

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

补充更正公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司于2019年6月14日在公司指定的信息披露媒体《中国证券报》及巨潮资讯网上披露了《关于出售子公司100%股权的公告》（公告编号：2019-63）。公司在事后审核中发现部分内容披露不够充分或个别数据有误，现将有关内容补充更正如下：

一、“一、交易概述”中补充前内容：

4、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

补充后内容： 4、标的公司最近一个会计年度经审计的归属于母公司净资产为4769.94万元（合并口径），占上市公司合并口径归属于母公司净资产比例为55.36%，因绝对金额未超过5000万，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

二、“三、交易标的基本情况”中补充更正前内容：

4、账面价值和评估价值

根据中天和评估出具的中天和[2019]评字第90020号《四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟进行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评估项目资产评估报告》（以下简称“评估报告”），在评估基准日2018年12月31日，公司持有金宇房产100%股权评估价值按照收益法评估的评估值为-10,468.93万元；按照资产基础法评估的评估值为1010.96万元，同时考虑2019年5月6日，南充金宇房地产开发有限公司做出分红4800万元决议的事项后，股权估值为-3789.04万元。中天和评估具有执行证券、期货相关评估业务资格。

5、其他事项说明

（1）金宇房产自设立起一直为公司全资子公司，本次交易将导致公司合并报表范围发生变更；

(2) 本次交易属于股权转让交易，不涉及债权债务转移情况，交易标的自身的债权、债务在交易标的股权转让后仍由其自身承担。

6、重要事项说明

(1) 公司未委托该子公司理财；

(2) 公司为该子公司下属南充诺亚方舟商贸管理公司（以下简称“诺亚方舟”）的银行贷款提供了担保，具体情况为：诺亚方舟向恒丰银行股份有限公司成都分行取得借款 2500 万元，借款期限三年，截止 2018 年 12 月 31 日余额为 2450 万元，抵押物为：公司持有的编号为成房权证监证字第 1888711 号的成都市武侯区佳灵路 53 号 3 楼的房产，另外公司提供有连带责任担保，该笔贷款将于 2019 年 6 月底到期，本次股权出售将会使公司形成对合并报表范围以外公司担保情形；

2019 年 5 月 6 日，金宇房地产公司股东会决议向股东分配红利 2500.00 万元，截至资产评估报告日尚未支付。

补充更正后内容：

4、交易标的的评估情况

具有执行证券、期货相关评估业务资格的中天和评估出具了中天和[2019]评字第 90020 号《四川金宇汽车城（集团）股份有限公司拟进行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评估项目资产评估报告》（以下简称“评估报告”），评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

(1) 评估方法

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具体评估方法得出。

（2）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。

（3）评估结果

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 36,707.76 万元，评估值 27,542.40 万元，减值额 9,165.36 万元，减值率 24.97%；负债账面值 26,531.44 万元，评估值 26,531.44 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面值 10,176.32 万元，评估值 1,010.96 万元，减值额 9,165.36 万元，减值率 90.07%。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	8,755.13	10,987.87	2,232.74	25.50%
2 非流动资产	27,952.63	16,554.53	-11,398.10	-40.78%
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	-4,671.72	-5,441.72	-706.72%
7 投资性房地产	21,184.12	21,184.12	0.00	0.00%
8 固定资产	5,962.22	21.50	-5,940.72	-99.64%
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				
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	36,707.76	27,542.40	-9,165.36	-24.97%
21	流动负债	25,379.82	25,379.82	0.00	0.00%
22	非流动负债	1,151.62	1,151.62	0.00	0.00%
23	负债总计	26,531.44	26,531.44	0.00	0.00%
24	净资产（所有者权益）	10,176.32	1,010.96	-9,165.36	-90.07%

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 10,176.32 万元，评估值-10,468.93 万元，减值额 20,645.25 万元，减值率 203%。

③评估结果差异及分析

收益法与资产基础法评估结果相差-11,479.89 万元，差异率 1135.54%。

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 1,010.96 万元（人民币大写：壹仟零壹拾万玖仟陆佰圆整）。

（4）评估报告外事项对评估价值的影响

另外，考虑 2019 年 5 月 6 日，南充金宇房地产开发有限公司做出分红 4800 万元决议的事项后，股权估值为-3789.04 万元。

5、其他事项说明

（1）金宇房产自 1997 年设立起一直为公司全资子公司，本次交易将导致公司合并报表范围发生变更；金宇房产的核心资产为其开发的南充“盛世天城”商业地产项目，该项目于 2012 年开始建设，2013 年底主体完工，建筑面积 63,688.65 m²，土地使用权面积 40.9 亩。

（2）本次交易属于股权转让交易，不涉及债权债务转移情况，也不涉及子公司对上市公司的债务转移情况。交易标的自身的债权、债务在交易标的股权转让后仍由其自身承担。

6、重要事项说明

（1）公司未委托该子公司理财；

（2）公司为该子公司下属南充诺亚方舟商贸管理公司（以下简称“诺亚方舟”）的银行贷款提供了担保，具体情况为：诺亚方舟向恒丰银行股份有限公司成都分行取得借款 2500 万元，借款期限三年，截止 2018 年 12 月 31 日余额为 2450 万元，抵押物为：公司持有的编号为成房权证监证字第 1888711 号的成都市武侯区佳灵路 53 号 3 楼的房产，另外公司提供有连带责任担保，该笔贷款将于 2019 年 6 月底到期，本次股权出售将会使公司形成对合并报表范围以外公司担保情形，但该笔借款，目前诺亚方舟无偿还能力，到期后将由上市公司代为偿还；

2019 年 5 月 6 日，金宇房地产公司股东会决议向股东分配红利 4800.00 万元，截至资产评估报告日尚未支付。

三、“四、交易的定价政策及定价依据”中补充前内容：

基于此，公司于 2019 年 6 月 10 日召开了招标会，通过招投标程序最终确定上海瑞聪以人民币 1 万元的价格收购标的公司 100%股权。

补充后内容： 基于此，公司于 2019 年 6 月 10 日召开了招标会，通过招投标程序，在应邀参与投标的成都孚悦行商贸有限公司、上海瑞聪投资管理有限公司、重庆市渝友建筑工程有限公司中，最终以最优条件确定上海瑞聪以人民币 1 万元的价格收购标的公司 100%股权。

公司除对上述内容进行了补充更正外，《关于出售子公司 100%股权的公告》中其他的内容不变，补充更正后的《关于出售子公司 100%股权的公告》将与本公告同时披露在公司指定的信息披露媒体上。敬请投资者关注。

特此公告。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

董事会

二〇一九年六月二十四日