

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

关于出售子公司 100%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、交易基本情况

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”）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房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 年底已转型为以新能源相关业务为主。

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%股权出售。

2019 年 11 月 3 日，公司通过竞争性磋商，在应邀投标的 3 家公司中以最优条件确定中标单位为上海瑞聪投资管理有限公司（以下简称“瑞聪投资”），交易金额为 1 万元。附生效条件的交易协议已签署。

2、本次交易不构成关联交易。

3、本次交易经公司第十届董事会第三次会议以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过，尚需经公司股东大会审议通过。

4、标的公司 2019 年三季度经审计的归属于母公司净资产为-2768.05 万元（合并口径），占经审计的 2018 年上市公司合并口径归属于母公司净资产比例为-32.04%，且绝对金额未超过 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、交易对方基本情况

1、交易对方基本情况

公司名称：上海瑞聪投资管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：上海市青浦区白鹤镇外青松公路 3560 号 1 号楼 2 层 B 区 2062 室

法定代表人：崔明军

注册资本：1,000 万元

统一社会信用代码：91310118672657451T

主要股东：

股东名称	出资额	股权比例
崔明军	500 万元	50%
曹未聪	500 万元	50%

实际控制人：崔明军

经营范围：投资管理, 商务信息咨询, 企业管理咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 婚庆礼仪服务, 建筑工程, 室内装潢, 设计、制作各类广告。【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. 交易对方最近一年又一期主要财务数据

瑞聪投资截至 2018 年 12 月 31 日, 营业收入为 19,076 万元, 净利润为 2,407 万元, 总资产为 14,019 万元、净资产为 1,030 万元。

截止 2019 年 9 月 30 日营业收入为 12,523 万元, 净利润为 1,866 万元, 总资产为 18,675 万元、净资产为 4,704 万元。

3. 交易对方与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系。

4. 交易对手方不是失信被执行人。

5、本次交易价格为 1 万元, 交易对手方具备履约能力。

三、交易标的基本情况

出售的标的为公司持有的金宇房产 100%股权。

1、标的资产概况

公司名称	南充金宇房地产开发有限公司
注册资本	4,000 万元
设立时间	1997-04-19
注册地	南充市石油南路 380 号
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)

是否为失信被执行人	否
合并报表范围	持有南充蜀成物业管理有限公司 100%股权 持有南充诺亚方舟商贸管理有限公司 100%股权

2、主要股东持股比例

股东名称	出资额	股权比例
四川金宇汽车城（集团）股份有限公司	4000 万元	100%

3、标的股权最近一年又一期的合并报表口径财务数据（经审计）

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
资产总额	36,549.80	30,027.33
负债总额	31,779.86	32,795.37
净资产	4,769.94	-2,768.05
营业收入	2,082.42	1,240.71
营业利润	-2,135.13	-6,635.62
净利润	-2,321.02	-7,537.98
经营活动产生的现金流量净额	2,818.85	-168.39

以上数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了中喜审字[2019]第 1074 号审计报告、[2019]第 0908 号审计报告。会计师事务所具有执行证券期货相关业务资格。

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公司出具了中天和[2019]评字第 90039 号《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》（以下简称“评估报告”），评估基准日为 2019 年 9 月 30 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，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列较少，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）。

（4）评估报告外事项对评估价值的影响

考虑2019年10月14日，南充金宇房地产开发有限公司做出分红2000万元决议的事项后，股权估值为-2,023.67万元。

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63,688.65m²，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2019年9月30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，该笔贷款已于2019年6月底到期，尚未偿还，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；

（3）公司对标的公司有财务资助，从而形成了对上市公司经营性资金往来占用的情况。标的公司与上市公司经营性往来形成原因，主要是标的公司修建及运营“盛世天城”项目的部份投资款。至2019年9月30日，标的公司（及其合并报表范围内子公司）对公司（及其合并报表范围内子公司）尚存欠款本金人民币19,355.56万元。另外，金宇

房产 2019 年 10 月 14 日分红 2000 万元，上市公司尚未收到上述股利。本次股权出售会使公司形成对合并报表范围以外公司提供财务资助的情形。

7、标的资产评估基准日或有事项

(1) 存在的法律、经济等未决事项

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
1	赵承毅	金字房产、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：金字房产、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 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	

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、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、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

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
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	成都易众铝业有限公司	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。

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
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

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
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

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	判决结果	账面记录
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。

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。

（2）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。

（3）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），告知金字房地产公司于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字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。

四、交易的定价政策及定价依据

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告，标的公司2019年9月30日净资产为-2,768.05万元。

根据中天和评估报告，按照收益法评估的评估值为-8,290.11万元；按照资产基础法评估的评估值为-23.67万元。

鉴于标的公司在 2019 年 10 月 14 日决定向公司分配利润人民币 2000 万元，而《资产评估报告》并未考虑上述股东利润分红的因素。基于此，公司经研究决定，转让价格不得低于以下表格中考虑标的公司分红事项后的净值中较高者。

	2019 年 9 月 30 日	考虑 2000 万分红事项后的净值
标的公司 2019 年 9 月 30 日经审计净资产	-2,768.05 万元	-4,768.05 万元
标的公司评估基准日收益法评估值	-8,290.11 万元	-10,290.11 万元
标的公司评估基准日资产基础法评估值	-23.67 万元	-2,023.67 万元

基于此，公司于 2019 年 11 月 3 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。

五、交易协议的主要内容

1. 交易价格：交易总价为人民币 1 万元。
2. 本次股权转让的基准日为 2019 年 9 月 30 日（下称“基准日”）。
3. 本次交易经卖方股东大会审议通过之日，为股权交割日（下称“交割日”）。自交割日起，标的股权的所有权转移给买方。
4. 自基准日至交割日之间的期间为本次交易的过渡期（下称“过渡期”）；目标公司在过渡期内的损益和过渡期内新增加的债权债务由卖方承担。

5. 担保措施

鉴于标的公司（及其合并报表范围内子公司）对卖方（及其合并报表范围内子公司）尚存欠款本金人民币 19,355.56 万元，为保障卖方前述债权的安全实现，买方应在交割完成后以标的公司的资产继续为卖方提供等额（含上市公司的应收股利）的融资担保，且该等担保行为在上述欠款偿还完毕前应保持有效。

在标的公司实现扭亏为盈，税息折旧及摊销前利润（即 ebita 值）为正值时，标的公司应将当年度 ebita 值的 20% 用于向卖方（及其合并报表范围内子公司）偿还借款。

6. 协议生效条件

本协议在以下条件完全达到后的当日生效：（1）本协议经买卖双方法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章；（2）本协议经卖方董事会、股东大会决议通过。

六、涉及出售子公司的其他安排

本次交易属于股权转让，不涉及人员安置、土地租赁等情况，标的公司现有员工的劳动关系继续由标的公司履行。交易完成后，不会产生关联交易及同业竞争。

七、交易目的和影响

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年底已转型为以新能源相关业务为主。为聚焦新主营业务，公司决定出售持有的金宇房产100%股权。

1、本次交易符合公司实际经营及未来发展需要。股权转让完成后，公司将不再持有金宇房产任何股权，金宇房产及其全资子公司南充蜀成物业管理有限公司、南充诺亚方舟商贸有限公司将不再纳入公司的合并报表范围。

2、房地产业务经营亏损，且暂无扭亏为盈的措施和迹象，若将其出售，将优化上市公司利润；

3、金宇房产股权出让完成后，公司将基于谨慎性原则，对持有金宇房产的债权计提资产减值准备，可能对公司2019度及以后年度报表利润产生不利影响。但从金宇房产的财务状况及历年经营情况来看，本次股权转让不会明显增加相关债权的回收风险。

八、董事会对评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性的明确意见

根据相关法律、法规，在详细核查了有关评估事项后，公司董事会现就评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等发表如下意见：

（一）关于评估机构选聘程序的合规性

2019年5月，上市公司首次筹划剥离房产公司时，上市公司经营管理层通过招投标程序从3家投标的评估事务所中确定了北京中天和资产评估有限公司作为本次交易的评估机构。本次重新启动房产剥离事项，基于评估目的和评估标的均未发生变化，上市公司采用前次招投标结果，继续选择由北京中天和资产评估有限公司提供评估服务，以保证评估工作的效率和质量。

本次交易事项，经营管理层选聘了北京中天和资产评估有限公司进行资产评估，履行了招投标程序，选聘程序合法合规。

（二）关于评估机构的独立性和胜任能力

北京中天和资产评估有限公司对标的公司资产进行了评估。经核查，北京中天和资产评估有限公司持有资产评估资格证书和证券期货相关业务评估资格证书。该评估机构及其经办评估师与公司和各交易对方除业务关系外，均无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

（三）关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提符合国家有关法律法规，遵循市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（四）评估方法与评估目的的相关性

本次评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致，评估结论合理。

（五）评估定价的公允性

本次评估采取了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正反映了评估基准日2019年9月30日评估对象的实际情况，各项资产的评估方法适当。

1、资产基础法

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%。

2、收益法

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%。

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。

选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，得出金字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）。

综合考虑本次交易定价是公允合理的。

综上所述，公司董事会认为：公司本次股权转让涉及的评估事项中所选聘的评估机构具有独立性和胜任能力，选聘评估机构的程序合法、有效，评估假设前提合理，评估方法选用恰当，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

九、独立董事独立意见

公司独立董事王运陈、郭军元表独立意见如下：

公司此次出售持有的金字房产 100%股权，是公司战略转型需要，符合公司业务发展战略。本次交易对手方及交易价格为综合考虑基准日经审计的净资产、评估值及期后的分红事项后，通过招投标程序，在应邀投标的三家公司中以最优条件确定的中标公司，符合市场定价原则，价格公允。根据交易对手方提供的财务状况，具备履约能力。公司因交易形成的对外财务资助及对外担保均作出相应的风险防范措施及安排，不存在损害公司和股东利益的情况。董事会审议本议案的表决和决议程序合法，符合相关法律法规和公司章程的有关规定。

2019年5月上市公司首次筹划剥离房产公司时，上市公司经营管理层通过招投标程序从3家投标评估事务所中确定了北京中天和资产评估有限公司作为交易的评估机构合法、合规。

鉴于本次重新启动房产剥离事项，所基于的评估目的和评估标的均未发生变化，为提高效率，并在保证不损害股东利益的情况下仍采用前次招投标结果，上市公司继续选择由北京中天和资产评估有限公司提供评估服务，以保证评估工作的效率和质量。本次

交易事项，经营管理层选聘了北京中天和资产评估有限公司进行资产评估，虽然未重新履行招投标程序，但是基于前述原因而继续选聘该家评估公司，具有合理性。事后双方签订了资产评估委托合同，合同约定的评估费用也符合有关规定，不存在损害股东利益的情况。所以，公司本次股权转让涉及的评估事项中所选聘的评估机构具有独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估方法选用恰当，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

综上，我们同意出售该子公司 100%股权，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

十、备查文件

1. 第十届董事会第三次会议决议；
 2. 独立董事关于第十届董事会第三次会议相关事项的独立意见；
 3. 股权转让协议；
 4. 中喜专审字[2019]第 0908 号审计报告；
 5. 中天和[2019]评字第 90039 号《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》；
- 特此公告。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

董事会

二〇一九年十一月五日