天城-272	2013年	92.28	562,590.83	495,218.69	
7	开发产品	盛世天城-301	2013年	405.92	2,474,716.84	2,178,361.19	
8	开发产品	盛世天城--127	2013年	54.46	332,018.82	292,258.45	
9	开发产品	盛世天城--138	2013年	423.31	2,580,736.08	2,271,684.27	
10	开发产品	盛世天城-5	2013年	112.29	684,582.72	684,582.72	
11	开发产品	盛世天城-6	2013年	63.90	389,570.18	389,570.18	
12	开发产品	盛世天城-7	2013年	117.92	718,906.36	718,906.36	
13	开发产品	盛世天城-176	2013年	235.14	1,433,545.12	1,433,545.12	
14	开发产品	盛世天城-248	2013年	275.85	1,681,736.08	1,681,736.08	
15	开发产品	盛世天城-物管用房	2013年	381.72	2,327,178.88	2,327,178.88	
16	开发产品	盛世天城-4个自行车库	2013年	2,719.91	16,582,094.51	16,582,136.17	
17	开发产品	富林花园车库	2013年	104.64	36,913.13	36,913.13	
18	开发产品	香榭春天-29-127-1	2013年	23.73	574,084.17	574,084.17	
19	开发产品	香榭春天-29-528	2013年	64.21			

序号	类别	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值 (元)		备注
					原值	净值	
20	开发产品	香榭春天-29-542-12	2013 年	17.74			
21	开发产品	香榭春天-11-512 号 附 9 号	2013 年	49.14			
22	开发产品	香榭春天-7 号楼负 1 层 5 号	2013 年	38.98			
23	开发产品	香榭春天-7 号楼负 1 层 6 号	2013 年	38.98			
24	开发产品	香榭春天-7 号楼负 1 层 7 号	2013 年	38.98			
25	开发产品	香榭春天-7 号楼负 1 层 8 号	2013 年	38.98			
26	开发产品	香榭春天-7 号楼负 1 层 9 号	2013 年	38.98			
27	开发产品	香榭春天-9 幢负 1 层 4 号	2013 年	36.87			
28	开发产品	香榭春天-11 号楼负 1 层 28 号	2013 年	23.31			
29	开发产品	香榭春天-11 号楼负 1 层 29 号	2013 年	116.48			
30	开发产品	香榭春天-11 号楼负 1 层 30 号	2013 年	78.44			
31	开发产品	香榭春天-11 号楼负 1 层 31 号	2013 年	99.84			
32	开发产品	盛世天城-185	2013 年	58.01	353,661.45	353,661.45	
33	开发产品	盛世天城-205	2013 年	69.67	424,747.34	424,747.34	
34	开发产品	盛世天城-230	2013 年	56.82	346,406.54	346,406.54	
35	开发产品	盛世天城-233	2013 年	126.59	771,763.53	771,763.53	
36	开发产品	盛世天城-239-2	2013 年	63.30	385,912.25	385,912.25	
37	开发产品	盛世天城-249	2013 年	111.49	679,705.47	679,705.47	
38	开发产品	盛世天城-274-1	2013 年	32.41	197,589.51	197,589.51	
39	开发产品	盛世天城-317	2013 年	191.31	1,166,332.89	1,166,332.89	
40	开发产品	盛世天城-319	2013 年	390.96	2,383,511.10	2,383,511.10	
41	开发产品	盛世天城-326	2013 年	32.86	200,332.96	200,332.96	
43	开发产品	盛世天城--119	2013 年	55.05	335,615.63	335,615.63	
44	开发产品	盛世天城--131-3	2013 年	40.39	246,240.06	246,240.06	
45	开发产品	盛世天城--156-1	2013 年	41.30	251,787.93	251,787.93	
合计				7,696.21	42,352,483.20	41,133,367.23	

序号	类别	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
序号	类别	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		备注
					原值	净值	
1	投资性房地产	盛世天城负一层 20 号	2013 年	567.68	7,859,529.60	7,859,529.60	
2	投资性房地产	盛世天城负一层 22 号	2013 年	240.82	3,334,152.90	3,334,152.90	
3	投资性房地产	盛世天城负一层 25 号	2013 年	249.90	3,459,865.50	3,459,865.50	
4	投资性房地产	车库 26	2013 年	35.46	104,400.00	104,400.00	
5	投资性房地产	车库 97	2013 年	35.46	104,400.00	104,400.00	
6	投资性房地产	车库 157	2013 年	35.46	104,400.00	104,400.00	
合计				1,164.78	14,966,748.00	14,966,748.00	

固定资产-车辆具体明细如下:

序号	车辆牌照	名称	入账日期	年检到期日	账面净值	实物状态	证载权利人
1	川 RZ3277	奔奔小轿车	2011 年 1 月	2019 年 1 月	1,603.70	可用	南充金宇房地产开发有限公司
2	川 RM3979	桑塔纳小轿车	2002 年 5 月	2010 年 5 月	1,343.92	损坏	南充金宇房地产开发有限公司
3	川 A009EF	凯迪拉克	2007 年 8 月	2017 年 10 月	0.00	损坏	四川中继汽车贸易有限公司
4	川 R26603	依维柯客车	2007 年 10 月	2017 年 10 月	0.00	损坏	南充金宇房地产开发有限公司
5	川 R29259	恒通客车	2008 年 12 月	2009 年 12 月	0.00	损坏	南充金宇房地产开发有限公司
6	川 R74958	雷诺风景 1598u	2008 年 5 月	2010 年 6 月	0.00	损坏	南充金宇房地产开发有限公司
7	川 R00990	奔驰飞球牌商务车	2012 年 10 月	2019 年 10 月	0.00	可用	南充金宇房地产开发有限公司

本公司承诺上述资产归本公司所有，不存在任何产权纠纷事项。

南充金宇房地产开发有限公司



年 月 日



附件五：委托人和被评估单位承诺函

委托人承诺函

北京中天和资产评估有限公司：

因本公司拟转让股权之需要，委托贵公司对涉及的南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托人：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

法定代表人：



2019 年 11 月 5 日

被评估单位承诺函

北京中天和资产评估有限公司：

因四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟转让股权之需要，委托贵公司对涉及的本公司股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、本次评估范围以被评估单位申报的资产评估明细表为准，被评估单位保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由被评估单位完全负责；
- 3、被评估单位保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位：南充金宇房地产开发有限公司



法定代表人（或授权代表人）：



2019 年 11 月 5 日

被评估单位承诺函

北京中天和资产评估有限公司：

因四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟转让股权之需要，委托贵公司对涉及的本公司股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、本次评估范围以被评估单位申报的资产评估明细表为准，被评估单位保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由被评估单位完全负责；
- 3、被评估单位保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位：南充诺亚方舟商贸管理有限公司



法定代表人（或授权代表人）：



2019 年 11 月 5 日

被评估单位承诺函

北京中天和资产评估有限公司：

因四川金字汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让之需要，委托贵公司对涉及的本公司股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、本次评估范围以被评估单位申报的资产评估明细表为准，被评估单位保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由被评估单位完全负责；
- 3、被评估单位保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位：南充蜀成物业管理有限公司

法定代表人（或授权代表人）：



2019 年 11 月 5 日



附件六：签名资产评估师承诺函



资产评估师承诺函

四川金字汽车城（集团）股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对四川金字汽车城（集团）股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的南充金字房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值，以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师
蔡宝泽
11170083

蔡宝泽

资产评估师签名：

资产评估师
曹兆奎
37100069

曹兆奎

2019 年 11 月 5 日



附件七：北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书
及备案公告复印件



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.21020015

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年6月8日



机 构 名 称	北京中天和资产评估有限公司		
办 公 地 址	北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼B1座		
首席合伙人 (法定代表人)	周军		
批 准 文 号	京财企许可[2008]0019 号		
资产评估范围：			
从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、			
市场所需的其他资产评估或者项目评估			

序列号: 00002180

中华人民共和国财政部统一印制

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

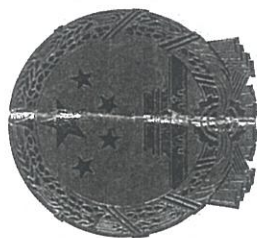
以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。





附件八：北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证
书复印件



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京中天和资产评估有限公司 **从事证券、期货相关评估业务。**



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100051022

发证时间：二〇〇九年三月

序列号：000070



附件九：北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 91110102720918709G

名称 北京中天和资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室
法定代表人 周军
注册资本 100万元
成立日期 1993年04月01日
营业期限 1993年04月01日至 2023年03月31日
经营范围 从事各类单项评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



附件十：签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡宝泽

性别：男

登记编号：11170083

单位名称：北京中天和资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2017-06-29

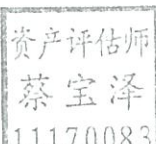
年检信息：通过（2019-07-26）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蔡宝泽

本人印鉴：



打印日期：2019-07-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曹兆奎

性别：男

登记编号：37100069

单位名称：北京中天和资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2010-10-15



年检信息：通过（2019-07-26）

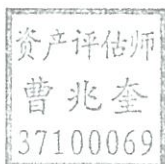
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

曹兆奎

本人印鉴：



打印日期：2019-07-29



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



附件十一：委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



中天和信息系统项目编号： 2019P2188

资产评估委托合同

委托人：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

通讯地址：南充市延安路 380 号

联系人：李敏

联系方式：15159631277

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司

通讯地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 C 座 402 室

联系人：张卫泳

联系方式：13701091557

签约地点：北京

签约日期：2019 年 10 月 24 日

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

北京中天和资产评估有限公司



资产评估委托合同

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等法律法规和评估准则，当事方经协商签订如下合同。

一、委托合同约定事项

1、评估目的

根据委托人提供的经济行为文件表明，委托人因拟股权转让之需要，委托资产评估机构对涉及本评估目的之南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益进行资产评估工作，从而为委托人提供价值参考。

2、评估对象和评估范围

(1) 评估对象是资产评估基准日委托人委托评估的南充金宇房地产开发有限公司股东全部权益的价值。

(2) 评估范围是资产评估基准日委托人委托评估的南充金宇房地产开发有限公司审计后资产负债表列示的全部资产和负债。资产评估范围以经被评估单位盖章确认的资产评估申报表列示的内容为准，委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

3、资产评估基准日

由委托人确定资产评估基准日为：2019年9月30日。

4、资产评估报告使用范围

(1) 资产评估报告使用人是四川金宇汽车城（集团）股份有限公司。

(2) 资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(3) 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目的及用途使用资产评估报告。

(4) 委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

(5) 委托人应在载明的资产评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(6) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。



(7) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5、资产评估报告提交期限和方式

(1) 委托人应督促被评估单位提供相关资料，资产评估申报表、相关政府部门的批文、资产法律权属证明、相应的财务资料等必要资料的提交时间为资产评估机构人员进入被评估单位现场 5 个（包含）个工作日内。

(2) 资产评估机构收到委托人提供的全部资产评估申报材料后，15 个（包含）工作日完成委托人委托的资产评估工作，并向委托人提供资产评估报告初稿。若因不可抗力因素需延长或提前完成资产评估工作，合同当事人另行协商。

(3) 资产评估报告初稿通常采用电子版本，以资产评估机构项目经理的电子邮件发出时间为资产评估报告提交时间。

(4) 资产评估机构向委托人出具的正式书面资产评估报告为 5 份，正式资产评估报告可以采用当面提交和邮寄方式，无论当面提交和邮寄方式，双方交接人员都应填写交接清单。如需增加份数或需要资产评估报告的外文翻译稿，需要增加必要成本费和翻译费用。两种文本遇有解释不一致时，应以中文本为准。

(5) 资产评估报告复印件不具备法律效力。

二、资产评估服务费（或者支付标准）、支付时间及支付方式

1. 根据资产评估收费标准、行业惯例和本项目的工作量，经协商收取含税评估服务费为人民币壹拾肆万元整（¥140,000.00 元），增值税率为 6%。

2. 具体付款方式为：本资产评估委托合同签订生效后，付款进度如下表：

金额单位：人民币元

时间进度	付款比例	付款金额
资产评估机构开始现场工作日起 5 个工作日内	50%	70,000.00
资产评估机构提交评估报告终稿起 5 个工作日内	50%	70,000.00
合计	100%	140,000.00

3. 四川金字汽车城（集团）股份有限公司应按照约定时间将相应的评估费存入评估机构如下指定账户：

单位：	北京中天和资产评估有限公司
税号：	91110102720918709G
账户地址：	北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室



电话：	010-88395676
开户银行及账号：	交通银行北京阜外支行 110060239018170053965

4. 上述服务费包括评估人员必要的交通、住宿、餐饮、通讯和办公费用等。
5. 资产评估服务费以人民币为计价本位币。
6. 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
7. 委托人提出提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按已开展资产评估业务的时间、进度，或者已完成的工作量支付相应的评估服务费。
8. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的资产评估服务费。

三、委托人和资产评估机构的其他权利和义务

（一）委托人的其他权利和义务：

1. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任
2. 督促协调被评估企业在财产清查、对盘盈、盘亏、报废等进行了会计处理的基础上，填制委托资产评估申报表，保证账账、账实、账单一致。
3. 委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。
4. 委托人应当为资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，特别是进行现场勘察及核查验证工作时，委托人应协调被评估企业指定相应专业技术人员与其他有关人员积极配合，保证资产评估工作顺利进行。
5. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。



6. 对资产评估机构所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经资产评估机构许可，不得向委托人以外的任何人透露。

（二）资产评估机构的其他权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对资产评估对象在资产评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任，资产评估机构的责任不能替代、减轻或免除委托人的责任。

3. 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对委托人提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。

4. 在需要时，资产评估机构有义务主动做好与其他中介机构的协调工作，指派有胜任能力的资产评估师和其他资产评估专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；委托人对资产评估机构评估人员中可能涉及与委托人有利害关系的人员提出回避。

5. 资产评估机构在委托人履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具评估报告。若委托人不能按照规定时间提供相关材料，资产评估机构有权相应延长交付评估报告的时间。

6. 在资产评估过程中，若因委托人原因提出重大更改，造成资产评估机构返工，双方应另行协商加收评估费和延长出具评估报告时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订委托合同。

7. 委托人如拒绝提供或者不如实提供执行资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（三）约定事项的变更

1. 委托合同签订后，合同各方发现相关事项约定不明确，或者履行资产评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，应经过协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

2. 委托合同签订后，资产评估目的、资产评估对象、资产评估基准日发生变化，或者资产评估范围发生重大变化，各方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3. 由于可能出现的不可预见情况，影响约定业务如期完成或需提前出具资产评估报告的，双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，双方协商解决。

4. 订立资产评估委托合同时未明确的内容，资产评估委托合同当事人可以采取订立



补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

四、 违约责任和争议解决

1. 本委托合同经双方法定代表人或授权代表签字、加盖公章后生效。
2. 本委托合同正本一式两份，经各方签章后各执一份，每份正本具有同等法律效力。
3. 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。
4. 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。
5. 本委托合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向资产评估机构所在地人民法院起诉。

五、 双方签字盖章

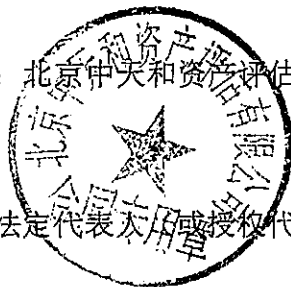
委托人：四川金字汽车城（集团）股份有限公司



委托人法定代表人(或授权代表)：



资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估机构法定代表人(或授权代表)：

