

四川金宇汽车城(集团)股份有限公司

关于深圳证券交易所对本公司年报问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2018年3月8日，四川金宇汽车城(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)收到《深圳证券交易所关于对四川金宇汽车城(集团)股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函[2018]第6号)，根据函件要求，现对该函中有关《2017年年度报告》提出的相关问题回复如下：

问题 1：年报显示，你公司本期实现营业收入 3.02 亿元、净利润 2174.06 万元，相比去年营业收入 7298.83 万元、净利润-6163.91 万元大幅上升。其中“分行业收入情况”显示，丝绸贸易加工、房地产开发等多个行业的营业收入较上年变动幅度较大；“分季度主要财务指标”显示，第四季度实现营业收入 2.8 亿元，净利润 5852 万元，远高于前三季度收入及利润情况，请你公司：（1）详细说明本期营业收入、净利润大幅上升以及各行业营业收入变动的原因；（2）详细说明第四季度营业收入及净利润大幅增加的原因及主要收入来源。

回复：

（一）本期营业收入、净利润大幅上升以及各行业营业收入变动的原因；

2017 年度与 2016 年度按行业分营业收入的明细如下：

单位：元

行业	2017 年度	2016 年度	增长率
丝绸品加工贸易	2,266,960.08	50,843,838.87	-95.54%
房地产开发经营	67,418,628.05	7,493,473.31	799.70%
汽车销售	5,431,623.96	5,812,393.15	-6.55%
物业管理	16,855,955.14	8,838,545.51	90.71%
新能源电气设备	104,528,583.92	-	100.00%
高压电极锅炉	105,598,290.60	-	100.00%
总计	302,100,041.75	72,988,250.84	

2017 年公司实现营业收入 30,210.00 万元，较 2016 年增长 22,911.18 万元，2017 年度较 2016 年度收入增长幅度较大的细分行业主要包括新能源电气设备业

务、高压电极锅炉业务、房地产开发经营业务和物业管理业务，主要由于以下原因：

1、电气设备业务营业收入变动原因

2017年公司完成对智临电气55%股权的收购，进入电气机械与器材制造业。智临电气是一家致力于为光伏、风能等新能源产业提供变电站、逆变站解决方案的一、二次系统集成商，目前智临电气销售的主要产品包括预装式变电站、集成光伏逆变站、预制舱、汇流箱、光伏支架、户用系统等。2017年电气设备销售业务贡献销售收入10,452.86万元。

2、高压电极锅炉业务营业收入变动原因

公司通过上海合众锅炉有限公司、上海东凡电力科技有限公司获得了瑞典电极锅炉品牌P2H和阿帕尼的经销授权，在国内开拓电锅炉业务，销售高压电极锅炉供热系统，产品具有稳定高效、安全环保等特点，应用于高功率集中供暖，配合传统蓄热式电锅炉，能大大提高供热效率并节省投资成本。2016年5月，发改委等八部委联合发布了《关于推进电能替代的指导意见》，提出要积极推广“煤改电”，改善目前我国西、北部地区冬季采用燃煤供暖方式导致的空气的污染问题。在“煤改电”的大背景下，高压电极锅炉供热设备市场前景广阔。2017年公司在电锅炉业务上实现销售收入10,559.83万元。

3、房地产开发经营业务营业收入变动原因

公司开发的“盛世天城”项目是南充市嘉陵区标志性的城市商业综合体，常驻有永辉超市、苏宁电气、屈臣氏等品牌商家。但由于商业地产的区域分化、电商冲击、商业市场疲软以及营销规划不善等原因，2015年、2016年盛世天城项目的销售收入持续下行。2017年公司积极执行存量商品房加速去库存政策，加大了盛世天城商铺招商的宣传力度，实现商品房销售收入6,741.86万元。

4、物业管理业务营业收入变动原因

为了全面地反应整个公司的房屋租金收入，本年度收入按行业划分标准对房产公司的租金收入作了调整，今年将房产经营收入中的租金收入划分到物业管理

收入中体现，影响金额 5,762,972.20 元。

5、丝绸品加工贸易营业收入变动原因

丝绸加工贸易方面，公司年初时开展的重大资产重组中的标的资产原计划使用丝绸厂房及用地，在中期规划上与丝绸业务有一定冲突，因而停止了丝绸委托加工与贸易业务并进行了相关收尾工作。公司下半年收购智临电气 55% 股权后拟将公司未来发展方向转向新能源电气设备生产制造方向，对丝绸业务拟于未来逐渐剥离。

（二）详细说明第四季度营业收入及净利润大幅增加的原因及主要收入来源。

第四季度公司实现营业收入 28,124.24 万元，主要包括新能源电气设备销售收入 10,452.86 万元，高压电极电锅炉业务销售收入 10,559.83 万元，房地产业务销售收入 6,495.16 万元。

其中新能源电气设备销售收入与高压电极电锅炉业务销售收入发生在第四季度系公司 2017 年 11 月完成对智临电气的收购，智临电气纳入合并范围。2017 年南充市房价上涨，加之金宇车城重组成功后提振了市场信心，增加了企业的公信力。公司积极执行去库存政策，加大了盛世天城商铺招商的宣传力度，实现总计 50 套商铺的销售。

问题 2：年报显示，你公司 2017 年 12 月出售“盛世天城”项目合计 50 套商业住房，并确认 2017 年度收入 6190.67 万元。经查，你公司 2016 年报披露“盛世天城项目目前是南充市嘉陵区最大的商业综合体项目，但因商业地产结构性过剩，传统零售行业受电商冲击、经济下行、商业市场疲软等因素的影响，实现营业收入 7,493,473.31 元”。请你公司：（1）详细说明在经济下行、商业市场疲软的背景下，本年度出售“盛世天城”项目实现营业收入大幅上升的原因，南充市商业市场、经济状况是否发生重大变化，本次交易背景及交易对手方、交易对手方的支付能力、对手方取得该项目的主要用途，以及本次出售的交易价格与同区域同类房产交易价格比较情况，并结合上述情况说明本次交易是否

具备商业实质；（2）对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明本次出售的交易对手方是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系；（3）详细说明本次房产出售协议签署、款项收回时点、产权登记过户时间等，并结合《企业会计准则》相关收入确认的条款，逐一说明是否符合收入确认条件；（4）年报审计报告显示，年审会计师针对公司的房产销售业务采取的审计应对措施包括，向公司了解此次销售价格形成过程，了解南充当地房地产市场年末状况，取得公司销售价格明细表并进行比较，通过政府网站查询网签的真实性，微信访谈两个客户的采购意图、过程和资金来源及是否涉及关联交易，确定销售的真实性及是否具备商业实质。请年审会计师详细说明前述程序是否足以保证本次销售的真实性以及不存在关联交易的情形，微信访谈客户的采购意图、过程及资金来源并作为审计证据是否可靠、充分。请你公司年审会计师对前述问题出具专项核查意见。

回复：

（一）详细说明在经济下行、商业市场疲软的背景下，本年度出售“盛世天城”项目实现营业收入大幅上升的原因，南充市商业市场、经济状况是否发生重大变化，本次交易背景及交易对手方、交易对手方的支付能力、对手方取得该项目的主要用途，以及本次出售的交易价格与同区域同类房产交易价格比较情况，并结合上述情况说明本次交易是否具备商业实质；

1、“盛世天城”项目实现营业收入大幅上升的原因

南充市商业市场、经济状况未发生重大变化，销售面积及销售额依然下行，但南充房价在 2017 年出现了上涨。本年度出售“盛世天城”项目实现营业收入大幅上升的原因主要是由于公司在本期开拓了惠州市祥泰实业有限公司（以下简称“祥泰实业”）和四川广居民生实业有限公司（以下简称“广居民生”）两大新客户。

首先，2017 年南充市房价上涨，加之金宇车城重组成功后提振了市场信心，增加了企业的公信度。对公司盛世天城项目存量商铺的“去库存”起到了积极作

用。

其次，在具体的经营方式上，为助力销售、增加可售商铺数量，2017 年公司对抵押贷款进行偿还、对抵押的商铺进行了解抵押，使公司可供销售的商铺数量较 2016 年大幅增加；与此同时，公司 2017 年积极执行存量商品房加速去库存政策，加大了盛世天城的宣传力度，多管齐下实现了销售收入的大幅增加。

2、本次交易的商业实质

本次交易系祥泰实业和广居民生根据自身的商业诉求达成。盛世天城周边居民区众多客流充足，作为南充市嘉陵区重要的城市商业综合体，商铺未来收益符合祥泰实业和广居民生的预期。其本次交易的目的是投资经营。

根据公司全资子公司金宇房地产与交易对手签订的商品房买卖合同，约定于 2017 年 12 月 25 日支付合同金额的 60%，2018 年 3 月 25 日支付合同金额的 20%，2018 年 6 月 25 日，支付合同金额的 20%。金宇房地产已于 2017 年 12 月 19 日至 20 日陆续收到祥泰实业与广民生支付的 60% 购房款。

由于交易对方已提前履行首笔款项的支付义务，同时若交易对方不履行合同支付义务将根据合同条款承担相应的违约责任。鉴于交易对方已支付合同金额的 60%，剩余部分可以做银行按揭，公司认为交易对方具备履约能力。

与公司盛世天城项目同属嘉陵区的白马湖水街纯商业项目定价为均价 12000 元/m²左右；南充市人口经济较好的顺庆区 2016 年销售最好的项目蓝光 COCO 香江，底商销售均价为 20000 元/m²，而底商销售价格都优于纯商业项目。同时根据南充市公司根据市场价格再加上面积、位置等因素分别制定了每个铺面的销售价格。公司已销售的铺面整体销售均价为 14816 元/m²，楼层分布上以一楼、负一楼为主；本次销售铺面楼层以二楼、三楼为主，公司在综合考虑本次交易铺面位置、面积及本次两家购买方购买量较多的因素后，在公司定价范围内选择的最终销售均价约为 11500 元/m²。该价格符合市场行情，定价合理。

综上，本次交易存在合理的商业逻辑，系正常的市场交易行为。

（二）对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明本次出售的交易对

手方是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系；

祥泰实业不属于公司关联人，其控股股东为林群辉、邱丽娥，实际控制人为林群辉，该公司及其控股股东、实际控制人与本公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员方面等方面不存在任何关系，也不存在其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系，其支付的购房资金均为自有资金。

广居民生的控股股东为宁夏锦辉资产管理有限责任公司，实际控制人为刘文锦。广居民生持有北控城投控股集团有限公司 5% 股份，与公司股东天津富桦企业管理咨询有限公司系合营企业的合营者，不属于关联方关系。除此之外，广居民生及其控股股东、实际控制人与本公司及本公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员方面等方面不存在任何关系，也不存在其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系，其支付的购房资金均为自有资金。

（三）本次房产出售协议签署、款项收回时点、产权登记过户时间以及是否符合收入确认条件的说明

公司全资子公司南充金宇房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 15 日与四川广居民生实业有限公司签订《商品房买卖合同》；于 2017 年 12 月 20 日与惠州市祥泰实业有限公司签订《商品房买卖合同》。根据合同约定我司已于 2017 年 12 月 19 日至 20 日陆续收到祥泰实业与广居民生支付的 60% 购房款。根据合同约定，剩余 40% 购房款将于 2018 年 3 月 25 日和 2018 年 6 月 25 日按合同金额的 20% 分期支付。产权登记过户需要交易对方按照合同约定将剩余款项支付完毕后办理。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》中第四条的规定，同时满足下列条件的，才予以确认：

- （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。

公司房产销售确认收入的会计政策：房地产销售的特殊商品——商品房，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，确认为营业收入的实现。

我公司已签订商品房买卖合同，商铺已交付客户并经客户确认，签署了交房确认单，房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，我公司既没有保留继续管理权，也没有对已售出的商铺实施有效控制。合同已明确约定收入金额，也明确约定了款项支付时间，收入的金额能够可靠计量，相关经济利益很可能流入企业，存量房成本能可靠计量。综上判断我司会计处理符合企业会计准则中的有关收入的确认原则及公司房产销售确认收入的会计政策。

(四) 年审会计师对上述问题的专项核查意见

针对公司 12 月份两笔大额房产销售行为，会计师除了按照一般审计流程检查销售合同、商铺交付确认书、回款银行流水并进行函证等有关审计程序外，针对这两笔交易执行了进一步的审计程序以确认销售收入的真实性，首先我们通过向公司了解销售价格的形成过程，对销售价格和以往年度的销售价格进行对比，对周边商业地产的销售价格现场了解等上述程序，了解到公司为盘活资产、缓解资金压力，对抵押的商铺进行了解押、并针对大额客户执行了优惠价格，促成和客户的成交，和以前年度的销售价格和周边地产的销售价格相比，公司的销售价格是合理的，进一步通过政府网站的查询及客户的访谈，确认这两笔大额销售已经政府主管部门备案，并得到了客户的亲自确认(详见访谈记录)，针对可能存在的关联交易，除了向公司索取关联方清单、公开信息查询外，通过访谈客户进一

步得到了客户的确认，我们认为公司的销售是真实的、不存在关联交易的情况，通过微信（视频）访谈，访谈中对访谈对象身份的真实性进行了确认，并且访谈内容得到了客户的书面确认，结合取得的其他审计证据，我们认为取得的审计证据是充分、可靠的。

问题 3：年报显示，2017 年 12 月公司委托南充市国有资产投资经营有限责任公司（以下简称“南充国投”）化解与农行的债务，依据债务重组准则确认营业外收入 1263.77 万元。请你公司在前期回复我部关注函的基础上，进一步说明：

（1）南充国投取得相关债务包的价格、你公司向南充国投支付的债务金额，相关交易行为的最终交割时间；（2）你公司对于上述债务重组过程的具体会计处理，确认营业外收入的会计处理过程及依据的会计准则相关条款；（3）相关交易行为是否存在商业实质，相关交易价格是否公允。请你公司年审会计师对前述问题出具专项核查意见。

回复：

（一）南充国投取得相关债务包的价格、本公司向南充国投支付的债务金额以及相关交易行为的最终交割时间

根据中国农业银行 2017 年 12 月 20 日对南充国投的回函确认，南充国投取得相关资产包的价格为 1670 万元，其中我公司债权的价格为 444.5 万元。

我公司与南充国投于 2017 年 12 月 1 日签订了《委托竞买协议书》，委托南充国投以不超过人民币 716 万元（含相关税费）的价格竞买相关资产包涉及的我公司的全部债权。

南充国投于 2017 年 12 月 7 日参与农行资产包的竞买并取得成功，于 2017 年 12 月 15 日完成了上述资产包的交割。

我公司于 2017 年 12 月 29 日支付了 716 万元价款。

（二）本公司对于上述债务重组过程的具体会计处理，确认营业外收入的会计处理过程及依据的会计准则相关条款；

公司不具备参与农业银行委托资产包竞买的资格，因而只能委托南充国投代

为竞买，并从公司自身偿还能力等因素考虑，确定了 716 万元最高委托价格。

南充国投参加了农业银行委托资产包竞买，成功以 1670 万元的价格竞买到包括公司在内共 11 户债务人的债权形成的委托资产包后，南充国投于 2017 年 12 月 15 日完成了上述资产包的交割，公司于 2017 年 12 月 29 日全额支付了委托价款 716 万，公司根据债务重组准则的相关规定：以现金清偿债务的，债务人应当将重组债务的账面价值与实际支付现金之间的差额，确认为债务重组利得，计入营业外收入；重组债务的账面价值，一般为债务的面值或本金、原值，如应付账款；如有利息的，还应加上应计未付利息，如长期借款等，将该交易所获得收益计入营业外收入。公司根据会计准则的规定对上述业务进行了相关的账务处理：

借：长期借款 农行借款本息 1979.77 万元

贷：银行存款 716 万元

贷：营业外收入 债务重组收益 1263.77 万元

（三）相关交易行为是否存在商业实质，相关交易价格是否公允。

本次交易行为具有商业实质，相关交易价格经双方协商确定，具有公允性。

（四）年审会计师对前述问题的专项核查意见

在查看公司与南充国投签订的委托竞买协议书的基础上，为进一步了解该项交易是否具有商业实质，交易价格是否公允，我们对南充国投进行了现场访谈，南充国投对该项交易的有关背景、交易过程等进行说明并书面进行了确认，同时提供了进一步的证明资料，其中包括南国资《关于南充市国有资产投资经营有限责任公司竞买中国农业银行股份有限公司南充分行国有成份委托资产包有关事项的请示》、《关于委托资产批量转让竞价的通知》、《委托资产批量转让成交确认书》等有关资料，在对农行南充分行的现场访谈中有关情况也得到了佐证，综合以上情况，我们认为公司与南充国投的交易行为具有商业实质、交易价格是公允的。

问题 4：年报显示，你公司采用公允价值计量的投资性房地产的包括成都西部汽车城 3 楼展场以及南充盛世天城商业地产部分楼盘，本期“采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益”973 万元，上一年度该项目金额为-162.47 万元。请你公司：（1）你公司年报第 180 页-184 页显示，成都车世界三楼及盛世天城报告期的公允价值变动采用的评估方法均为收益法。而年报第 220 页显示，对上述资产采用市场法进行评估。请说明对于成都车世界三楼及盛世天城采用评估方法存在前后差异的具体原因。如存在错误的，请予以更正；（2）说明前述投资性房地产项目期初、期末公允价值情况，公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并对参数设置进行合理性分析；（3）根据以公允价值计量的投资性房地产特征“所在地有活跃的房地产交易市场”以及“能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理估计”，请你公司提供期初、期末相关房地产项目所在地可参考的房地产交易信息、交易价格，并对比你公司期初、期末对投资性房地产价值的计量，说明是否存在差异及差异的合理性；

回复：

（一）你公司年报第 180 页-184 页显示，成都车世界三楼及盛世天城报告期的公允价值变动采用的评估方法均为收益法。而年报第 220 页显示，对上述资产采用市场法进行评估。请说明对于成都车世界三楼及盛世天城采用评估方法存在前后差异的具体原因。如存在错误的，请予以更正；

经确认，成都车世界三楼 2017 年期末的公允价值变动采用的评估方法为收益法，盛世天城 2017 年期末的公允价值变动采用的评估方法为市场法。年报第 127 页、第 164 页显示信息有误，我公司将对相关信息进行更正后重新披露。

（二）说明前述投资性房地产项目期初、期末公允价值情况，公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并对参数设置进行合理性分析；

根据我公司评估机构现场调查了解：

1、投资性房地产项目 2016 年 12 月 31 日，即期初公允价值情况

(1) 评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，经北京中天华资产评估有限责任公司出具的（中天华资评报字[2017]第 3004 号）评估报告，评估范围为成都西部汽车城 3 楼展场，基准日财务报表列示的账面价值为 3,858.65 万元，评估价值为 3,696.18 万元，评估增值-162.47 万元。

(2) 评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，经北京中天华资产评估有限责任公司出具的（中天华资评报字[2017]第 3003 号）评估报告，评估范围为南充盛世天城商业地产部分楼盘，基准日财务报表列示的账面价值为 19,780.49 万元，评估价值为 20,485.89 万元，评估增值 705.40 万元。

2、投资性房地产项目 2017 年 12 月 31 日，即期末公允价值情况

(1) 评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，北京中和谊资产评估有限公司出具的（中和谊评报字[2018]21001 号）评估报告，评估范围为成都西部汽车城 3 楼展场，基准日财务报表列示的账面价值为 3,696.18 万元，评估价值为 3,382.74 万元，评估增值-313.44 万元。

(2) 评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，北京中和谊资产评估有限公司出具的（中和谊评报字[2018]21002 号）评估报告，评估范围为南充盛世天城商业地产部分楼盘，基准日财务报表列示的账面价值为 20,485.89 万元，评估价值为 21,772.07 万元，评估增值 1,286.18 万元。

3、公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并对参数设置进行合理性分析

我公司此次评估机构北京中和谊资产评估有限公司对相关问题进行了回复如下：

根据本次我公司评估方法及技术思路，因评估的房产数量较多，以评估案例（评估明细表 8、9、10、11 号房地产）的形式说明公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果及评估合理性情况：

序号	房产证编号	土地权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	规划用途	土地面积	账面价值
----	-------	--------	-------	----	------	------	------	------	------

8	南房权证嘉字第 00724094 号	南充市国用(2015)第 026615 号	嘉陵区嘉南路三段 1 号盛世天城负一层 44 号	框架	2013 年	2748.95	商业	2743.45	22,321,474.00
9	南房权证嘉字第 00724095 号	南充市国用(2015)第 026616 号	嘉陵区嘉南路三段 1 号盛世天城负一层 45 号	框架	2013 年	2493.17	商业	2488.18	20,244,540.00
10	南房权证嘉字第 00724096 号	南充市国用(2015)第 026617 号	嘉陵区嘉南路三段 1 号盛世天城负一层 46 号	框架	2013 年	2106.19	商业	2101.98	17,102,263.00
11	南房权证嘉字第 00724097 号	南充市国用(2015)第 026618 号	嘉陵区嘉南路三段 1 号盛世天城负一层 47 号	框架	2013 年	2713.12	商业	2707.69	22,030,534.00

上表 4 项房地产，建筑面积共计 10061.43 平米，与永辉超市签定了长期租约，租赁期 20 年，2015 年 11 月 1 日—2035 年 10 月 31 日。

(1) 正常市场价评估：

①比较实例选择

选择比较实例时，应符合以下要求（与评估对象比较）：同一供需圈；用途相同；交易类型相同；属于正常交易；区域及个别条件相近；评估基准日接近；统一价格基础；比较实例不少于三个。

本次评估，我们选择了符合上述要求与评估对象可比性较强的三个比较实例作为比较实例，具体见下表：

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
坐落	盛世天城 1 楼	名仕公馆 1 楼	中虹国际 1 楼	希望城 1 楼
用途	商业	商业	商业	商业
售价（万元）		75	120	80
面积（平方米）	/	37.00	60.00	40.00
单价（元/平方米）		20270.27	20000.00	20000.00
交易时间	估价时点	2017 年 11 月	2017 年 12 月	2017 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常

②选择比较因素

由于影响商用房地产的因素很多，用途不同影响因素也不一样，并且影响因素也有主次之分，所以我们基于以下原则来选择比较因素：交易日期、交易情况、

区域因素（商服繁华度、道路通达度、公交便捷度、环境质量等）、个别因素（用途、结构、面积、临街状况、楼层、装修情况、面积、物业管理、绿化、停车位等）。具体比较因素情况见下表。

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
坐落	盛世天城 1 楼	名仕公馆 1 楼	中虹国际 1 楼	希望城 1 楼
用途	商业	商业	商业	商业
售价（万元）		75	120	80
面积（平方米）	/	37.00	60.00	40.00
单价（元/平方米）		20270.27	20000.00	20000.00
交易时间	估价时点	2017 年 11 月	2017 年 12 月	2017 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	距区域商业中心距离	处于区域商业中心盛世天城购物中心范围内	处于区域商业中心盛世天城购物中心范围内	处于区域商业中心盛世天城购物中心范围内
	商业繁华程度	位于嘉南路与南虹路交汇处，周边有丽晶府、创信锦城、公园大地、时代天骄等，人流量较大，商服繁华程度较好	位于嘉陵区南虹路，周边有九洲名苑、嘉南国际、嘉虹路小区，人流量较大，商服繁华程度较好	位于嘉陵区南虹路与都尉路交汇处，周边有丽晶府、九洲名苑、万基兰域、喜客来购物中心，人流量较大，商服繁华程度较好
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	周边有东城商城、嘉陵二中、城南综合市场、中国农业银行 24 小时自助银行、嘉南公园、庞氏仁爱医院等，基础设施较齐全	周边有火花四小、南荣路小学、嘉陵一中、伶你超市、儿童公园，陈寿公园、武警医院、妇幼保健院、中国银行、农业银行、建设银行等，基础设施齐全	周边有东城商城、嘉陵二中、城南综合市场、中国农业银行 24 小时自助银行、嘉南公园、庞氏仁爱医院等，基础设施较齐全
	道路通达度	无交通管制，通达度较好	无交通管制，通达度较好	无交通管制，通达度较好
	公交便捷度	公交线路有 3、4、17、21、k46，公交便捷度较好	公交线路有 8、42 路等多路公交车经过，公交便捷度较好	公交线路有 8 路、14 路、21 路，公交便捷度较好
	城市规划限制(功能分区)	商住区，周边以住宅为主	商住区，周边以住宅为主	商住区，周边以住宅为主
	环境及景观	无明显污染源，环境质量一般	无明显污染源，环境质量一般	无明显污染源，环境质量一般

比较因素		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
个别因素	用途	商业	商业	商业	商业
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	临街状况	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	形状	规则	规则	规则	规则
	装修情况	中装	中装	清水	清水
	层高	对利用无影响	对利用无影响	对利用无影响	对利用无影响
	面积	可分割面积	37.00	60.00	40.00
	停车位	地下停车	地下停车	地下停车	地下停车
	建筑维护保养	2013 年建成、维护较好	2013 年建成，维护较好	2017 年建成，维护较好	2017 年建成，维护较好

③比较因素修正

根据比较因素条件说明表，得出区域因素、个别因素比较因素条件指数，具体见下表：

比较因素		估价对象		比较实例 A		比较实例 B		比较实例 C	
坐落		盛世天城 1 楼		名仕公馆 1 楼		中虹国际 1 楼		希望城 1 楼	
售价（万元）		待估		75.00		120.00		80.00	
面积（平方米）				37.00		60.00		40.00	
单价（元/平方米）				20270.27		20000.00		20000.00	
交易时间		估价时点		2017 年 11 月		2017 年 12 月		2017 年 12 月	
交易情况		正常		正常		正常		正常	
区域因素	距区域商业中心距离	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	商业繁华程度	基础	100	相当	100	相当	100	一般	98
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	基础	100	相当	100	相当	100	一般	98
	道路通达度	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	公交便捷度	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	城市规划限制(功能分区)	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	环境及景观	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
个别因素	用途	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	建筑结构	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	临街状况	基础	100	较好	102	较好	103	较好	103
	形状	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	内部装修情况	基础	100	相当	100	较差	96	较差	96
	层高	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100

比较因素		估价对象		比较实例 A		比较实例 B		比较实例 C	
	面积	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	停车位	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	建成时间及维护保养	基础	100	相当	100	较好	102	较好	102

④比准价格测算

由上述分析各比较因素条件，根据公式计算出各试算价格，具体见下表：

比较因素		估价对象	比较实例 A			比较实例 B			比较实例 C		
交易时间		100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	距区域商业中心距离	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	与相关场所距离(商业繁华程度)	100	100	/	100	100	/	100	100	/	98
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	100	100	/	100	100	/	100	100	/	98
	道路通达度	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公交便捷度	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	城市规划限制(功能分区)	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境及景观	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	用途	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街状况	100	100	/	102	100	/	103	100	/	103
	形状	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	内部装修情况	100	100	/	100	100	/	96	100	/	96
	层高	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	停车位	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建成时间及维护保养	100	100	/	100	100	/	102	100	/	102
可比实例价格(元/m ²)			20270.27			20000.00			20000.00		
计算比准价格(元/m ²)			19872.81			19829.94			20647.58		
简单算术平均(元/平方米)			20117.00								

则比准单价=（案例 1+案例 2+案例 3）/3=20117.00(元/平方米)

⑤楼层价格修正

根据企业提供的盛世天城历史年度各楼层销售台账，我们测算出委估房产各楼层单价比为：负 1 楼与 1 楼的单价比为 0.75：1；2 楼与 1 楼单价比为 0.65：1；3 楼与 1 楼单价比为 0.48：1，据此，得出各楼层单价如下：

楼层	与 1 楼单价比	单价/元/m ²
1 楼	100%	20,117.00
负 1 楼	75%	15,090.00
2 楼	65%	13,080.00
3 楼	48%	9,660.00

委估投资性房地产正常市场价值 = 建筑面积 × 评估单价 = 10,061.43×15,090=151,827,000.00 元

⑥现有租约对公允价值的影响值：

I、根据委托人提供的南充金宇房地产开发有限公司与四川永辉超市有限公司签署的《租赁合同》，合同约定按套内面积计费，委估房产套内面积 7595 m²，建筑面积 10061.43 m²，换算如下：

年份	第 1 年		第 2 年		第 3 年		第 4 年		第 5 年	
开始年限	2015-11-1		2016-11-1		2017-11-1		2018-11-1		2019-11-1	
结束年限	2016-10-31		2017-10-31		2018-10-31		2019-10-31		2020-10-31	
类别	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面
单价	19.2	14.49	19.2	14.49	19.2	14.49	20.2	15.25	20.2	15.25
年份	第 6 年		第 7 年		第 8 年		第 9 年		第 10 年	
开始年限	2020-11-1		2021-11-1		2022-11-1		2023-11-1		2024-11-1	
结束年限	2021-10-31		2022-10-31		2023-10-31		2024-10-31		2025-10-31	
类别	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面
单价	20.20	15.25	21.20	16.00	21.20	16.00	21.20	16.00	22.20	16.76
年份	第 11 年		第 12 年		第 13 年		第 14 年		第 15 年	
开始年限	2025-11-1		2026-11-1		2027-11-1		2028-11-1		2029-11-1	
结束年限	2026-10-31		2027-10-31		2028-10-31		2029-10-31		2030-10-31	
类别	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面
单价	22.20	16.76	22.20	16.76	23.30	17.59	23.30	17.59	23.30	17.59
年份	第 16 年		第 17 年		第 18 年		第 19 年		第 20 年	
开始年限	2030-11-1		2031-11-1		2032-11-1		2033-11-1		2034-11-1	
结束年限	2031-10-31		2032-10-31		2033-10-31		2034-10-31		2035-10-31	
类别	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面	套内	建面
单价	24.50	18.49	24.50	18.49	24.50	18.49	25.70	19.40	25.70	19.40

II、按租赁合同计算租约期内净现值：2017-12-31 至 2018-10-31

永辉超市				租约期内
开始年限				2017-12-31
结束年限				2018-10-31
				0.83
栏 目	单 位	取值(费率)	计算公式	计算结果
建筑面积	平方米	10061.43	/	/
月租金	元/m2		/	14.49
年租金潜在毛收入	元/年	/	建筑面积×月租金×12	1,457,440.96
有效出租面积率	%	100.00%	/	
有效出租率	%	100.00%	/	
有效出租收缴率	%	100.00%	/	
年租金有效毛收入	元/年	/	年租金潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率×有效出租收缴率	1,457,440.96
管理费用	元/年	3.00%	年租金有效毛收入×费率（1%~3%）	43,723.23
建安成本	元/m2	1,800.00	建安成本	18,110,574.00
保险费	元/年	0.30%	建安成本×保险费率（0.15%~0.3%）	45,251.63
维修费	元/年	1.50%	建安成本×费率	226,258.13
增值税	元/年	5.00%	年租金不含税收入×税率	69,401.95
城建税	元/年	7.00%	增值税×税率	4,858.14
教育附加	元/年	3.00%	增值税×税率	2,082.06
地方教育附加	元/年	2.00%	增值税×税率	1,388.04
印花税	元/年	0.10%	年租金有效毛收入×税率	1,457.44
房产税	元/年	12.00%	年租金不含税收入×税率	166,564.68
土地使用税	元/年		实际占用的土地面积×单位适用税额	100,357.98
其中：土地面积	m2	10041.30		
土地等级为：南充市嘉陵区一级	元/m2/年	12.00		
运营费用	/	/	管理费用+保险费+维修费+销售税金及附加税+房产税+土地使用税	661,343.27

年净收益	元/年	/	年租金有效毛收入－ 运营费用	796,097.69
折现率	/			8.11%
折现时点				0.83
折现系数				0.9372
净现值				746,064.68

折现率的说明：

查询 10 年期以上国债到期收益率为 4.1052%，考虑到目前我国房地产市场状况，南充市的社会经济发展水平及当地类似的商业用房投资风险状况，确定风险调整值为 4%，故委估商业房地产资本化利率为 8.11%

通过上述方法，计算截止 2035 年 10 月 31 日按租金合同计算的租约期内总净现值为：10,589,900.00 元。

III、按市场租金计算的租赁期内净现值：

A.市场租金的取值：估价人员对周边地区同等房产类型的的租金水平进行调查，结合盛世天城目前在租房屋扣除主力店的租金分析，负一楼非主力店平均月租金单价为 55.35 元（m²/月）（详见租金台账中的分析计算表）。

B.通过对周边地区同等房产类型的的年租金增长情况的调查，结合盛世天城目前在租房屋扣除主力店的租金增长情况，经综合分析，租约期外租金按照每年增长 3%进行测算。

2017-12-31 至 2018-10-31 市场租金净现值计算：

永辉超市				租约期内
开始年限				2017-12-31
结束年限				2018-10-31
				0.83
栏 目	单 位	取值(费率)	计算公式	计算结果
建筑面积	平方米	10061.43	/	/
月租金	元/m ²		/	55.35
年租金潜在毛收入	元/年	/	建筑面积×月租金×12	5,565,843.54
有效出租面积率	%	100.00%	/	
有效出租率	%	100.00%	/	
有效出租收缴率	%	100.00%	/	

年租金有效毛收入	元/年	/	年租金潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率×有效出租收缴率	5,565,843.54
管理费用	元/年	3.00%	年租金有效毛收入×费率（1%~3%）	166,975.31
建安成本	元/m2	1,800.00	建安成本	18,110,574.00
保险费	元/年	0.30%	建安成本×保险费率（0.15%~0.3%）	45,251.63
维修费	元/年	1.50%	建安成本×费率	226,258.13
增值税	元/年	5.00%	年租金不含税收入×税率	265,040.17
城建税	元/年	7.00%	增值税×税率	18,552.81
教育附加	元/年	3.00%	增值税×税率	7,951.21
地方教育附加	元/年	2.00%	增值税×税率	5,300.80
印花税	元/年	0.10%	年租金有效毛收入×税率	5,565.84
房产税	元/年	12.00%	年租金不含税收入×税率	636,096.40
土地使用税	元/年		实际占用的土地面积×单位适用税额	100,357.98
其中：土地面积	m2	10,041.30		
土地等级为：南充市嘉陵区一级	元/m2/年	12.00		
运营费用	/	/	管理费用+保险费+维修费+销售税金及附加税+房产税+土地使用税	1,477,350.28
年净收益	元/年	/	年租金有效毛收入-运营费用	4,088,493.26
折现率	/			8.11%
折现时点				0.83
折现系数				0.9372
净现值				3,831,540.32

通过上述方法，计算截止 2035 年 10 月 31 日按市场租金计算的租约期内总净现值为：56,692,900.00 元。

IV、评估结果：

租约期内价值	10,589,900.00
租约期内正常市场价值	56,692,900.00
租约期内市场价值影响额	-46,103,000.00
市场比较法单价	15,090.00
总面积	10,061.43
市场比较法总价值	151,827,000.00

扣除租约期内价值影响额后总价值（评估总价）	105,724,000.00
评估单价	10,508.00

则委估投资性房地产评估价值 = 建筑面积 × 评估单价
= 10,061.43 × 10,508.00 = 105,725,500.00 元

（三）根据以公允价值计量的投资性房地产特征“所在地有活跃的房地产交易市场”以及“能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理估计”，请你公司提供期初、期末相关房地产项目所在地可参考的房地产交易信息、交易价格，并对比你公司期初、期末对投资性房地产价值的计量，说明是否存在差异及差异的合理性；

我公司此次评估机构北京中和谊资产评估有限公司对相关问题进行了回复如下：

委估投资性房地产位于南充市嘉陵区嘉南路与南虹路交汇处，处于嘉陵区中心地段，距南充汽车客运站 1.5 公里，区域内道路网密度较好，交通便捷度高。区域内无噪音污染源，环境质量一般，宗地形状较规则，地势平缓。周边以商业住宅为主，有名仕公馆、朗瑞儿童公园商业广场、嘉南国际、丽晶府、创信锦城、公园大地、时代天骄、成都银行、光彩实验小学、永辉超市等，人流量较大，市政配套设施和公共配套设施完善，商服繁华程度较好。

按同一供需圈、用途相同、交易类型相同、属于正常交易、区域及个别条件相近、评估基准日接近、统一价格基础几项因素，上述案例选择了符合上述要求与评估对象可比性较强的三个比较实例作为比较实例，其询价记录如下：

实例	链接	面积 (平米)	售价 (元)	单价 (元/平米)
名仕公馆 1 楼	http://nanchong.58.com/shangpu/31419505641930x.shtml	37	750,000.00	20270.27
中虹国际 1 楼	http://nanchong.ganji.com/fang7/2665317708x.htm	60	1,200,000.00	20,000.00
希望城 1 楼	http://nanchong.58.com/shangpu/32004469126450x.shtml?iuType=j_2&PGTID=0d306b36-0237-4ef2-737d-863bef333801&ClickID=7	40	800,000.00	20,000.00

本次评估按照评估基准日市场可参考价格作为评估参数，具有合理性。

问题 5：你公司本期实现净利润 2174.06 万元，经营活动产生的现金流量为 -4261.35 万元，请你公司详细说明净利润与经营活动现金流量差异的原因及各项原因对应的金额，并分析差异原因的合理性。

回复：

2017 年公司实现净利润 2,174.06 万元，经营活动产生的现金流量为-4,261.35 万元，净利润与经营活动现金流量净额不匹配，主要原因如下：

1、2017 年公司委托南充市国有资产投资经营有限责任公司化解与农行的美元债务，依据债务重组会计准则确认营业外收入 1,263.77 万元。该事项增加当期净利润，但不产生经营活动的现金流入。

2、2017 年公司投资性房地产评估增值 972.74 万元，确认公允价值变动损益 972.74 万元。该事项增加当期净利润，但不产生经营活动现金流入。

3、几项大额收入根据合同约定尚未实现全额回款，其中房产销售实现收入 6,495.16 万元，根据合同约定 2017 年度收回货款 60%，高压电极电锅炉销售实现收入 10,559.83 万元，目前收回 30% 货款。上述销售未全额收款导致期末确认收入及净利润的金额大于当期的经营性现金流入金额。

同时，公司 2017 年外部债务性融资金额依然较高，本期产生财务费用 2,697.86 万元，影响当期净利润但不属于经营性现金流量，上述原因共同导致本期经营性现金流净额与当期净利润不匹配。

问题 6：你公司本期应收款项大幅增加，其中账龄在 1 年以内的应收款达 2.06 亿元，期末应收商业承兑汇票 8319.57 万元，合计占你公司本年度营业收入总额（3.02 亿元）的 95.7%，请结合你公司近三年信用政策、销售政策等详细说明你公司本期营业收入主要表现为应收款的原因及合理性分析。

回复：

（一）公司近三年信用政策、销售政策情况

2017年公司完成对智临电气55%股权收购前，主营业务包括丝绸加工贸易、房地产开发、汽车销售以及物业管理，上述4类业务的信用政策及销售政策近三年未发生变化。

2017年收购智临电气后，公司主营业务新增电气设备销售业务和高压电极锅炉供热设备销售业务，两类业务均按合同约定收取货款，一般分四个收款阶段，分别为合同预收款、到货验收款、工程完工款（高压电极锅炉供热设备业务为“第三笔设备款”）及合同质保金。

（二）公司本期营业收入主要表现为应收款的原因及合理性分析

2017年12月31日账龄在1年以内的应收账款余额为20,654.75万元，期末应收商业承兑汇票8,319.57万元，合计28,974.32万元，占2017年年度营业收入总额（30,210.00万元）的95.91%，主要因为应收账款余额中账龄在1年以内的部分为2017年全年实现收入总金额的未收回部分，包括了智临电气2017年1至10月纳入金宇车城合并范围前实现收入的未收回货款，但金宇车城合并报表收入总额30,210.00万元仅合并了智临电气2017年11至12月实现的收入，因此造成本期末账龄在1年以内的应收账款余额及期末应收商业承兑汇票余额总计占2017年年度营业收入总额比例较高的情况。

根据2017年智临电气年度审计报告，2017年智临电气全年实现营业收入41,469.60万元。而金宇车城剔除合并智临电气的影响，2017年实现营业收入9,197.32万元，由于智临电气与金宇车城合并前后未发生上下游的销售和采购业务，收入成本口径无合并抵消项，则实际本期末账龄在1年以内的应收账款余额及期末应收商业承兑汇票总计占2017年年度营业收入总额比例为57.19% [=28,974.32 / (41,469.60 + 9,197.32)]。

经查询，2015至2016年年报显示，电气机械与器材制造业可比上市公司特锐德和阳光电源的相关财务数据如下：

特锐德	2016年	2015年	两年期平均水平
营业收入	6,108,506,278.53	3,001,981,471.73	
应收票据	173,779,694.67	141,030,332.79	
账期1年内应收账款	2,436,411,208.53	1,798,121,444.30	

	42.73%	64.60%	53.66%
阳光电源	2016 年	2015 年	两年期平均水平
营业收入	6,003,662,456.20	4,569,247,182.81	
应收票据	519,409,333.63	253,606,661.03	
账期 1 年内应收账款	3,333,165,675.26	2,739,918,902.81	
	64.17%	65.51%	64.84%

根据上表数据，2015 年末及 2016 年末，特锐德和阳光电源期末账龄在 1 年以内的应收账款余额及期末应收商业承兑汇票余额总计占当年度营业收入总额比例的均值分别为 53.66% 及 64.84%，与我公司接近。因此，我公司期末应收账款及应收票据余额的上涨系因重组及业务结构变化引起的正常变化。

问题 7：你公司期末应收商业承兑汇票 8319.57 万元，请你公司：（1）详细说明商业承兑汇票对应的销售情况，包括但不限于交易对手方、所对应销售产品等；（2）详细说明商业承兑汇票的出票日、到期日、付款人，并说明付款人是否为你公司长期合作客户及其支付能力，相关款项的收回是否存在重大风险；（3）提供相关销售的出货单、货运单、货运签收单等证明材料。请你公司年审会计师对商业承兑汇票所涉销售的真实性、会计处理合规性予以核查并出具专项核查意见。

回复：

（一）详细说明商业承兑汇票对应的销售情况，包括但不限于交易对手方、所对应销售产品等；

2017 年末商业承兑汇票余额 8,319.57 万元，商业承兑汇票明细及对应的交易对手方、销售产品情况如下表所示：

种类	出票人	票面金额 (万元)	出票日	到期日	交易对手方	销售产品
商业承兑汇票	黑龙江成福食品集团有限公司	40.00	2017.12.21	2018.6.21	合康变频科技(武汉)有限公司	(承德) 集成光伏逆变站
商业承兑汇票	北京合康新能科技股份有限公司	71.30	2017.12.27	2018.6.27	合康变频科技(武汉)有限公司	(承德) 集成光伏逆变站

商业承兑汇票	神木市晶元清洁发展有限公司	1,454.29	2017.12.28	2018.3.31	神木县德宇电力有限公司	神木德宇开关站、集成逆变站
商业承兑汇票	神木市晶元清洁发展有限公司	1,371.30	2017.12.28	2018.3.31	神木县腾成农业有限公司	神木腾成开关站、集成逆变站
商业承兑汇票	神木市晶元清洁发展有限公司	1,261.30	2017.12.28	2018.3.31	神木县天润农业发展有限公司	神木天润开关站、集成逆变站
商业承兑汇票	神木市晶元清洁发展有限公司	1,020.00	2017.12.28	2018.3.31	神木市晶元清洁发展有限公司	神木国泰、锦绿开关站设备
商业承兑汇票	神木市晶元清洁发展有限公司	810.00	2017.12.28	2018.3.31	乌海市蒙根花光伏农业科技有限公司	内蒙乌海集成光伏逆变站
商业承兑汇票	中机国能电力工程有限公司	300.00	2017.12.28	2018.3.28	中机华信诚电力工程有限公司	合阳项目集成光伏逆变站
商业承兑汇票	中海阳能源集团股份有限公司	172.47	2017.12.15	2018.6.14	中海阳能源集团股份有限公司	上海南汇项目一二次预制舱
商业承兑汇票	北清清洁能源投资有限公司	622.00	2017.12.28	2018.6.28	四川长建电力工程设计有限公司	张北兴隆洼开关站设备
商业承兑汇票	北清清洁能源投资有限公司	68.00	2017.12.28	2018.6.28	江苏智临钢结构制造有限公司	钢构还款
商业承兑汇票	科林环保装备股份有限公司	609.68	2017.8.15	2018.8.15	四川集达电力工程有限公司	汝南光伏支架，开关站设备，迁安开关站，迁安对侧设备，汝南一二期设备，山南对侧设备，智临制造往来款/制造还款
商业承兑汇票	科林环保装备股份有限公司	519.23	2017.8.15	2018.8.15	四川集达电力工程有限公司	
合计		8,319.57				

部分商业承兑汇票出票人与交易对手不同的原因为智临电气、出票人、交易对手方三方签订了委托代付协议，由出票人代交易对手方向智临电气支付货款。

(二) 详细说明商业承兑汇票的出票日、到期日、付款人，并说明付款人是否为你公司长期合作客户及其支付能力，相关款项的收回是否存在重大风险；

公司接受的商业承兑汇票的出票人大部分为大型知名企业或国资背景公司如神木市晶元清洁发展有限公司（股东神木县国有资产运营公司）、科林环保装备股份有限公司（科林环保(002499)）、北清清洁能源投资有限公司（北控集团旗下公司）、中机国能电力工程有限公司（大股东为上市公司天沃科技(002564)）、北京合康新能科技股份有限公司（合康新能(300048)）等，其中神木市晶元为公司长期合作客户，上述出票人均是具备较好的偿还能力和较高的信用度，票据到期无法承兑的风险较小。

（三）提供相关销售的出货单、货运单、货运签收单等证明材料

公司已提供上述证明材料。

（四）年审会计师对商业承兑汇票所涉销售的真实性、会计处理合规性予以的专项核查意见

通过检查票据对应的销售客户的销售合同、发运单、验收报告或函证，可以确定相关销售的真实性，相应的会计处理符合企业会计准则规定。

问题 8：你公司期末第一大应收款方“沈阳飞驰电气设备有限公司”同时为你公司第一大销售客户，你公司本期对其销售金额为 1.09 亿元，期末应收账款为 8261 万元。经查，你公司、你公司重要子公司江苏智临电气科技有限公司（以下简称“智临电气”）2015 年至 2017 年上半年度的前五大客户中均未出现该公司。请你公司：（1）对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明该客户是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系；（2）说明你公司与该客户开展业务的时间、销售产品内容、销售信用期以及相关应收账款的期后收回情况，并说明款项收回是否存在重大不确定性；（3）请提供相关销售的出货单、货运单、货运签收单以及收款证明等材料，并结合大部分销售款项尚未收回的情况，说明你公司对其销售收入确认在 2017 年度是否符合会计准则相关规定。请你公司年审会计师对相关销售的真实性、会计处理合规性予以核查并出具专项核查意见。

回复：

（一）对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明该客户是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系

沈阳飞驰电气设备有限公司（以下简称“沈阳飞驰”）控股股东为王德元，实际控制人为王德元，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，也不存在其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

（二）说明你公司与该客户开展业务的时间、销售产品内容、销售信用期以及相关应收账款的期后收回情况，并说明款项收回是否存在重大不确定性；

智临电气与沈阳飞驰自 2017 年 9 月即开始进行业务接触，开展询价、报价、协议条款谈判等，在 2017 年 12 月双方达成销售协议，智临电气向沈阳飞驰销售的产品为瑞典 P2H（Power To Heat Solutions）品牌高压电极锅炉。

根据智临电气与沈阳飞驰签订的销售合同，对款项支付进度的约定如下：“合同签订后 5 个工作日支付合同总额 10% 的预付款 1,180.20 万元；买方验货并签署验收单后 5 个工作日内支付合同总额 30% 的验收款 3,540.60 万元；整体工程完工后一个月内支付合同总额 50% 的设备款 5,900.00 万元，验收单签署日后 1 年后无质量问题或存在的质量问题已得到妥善解决，买方向卖方支付合同总额 10% 的质保金 1,180.20 万元”。

根据双方签订的补充协议，双方对款项支付进度的约定补充如下：“1、到货款：买方验货并签署验收单后已经支付合同总额的 10% 作为预付款，已经支付合同总额的 20% 作为验收款，还差合同总额 10% 的验收款未支付，现双方约定在 2018 年 6 月 30 日前该笔款项由买方支付给卖方，逾期不支付，按照合同约定执行。（卖方提供同等金额的财务收据给买方）。2、第三笔设备款：自双方签署验收单 9 个月内，买方向卖方支付共计合同总额的 50% 的设备款。（卖方提供同等金额的财务收据及合同总额 100% 的增值税专用发票给买方）。”

对原合同 6.1 条款的约定补充如下：“买卖双方约定，卖方可根据买方要求派出工程技术人员到达工地现场给予技术安装指导工作，买方完成设备安装后，在卖方技术人员指导下进行系统的运行测试，所涉及服务内容与服务方式另行签订合同予以详细约定。”

目前，公司销售团队与客户保持稳定的联系，持续跟进收款进度，对货款进行催收，沈阳飞驰方面表示一季度正值北方供热季，待供热季结束正式开展煤改电供热工程改造，届时沈阳飞驰将按销售合同及补充协议的约定及时履行付款义务。目前该款项收回不存在重大不确定性。

（三）请提供相关销售的出货单、货运单、货运签收单以及收款证明等材料，并结合大部分销售款项尚未收回的情况，说明你公司对其销售收入确认在 2017 年度是否符合会计准则相关规定。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》中第四条相关规定：

“销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （二）企业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；
- （三）收入的金额能够可靠地计量；
- （四）相关的经济利益很可能流入企业；
- （五）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。”

2017 年 12 月 5 日智临电气与沈阳飞驰电气设备有限公司签订销售合同，2017 年 12 月 15 日，沈阳飞驰对设备进行验收并签署了《设备验收单》，12 台高压电极锅炉已交付完毕，外观、品牌、型号及数量经沈阳飞驰查验无误，销售货物所有权上的主要风险和报酬转移给沈阳飞驰，公司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。合同已明确约定收入金额，收入的金额能够可靠地计量。合同明确约定了款项支付时间，沈阳飞驰截止目前已支付货款的 30%，相关的经济利益很可能流入企业。智临电气与设备供

应商已签订采购合同并对设备进行了验收，按合同约定支付采购款，成本能够可靠地计量。

综上，我认为高压电极锅炉销售收入确认在 2017 年度符合会计准则相关规定。

（四）年审会计师对相关销售的真实性、会计处理合规性的专项核查意见

通过对智临电气负责人及销售部总监的访谈了解到智临电气在 2017 年三季度就开始着手开拓进口电极锅炉的市场，沈阳飞驰原本生产、销售蓄热电锅炉，双方在对市场进行调研时有了接触，由于沈阳飞驰目前的蓄热锅炉不能满足市场需要，在准备投标的项目中需要大型的电极锅炉进行配套，智临电气能够满足其技术需求，我们检查了沈阳飞驰技术部发来的技术要求、向其他供应商的询价文件、智临电气的锅炉技术方案及报价表等；访谈供应商上海合众锅炉有限公司了解产品、市场状况及采购过程，检查了相应的采购合同、入库单，从而确定双方的交易具有合理的商业实质；通过检查相关销售合同、发货单及验收报告并发函询证应收账款，访谈沈阳飞驰方面的负责人，进一步明确其商业合理性、交易时间的合理性，对未付的账款沈阳飞驰也有较明确的付款计划；标的货物已经交付，预计应收账款能够收回，相关的会计处理符合会计准则规定。

问题 9：你公司年报显示，本期“前 5 大客户”均未出现在你公司 2016 年度前五大客户名单中，请你公司：（1）详细说明本期前五大客户开始合作时间、本期销售主要发生期间、销售产品内容、款项收回情况、销售毛利率情况，并结合上述情况说明前五大客户发生重大变化的原因；（2）请公司对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明前五大客户是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。（3）请你公司年审会计师就相关客户的销售收入确认是否符合企业会计准则有关收入确认的条件进行核查并出具专项核查意见。

回复：

（一）本期前五大客户开始合作时间、本期销售主要发生期间、销售产品内容、款项收回情况、销售毛利率情况，并结合上述情况说明前五大客户发生重大变化的原因；

序号	客户名称	销售额 (万元)	开始合作 时间	本期销售 主要发生 时间	销售产品	至 2017 年底 已收回货款 金额(万元)	回款比 例	销售毛 利率 (%)	是否 为公 司关 联人
1	沈阳飞驰电气设备有限公司	10087.18	2017 年	2017 年 12 月	高压电机电锅炉供热设备	3540.60	30%	44.79	否
2	惠州祥泰实业有限公司	3637.04	2017 年	2017 年 12 月	盛世天城商铺	2291.34	60%	43.33	否
3	四川广居民生实业有限公司	2858.12	2017 年	2017 年 12 月	盛世天城商铺	1800.62	60%	44.00	否
4	神木市晶元清洁发展有限公司	1989.74	2016 年	2017 年 12 月	35kV 集成光伏逆变站	2328.00	100%	22.73	否
5	正泰国际工程有限公司	1688.79	2017 年	2017 年 11 月	太阳能支架	1685.53	85.31%	30.96	否
合计		20260.87				11646.08			

2017 年前五大客户较 2016 年发生重大变化，一方面是由于 2017 年公司完成重大资产重组，将智临电气纳入合并范围，新增了新能源电气设备和高压电机电锅炉供热设备领域的重要客户；另一方面是由于本期盛世天城存量商铺的销售取得重要进展，开拓了惠州祥泰实业有限公司和四川广居民生实业有限公司两大新客户。

（二）请公司对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明前五大客户是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

前 5 大客户中，沈阳飞驰、祥泰实业、广居民生关联关系核查详见前文。

神木市晶元清洁发展有限公司控股股东为神木县国有资产运营公司，实际控制人为神木县人民政府，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务

合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

正泰国际工程有限公司控股股东为正泰电气股份有限公司，实际控制人为南存辉，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

（三）年审会计师就相关客户的销售收入确认是否符合企业会计准则有关收入确认的条件的专项核查意见

前 5 名客户中的第一名沈阳飞驰电气设备有限公司有关核查情况已在第 8 题回复，第二名惠州祥泰实业有限公司和第三名四川广居民生实业有限公司有关核查已在第二题中回复，对于其他客户我们检查了有关合同、运输单、验收单及函证等有关资料，我们认为相关客户的销售收入确认符合企业会计准则有关收入确认的条件。

问题 10：你公司年报显示，本期“公司前 5 大供应商”均未出现在你公司 2016 年度前五大供应商名单中，请详细说明：（1）供应商出现重大变化的原因，本期前五大供应商开始合作时间、本期采购主要发生时间、采购原材料内容、采购款支付情况、相关原材料所对应产品类别。（2）请公司对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明前五大供应商是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

回复：

（一）供应商出现重大变化的原因，本期前五大供应商开始合作时间、本期采购主要发生时间、采购原材料内容、采购款支付情况、相关原材料所对应产品类别

序号	供应商名称	采购额 (万元)	开始合作 时间	本期采购 发生时间	原材料明 细	已支采 购款(万 元)	对应产品	是否为 公司关 联人

1	上海合众锅炉有限公司	6030.00	2017年11月	2017年11月	高压电极电锅炉	3678.00	高压电极电锅炉	否
2	上海东凡电力科技有限公司	4704.00	2017年12月	2017年12月	高压电极电锅炉	4233.60	高压电极电锅炉	否
3	天津市文利新能源科技有限公司	623.96	2016年12月	2017年11月	支架15MW	592.77	支架15MW	否
4	四川成高电气有限公司	623.74	2014年5月	2017年8月	电缆	623.74	电缆	否
5	四川省电力公司南充供电公司	476.80	2014年1月	2017年度	供电*售电	476.80	电费收入	否
合计		12458.50				9604.90		

2017年前五大供应商较2016年发生重大变化，主要是由于2017年公司收购智临电气后业务结构发生变化，供应商构成相应变化，新增了新能源电气设备和高压电极锅炉领域的重要供应商。

(二) 请公司对照《股票上市规则》第10.1.3条的规定，说明前五大供应商是否属于公司的关联人，并说明其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

上海合众锅炉有限公司控股股东为朱民，实际控制人为朱民。公司子公司智临电气与上海合众合资设立合众电力装备有限公司(以下简称“合众电力装备”)，是双方为共同开发某区域市场设立的项目公司。该公司设立时间为2017年10月10日，主营业务为：电力设备、新能源设备、节能设备技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、制造、销售、安装、维修；电力工程设计、施工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，注册资本6,000万人民币元。股权结构如下：江苏智临电气科技有限公司持股55%、上海合众锅炉有限公司持股35%，南京明昕能源有限公司持股10%。截至本公告出具日，合众电力装备实收资本0元，收入0元，尚未开展任何经营业务。双方存在业务合作关系，但不存在《股票上市规则》所规定的关联关系。

本公司股东天津富欢的子公司北控清洁热力下属的江苏北控热力有限公司曾于 2017 年 11 月从上海合众采购 12MW 的 P2H 高压电极锅炉 1 台，用于徐州民健园项目。交易金额 269 万元/台（含税，去税后约合 20 万元/MW，与智临电气对外销售价格接近）。该交易金额在双方业务量中均未达重要水平。北控作为国有控股的香港主板上市公司，有规范的采购管理制度，上述业务是其日常经营行为，既未向本公司进行安排，更不存在与供应商进行的利益倾斜安排。对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，公司前十大股东及实际控制人与上海合众既不属于关联方关系，也不存在“可能或已造成上市公司对其利益倾斜的其他关系”。

除上述情况外，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

上海东凡电力科技有限公司控股股东为康丽惠，实际控制人为康丽惠。本公司股东天津富欢的子公司北控清洁热力下属的江苏北控热力有限公司曾于 2017 年 10 月向上海东凡采购 12MW 的阿帕尼高压电极锅炉 1 台，用于徐州豪绅嘉苑项目，交易金额 269 万元/台（含税，去税后约合 20 万元/MW，与智临电气对外销售价格接近）。该交易金额在双方业务量中均未达重要水平。北控作为国有控股的香港主板上市公司，有规范的采购管理制度，上述业务是其日常经营行为，既未向本公司进行安排，更不存在与供应商进行的利益倾斜安排。对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，公司前十大股东及实际控制人与上海东凡既不属于关联方关系，也不存在“可能或已造成上市公司对其利益倾斜的其他关系”。除此之外，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

天津市文利新能源科技有限公司股东为张艳、韩利，各持 50% 股份，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他

关系。

四川成高电气有限公司控股股东为李春，实际控制人为李春，其与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

国网四川省电力公司南充供电公司与公司及公司前十名股东、实际控制人在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

问题 11：你公司本期收购的重要子公司智临电气 2017 年年报显示，本期实现营业收入 4.17 亿元，实现归母净利润 6557.31 万元，超过了 2017 年度承诺的业绩 6000 万元。经查，你公司于 2017 年 12 月披露的《重大资产购买报告书》显示，2017 年 1-6 月，智临电气实现营业收入 2 亿元，归母净利润 1407.68 万元。请你公司详细说明 2017 年下半年智临电气营业收入与上半年保持平稳的情况下，净利润大幅增加的原因，2017 年下半年营业收入主要形成时间、销售产品内容，并结合相关产品的历史销售价格对下半年销售利润率大幅上升进行合理性分析。

回复：

根据智临电气 2017 年半年度审计报告及年度审计报告数据，2017 年上半年和下半年分行业主营业务收入的情况如下表所示：

单位：万元

	2017 年 1-6 月			2017 年 7-12 月		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
新能源电气设备	19,568.27	15,206.46	22.29%	10,439.94	7,751.69	25.75%
高压电极锅炉	-	-		10,559.83	5,700.12	46.02%
主营业务总计	19,568.27	15,206.46	22.29%	20,999.77	13,451.80	35.94%

2017 年上半年和 2017 年下半年智临电气主营业务收入金额基本持平，但是结构出现了较大变化，2017 年上半年全部属于电气设备销售收入，2017 年下半年包括电气设备销售收入和新开拓的高压电极锅炉销售业务。

智临电气的电气设备业务和高压电极锅炉业务均需要投入较大资金。智临电

气 2017 年三季度即开始接触高压电极锅炉业务，第四季度实际开展高压电极锅炉业务，一定程度上分流了对电气设备销售业务的资金支持，导致 2017 年下半年电气设销量下降，但依靠高压电极锅炉业务实现 10,559.83 万元收入，公司收入总量与上半年持平。由于增加了高毛利率的高压电极电锅炉业务，因此下半年净利润大幅增加。

问题 12：智临电气本期销售收入中，“高压电极锅炉供热设备”行业的收入为 1.06 亿元，毛利率 46.02%。公司于 2017 年 10 月 27 日披露的《重大资产购买报告书（草案）》显示，智临电气主要业务为预装式智能变电站与集成光伏逆变站的研发、制造与销售，并未包含高压电极锅炉供热设备销售业务，2015 年至 2017 年 6 月，智临电气的主营业务构成中亦未包含高压电极锅炉供热设备销售业务。请你公司：（1）说明年报与重组报告书中关于智临电气主营业务范围出现重大差异的原因，重组报告书是否存在重大遗漏，是否存在信息披露违规情况；（2）智临电气实际开展高压电极锅炉供热设备销售业务的业务模式和业务流程、业务开始时间、历年的收入及利润情况，开展该项业务的主要考虑，是否与智临电气新能源电气设备生产销售业务存在协同效应；（3）智临电气本期开展高压电极锅炉供热设备的客户名称、与你公司及你公司控股股东、实际控制人的关联关系、销售发生时间，销售金额、利润情况，并对比同行业同类产品的销售毛利率，说明本期“高压电极供热设备”毛利率的合理性。（4）年报审计报告显示，年审会计师针对公司的电锅炉销售业务的审计应对措施包括，向公司管理层及主要经办人员了解开展此项业务的原因以及公司产品销售的有关情况，向供应商了解相关产品的技术及市场状况，公司采购电锅炉的过程、向客户了解客户采购电锅炉的意图、过程以及销售对象等有关情况，特别是对所购商品的验收情况，查看客户的验收单。请你公司年审会计师进一步说明上述程序的核查结果，并提供相关证明材料，并分析前述审计程序是否足以确认本次销售真实性、会计处理合规性。

回复：

（一）说明年报与重组报告书中关于智临电气主营业务范围出现重大差异的原因，重组报告书是否存在重大遗漏，是否存在信息披露违规情况；

重组过程中，审计及评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，在 2017 年 6 月前，智临电气并未开展高压电极锅炉业务，也未产生相关业务收入。2017 年 11 月初上市公司完成对智临电气的收购，而 2017 年 12 月，智临电气才产生高压电极锅炉业务收入。因此，重组报告书中并未在标的公司主营业务中披露高压电极锅炉业务。

（二）智临电气实际开展高压电极锅炉供热设备销售业务的业务模式和业务流程、业务开始时间、历年的收入及利润情况，开展该项业务的主要考虑，是否与智临电气新能源电气设备生产销售业务存在协同效应；

1、业务开始时间

智临电气在 2017 年的 5-6 月份开始关注北方区清洁能源替代“城市供暖—电采暖”及火电站调峰改造的市场以及工业蒸汽的煤改电等；2017 年 8 月正式开展实质性的商务合作、技术洽谈、客户开发、市场布局等工作。

2、业务模式和业务流程

业务模式上，2017 年智临电气取得瑞典品牌 P2H (Power To Heat Solutions) 的经销授权，向其采购高压电极锅炉主体，并根据客户的具体需求设计定制化的“高压电锅炉的整体解决方案”，进行集成和销售。

业务流程上，高压电极锅炉集成业务的客户针对性强，主要为电力、供热行业的大、中型企业，在业务模式上公司采用订单生产的模式，向上游采购进口高压电极锅炉，并根据客户需求、施工场地、生产线等现场实际情况设计综合解决方案。

（三）智临电气本期开展高压电极锅炉供热设备的客户名称、与你公司及你公司控股股东、实际控制人的关联关系、销售发生时间，销售金额、利润情况，并对比同行业同类产品的销售毛利率，说明本期“高压电极供热设备”毛利率的合理性。

智临电气本期开展高压电极锅炉供热设备销售的客户包括沈阳飞驰电气设备有限公司及钥翎环保科技（上海）有限公司，两位客户对应的验收时间、营业收入、营业成本、毛利明细列示如下：

单位：万元

客户	销售商品	验收时间	营业收入	营业成本	毛利
沈阳飞驰	高压电极锅炉	2017-12-15	10,087.18	5,568.66	4,518.52
钥翎环保科技（上海）有限公司	高压电极锅炉配件	2017-12-20	472.65	131.46	341.19

沈阳飞驰、钥翎环保均为自然人投资控股的有限责任公司，其中沈阳飞驰的股东包括王德元（70%）、陈韶红（20%）、方恩来（5%）、赵坚（5%）；钥翎环保的股东包括刘达人（90%）、张玲媚（10%）。沈阳飞驰、钥翎环保与我公司及我公司控股股东、实际控制人无关联关系。

报告期内公司的高压电极锅炉毛利率与可比上市公司对比如下：

公司名称	业务	2017 年	2016 年	2015 年
宝馨科技	环保设备	-	69.42	58.06
*ST 金宇	高压电极锅炉	46.02		

根据《北方地区冬季清洁取暖规划》政策文件，到 2019 年北方地区清洁取暖率达到 50%，到 2021 年北方地区清洁取暖率达到 70%，清洁取暖“煤改电”的市场爆发性增长是必然趋势。结合目前国内 20MW 以上单体大容量高压电极锅炉，供给无法满足巨大刚需的市场应用现状，智临电气 2017 年依靠市场调研、客户资源、技术储备及推广等优势取得瑞典品牌 P2H（Power To Heat Solutions）的经销授权，向其采购高压电极锅炉主体及配件，并根据客户的具体需求设计定制化的高压电极锅炉解决方案，在控制柜硬件集成、软件程序编程搭建和预调试等方面提供一揽子技术服务，实现设备销售。同时，考虑到市场同类产品如瑞典品牌阿帕尼（Elpanneteknik）在国内销售的业务模式与智临电气类似，市场售价略高于智临电气，毛利率相对更高，2017 年已建成的“煤改电”项目中同类产品售价均高于智临电气产品售价。综上，从国内市场实际需求和产品特性看，20MW 以上单体大容量高压电极锅炉的技术性强、性能突出、高效环保，且

属于国内“煤改电”项目的刚性需求。因此，该产品的议价能力较强，销售毛利率较高。

（四）年报审计报告显示，年审会计师针对公司的电锅炉销售业务的审计应对措施包括，向公司管理层及主要经办人员了解开展此项业务的原因以及公司产品销售的有关情况，向供应商了解相关产品的技术及市场状况，公司采购电锅炉的过程、向客户了解客户采购电锅炉的意图、过程以及销售对象等有关情况，特别是对所购商品的验收情况，查看客户的验收单。请你公司年审会计师进一步说明上述程序的核查结果，并提供相关证明材料，并分析前述审计程序是否足以确认本次销售真实性、会计处理合规性。

本年度公司电锅炉的主要客户为沈阳飞驰电气设备有限公司，有关核查情况已在第 8 题说明，有关证明材料主要包括：验收报告、对采购商的访谈纪要、对客户的访谈纪要。我们认为执行的审计程序足以确认本次销售真实性和会计处理合规性。

问题 13：你公司年报显示“公司与智临电气相关股东签署的《支付现金购买资产协议》所约定的交割的前提条件被满足的情况下，公司需要向智临电气全体股东支付本次交易的现金对价。在公司资产负债率较高的情况下，公司拟通过自筹资金方式支付相应对价，存在无法或者无法及时筹措资金的可能，从而存在违反《支付现金购买资产协议》约定的风险”。请详细说明截至目前智临电气的付款进度，在本期已完成业绩承诺的情况下，你公司 2018 年度需支付的现金对价金额以及相关资金筹措渠道，是否存在重大不确定性，是否可能导致你公司财务风险进一步上升并对你公司生产经营构成重大影响。

回复：

公司于 2017 年 11 月 17 日已向智临电气相关股东支付第一期交易对价款 7,667 万元，根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜审字[2018]第 0426 号《审计报告》，智临电气截至 2017 年 12 月 31 日的业绩承诺已经实现，

公司 2018 年度需支付的第二期交易对价款 7,667 万元。

第二期交易对价款的资金筹措渠道为自有资金和银行借款。公司已与多家银行对接洽谈融资事宜，中国民生银行股份有限公司已向公司出具融资意向函，根据目前的融资意向函，中国民生银行将向公司提供 23,000 万元的贷款，待相关融资协议签署后，公司将按照与智临电气相关股东签署的《支付现金购买资产协议》按期支付股权对价款，公司支付第二期交易对价款 7,667 万元不存在重大不确定性，不会导致公司财务风险上升，对公司生产经营不构成重大影响。

问题 14：年报显示，你公司期末余额账龄超过一年以上的其他应付款 23,656,182.68 元，主要为未付的商铺押金、个人借款等。请说明个人借款的主要组成、对应借款人名称及金额、与公司的关联关系情况，长期未付的原因。

回复：

账龄超过一年以上的其他应付款中个人借款的具体情况如下表所示：

借款方	金额（万元）	是否属于公司关联方
陈黎明	300	否
胡先林	195	是
李冠廷	194	否
谢丹	100	否
何金芬	75	否
张群	62	否
刘志明	60	否
宗英	20	否
邓泽海	5	否
合计	1,011	

注：公司向原董事长、现任董事胡智奇之父胡先林个人借款 195 万元为无息借款。

公司向上述个人借入款项系为解决公司经营资金需求问题，长期未支付原因为公司目前账面经营性资金依然不足，公司目前正努力推动非公开发行股份事宜进行股权融资，也在努力洽谈其他金融机构提供贷款支持，待公司资金流动性情况缓解后将逐步归还上述个人借款。

问题 15：年报显示，营业外收入中“其他”项目的本期发生额 587.52 万元，全额计入当期非经常性损益。请公司说明“其他”的主要组成、产生原因及对应金额。

回复：

营业外收入和营业外支出中均有存在其他项，主要是公司拆迁所形成的拆迁费用。2013 年南充市嘉陵区人民政府对本公司位于春江路的土地及地上建筑物进行收储，并签订土地收储协议，嘉陵区人民政府补偿公司 6,282.98 万元，2014 年追加补偿 120.00 万元，共计收到补偿 6,402.98 万元，其中土地补偿款 2,849.11 万元已账务处理完毕，剩余 3,553.87 万元为拆迁补偿款，在专项应付款中核算。每年按拆迁过程中实际发生的费用，从专项应付款中支出，借记专项应付款，贷记营业外收入；同时借记营业外支出，贷记银行存款。本期按实际发生数等额计入营业外收入和营业外支出 566.23 万元。

问题 16：你公司于 2018 年 3 月 8 日更正披露的《独立董事关于对 2017 年年度报告相关事项的独立意见》显示，公司关联方发生占用上市公司资金为 3236.78 万元，其中非经营性往来占用 517.79 万元，主要为应收江苏智临电气科技有限公司子公司关联方的款项属于合并江苏智临电气科技有限公司而增加；经营性往来占用 2718.99 万元，主要为应收江苏智临电气科技有限公司关联方销售货款形成。截止 2017 年 12 月 31 日，公司关联方已不存在非经营性占用，存在经营性占用 1962.74 万元。请你公司详细说明上述关联方非经营性往来占用的具体情况，包括不限于发生时间、发生对象、发生原因、还款时间等，并说明相关行为是否属于控股股东、实际控制人及其相关方对上市公司的非经营性资金占用，是否违反《主板上市公司规范运作指引》第 4.2.12 条的相关规定。

回复：

（一）上述关联方非经营性往来占用的具体情况，包括不限于发生时间、发生对象、发生原因、还款时间等的具体情况

单位：元

序号	单位	科目	金额	付款金额	付款时间	原因	收款金额	收款时间	期末金额
1	凤阳县和辉光伏 新能源有限公司	其他应收款	439,236.75	414,000.00	2016年3月25日	借款本金	439,236.75	2017年12月28日	-
				25,236.75	2017年6月	计提利息			
2	常州和丰光伏新 能源有限公司	其他应收款	596.00	96.00	2016年8月1日	开办费	596.00	2017年12月28日	-
				500.00	2016年3月4日				
3	常州和鑫光伏新 能源有限公司	其他应收款	20,798.58	20,798.58	2017年6月	计提利息	20,798.58	2017年12月28日	-
4	江苏迪盛四联新 能源投资有限公 司	其他应收款	2,783,736.11	2,472,514.21	2017年9月	利息收入	2,783,736.11	2017年12月27日	-
				381,321.38	2017年10月				
5	张鑫淼	其他应收款	452,709.46	452,709.46	2017年1月	股权印花税	452,709.46	2017年12月28日	-
6	刘恕良	其他应收款	1,365,262.39	1,365,262.39	2017年9月	股权个所税	1,365,262.39	2017年12月28日	-
7	狄晓东	其他应收款	5,000.00	5,000.00	2017年12月12日	备用金	5,000.00	2017年12月29日	-
8	常州和力光伏新 能源有限公司	其他应收款	596.00	96.00	2016年8月1日	开办费	596.00	2017年12月28日	-
				500.00	2016年3月4日				
9	东北电气(成都) 电力工程设计有 限公司	其他应收款	110,000.00	60,000.00	2016年10月13日	借款	110,000.00	2017年12月29日	-
				50,000.00	2016年10月28日				
			5,177,935.29				5,177,935.29		-

上述非经营性占用截至 2017 年末已全部收回，具体情况如下：

1、2016 年 3 月，凤阳县和辉光伏新能源有限公司向智临电气借款 41.40 万元，双方已签订借款协议，还款期限至 2018 年 3 月，2017 年 12 月 28 日智临电气收到凤阳县和辉光伏新能源有限公司还款 43.92 万元（含资金占用费），截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

2、2016 年 3 月，常州和丰光伏新能源有限公司向智临电气借款 500 元，用于开办公司，2016 年 8 月常州和丰光伏新能源有限公司向智临电气借款 96 元，用于开办公司，2017 年 12 月 28 日智临电气收到常州和丰光伏新能源有限公司还款 596 元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

3、2016 年 4 月，常州和鑫光伏新能源有限公司向智临电气借款 60 万元，双方已签订借款协议，2016 年 7 月，常州和鑫光伏新能源有限公司向智临电气借款 20 万元，双方已签订借款协议，还款期限为 2018 年 4 月至 2018 年 7 月，2016 年 5 月 31 日智临电气收到常州和鑫光伏新能源有限公司还款 29.9 万元，2016 年 9 月 5 日智临电气收到常州和鑫光伏新能源有限公司还款 10 万元，2017 年 4 月 5 日智临电气收到常州和鑫光伏新能源有限公司还款 40.01 万元，2017 年 12 月 28 日智临电气收到常州和鑫光伏新能源有限公司还款 2.08 万元（含资金占用费），截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

4、2015 年 10 月至 2017 年 7 月，江苏迪盛四联新能源投资有限公司向智临电气借款 30765.83 万元，双方已签订借款协议，还款期限为 2017 年 2 月至 2018 年 9 月，2016 年 1 月至 2017 年 10 月，智临电气收到江苏迪盛四联新能源投资有限公司还款 30765.83 万元，2017 年 12 月 27 日智临电气收到江苏迪盛四联新能源投资有限公司还款 278.37 万元（全属于资金占用费），截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。借款用途系用于支付江苏迪盛所承接光伏电站项目的前期开发费用、临时资金拆借，拆借本金已于并购前还清。

5、2017 年 1 月，智临电气为张鑫淼代付股权印花税 45.27 万元，2017 年 12 月 28 日智临电气收到张鑫淼还款 45.27 万元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来

款余额为 0 元。

6、2017 年 9 月，智临电气为刘恕良代付股权个人所得税 136.53 万元，2017 年 12 月 28 日智临电气收到刘恕良还款 136.53 万元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

7、2017 年 12 月，狄晓东向智临电气暂支 5000 元业务备用金。2017 年 12 月 28 日智临电气收到狄晓东还款 5000 元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

8、2016 年 3 月，常州和力光伏新能源有限公司向智临电气借款 500 元，用于开办公司，2016 年 8 月常州和力光伏新能源有限公司向智临电气借款 96 元，用于开办公司，2017 年 12 月 28 日智临电气收到常州和力光伏新能源有限公司还款 596 元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

9、2016 年 10 月，东北电气（成都）电力工程设计有限公司向智临电气借款 11 万元，双方已签订借款协议，还款期限为 2017 年 12 月，2017 年 12 月 29 日智临电气收到东北电气（成都）电力工程设计有限公司还款 11 万元，截止到 2017 年 12 月 31 日，往来款余额为 0 元。

（二）并说明相关行为是否属于控股股东、实际控制人及其相关方对上市公司的非经营性资金占用，是否违反《主板上市公司规范运作指引》第 4.2.12 条的相关规定。

上述行为不属于上市公司控股股东、实际控制人及其相关方对上市公司的非经营性资金占用。2017 年 11 月，金宇车城完成对智临电气 55% 股权的收购，智临电气成为上市公司控股子公司，为保护上市公司利益，规范智临电气经营管理，2017 年 12 月已集中归还占用的非经营性资金。

问题 17：母公司财务报表中“资产减值损失”科目本期金额为-2334.57 万元，请说明资产减值损失产生的具体原因。

回复：

母公司财务报表中“资产减值损失”科目本期金额为-2334.57 万元，主要是

依据 2017 年 9 月 25 日第九届董事会第十一次会议审议通过的《关于公司会计估计变更的议案》，公司对于纳入合并报表范围的子公司的应收款项，单独测试未发生减值的不计提坏账准备。母公司本报告期对纳入合并报表范围的子公司的应收款项，经单独测试未发生减值，因此母公司本期转回以前年度对子公司应收款项计提的坏账准备 23,345,726.07 元。上述对合并范围内母子公司间应收款项坏账准备的转回在编制合并报表时已抵消，不影响合并报表损益。

问题 18：请你公司就以下内容予以补充披露：

(1) 你公司所有受限资产情况，包括不限于货币资金、固定资产、存货等资产科目，说明受限资产账面价值占你公司期末总资产的比值，并对照《股票上市规则》第 11.11.3 条，说明你公司是否存在主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押等情况，是否及时履行临时信息披露义务。

(2) 请你公司根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务（2017 年修订）》第五条、第六条的相关要求，补充与房地产行业相关的宏观经济形势、所在城市的市场地位及竞争优势房、房地产出租情况等，以及在财务报表附注中补充披露相关科目情况。

(3) 年报显示，你公司内控自我评价报告中的非财务报告重要缺陷数量为 3 个，请公司补充披露上述缺陷的具体内容及解决措施情况。

回复：

(一) 你公司所有受限资产情况，包括不限于货币资金、固定资产、存货等资产科目，说明受限资产账面价值占你公司期末总资产的比值，并对照《股票上市规则》第 11.11.3 条，说明你公司是否存在主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押等情况，是否及时履行临时信息披露义务。

我公司受限资产包括存货和投资性房地产，列示如下：

资产科目	账面价值（万元）	占 2017 年末总资产比值（%）	受限原因
存货	1,727.42	1.32	银行贷款抵押
投资性房地产	13,955.29	10.70	银行贷款抵押
合计	15,682.71	12.02	

上述受限资产均系公司以持有的成都车世界三楼对全资子公司和子公司金

宇房产以持有的盛世天城商铺为公司或公司其他全资子公司融资提供抵押担保所用，在提供抵押担保时，履行了临时信息披露义务。详见 2016 年 12 月 14 日、2016 年 7 月 13 日、2017 年 3 月 21 日披露的相关公告。

（二）请你公司根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务（2017 年修订）》第五条、第六条的相关要求，补充与房地产行业相关的宏观经济形势、所在城市的市场地位及竞争优势、房地产出租情况等，以及在财务报表附注中补充披露相关科目情况。

我公司将根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务（2017 年修订）》第五条的相关要求，在年度报告“经营情况讨论与分析”中对以下事项进行补充披露：

1、房地产行业相关的宏观经济形势

改革开放以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了较大发展。过去十年间，全国房地产投资完成额从 2007 年的 25,289 亿元增长到 2017 年的 109,799 亿元，累计达 764,001 亿元，年均增长 15.82%；同期，全国房屋竣工面积累计达 321.35 亿平方米，年均竣工面积达 29.21 亿平方米；全国商品房销售面积累计 126.997 亿平方米，年均销售 11.545 亿平方米。

房地产业的发展对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用：一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位；另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。在中国经济结构转型、城市化进程推进、居

民可支配收入持续增长、消费结构优化升级及宏观调控政策的多重效应下，商业地产投资价值逐渐显现。

2、项目所在地行业发展情况

2017 年南充房地产市场呈现出价升量降的状态，全市住宅交易价格有较大提升，商业物业交易价格与上一年度基本持平，但交易面积及交易额都有所降低。2017 年住宅销售 168.47 万平方米，同比减少 31.16%，销售额 84.61 亿元，同比减少 23.36%。2017 年商业物业销售 15.43 万平方米，同比减少 31.36%，销售额 16.08 亿元，同比减少 39.82%。

3、所在城市的市场地位及竞争优势

公司目前已无土地储备，无在开发项目、拟开发项目，目前的房地产业务主要是“盛世天城”商业综合体项目存量物业的营销和去库存。“盛世天城”项目是南充市嘉陵区最大的商业综合体项目。

盛世天城项目的竞争优势主要包括地域优势及一定的品牌优势，“盛世天城”项目位于南充市嘉陵区几何中心，地处南充市嘉陵区南虹路和嘉南路交汇处，正对嘉南公园，周围有丽晶府、格林悦城、仁和雅居等多个住宅项目，沿街面长达 700 米，总建筑面积逾 6 万平方米。“盛世天城”项目自 2013 年起运营，在区域内知名度较高，并已经吸引了屈臣氏、永辉超市、苏宁电器等具有较高社会认知度的商家入驻，这些知名商家的入驻形成示范效应，对公司品牌的推广也有一定帮助。

4、目前盛世天城整体商铺租赁情况如下：

盛世天城项目整体情况如下：

项目名称	盛世天城
经营业态	商铺
地区	南充市
权益比例	100%
项目总面积	63,688.65
可供出租总面积	45156.66
2017 年出租面积	4055.18
截止 2017 年 12 月 31 日出租面积	27485.16
截止 2017 年 12 月 31 日出租率	60.87%

5、未来经营计划

公司 2018 年要对存量的商业地产要加大销售去库存力度。原则上不再开发新的项目。

公司年报原已根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务（2017 年修订）》第六条的相关要求，在存货、投资性房地产、营业收入和公允价值变动收益等财务报表附注中进行了披露。

（三）年报显示，你公司内控自我评价报告中的非财务报告重要缺陷数量为 3 个，请公司补充披露上述缺陷的具体内容及解决措施情况。

公司内控自我评价报告中的非财务报告重要缺陷数量实为 2 个，年报中为输入错误，我公司将对相关信息进行更正后重新披露。缺陷的具体内容及解决措施情况已在公司 2018 年 2 月 28 日披露的《2017 年度内部控制评价报告》中披露。

特此公告。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

董事会

二〇一八年三月十五日