

## 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的年报问询函的回复公告

除董事胡明、胡智奇外的董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

董事胡明、胡智奇因审阅本报告后提出不同意见（具体内容详见本公告正文），无法保证公告内容真实、准确、完整。公司敬请广大投资者注意投资风险。

2019年5月13日，四川金宇汽车城(集团)股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“金宇车城”)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[2019]第40号)，根据函件要求，现对该函中提出的相关问题回复公告如下：

一、报告期内，你公司实现营业收入4.91亿元，同比增加64.20%；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）813.97万元，同比下降51.67%；2016年、2017年和2018年，你公司扣除非经常性损益的净利润分别为-6048.13万元、53.69万元和-1.97亿元。报告期内，你公司实现盈利主要依赖公允价值变动损益及投资收益等非经常性损益。请你公司补充说明以下内容：

（一）请结合你公司所属行业状况、公司销售情况、产能与产量、财务情况等因素，说明你公司毛利率下滑以及最近三年扣除非经常损益较少的原因，详细说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，你公司拟采取的改善经营业绩的具体措施。

回复：

2018年度公司销售情况如下表所示：

2017-2018 年度销售情况明细表

单位：元

行业	2017 年度					2018 年度				
	收入	成本	毛利	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利	毛利率	收入占比
丝绸品加工贸易	2,266,960.08	2,062,051.85	204,908.23	9.04%	0.76%	-	-	-	-	0.00%
商品房销售	67,418,628.05	37,001,505.28	30,417,122.77	45.12%	22.53%	3,515,838.19	1,213,520.27	2,302,317.92	65.48%	0.72%
汽车销售	5,431,623.96	5,347,863.28	83,760.68	1.54%	1.82%	52,136.75	49,572.65	2,564.10	4.92%	0.01%
物业管理及经营	16,855,955.14	20,074,482.92	-3,218,527.78	-19.09%	5.63%	17,308,406.56	19,756,056.63	-2,447,650.07	-14.14%	3.52%
新能源电气设备	104,528,583.92	80,334,374.43	24,194,209.49	23.15%	34.94%	278,046,599.14	228,763,975.62	49,282,623.52	17.72%	56.60%
高压电极锅炉供热设备	102,675,213.68	54,949,886.23	47,725,327.45	46.48%	34.32%	49,789,456.22	29,653,838.17	20,135,618.05	40.44%	10.14%
风机销售	-	-	-	-	-	136,801,724.10	119,603,448.24	17,198,275.86	12.57%	27.85%
电力运维	-	-	-	-	-	5,730,551.96	1,209,201.97	4,521,349.99	78.90%	1.17%
小计	299,176,964.83	199,770,163.99	99,406,800.84	-	100.00%	491,244,712.92	400,249,613.55	90,995,099.37	-	100.00%

2018 年度，公司产能与产量方面同比整体呈增加趋势，毛利率下滑主要原因为：

1、2017 年度，收入占比较高的业务为商品房销售及高压电极锅炉供热设备销售收入占比为 56.85%、毛利总额为 7814.25 万元，其毛利率分别为 45.12%、46.48%；

2、2018 年度，收入占比较高的为新能源设备销售及风机销售，收入占比为 84.45%、毛利总额为 6648.09 万元，其毛利率分别为 17.72%、12.57%，新能源设备等受行业政策影响，毛利率有所降低；

综上，导致毛利率本年度同比整体呈下滑趋势。

最近三年扣除非经常损益后净利润较少的原因：

1、2016 年扣非经常损益后的净利润-6048.13 万元；主要原因为受市场环境因素影响房产销售不景气，再加上融资环境恶劣财务费用高达 3676 万；

2、2017 年扣非经常损益后的净利润 53.69 万元；主要原因为新股东入驻，产业结构调整，收购智临电气，公司经营情况有所好转。

3、2018 年，扣非经常损益后的净利润-19709.47 万元；主要原因为智临电气受国家 5.31 政策影响，未完成业绩承诺额。

**详细说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，你公司拟采取的改善经营业绩的具体措施。**

**回复：**公司 2018 年对传统的房地产、丝绸、汽车等业务进行了收缩，大力发展新能源装备领域相关业务，报告期实现新能源方面业务收入 4.15 亿元，占总营收的 84.45%，初步实现了业务转型的目标。智临电气虽然在报告期内受到“531”新政的冲击，但在其经营层的领导下也在逐步走出政策影响，经营能力有所恢复。在此期间虽然控股股东对公司有较大支持，但这是起步阶段的一种扶持；公司虽然存在一定对关联方的依赖，但公司经营能力持续改善的现状和趋势是存在的，公司持续经营能力不存在重大不确定性。

对此，公司拟充分发挥上市公司股权优势，补充公司流动资金，并以资本运作为助力，在新能源装备业务领域构筑公司核心竞争力和持续经营能力。

(二) 请结合上述情况及公司自身特点，按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式（2017 年修订）》第二十八条第（四）款的要求，分析公司可能面对的风险，并说明各风险因素对公司当期及未来经营业绩的影响以及拟采取的应对措施。

回复：公司可能面临的风险如下：

#### 1、政策风险

由于光伏发电成本仍高于常规发电，行业发展受益于国家政策扶持，因此行业政策调整对整个行业影响较大。公司的新能源相关业务存在受行业政策变动影响的风险。

#### 2、财务风险

公司业务转型及未来发展规划均需要资金支持，目前的资产负债率也导致公司抗风险能力偏弱。子公司因回款问题导致购销合同引起新增诉讼事项的不确定性也可能对公司业绩造成影响。

#### 3、智临电气 2019 年业绩承诺无法实现的风险

鉴于智临电气 2018 年受行业政策变化冲击较大，业绩较 2017 年出现较大下滑。虽然在其管理层的努力下，经营管理保持了基本稳定；同时随着 2018 年底国家能源局第四批“领跑者”相关工作的展开，“平价上网”相关配套政策的落地，以及行业流动性的逐步改善和公司自身的努力，智临电气现金流可望趋向稳定，但其依然存在 2019 年无法完成业绩承诺的可能。

#### 4、存在一定关联方依赖

因公司资金、信用等均较薄弱，现阶段的新能源装备业务主要涵盖购销、集成、智能运维这三个环节。控股股东为支持公司业务起步，在人才、资金与技术方面给予支持，提升公司的新能源设备集成与智能运维实力，全面培育公司在新能源装备业务领域的核心竞争力与持续盈利能力。公司报告期内关联交易销售额 30070.11 万元，占年度销售总额的 61.21%，存在一定程度对关联方的依赖。

公司拟采取以下措施应对上述风险：

公司拟充分发挥上市公司股权优势，补充公司流动资金，增强公司抗风险能力，化解财务风险；并以资本运作为助力，在新能源装备业务领域构筑公司核心竞争力，以抵御政策风险同时减少对关联方的依赖。智临电气 2019 年仍处于业绩补偿期，若其业绩承诺无法实现，

根据《盈利预测补偿协议》，考虑到智临电气股权转让款尚有 306,680,000.00 元未支付，交易对手方具备履行业绩补偿的履约意愿和能力，因此即使其 2019 年无法实现业绩承诺，公司也能保障自身利益不受损失。同时，业绩对赌期结束后，公司控股股东北控清洁能源集团会适当对智临电气提供一定的业务支持，以协助智临电气自 2020 年后逐步实现符合行业增长水平的业绩增长。

二、年报显示，因智临电气 2018 年度未完成业绩承诺，你公司将智临电气 2018 年业绩补偿款 12,045.96 万元计入营业外收入，并预计智临电气 2019 年无法完成业绩承诺，预计业绩补偿款现值 13,034.84 万元计入公允价值变动损益，你公司本期对智临电气计提 1.87 亿元的商誉减值准备，上述事项对你公司利润的总体影响为 6,353.31 万元，构成你公司本期利润的主要来源，就上述情况请你公司：

（一）结合智临电气所处行业发展状况、经营环境、营运效率、财务指标变化等情况，说明其在业绩承诺期内出现业绩下滑的具体原因，在此基础上说明你公司收购智临电气时进行收益法评估的各项假设是否发生重大不利变化、相关参数选取是否与实际不符。请列表对比智临电气 2018 年、2019 年经营指标与购买时收益法评估下相关年度预测经营指标的差异，变化幅度超过 30%的，说明原因。

回复：

结合智临电气所处行业发展状况、经营环境、营运效率、财务指标变化等情况，说明其在业绩承诺期内出现业绩下滑的具体原因；

智临电气是一家致力于为智能电网、光伏新能源、绿色智慧能源、微电网、浸没式高压电极锅炉蓄热系统提供整体解决方案的设备集成商，2018 年上半年受“5.31”光伏政策影响，光伏行业进入下行通道，其业务受冲击较大，面临着严峻的经营环境，导致营运效率未达预期、营业收入同比下降 24,783.62 万元、降幅 60.19%；实现的净利润同比下降 6,272.19 万元、降幅为 95.30%；业绩承诺期内出现业绩下滑的主要原因为：

1、主营业务受行业“531”新政影响较大。《关于 2018 年光伏发电有关事项说明的通知》（发改能源〔2018〕1459 号）的出台导致智临电气传统业务发展受阻，业务的开展难度增大，主营业务创收能力下滑；

2、智临电气流动资金未能满足业务开展。2018 年，流动资金较为紧张，部分项目由于

资金紧缺未能落地；

3、由于流动资金紧张的原因导致目前诉讼增多，有的诉讼又导致融资难度、招投标难度进一步增大。

**在此基础上说明你公司收购智临电气时进行收益法评估的各项假设是否发生重大不利变化、相关参数选取是否与实际不符；**

与收购时采用的收益法评估各项假设相比，重大不利变化如下：

1、国家有关政策发生重大不利变化；

相关参数选取与实际相符；

(1) 2017 年度，光伏行业发展运行良好，我司根据当时行业前景及企业自身状况对参数进行了选取；

(2) 2018 年，受“5.31”光伏政策影响，光伏行业进入下行通道，其业务受冲击较大，面临着严峻的经营环境，导致营运效率未达预期，鉴于此现状，我司 2018 年度对相关参数进行了调整；

综上，我司相关参数选取均与测试时点实际相符。

**请列表对比智临电气 2018 年、2019 年经营指标与购买时收益法评估下相关年度预测经营指标的差异，变化幅度超过 30%的，说明原因。**

2018 年、2019 年各主要经营指标与购买时收益法评估下相关年度预测变动及说明如下表所示：

智临电气 2018-2019 年度主要经营指标评估值与实际/预测差异情况表

单位：万元

序号	指标名称	评估值 (1)		实际/预测值 (2)		差异额 (3) = (2) - (1)		差异率 = (3) / (1)		变动说明
		2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	
1	营业收入	87,066.83	107,767.22	16,393.67	20,000.00	-70,673.16	-87,767.22	-81.17%	-81.44%	2018 年度光伏行业企业受“531”新政影响较为显著，因此 2018 年度实际业绩完成较评估值降幅较大、同时 2019 年度业绩预测按照最新行业情况进行了谨慎预测
2	营业成本	68,455.94	85,099.28	12,554.57	15,200.00	-55,901.37	-69,899.28	-81.66%	-82.14%	
3	销售费用	2,946.67	3,636.57	692.65	858.00	-2,254.02	-2,778.57	-76.49%	-76.41%	由于“531”新政影响，企业根据行业及自身实际进行了部门整合，导致 2018 年实际发生以及 2019 年预测值较 2017 年度评估值发生较大波动
4	管理费用	3,359.40	4,065.13	1,480.48	1,800.00	-1,878.92	-2,265.13	-55.93%	-55.72%	
5	财务费用	526.09	526.09	335.30	-	-190.79	-526.09	-36.27%	-100.00%	2019 年度预计企业将采取有效措施，进行应收以及销售款项的回笼，因此预计未来企业暂不会发生有息借款
6	应收帐款/票据	39,180.07	48,495.25	23,416.72	3,800.00	-15,763.35	-44,695.25	-40.23%	-92.16%	2018 年度：收入下降，应收款项随之下降；2019 年度：收入下降，应收款项随之下降，同时预计企业将采取有效措施进行应收以及销售款项的回笼
7	应付帐款/票据	30,805.17	38,294.68	12,828.78	7,214.20	-17,976.39	-31,080.48	-58.36%	-81.16%	
8	经营活动产生的现金流净额	1,818.43	5,690.71	-2,032.91	11,254.11	-3,851.34	5,563.40	-211.79%	97.76%	以上各项目因素综合作用

（二）你公司本期商誉所在资产组的减值测试过程减值涉及资产组的减值测试过程中的评估假设为“①假设智临电气在未来期间持续经营；②假设在 2019 年度，公司按照收购协议约定，智临电气应当独立完成业绩承诺额；③假设 2019 年度后，集团会适当对智临电气提供一定的业务支持，以协助智临电气自 2020 年后逐步实现符合行业增长水平的业绩增长至 2023 年（之后为永续期）；”请结合智临电气目前的经营能力，资产状况详细说明预计未来期间持续经营的基础，2019 年独立完成业绩承诺额是否存在重大风险；以及结合金宇车城目前的主营业务范围，经营能力，说明假设 2019 年度后集团对智临电气提供业务支持的主要方面、能力和依据，并说明相关评估假设是否合理、谨慎，是否存在重大不确定性。

回复：虽然智临电气 2018 年受行业政策影响，业务发展受到较大冲击，但在管理层的努力下，其经营管理保持了基本稳定；同时随着 2018 年底国家能源局第四批“领跑者”相关工作的展开，“平价上网”相关配套政策的落地，以及行业流动性的逐步改善和公司自身的努力，智临电气现金流可望趋向稳定；并且智临电气开展的电气设备集成业务具备一定的市场基础，其逆变站、集成光伏配电箱等产品具备相关国家发明专利，存在技术优势和市场需求，上述情形均可认定智临电气具备持续经营能力；

由于智临电气所处行业尚处于回暖期，因此预计 2019 年度独立完成业绩承诺额存在重大风险。

2019 年度，公司将继续在新能源投资、服务和装备业务领域培育核心竞争力和持续盈利能力，择机对该行业优质标的进行收购兼并，并全面收缩、退出原有传统业务。

2018 年度公司总部实现销售收入 26,416.84 万元（其中能源销售收入为 25,845.97 万元）、同比增长 26,372.84 万元、增幅 59929.29%；实现净利润 3,991.56 万元、同比增长 2,610.25 万元、增幅 188.97%。随着 2019 年度相关业务的陆续开展，人员、技术方面逐步成熟、完善，现金流将逐步趋于稳定，预计在 2019 年度以后将对智临电气业务开展提供全面的支持，包括人力、资金、业务资源方面的支持，具体该规划双方尚在协谈中，暂未形成书面协议或承诺。

上述相关评估假设合理、谨慎，不存在重大不确定性。



（三）你公司本期商誉所在资产组的减值测试过程减值涉及资产组的减值测试过程中预计智临电气未来5年的业务收入增长率分别为：22.00%、24.00%、28.00%、29.00%、30.00%；请结合智临电气目前的经营能力、主要客户、在手订单情况详细说明相关收入增长率的预计过程，与相关年度在手订单的差异情况，并充分说明相关预计是否合理、谨慎，是否存在重大不确定性。

**回复：**

**1、经营能力：**

智临电气2018年虽受行业政策影响，业务发展受到较大冲击，但在管理层的努力下，其经营管理保持了基本稳定；同时随着2018年底国家能源局第四批“领跑者”相关工作的展开，“平价上网”相关配套政策的落地，以及行业流动性的逐步改善和公司自身的努力，智临电气现金流可望趋向稳定；并且智临电气开展的电气设备集成业务具备一定的市场基础，其逆变站、集成光伏配电箱等产品具备相关国家发明专利，存在技术优势和市场需求，上述情形均可认定智临电气具备持续经营能力；

**2、主要客户：**

四川国旺电力工程设计有限公司、四川明耀电力工程有限公司；

**3、在手订单：**

序号	协议编号	公司名称	项目	内容	签订日期	数量	单价	总价(万元)	备注
1	XS1901001	沛县湖西农场管理委员会	徐州沛县湖西农场（三期）	电供暖合作框架协议	2019.1.25	500 万平方米	80 元/平方米	40000	今年合作 100 万平方米，预计合同金额 8000 万元
2	XS1901002	枣庄通晟实业有限公司	枣庄独立矿区家属区集中供暖项目	委托运营及设备改造协议		399 户	9500 元/户	379.05	

**3、围绕承诺业绩目标，智临电气公司做了如下几个方面的努力：**

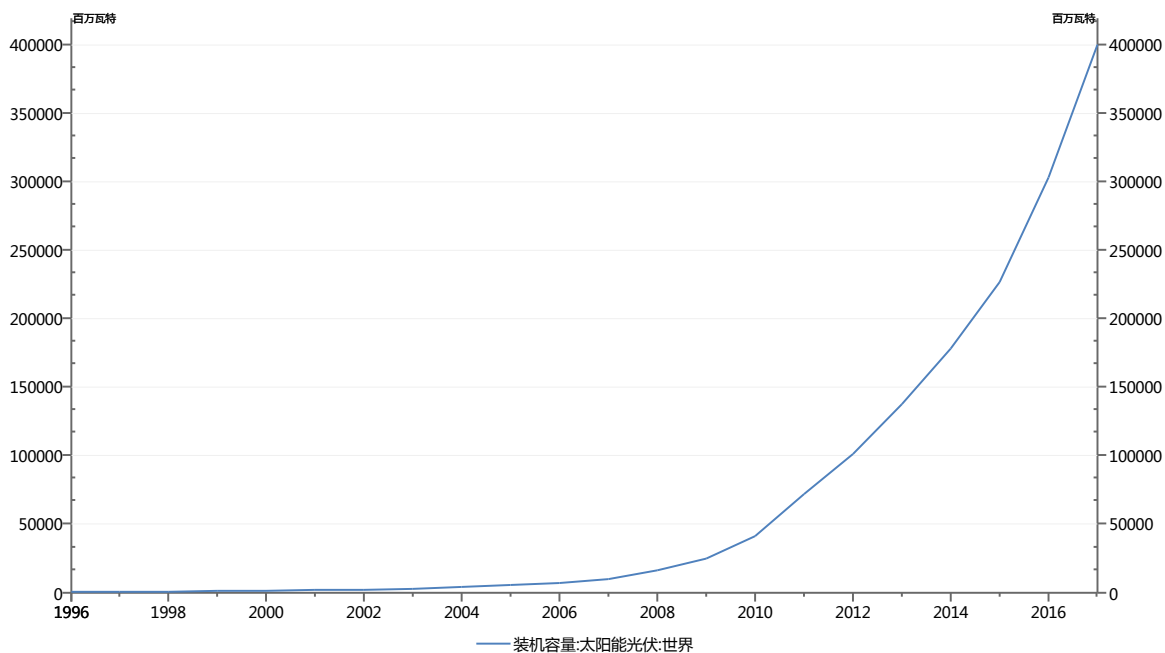
（1）解决公司现阶段的融资难题；

(2) 完善公司管理机制，围绕业务资源寻求发展机遇；

4、主要业务收入增长率预计依据如下：

(1) 光伏行业：

经查询公开资料，光伏行业增长比率应不超过 30%，低于我国超过 40%的平均光伏装机容量复合增长率，略低于全球近 20 年来 39.65%的平均光伏装机容量复合增长率。（全球光伏设备装机容量增长状况如下图）



数据来源：Wind

(2) 电锅炉行业：

2017 年 12 月，发改委、能源局等十部委共同发布《北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021）》，在 2016 年北方地区清洁供热面积占比 33%的基础上，要求到 2021 年，北方清洁供暖率达到 70%，其中“2+26”城市城区、县城及城乡结合部、农村清洁供暖率分别达到 100%、80%和 60%。北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021）从五年的维度对清洁供暖做了规划，增强了清洁供暖行业发展的确定性。清洁供暖业务市场发展潜力大，是北控清洁能源集团未来重点发展业务，集团已积极在河南、河北、山西、陕西、江苏、辽宁等省份布局，通过天然气、工业余热、清洁化燃煤、水源热泵、深层地热等清洁供热技术，提供热力服务。2019-2021 年，集团规划供暖面积年复增率保持在 60%左右，2021 年以后业务增长率保持在 30-40%。依托集团项目支持，智临电气供暖相关业务的增长比率为 30%。

**董事胡明、胡智奇审阅后认为：**智临电气 2018 年净利润与 2017 年相比大幅减少，仅完

成 2018 年业绩承诺的 0.41%；业务缺乏核心竞争力，当前经营状况未见明显好转，且涉诉较多。鉴此，我们认为年报对于智临电气未来五年的业务收入增长率预计过于乐观，存在重大不确定性。

**（四）结合上述问题（二）、（三）详细说明你公司本期商誉所在资产组的减值测试的评估假设、评估方法、评估参数、评估过程及结果是否合理、谨慎，请你公司独立董事、评估师对此予以充分核查并发表明确意见。**

**回复：**

测试过程如下：

**1、资产组认定：**

本公司充分考虑智临电气管理层对生产经营活动的管理以及对资产的持续使用或处置的决策方式，认定所有资产组合方能够产生独立现金流量，因此将智临电气所有资产认定为一个资产组，该资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。

**2、商誉减值测试过程**

（1）本公司将智临电气所有资产认定为一个资产组，先对不包含商誉的资产组进行减值测试，计算可收回金额，并与相关帐面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组进行减值测试，比较这些相关资产组的帐面价值（包括所分摊的商誉的帐面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组的可收回金额低于其帐面价值的，应当就其差额确认减值损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组中商誉的帐面价值；最后，根据资产组中除商誉之外的其他各项资产的帐面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的帐面价值；

（2）资产组可收回金额的估计，根据其公允价值减去处理费用后的净额与预计未来现金流量现值两者中的较高者确定；

（3）将商誉减值金额在归属于母公司股东与少数股东的商誉之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。

**3、测算智临电气商誉减值相关假设：**

（1）假设智临电气在未来期间持续经营；

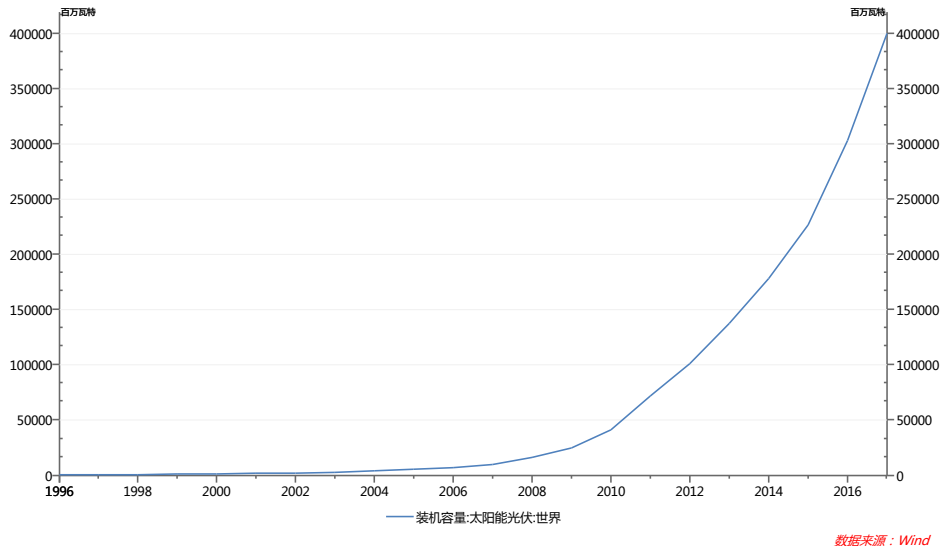
（2）假设在 2019 年度，公司按照收购协议约定，智临电气应当独立完成业绩承诺额；

（3）假设 2019 年度后，集团会适当对智临电气提供一定的业务支持，以协助智临电气自 2020 年后逐步实现符合行业增长水平的业绩增长至 2023 年（之后为永续期）；

(4) 光伏及电锅炉未来发展趋势预测：

3.1 光伏行业：

经查询公开资料，光伏行业增长比率应不超过 30%，低于我国超过 40% 的平均光伏装机容量复合增长率，略低于全球近 20 年来 39.65% 的平均光伏装机容量复合增长率。（全球光伏设备装机容量增长状况如下图）



3.2 电锅炉行业：

2017 年 12 月，发改委、能源局等十部委共同发布《北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021）》，在 2016 年北方地区清洁供热面积占比 33% 的基础上，要求到 2021 年，北方清洁供暖率达到 70%，其中“2+26”城市城区、县城及城乡结合部、农村清洁供暖率分别达到 100%、80% 和 60%。北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021）从五年的维度对清洁供暖做了规划，增强了清洁供暖行业发展的确定性。清洁供暖业务市场发展潜力大，是北控清洁能源集团未来重点发展业务，集团已积极在河南、河北、山西、陕西、江苏、辽宁等省份布局，通过天然气、工业余热、清洁化燃煤、水源热泵、深层地热等清洁供热技术，提供热力服务。2019-2021 年，集团规划供暖面积年复增率保持在 60% 左右，2021 年以后业务增长率保持在 30-40%。依托集团项目支持，智临电气供暖相关业务的增长比率为 30%。

(5) 假设税率、利率等在国家规定的正常范围内无重大变化等；

4、评估方法、评估参数及评估过程：

(一) 公允价值减去处置费用后的净额-----

本次测算以资产组整体转让为假设进行。

资产组整体转让公允价值的测算方法包括收益法、市场法和成本法三种。

(1) 收益法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象的方法。收益法常用的具体方法为股利折现法和现金流量折现法。

目前智临电气的主流业务由于受 2018531 新政影响，收入呈现大幅下降，国家虽然在陆续进行政策调整包括施实“领跑者”等刺激市场，但该行业尚处在缓慢回暖期，因此 2019 年收益预测具有很大的不确定性，因此不采用收益法预测资产组的公允价值；

(2) 市场法：

市场法是指将测试对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定测试对象价值的评估方法。由于智临电气为非上市公司，同时商誉相关的资产组内涵通常与股东全部权益内涵不同，因此难以从上市公司的股权价值口径调整至与智临电气待估资产组口径一致，因此本次未采用市场法；

(3) 成本法：

在运用成本法的过程中，通常采用重置成本法估算资产组中各单项资产的价值。

重置成本法是通过估算一个假定的购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产的价值。通常重置成本公式为：重置成本=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

(4) 处置费用：

根据相关税务规定，资产组的转让无需缴纳增值税，法律费等其他要关处置费用数额不大，根据重要性原则，本次测算不考虑上述费用。（根据国税函【2011】13 号仅适用于全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让）；

本次测算我们按照资产组整体转让情形进行，由于目前资产组帐面价值为 16422.95 万元（不包含商誉），因此我司预计资产组按照成本法评估公允价值减去处置费用的评估值，将明细低于未来现金流量现值的评估值，因此此次不采用公允价值减去处置费用的方式对资产组进行预测。

(二) 预计未来现金流量现值：

本公司对智临电气预期收益通过对净现金流折现的方式进行评估，其参数选取依据如下：

1、查阅公开资料，确定行业风险系数 $\beta_L$ 、无风险市场利率  $R_f$  和市场风险溢价 MRP

(1) 行业 $\beta_L$  为智临电气所属行业的系统性风险系数，通过查阅公开资料，从万得金融终端中选取可比光伏行业及电气设备集成业相关上市公司，查得相关上市公司近一年内平

均行业 $\beta_L$ 为 1.17，近 6 个月内平均行业 $\beta_L$ 为 1.17，近 3 个月内平均行业 $\beta_L$ 为 0.72，近一个月平均行业 $\beta_L$ 为 0.93，以样本期限为权重，合并加权平均为 1.00，为审慎预估智临电气的 $\beta_L$ ，公司采取 1.05 作为测算参数；

(2) 无风险市场利率  $R_f$  取自 10 年期国债利率 3.11%；

(3) 市场风险溢价也称股权风险溢价，是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险收益率的回报率。

(4) 此处补充阐述企业特别风险

根据企业自身规模、历史经营状况、现处经营阶段及所在行业整体发展趋势等因素，本次评估拟定为 1%。

国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，公式如下：

*市场风险溢价 MRP*

*= 成熟股票市场的长期平均风险溢价 + 国家补偿额*

*= 成熟股票市场的长期平均风险溢价 + 国家违约补偿额  $\times (\sigma_{股票} / \sigma_{国债})$*

其中：

①成熟股票市场的风险溢价：采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到成熟股票市场的长期平均风险溢价 6.33%；

②国家违约补偿额：根据国家债务评级机构 Moody's Investors Service 对中国的债务评级为 Aa3，转换为国家违约补偿额为 0.70%；

③ $\sigma_{股票} / \sigma_{国债}$ ：以全球平均的股票市场相对于债券的收益率标准差的平均值 1.23 来计算，则：

中国的市场风险溢价 (MRP) = 6.33% + 0.70%  $\times$  1.23 = 7.19%。

## 2、采用资本资产定价模型 (CAPM)，计算权益资本成本

计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中行业风险系数 $\beta_L$ 、无风险市场利率  $R_f$  和市场风险溢价 MRP 均在步骤 1 中通过公开资料查得。

$R_c$  为企业特定风险调整系数，根据企业自身规模、历史经营状况、现处经营阶段及所在行业整体发展趋势等因素，本次评估拟定为 1%。

通过 CAPM 模型求得权益资本成本  $K_e=11.66\%$ 。

### 3、计算折现率（WACC，加权平均资本成本）

计算公式如下：

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

其中：

①  $K_d$  为付息债务资本成本，公式为：

$K_d = \text{债务成本} \times (1 - \text{所得税税率}) + \text{央行 1 年期贷款利率}$

企业融资成本依照行业管理取 12%，央行 1 年期贷款利率取 4.35%，计算得  $K_d$  为 13.35%；

②  $K_e$  为步骤 2 中计算为 11.66%；

③  $t$  为所得税税率，为 25%；

④  $E$  为权益总额：16,442.95 万元（审定额）

⑤  $D$  为付息债务总额：0.00 万元（审定额）

将上述变量代入公式，税后折现率为 11.66%，参考公式  $WACCBT = WACC / (1 - T)$ ，则  $WACCBT$  为 15.54%。

### 4、估值结论：

根据测算的可收回金额，本公司下属子公司智临电气商誉减值损失为 34,049.98 万元、归属于母公司的商誉减值额为 18,727.49 万元，预计承诺期业绩补偿为 25,080.80 万元，上述事项对本公司当期损益综合影响为 6,353.31 万元，具体明细汇总如下：

单位：万元

序号	项目名称	智临电气	
	对子公司持股比例	55.00%	
1	帐面价值	(1) 对应资产组的帐面价值	16,422.95
		(2) 商誉帐面价值（包含归属于少数股东权益的商誉价值）	57,541.29
帐面价值合计=（1）+（2）			73,964.24
2	可收回金额	(1) 资产组公允价值-处置费用后的净额	-
		(2) 资产组预计未来现金流量现值	39,914.26
		(3) 可收回金额取（1）与（2）中较高者	39,914.26
3	商誉减值金额	商誉总减值金额=帐面价值合计-可收回金额	34,049.98
4	母公司商誉减值额	归属于母公司商誉减值额=3*持股比例55%	18,727.49
5	商誉减值原因	承诺业绩未实现	-
6	业绩补偿	2018-2019年预计业绩补偿额	25,080.80
7	损益影响	母公司商誉减值与业绩补偿对冲后净额=7-6	6,353.31

本期商誉减值测试充分考虑了智临电气所处行业环境、自身续营能力、经营状况等情形，本期商誉所在资产组的减值测试的评估假设、评估方法、评估参数、评估过程及结果合理、谨慎。

公司未聘请第三方评估机构出具评估报告。

**董事胡明、胡智奇审阅后认为：**智临电气 2018 年净利润与 2017 年相比大幅减少，仅完成 2018 年业绩承诺的 0.41%；业务缺乏核心竞争力，当前经营状况未见明显好转，且涉诉较多。鉴此，我们认为年报对于智临电气未来自由现金流量的预测过于乐观，计提商誉减值明显偏少。

**独立董事核查意见：**经核查，公司未聘请第三方评估机构对商誉减值出具评估报告。本次商誉减值是管理层基于对智临电气所处行业、经营情况、未来经营情况的判断，测试后得出。

**（五）说明交易对手方手否具备业绩补偿的履约意愿和能力，你公司对于业绩补偿责任的追责机制与风险控制措施，预计实施业绩补偿的时间。**

**回复：**根据公司与交易对手方签订的《盈利预测补偿协议》约定，公司有权在其当期应付收购价款中直接扣减交易对手方当期应付补偿款，考虑到智临电气股权转让款尚有 306,680,000.00 元未支付，交易对手方具备履行业绩补偿的履约意愿和能力。

根据公司与交易对手方签订的《盈利预测补偿协议》约定，若在对赌期内智临电气经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（以下简称为“净利润”）低于承诺



净利润数 90%的，应当由交易对手方按其持股比例占有所有交易对手方整体持股比例的份额以现金方式向公司进行连带足额利润补偿，但如公司支付当期收购价款时已经扣除的除外。若交易对手方未在约定期限内履行补偿义务的，公司有权在其当期应付收购价款中直接扣减交易对手方当期应付补偿款。如公司当期应支付收购价款不足以支付补偿款的，交易对手方应在专项审核报告出具后 20 个工作日内补足差额部分应付补偿款，且各交易对手方就现金补偿义务向公司承担连带清偿责任。

2018 年度交易对手方对公司的业绩补偿款已直接从公司应付股权转让款中扣除，并取得了交易对手方的确认函。

**董事胡明、胡智奇审阅后认为：**虽然智临电气股权转让款尚有 306,680,000 元未支付，可用于扣减《盈利预测补偿协议》项下当期应付补偿款，但考虑到智临电气未来业务收入存在重大不确定性，其是否具备业绩补偿能力亦存在重大不确定性。我们建议上市公司密切关注智临电气履行《盈利预测补偿协议》的情况，必要时采取诉讼等法律手段维护上市公司合法权益。

**（六）请根据《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》第三节第 9 款的规定，补充相关致歉说明。**

**回复：**2018 年，智临电气业绩承诺未实现，公司对此深感遗憾，在此向广大投资者诚恳道歉，并提醒广大投资者谨慎决策，注意投资风险。2019 年，公司将对现有资源进行整合，提升公司效率和效益，努力实现业务转型，培育和打造企业核心竞争力，促进公司持续健康发展。

**评估机构致歉说明：**因国家政策变化因素导致企业经营外部环境剧变，严重影响原盈利目标实现的情况，是评估人员难以事先预计的，针对智临电气 2018 年度未能实现盈利预测目标，我们深表遗憾。具体详见与本公告同时披露的《江苏中企华中天资产评估有限公司关于江苏北控智临电气科技有限公司 2018 年度盈利预测未实现的情况说明》。

**财务顾问致歉说明：**根据对上市公司的生产经营情况的核查，以及上市公司审计机构出具的《审计报告》、《审核报告》，本独立财务顾问认为：截至本意见出具日，标的公司未能实现 2018 年盈利预测收益。本财务顾问及主办人对智临电气 2018 年业务未达盈利预测目标深感遗憾并向广大投资者诚恳致歉。具体详见 2019 年 4 月 24 日披露的《东兴证券股份有限公司关于公司支付现金购买资产暨重大资产重组之 2018 年持续督导意见》。

三、报告期内，你对前五大客户的销售额占全年销售额的 83.92%，其中对于公司实际控制人北控清洁能源集团控制下的对北控新能工程有限公司、阿拉善北控新能源有限公司、北控清洁热力有限公司销售额占年度销售总额达 61.21%，请你公司：

（一）结合行业特点及销售模式、生产模式，说明你公司客户集中度较高的原因及合理性，是否存在大客户依赖以及关联方依赖，若存在，请补充提示相关风险；

**回复：**2018 年客户集中度较高主要是集中于与前述三关联公司的交易，关联公司均为北控清洁能源集团的下属项目公司，各自股权结构、管理架构、业务规模等均有差异。为控制项目成本，提升与供应商之间的议价能力，北控清洁能源集团多采用平台集中采购并销售给项目公司的业务模式。

鉴于公司长期亏损，资金、信用等均较薄弱的情形，公司现阶段的新能源装备业务主要涵盖购销、集成、智能运维这三个环节。控股股东为支持公司业务起步，在人才、资金与技术方面给予支持，提升公司的新能源设备集成与智能运维实力，全面培育公司在新能源装备业务领域的核心竞争力与持续盈利能力。

公司客户不尽相同，也不存在对单一或少数客户的大客户依赖。但存在一定程度的关联方依赖。公司已在前文补充提示相关风险。

（二）充分说明本期收入主要来源于关联方的原因，相关关联销售的商品内容、毛利率，销售款回售情况，以及对你公司本期净利润的具体影响。

**回复：**本期收入主要来源于关联方的原因系由于公司长期亏损，资金、信用等均较薄弱，公司现阶段的新能源装备业务主要涵盖购销、集成、智能运维这三个环节。控股股东为支持公司业务起步，在人才、资金与技术方面给予支持，提升公司的新能源设备集成与智能运维实力，全面培育公司在新能源装备业务领域的核心竞争力与持续盈利能力。具体到报告期内的关联交易中，公司的技术团队已在交易对手方的前期技术论证与设备选型中提供了嵌入式专业技术服务，交易业务往来按一般市场经营规则进行，遵照公平、公正的市场原则。

相关关联销售的商品内容、毛利率，销售款回售情况，以及对本公司本期净利润的具体影响，详见下表：

单位：元

关联单位	销售商品内容	销售收入（含税）	销售收入（不含税）	销售成本（不含税）	销售毛利	毛利率	2018.12.31 销售回款情况 （现金加商票）		至2019年4月30日已承兑票据	对公司净利润影响
							银行存款	商业承兑 汇票		
阿拉善北控新能源有限公司	销售风机	158,689,999.96	136,801,724.10	119,603,448.24	17,198,275.86	12.57%	126,952,000.00	26,977,300.00	26,977,300.00	已全额确认收入
北控新能工程有限公司	太阳能组件	141,123,259.21	121,657,982.08	107,743,942.03	13,914,040.05	11.44%	30,000,000.00	104,067,096.24	98,417,996.00	已全额确认收入
北控清洁热力有限公司	高压锅炉	49,000,000.00	42,241,379.30	25,128,205.13	17,113,174.17	40.51%	49,000,000.00	-	-	已全额确认收入
合计		348,813,259.17	300,701,085.48	252,475,595.40	48,225,490.08	-	205,952,000.00	131,044,396.24	125,395,296.00	

**（三）结合关联销售所涉商品的取得过程、加工过程，并对比同行业公司在同等加工情况下的同类商品销售毛利率情况说明关联销售的毛利率合理性；**

**回复：**

1、风机和光伏组件的交易。风机和光伏组件的交易为公司日常经营范围，交易业务往来按一般市场经营规则进行，遵照公平、公正的市场原则，由交易双方协商确定，没有损害公司和全体股东的利益。销售的定价是基于市场原则协商定价，交易的毛利率不到 12%，不存在损害中小股东利益的情况。受光伏行业“5.31”政策影响，行业市场需求明显下滑，销售的风机和光伏组件为公司首次进行销售，无法与非关联方售价进行比较。

2、高压锅炉的交易，公司无法基于公开信息找到可比的同行业同加工的同类商品。公司控股子公司智临电气 2017 年曾向非关联方销售瑞典 P2H 品牌的 40MW 高压电极锅炉，毛利率为 46.02%。公司 2018 年关联交易中的高压电极锅炉为瑞典阿帕尼品牌的 40MW 高压电极锅炉，毛利率为 40.51%，因该商品为公司首次销售，无法与非关联方售价进行比较，品牌不同，毛利率对比仅供参考。该笔交易业务往来按一般市场经营规则进行，遵照公平、公正的市场原则，由交易双方协商确定，毛利率下滑为市场竞争增加导致，其定价不存在损害公司及中小股东利益的情况。

**（四）结合上述情况充分说明你公司相关关联销售是否具备商业实质；**

**回复：**

本公司本次关联销售的相关产品，其采购及销售均通过招投标进行，其中销售给北控热力的锅炉属于内部邀标，与关联方的交易的价格均为市场价，价格公允，产生的毛利率合理，至 2018 年底货款回收情况良好；相关设备交易对方已安装使用，充分说明该交易具备商业实质。

**（五）请你公司独立董事、年审会计师就上述问题予以充分核查并发表明确意见。**

**独立董事核查意见：**经核查，我们认为公司 2018 年重大关联方交易均在关联方回避表决下经董事会、股东大会审议通过；关联方交易真实，采购和销售均通过招投标或内部邀标进行，关联销售价格公允，毛利率合理，至 2018 年底货款回收情况良好，交易具备商业实质。公司客户不尽相同，不存在大客户依赖，存在一定程度的关联方依赖。

**年审会计师核查意见：**我们询问了管理层关于 2018 年关联方交易的商业背景，检查了企业的会议记录，合同签订的会审流程，查看了相关合同、招投标文件等资料，委派项目组成

员到项目现场对设备的安装运行情况进行察看，并对供应商及客户进行了访谈，对与关联方交易相关的应收、应付款项及交易金额进行了函证，并对期后的收款情况进行了关注，该关联方交易真实、采购和销售均通过招投标进行，其中销售给北控热力的锅炉属于内部邀标，交易价格均为市场价，存在一定程度的关联方依赖。

四、报告期内，你对前五大供应商的采购金额占年度采购总额的 86.82%，2017 年度你对前五大供应商的采购金额占年度采购总额的 76.69%，而本期前五大供应商与上期存在重大差异，请你公司充分说明：

（一）你公司历年来采购集中度较高的原因，是否对供应商存在重大依赖：

回复：为节约成本，公司采购多为根据需求，根据市场原则挑选供应商进行集中采购，因此采购集中度较高。但采购商品均不涉及垄断产品，若需求方未指定品牌则公司可根据市场原则在多个供应商中进行选择，因此不存在供应商重大依赖。

（二）2018 年相较 2017 年度供应商差异较大的原因，请结合相关采购内容说明你公司主要业务来源是否发生重大变化，主营业务稳定性是否存在重大不确定性。

回复：公司 2018 年及 2017 年前五大供应商详见下表：

单位：元

2018 供应商前五名			2017 年供应商前五名		
供应商名称	金额	采购内容	供应商名称	金额	采购内容
锦州阳光能源有限公司	124,982,972.80	光伏组件	上海合众锅炉有限公司	60,300,000.00	锅炉
上海电气风电集团有限公司	138,740,000.00	风机	上海东凡电力科技有限公司	47,040,000.00	锅炉
巨力新能源股份有限公司	28,500,228.00	光伏组件	天津市文利新能源科技有限公司	6,239,640.03	光伏组件
协鑫集成科技股份有限公司	21,834,052.30	光伏组件	四川成高电气有限公司	6,237,365.27	光伏组件
四川明耀电力工程有限公司	20,102,235.00	光伏组件	四川省电力公司南充供电公司	4,075,189.12	供电
合计	334,159,488.10	-	-	123,892,194.43	

2018 年供应商较 2017 年度存在较大差异主要是因为以下原因。

1、公司 2017 年从上海东凡采购的高压电极锅炉于 2018 年才实现部分销售，因此 2018 年在高压电极锅炉业务上未开展大额采购；

2、公司 2018 年在新能源装备业务领域拓展了风机的购销。

公司主营业务收入主要为新能源及高压电极锅炉收入，2017 年该收入占比 69%，2018 年该收入占比 95%。公司明确将新能源装备的投资、服务和运维领域作为公司业务转型的主要方向，主营业务稳定、不存在不确定性。

五、本报告期，你公司的四个季度的营业收入分别为 5707.79 万元、1.36 亿元、899.53 万元和 2.90 亿元，净利润分别为-489.53 万元、634.04 万元、991.28 万元和 1660.74 万元，分季度经营活动产生的现金流量净额分别为-2419.07 万元、-711.35 万元、1321.31 万元和 1.10 亿元。

（一）请结合公司信用政策、应收账款的回收情况等补充分析公司分季度经营活动产生的现金流量净额波动的原因及其合理性。

回复：

单位：万元

季度	营业收入	净利润	经营净现金流	各季度现金流波动原因分析及合理性
一季度	6,000.10	-780.85	-2,419.07	本季度经营现金流波动主要是智临电气交纳 2017 年度企业所得税及 2017 年 12 月份增值税 2450 万，收到去年售房尾款 1363 万元，变动合理。
二季度	13,261.62	815.07	-71.14	本季度经营现金流波动主要是智临电气补交 2017 年度企业所得税 720 万，变动合理。
三季度	899.53	-1,235.12	1,321.31	本季度经营现金流波动主要是收去年售房尾款 1363 万以及收到销售锅炉款 1000 万，变动合理。
四季度	28,963.22	1,842.86	10,960.71	本季度经营现金流波动主要是母公司销售风机，组件根据合同已收款 15695 万，同时根据合同及对方给予本公司宽松的账期已付货款 7498.98 万元，形成较大金额的现金净流量；以及收到锅炉款收入 2430 万，变动合理。
合计	49,124.47	641.96	9,791.81	

（二）请结合行业特点、销售模式、收入确认政策、信用政策和非经常性损益确认的情况说明经营性现金流量净额变动幅度与净利润差异较大的原因。

回复：本公司收入主要为新能源电气设备及高压电极锅炉销售，2018 年度收入占比 95%。

公司的收入确认政策为：

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。

本公司电气设备收入确认具体原则是：电气设备销售在客户对设备进行验收，并开具验收单，并确认能够收到客户的货款时，确认营业收入的实现。

公司的信用政策为：

新能源电气设备销售，先签合同，根据合同先付发货款公司再发货；到货验收后支付到货款，两次付款进度基本上能达到货款 90%以上。如果存对方付款有违约行为，公司将通过协商及法律途径解决，根据情况确认非经常情损益。

本年度经营性现金流量净额变动幅度与净利润差异较大的原因为：

- (1) 销售锅炉影响本年度利润 1960 万，影响本年度现金流量净额 4900 万；

销售锅炉业务，本年度收到销货款 4900 万，对应的采购款在 2017 年度已支付，该业务在本年度形成净现金流 4900 万；

- (2) 智临电气缴纳 2017 年度所得税及增值税 3170 万，不影响本年度净利润，影响本年度现金流量净额；

- (3) 母公司销售新能源设备，影响本年利润 3100 万，影响现金流量净额 8196 万；

母公司新能源设备业务，收到销货款 15695 万元，支付采购款 7499 万元，该业务在本年度形成净现金流 8196 万元；

- (4) 收到售房尾款 2726 万元，不影响本年利润，影响现金流量净额。

**六、报告期末，你公司的应收账款账面余额 2.79 亿元全部按信用风险特征组合计提坏账准备，坏账准备账面余额为 2824.74 万元，本期计提减值准备 1,598.92 万元，坏账计提比例为 10.13%。请你公司补充说明：**

**(一) 请结合你公司 2018 年业务模式、同行业可比公司情况、你公司信用政策，说明在营业收入下降的情况下应收账款增长的原因和合理性。**

**回复：**2018 年本公司主要业务为购进、销售新能源电气设备，目前本公司对该业务的信用政策是：签订合同后，买方根据合同支付预付款，公司再发货；到货验收后支付到货款，仅余质保金，待质保期满后支付。如果对方付款有违约行为，公司将通过协商及法律途径解决，根据情况确认非经常性损益，该政策相对较为谨慎。

公司 2018 年应收账款增长原因：主要是：

- 1、质保金增加；
- 2、智临电气到期应收票据对方未兑付，转入应收账款所致。

2018 年与 2017 年营业收入与应收账款，上升、下降情况与同行业对比情况如下表：

单位：万元

项目	阳光电源（300274）		隆基股份（601012）		中来股份（300393）		金宇车城 000803	
	收入	应收账款	收入	应收账款	收入	应收账款	收入	应收账款
2017 年	888,606.01	554,274.19	1,636,228.45	405,329.32	324,285.28	75,558.00	29,917.70	23,091.49
2018 年	1,036,893.20	705,769.09	2,198,761.49	451,243.02	269,183.79	74,428.21	49,124.47	27,897.66
增减比例	16.69%	27.33%	34.38%	11.33%	-16.99%	-1.50%	64.20%	20.81%

通过上表对比，显示本公司收入与应收账款增长较为合理。

（二）请结合业务模式、同行业可比公司情况等因素、最近两年应收账款实际坏账率、核销情况以及主要客户的回款情况，说明应收账款坏账准备计提是否充分，请年审会计师发表专项意见。

（三）对比同行业可比公司账龄分析法坏账计提比例，说明公司应收账款坏账计提比例是否合理，是否与同行业公司存在明显差异。请年审会计师发表专项意见。

回复（二）、（三）：我公司最近两年应收账款实际坏账率为 0，无核销情况；

主要客户回款情况见下表：

单位：元

单位名称	2017 年 12 月 31 日应收前五名	期后（2018 年 12 月 31 日前）回款情况及说明
沈阳飞驰电气设备有限公司	79,194,000.00	24,504,615.38
惠州市祥泰实业有限公司	15,275,578.80	15,275,578.80
中国能源建设集团西北电力建设甘肃工程有限公司	15,067,418.26	2,748,732.53
四川广居民生实业有限公司	12,004,105.60	12,004,105.60
重庆四联新能源有限公司	11,100,000.00	7,500,000.00
合计	132,641,102.66	

单位：元



单位名称	2018年12月31日应收前五名	期后（2019年4月30日前）回款情况及说明
沈阳飞驰电气设备有限公司	58,109,384.62	0.00
卧龙电气集团辽宁荣信电气传动有限公司	38,999,575.01	6,750,000.00
中国能源建设集团西北电力建设甘肃工程有限	12,318,685.73	820,000.00
江苏卓越新能建设工程有限公司	10,418,038.00	100,000.00
北控新能工程有限公司	7,056,162.96	质保金未到期
合计	126,901,846.32	

同行业应收账款账龄分析对比表如下：

项目	阳光电源（300274）	隆基股份（601012）	中来股份（300393）	金宇车城（000803）
1年以内	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1-2年	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2-3年	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
3-4年	50.00%	50.00%	100.00%	100.00%
4-5年	80.00%	80.00%		
5年以上	100.00%	100.00%		

根据公司最近两年应收账款实际坏账率、核销情况以及主要客户的回款情况，以及与同行业坏账准备计提政策比较，说明我公司应收账款坏账计提比例充分、合理，与同行业相比无明显差异且稍显谨慎。

**年审会计师专项意见：**通过分析被审单位行业特点，结合公司业务性质，该公司应收账款坏账计提比例的会计估计合理。

**（四）对比同行业可比公司应收账款周转率，说明公司应收账款周转率是否合理，是否与同行业公司存在明显差异。**

**回复：**与同行业可比公司应收账款周转率对比见下表：

公司名称	阳光电源（300274）	隆基股份（601012）	中来股份（300393）	金宇车城（000803）
应收账款周转率	164.58%	513.39%	358.94%	192.69%

与同行业相比，公司应收账款周转率无明显差异，基本合理。

七、报告期末，你公司的其他应收款账面金额为 1261.04 万元，主要原因是新增永新和鑫往来款 742 万元形成。请说明该应收款项形成背景和时间，你公司是否履行相应信息披露义务和审议程序，永新和鑫与你公司是否存在关联关系。

回复：新增永新和鑫往来款 742 万形成原因来自于一份三方协议，其为智临电气与平高威海和永新县和鑫公司为解决永新县光伏扶贫项目债权债务事项而签订。其中，永新县和鑫公司原为智临电气少数股东张国新实际控制的公司。2016 年 12 月，永新县和鑫公司和平高威海关于永新县光伏扶贫项目签订了一份工程总包合同，同时，平高威海向智临电气采购组件签订了一份采购合同。虽上述两份合同为独立的商业合同，但智临电气在财务报告中已将该项业务列入关联方交易披露。由于前期合同的还款义务人为平高威海，因此未将相关应收账款计入关联方资金占用。

考虑到该项目是地方政府扶贫项目，回款风险较低，为减少销售回款中间环节，降低回款风险，智临电气、平高威海和永新县和鑫公司于 2018 年 4 月签订了一份三方协议（以下简称“协议”），约定由永新县和鑫公司直接向智临电气付款并冲抵其应付平高威海款项。智临电气与永新县和鑫公司成立了专项用于接收政府付款的共管账户，确保回款资金到位。该协议是在已披露的关联方交易基础上（具体详见 2018 年 8 月 29 日披露的《2017 度江苏智临电气科技有限公司审计报告》之 2017 年度合并财务报表附注部分），对收付款方式的优化，因而公司未按照新增关联交易履行审议程序并进行信息披露。

八、2018 年末和 2017 年末，你公司存货余额分别为 1.20 亿元和 1.74 亿元，2018 年末计提存货跌价准备，2017 年计提的存货跌价准备金额为 160.15 万元。请结合行业情况、技术发展、市场形势、存货结构及价格走势等因素，说明 2018 年末计提存货跌价准备的原因，期末对存货计提跌价准备时对存货减值迹象判断过程，并请会计师说明在审计过程中存货减值迹象判断的准确性进行复核的具体程序。

回复：本年度存货主要构成为盛世天城存量房，该项目为公司下属子公司南充金宇房地产开发有限公司开发的项目，目前帐面单位成本为 6096.56 元/平米，对于该部分存货，由于在该项目附近周边住房单价都在 8000 元以上，商品房市场单价为 1-3 万，根据中天华资评报字【2019】第 1014 号评估结果显示，2018 年 12 月 31 日位于该项目内的公司投资性房地产商铺公允价值价约为 1.1 万/每平米。因此公司判断该资产不存在减值迹象，无须计提减值；

年审会计师说明：鉴于该公司投资性房地产与存货属于同一性质且位置相同，我们查看

了由中天华资产评估公司出具的投资性房地产的评估报告，并与评估师沟通了涉及评估价值的具体事项，该报告显示投资性房地产截止 2018 年底未发生减值；项目组成员实地询问了南充市嘉陵区商业房产价格（鸿华城、蓝光·香江国际），同时我们对存货进行了实地盘点，并关注存货的现状，未发现明显损坏，经实施以上程序后判断存货不存在减值迹象。

九、你公司 4 月 24 日披露的《重大诉讼公告》显示，你公司作为原告起诉公司原控股股东成都金宇控股集团有限公司（以下简称“金宇控股”）未办理完成成都西部汽车城股份有限公司（以下简称“成都西汽”）房产过户手续，且其于 2009 年强迫公司披露虚假公告。你公司请求被告赔偿你公司本金及资金占用利息等共 6043 万元。

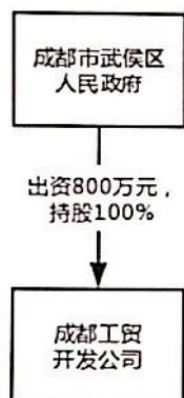
（一）请补充成都工贸、成都西汽与你公司进行交易时的股权结构图以及目前的股权结构图，分别说明其与你公司及金宇控股是否曾经具有关联关系，是否与你公司 2003 年 12 月 5 日公司披露的《第四届董事会第二十三次会议决议公告》内容存在冲突。

回复：2003 年 11 月 23 日，公司与成都绿苑工贸有限公司（原名“成都工贸开发公司”，以下简称“成都工贸”）签订《房屋产权转让协议》，约定由成都工贸将其拥有的五宗房屋产权（产权证号分别为：监证 0030890、0036702、监证 0036701、监证 0036700、监证 0030889 号）及房屋所在国有土地使用权郫国用（2000）字第 215 号、第 216 号以 2950 万元转让给原告，由成都工贸负责办理房屋产权过户手续（以下简称“本次交易”）。

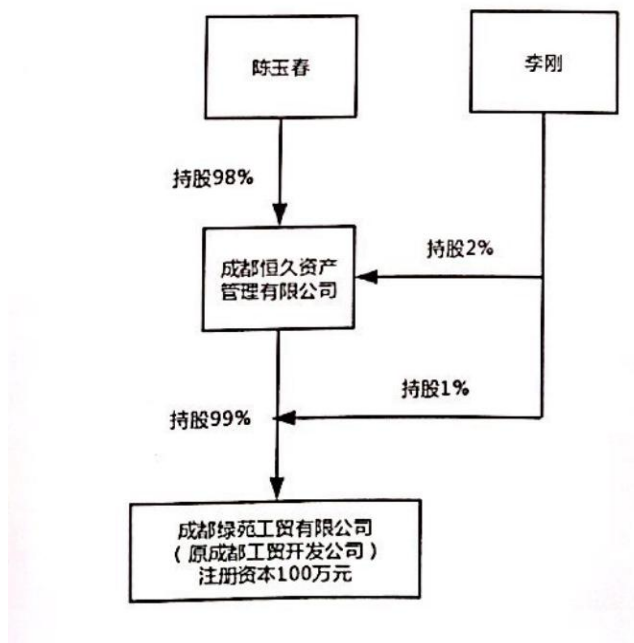
2019 年 5 月 15 日，公司向金宇控股发出《工作联系函》，请金宇控股提供成都工贸、成都西汽与公司进行交易时（即 2003 年 11 月）的股权结构图以及目前的股权结构图，并说明成都工贸、成都西汽是否曾与金宇控股存在关联关系。

2019 年 5 月 16 日，公司收到金宇控股的《工作联系函回函》，对工作联系函问题答复如下：

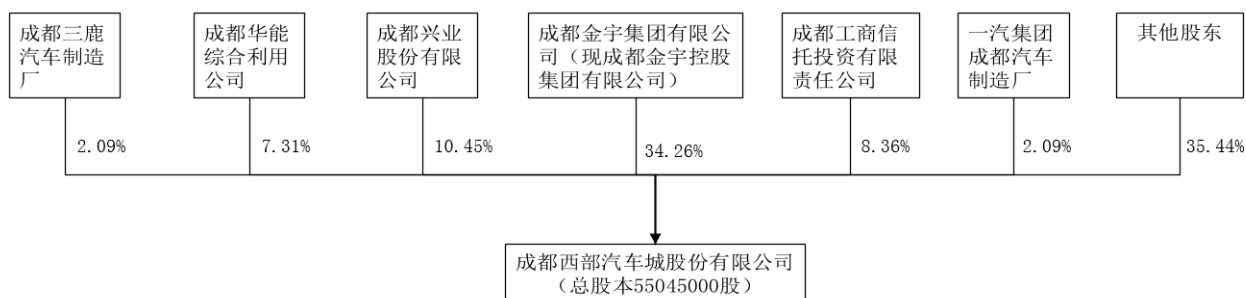
1、成都工贸开发公司 2003 年股份结构图：



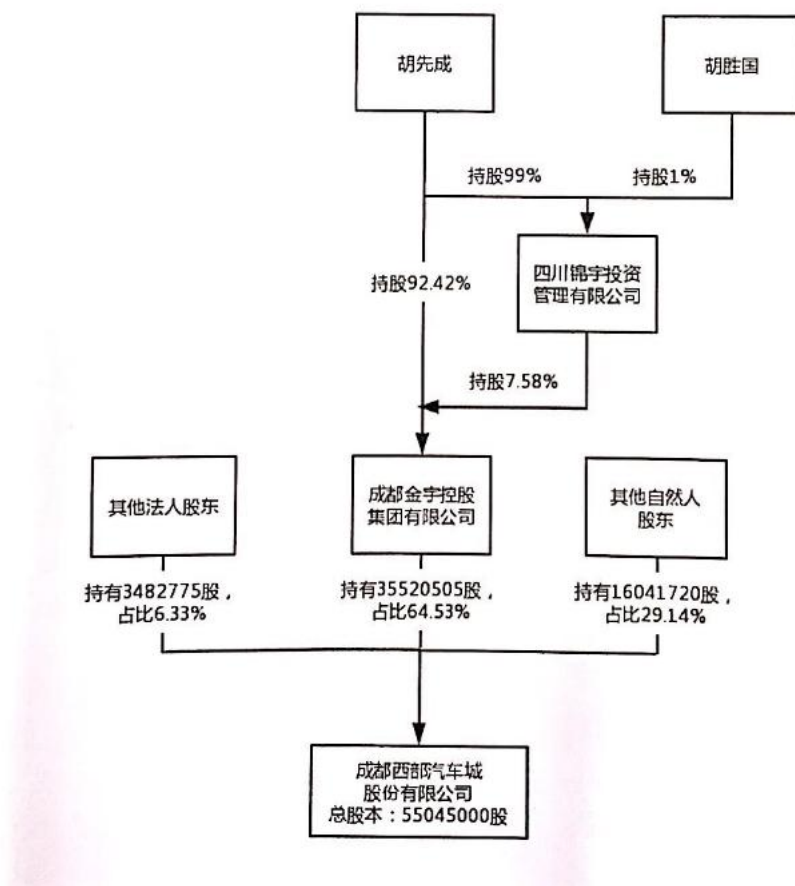
成都绿苑工贸有限公司（原成都工贸开发公司）目前股权结构图：



成都西部汽车城股份有限公司 2003 年股权结构图：



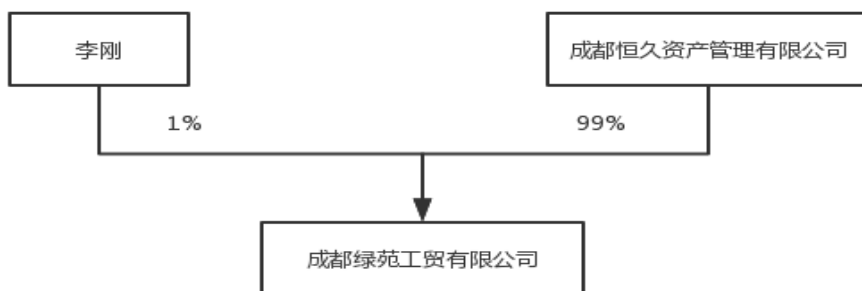
成都西部汽车城股份有限公司目前股权结构图：



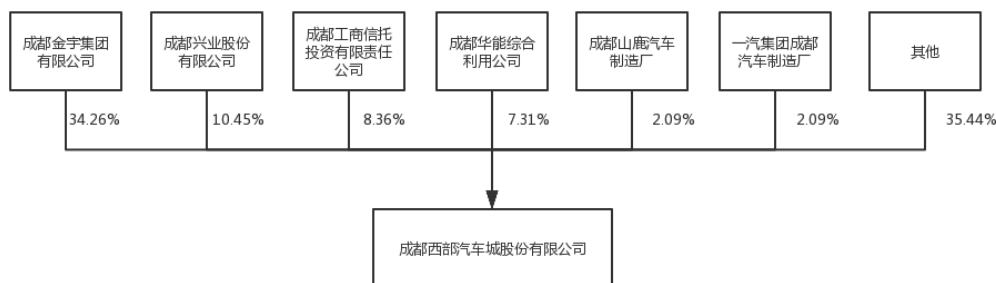
2、2008年5月24日以前，成都西部汽车城股份有限公司曾经是成都工贸开发公司的唯一股东。自2002年以来，成都金宇控股集团有限公司及其前身成都金宇集团有限公司一直是成都西部汽车城股份有限公司的第一大股东。

根据公司查询到的成都工贸工商档案信息，本次交易发生时，成都工贸为全民所有制企业，注册资本为800万元。根据工商登记信息，本次交易发生时成都工贸与公司及金宇控股不存在关联关系，与公司2003年12月5日公司披露的《第四届董事会第二十三次会议决议公告》内容不存在冲突。

成都工贸目前的股权结构图如下：



根据公司查询到的成都西汽工商档案信息，本次交易发生时成都西汽的股权结构如下：



本次交易发生时，金宇控股（更名前名称为“成都金宇集团有限公司”）持有成都西汽34.26%的股份，为成都西汽的控股股东。成都西汽与公司及金宇控股存在关联关系，成都西汽与公司均为受金宇控股控制的公司。

另外，经公司诉前调查了解到：

①在本次交易进行前，成都工贸已于2003年03月04日与中国银行股份有限公司成都武侯支行签署了两份最高额抵押合同，将交易所涉五宗房屋中的四宗（产权证号分别为：监证0030890、0036702、监证0036701、监证0036700号）用于为成都西汽向武侯支行的贷款提供抵押担保。

②2007年初，成都西汽（始终为金宇控股控制的公司）对成都工贸实施兼并，成为持有成都工贸100%股权的唯一股东。

相关迹象表明，本次交易发生时，成都工贸虽然在工商登记信息中未显示出与金宇控股存在关联关系，但双方之间可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响。成都工贸在本次交易发生时是否与金宇控股存在关联关系，最终结果需要以人民法院审理查明的事实为准。

**董事胡明、胡智奇审阅后认为：**工商登记信息未显示交易发生时，成都工贸与上市公司

及金宇控股存在关联关系，但拟回复中又称“成都工贸虽然在工商登记信息中未显示出与金宇控股存在关联关系，但双方之间可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响”，两种表述之间存在矛盾。我们认为，在没有确切证据证明成都工贸与金宇控股之间存在关联关系的情况下，作出双方“可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响”的论断缺乏事实和法律依据。

**（二）请说明成都西汽房产过户手续办理的目前进展，目标物业的土地使用权是否具有单独的评估价值，并报备最新资产评估报告。**

回复：目标物业房屋所有权证已办理完毕，土地使用权证至今未完成办理。目标物业的土地使用权未进行单独评估。

**（三）请结合上述款项的性质、约定赔偿时间等因素，说明你公司是否曾经存在关联方资金占用情形；如是，请说明是否有可行的解决方案，相关解决方案预计能否在一个月内解决，你公司是否触及本所《股票上市规则（2018年11月修订）》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“其他风险警示”情形。请你公司董事会、独立董事、律师、会计师核查并发表意见。**

回复：根据《中华人民共和国公司法》第二十条：公司股东应当遵守法律、行政法规和公司章程，依法行使股东权利，不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

上述款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款，不属于深圳证券交易所《股票上市规则（2018年11月修订）》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

**董事会核查意见：**我们认为本次公司诉讼要求的款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款，不属于深圳证券交易所《股票上市规则（2018年11月修订）》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

**独立董事核查意见：**我们认为本次公司诉讼要求的款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款，不属于深圳证券交易所《股票上市规则（2018年11月修订）》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

**律师经核查后认为：**上述款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款，不属于深圳证券交易所《股票上市规则（2018年11月修订）》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形，故不涉及关联方资金占用问

题。

**会计师核查意见：**我们向 2009 年年审会计师了解情况，并查看了以前年度的有关工作底稿，2008 年度金宇车城在监管机构的要求下，于 2008 年 11 月 28 日与成都工贸、成都西汽签署了《代清偿债务协议》补偿协议，约定由成都西汽所拥有的成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城的债务，并由成都西汽负责办理资产过户手续，金宇车城在请示四川证监局后在 2008 年度进行了账务处理；同时双方于 2008 年底办理了房屋交接手续。2009 年 3 月将房产证更换为金宇车城，成都西汽也承诺负责办理土地分户手续，我们认为根据取得的资料，金宇车城实际已经取得了该房产的实际控制权，有关账务处理符合会计准则的要求，不属于关联方资金占用的情况，2009 年年审会计师履行了必要的勤勉尽责义务。

**（四）结合问题（一）、相关事实情况及你公司 2009 年 3 月 30 日披露的《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公告》的公告内容，说明你公司原控股股东、时任董事、监事、高级管理人员、董办工作人员是否曾经涉及虚假信息披露，2009 年年审会计师是否履行其勤勉尽责义务。**

回复：金宇控股控制公司于 2008 年 11 月 28 日与成都西汽、成都工贸签订《代清偿债务协议补充协议》，称因“香榭春天花园”项目仍需一定的建设和开发周期，不能使公司资产尽快产生效益，公司同意成都西汽以其拥有的正在使用的经营性房产——成都市武侯区红牌楼佳灵路“车世界广场”3 楼（权证编号为“蓉房权证成监证字第 0388972 号”，土地证号“成国用(1996)字第 181 号”）4,020 平方米商业用房地产及所分摊的土地使用权(以下简称“目标物业”)代成都工贸提前清偿对公司的 3600 万元欠款。

公司于 2009 年 03 月 26 日取得标的物业的房屋所有权证（权证编号：成房权证监证字第 1888711 号）。然而，自房屋所有权证过户后，标的物业的土地使用权证至今未过户给公司。公司 2009 年 3 月 30 日披露的《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公告》中称相关内容“已实施完毕”，与公司诉前调查所获知的事实相比不够准确，相关人员是否涉及虚假披露需要以人民法院审理查明的事实为准。

**董事胡明、胡智奇审阅后认为：**关于成都西汽用成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城债务事宜，因当时案涉土地使用权被查封，所以客观上无法过户；而且上述以房抵债交易的合同目的是清偿成都工贸所欠金宇车城债务，虽然土地使用权未完成过户，但交易各方均未主张上述债务因此而未能终止。在上市公司已经取得了该房产实际控制权、且各方均认可债权债务关系已经终止的情况下，上市公司在《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公



告》中称，2008 年度临时股东大会决议已实施完毕，表述准确，相关人员不涉及虚假披露。

### **2009 年年审会计师是否履行其勤勉尽责义务**

经年审会计师事务所向 2009 年年审会计师了解情况，并查看了以前年度的有关工作底稿，2008 年度金宇车城在监管机构的要求下，于 2008 年 11 月 28 日与成都工贸、成都西汽签署了《代清偿债务协议》补偿协议，约定由成都西汽所拥有的成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城的债务，并由成都西汽负责办理资产过户手续，金宇车城在请示四川证监局后在 2008 年度进行了账务处理；同时双方于 2008 年底办理了房屋交接手续。2009 年 3 月将房产证更换为金宇车城，成都西汽也承诺负责办理土地分户手续，我们认为根据取得的资料，金宇车城实际已经取得了该房产的实际控制权，有关账务处理符合会计准则的要求，不属于关联方资金占用的情况，2009 年年审会计师履行了必要的勤勉尽责义务。

十、你公司 4 月 29 日披露的《关于就网络传闻进行核查的自愿性信息披露公告》显示，你公司下属全资子公司南充金宇房地产开发有限公司开发的“盛世天城”项目没有办理产权手续的主要是盛世天城商业物业中部分超过规划面积建设的固定资产和少量以投资性房地产科目计量的自持物业，涉及的账面价值合计 7,438.75 万元，其中计入投资性房地产的账面价值为 1,482.02 万元，计入固定资产的账面价值为 5,956.73 万元。你公司正在积极与相关部门协商处理，具体处置方案尚存在重大不确定性。请你公司补充说明：

（一）盛世天城项目违建部分具体处置方案的内容，说明目前与相关部门协商的进展程度，该事项预计对你公司财务数据的影响。

回复：盛世天城固定资产超过规划面积建设的部分公司正在与相关部门协商办理权证，目前协商尚在进行中，公司将根据最终处理结果进行合规帐务处理，至 2018 年 12 月 31 日该项固定资产账面价值为 5956.73 万元；

投资性房地产是由公司下属全资子公司南充金宇房地产开发有限公司开发的“盛世天城”项目部分商铺，该资产规划、建设、竣工验收等手续合法、齐全。

（二）请结合该物业的产权办理情况，披露该项目历史会计处理的情况，并说明其是否具备合理性。请会计师核查并发表明确意见。

回复：我公司下属子公司金宇房产公司开发的“盛世天城”项目，项目核算框架大致情况是：整个项目建设过程中所发生的成本、费用先通过开发成本、开发间接费用进行归集，然后按总的开发面积计算单位成本，再按各自用途物业分别划分至开发产品、投资性房地产、

固定资产科目。

上述没有办理产权手续的物业有两部份：1、超过规划面积建设的固定资产；2、少量以投资性房地产科目核算的自持物业。

根据固定资产定义及确认条件，公司将超过规划建设的物业划分至固定资产科目核算。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。该部份物业中部份我公司已作办公场地使用，成本能可靠计量，我们认为该业务会计处理合理。

根据投资性房地产定义及确认条件，公司将少量未办理权证的物业在投资性房地产科目核算。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。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。这部份物业政府规划为我公司自己持有经营，不对外销售。该部份物业我公司已对外出租，成本能可靠计量，我们认为该业务会计处理合理。

**会计师核查意见：**我们查看了以前年度的工作底稿，对公司这部分资产的权属办理情况及会计处理进行了核查，我们认为公司未办理权证的资产和公司披露的一致，这部分资产虽然在权属办理方面存在困难，但作为固定资产和投资性房地产核算符合会计准则的规定，目前的会计处理是合理的。

**（三）年报显示，盛世天城项目参与评估的部分账面价值为 2.12 亿元。请结合盛世天城项目的空置率，说明采用收益法评估的价值分析原理、计算模型及采用的折现率等重要评估参数，预期各年度收益或现金流量等重要评估依据，充分说明有关参数、评估依据确定的理由，相关参数选取是否与实际不符。**

**回复：**根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和《以财务报告为目的的评估指南》、《投资性房地产评估指导意见》的规定，投资性房地产评估的基本方法包括市场法和收益法，采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。本次评估范围内的部分商铺承租给大型商超、电影院，由于承租方承租面积大、租赁时间长（部分租期长达 15 年、20 年），租赁合同签订时间较早，合同租金低于市场客观租金水平。租赁合同对于评估范围内的投资性房地产价值影响较大。本次评估采用市场比较法评估投资性房地产在不受租约限制条件下的市场价值。对于有租约限制的评估对象，通过收益法计算评估对象在合同租约期内的承租人权益价值，承租人权益价值为剩余租

约期内客观市场租金收益净现值与合同租金收益净现值之间的差额。最后以市场法和收益法评估结果的差额作为有租约限制的评估对象的评估价值。

收益法是根据效用价值论，运用适当的折现率，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。收益法基本公式为：

$$V = \frac{A}{r - g} \times [1 - (1 + g)^n \div (1 + r)^n]$$

其中：V——收益法评估值；

A——房地产年纯收益；

r——房地产资本化率；

g——收益年增长率；

n——房地产收益年期。

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平均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

其中：承租人合同权益价值是指承租人对他人所有的已出租房地产依法享有的权益价值，即出租人与承租人在其双方签订的《租赁合同》中所约定的每期合同租金与一般市场上类似房屋的正常每期市场租金的差额，每期租金的差额部分在剩余租约期内的折现值之和，即为承租人权益价值。每期正常的市场租金与合同租金之间的差额称之为租金节约额，因此承租人权益价值亦等于租约内每期租金节约额的现值之和。本次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：

$$V = \frac{A}{r - g} \times [1 - (1 + g)^n \div (1 + r)^n]$$

其中：V——收益法评估值；

A——房地产年纯收益；

r——房地产资本化率；

g——收益年增长率；

n——房地产收益年期。

### 以投资性房地产-房屋评估明细表序号 8# 盛世天城负一层 44 号为例

#### 案例基本情况

该投资性房地产位于南充市嘉陵区嘉南路三段 1 号盛世天城负一层 44 号，建筑面积 2,748.95 平方米，框架结构，建成于 2013 年 12 月，已取得《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》，证载权利人均均为南充金宇房地产开发有限公司。《房屋所有权证》权证号：南房权证嘉字第 00724094 号，规划用途商业。《国有土地使用权证》权证号：南充市国用（2015）第 026615 号，土地使用权类型为出让，土地用途为商业。据评估专业人员现场查勘，该房产整体装修为中等装修，地面为地板砖，通上下水，照明正常。

根据委托人及产权持有单位提供的资料及介绍，该投资性房地产于评估基准日 2018 年 12 月 31 日已设定抵押权，抵押权利人为乐山市商业银行股份有限公司南充分行，抵押时间自 2017 年 3 月 21 日至 2020 年 3 月 21 日。

#### A. 合同租金现值的确定

根据产权持有单位提供金宇房产与四川永辉超市有限公司签订的《房屋租赁合同》，评估案例出租给四川永辉超市有限公司使用，租约 20 年，租约期至 2035 年 10 月 31 日，截至评估基准日目前尚存租赁期 16.84 年。合同约定租金情况如下表所示：

序号	租约期	含税租金（元/月/㎡）	不含税租金（元/月/㎡）
1	2018 年 11 月 1 日—2021 年 10 月 31 日	15.54	14.80
2	2021 年 11 月 1 日—2024 年 10 月 31 日	16.31	15.53
3	2024 年 11 月 1 日—2027 年 10 月 31 日	17.08	16.27

4	2027年11月1日—2030年10月31日	17.93	17.07
5	2030年11月1日—2033年10月31日	18.85	17.95
6	2033年11月1日—2035年10月31日	19.77	18.83

以下以第一个租约期 2018 年 11 月 1 日—2021 年 10 月 31 日为例阐述测算过程。

a. 确定评估对象潜在毛收入

评估对象潜在毛收入=合同不含税月租金×12 月

评估对象潜在毛收入=14.80×12 月= 177.60 元/m<sup>2</sup>•年。

b. 年有效毛收入的确定

如前所述，评估对象潜在毛收入为 177.60 元/m<sup>2</sup>•年（不含税），评估对象租金以建筑面积计算，故我们取有效使用率为 100%，租约期内空置率确定为 0%，通过了解房屋租金回收均按合同约定支付，不存在违约情况，所以有效出租收缴率为 100%；押金按 3 个月的房屋租金计算。

年租金有效毛收入计算公式如下：

年租金有效毛收入=年租金潜在毛收入×有效出租面积率×（1-空置率）×有效出租收缴率+租金保证金利息年收入

根据上述确定的市场租金、评估对象经营参数，结合年租金有效毛收入计算公式，求得评估对象年租金有效毛收入。

$$\begin{aligned}
 \text{扣除空置损失的年潜在毛收入} &= \text{年潜在毛收入} \times \text{有效出租面积率} \times \text{有效出租率} \\
 &= 177.60 \times 100.00\% \times 100.00\% \\
 &= 177.60 \text{（元/m}^2\text{•年）}
 \end{aligned}$$

则评估对象有效毛收入为：

评估对象有效毛收入为：177.60+14.80×3×0.35%= 177.76 元/m<sup>2</sup>•年。

c. 租约期内年运营费用的确定

c1. 管理费

管理费=扣除空置损失的年潜在毛收入×管理费率

根据《租赁合同》，金宇房产另行收取物管费，故本次评估不考虑管理费。

c2. 保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

根据《租赁合同》及产权持有单位介绍，保险费已经包含在另行收取的物管费中，故本次评估不考虑保险费。

#### c3. 维修费

维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。

根据《租赁合同》及产权持有单位介绍，维修费已经包含在另行收取的物管费中，故本次评估不考虑保险费。

#### c4. 增值税

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、不动产、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，根据相关规定，提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》财税〔2016〕36号：一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。本次按简易计税方法计算。

评估对象增值税税额=扣除空置损失的年潜在毛收入×增值税税率

$$= 177.60 \times 5.00\%$$

$$= 8.88 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

#### c5. 城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加

评估对象适用的教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税税率分别为7.00%、3.00%、2.00%。

评估对象城市建设维护税=  $8.88 \times 7.00\% = 0.62$  (元/m<sup>2</sup>·年)

评估对象教育费附加=  $8.88 \times 3.00\% = 0.27$  (元/m<sup>2</sup>·年)

评估对象地方教育费附加=  $8.88 \times 2.00\% = 0.18$  (元/m<sup>2</sup>·年)

#### c6. 房产税

出租房屋，适用从租计征。从租计征是指按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12%。

根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）：“房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税”。

房产税=扣除空置损失的年潜在毛收入×12%

房产税=177.60×12%= 21.31（元/m<sup>2</sup>·年）

土地使用税、印花税由于额度小，对评估结果影响不大，故本次评估未考虑土地使用税、印花税。

运营费用=管理费用+保险费+维修费+租赁税金及附加税+房产税

= 0.62+0.27+0.18+21.31

= 22.38（元/m<sup>2</sup>·年）

d. 租约期内年净收益

年净收益=年总收益-年总费用

评估对象年净收益= 177.76 - 22.38 = 155.38 元/m<sup>2</sup>·年

e. 租金增长率、增长期的确定

根据委托人与产权持有人签订的《租赁合同》，租约期内为固定租金，故租金增长率为0.00%。截至评估基准日，剩余租约期16.84年。

f. 报酬率的确定

折现率（报酬率）是指将未来有限期预期收益折算成现值的比率。本次评估采用累加法确定报酬率的取值，以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用评估基准日中国货币网公布的一年定期存款利率取值。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠。投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。风险调整值是评估专业人员根据评估对象所在地区、房地产市场、评估对象自身情况等多方因素来确定的。根据以上方式，本次评估累加法计算折现率见下表：

项目	数值
安全利率	1.50%
投资风险补偿率	2.00%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	2.50%
投资带来的优惠率	-0.50%
报酬率	6.50%

g. 租约期内合同租金收益现值

根据收益法公式求得合同租金收益现值：

$$V = \frac{A}{r - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：V—合同租金收益现值；

A—年净收益；

r—报酬率；

g—租金增长率；

n—租约期限。

经测算，第一个租约期内合同租金收益现值为 390.00（元/m<sup>2</sup>），同理可以计算剩余租约期内各期的合同租金收益现值。测算如下表所示：

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2018/12/31	2021/11/1	2024/11/1
				2021/10/31	2024/10/31	2027/10/31
建筑面积	m <sup>2</sup>	1.00	/	1.00	1.00	1.00
月租金	元/m <sup>2</sup>		/	14.80	15.53	16.27
年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	月租金×12	177.60	186.36	195.24
有效出租面积率	%	100.00%	/	/	/	/
有效出租率	%	100.00%	1-空置率	/	/	/
扣除空置损失的年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率	177.60	186.36	195.24
有效出租收缴率	%	100.00%	/	/	/	/
押金	元/m <sup>2</sup>		月租金×3月	44.40	46.59	48.81



栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2018/12/31	2021/11/1	2024/11/1
租约期				2021/10/31	2024/10/31	2027/10/31
押金收入	元/m <sup>2</sup>	0.35%	押金×押金年收益率	0.16	0.16	0.17
年租金有效毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	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+押金收入	177.76	186.52	195.41
管理费用	元/m <sup>2</sup>	0.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×费率	-	-	-
重置成本	元/m <sup>2</sup>	1800.00	造价资料	1,800.00	1,800.00	1,800.00
成新率	/		年限折旧结合现场调查	92%	87%	82%
房屋现值	元/m <sup>2</sup>		建安成本×成新率	1,656.00	1,566.00	1,476.00
保险费	元/m <sup>2</sup>	0.00%	房屋现值×保险费率	-	-	-
维修费	元/m <sup>2</sup>	0.00%	建安成本×（使用年限/耐用年限）×维修费率	-	-	-
增值税	元/m <sup>2</sup>	5.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	8.88	9.32	9.76
城市建设维护税	元/m <sup>2</sup>	7.00%	增值税×税率	0.62	0.65	0.68
教育费附加	元/m <sup>2</sup>	3.00%	增值税×税率	0.27	0.28	0.29
地方教育费附加	元/m <sup>2</sup>	2.00%	增值税×税率	0.18	0.19	0.20
房产税	元/m <sup>2</sup>	12.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	21.31	22.36	23.43
运营费用	元/m <sup>2</sup>	/	管理费用+保险费+维修费+综合税费+房产税	22.38	23.48	24.60
年净收益	元/m <sup>2</sup>	/	年租金有效毛收入-运营费用	155.38	163.04	170.81
租金增长率	%		合同	0.00%	0.00%	0.00%
增长期	年		合同	0.00	0.00	0.00
报酬率	%	6.50%	一年定期存款利率+风险调整值	6.50%	6.50%	6.50%
租约期	年		合同	2.84	3.00	3.00
净现值	元/m <sup>2</sup>			390.00	360.00	310.00

(续上表)

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2027/11/1	2030/11/1	2033/11/1
租约期				2030/10/31	2033/10/31	2035/10/31
建筑面积	m <sup>2</sup>	1.00	/	1.00	1.00	1.00
月租金	元/m <sup>2</sup>		/	17.07	17.95	18.83
年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	月租金×12	204.84	215.40	225.96
有效出租面积率	%	100.00%	/	/	/	/

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2027/11/1	2030/11/1	2033/11/1
				2030/10/31	2033/10/31	2035/10/31
有效出租率	%	100.00%	1-空置率	/	/	/
扣除空置损失的年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率	204.84	215.40	225.96
有效出租收缴率	%	100.00%	/	/	/	/
押金	元/m <sup>2</sup>		月租金×3月	51.21	53.85	56.49
押金收入	元/m <sup>2</sup>	0.35%	押金×押金年收益率	0.18	0.19	0.20
<b>年租金有效毛收入</b>	元/m <sup>2</sup>	/	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+押金收入	<b>205.02</b>	<b>215.59</b>	<b>226.16</b>
管理费用	元/m <sup>2</sup>	0.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×费率	-	-	-
重置成本	元/m <sup>2</sup>	1800.00	造价资料	1,800.00	1,800.00	1,800.00
成新率	/		年限折旧结合现场调查	77%	72%	67%
房屋现值	元/m <sup>2</sup>		建安成本×成新率	1,386.00	1,296.00	1,206.00
保险费	元/m <sup>2</sup>	0.00%	房屋现值×保险费率	-	-	-
维修费	元/m <sup>2</sup>	0.00%	建安成本×(使用年限/耐用年限)×维修费率	-	-	-
增值税	元/m <sup>2</sup>	5.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	10.24	10.77	11.30
城市建设维护税	元/m <sup>2</sup>	7.00%	增值税×税率	0.72	0.75	0.79
教育费附加	元/m <sup>2</sup>	3.00%	增值税×税率	0.31	0.32	0.34
地方教育费附加	元/m <sup>2</sup>	2.00%	增值税×税率	0.20	0.22	0.23
房产税	元/m <sup>2</sup>	12.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	24.58	25.85	27.12
<b>运营费用</b>	元/m <sup>2</sup>	/	<b>管理费用+保险费+维修费+综合税费+房产税</b>	<b>25.81</b>	<b>27.14</b>	<b>28.48</b>
<b>年净收益</b>	元/m <sup>2</sup>	/	<b>年租金有效毛收入-运营费用</b>	<b>179.21</b>	<b>188.45</b>	<b>197.68</b>
租金增长率	%		合同	0.00%	0.00%	0.00%
增长期	年		合同	0.00	0.00	0.00
报酬率	%	6.50%	一年定期存款利率+风险调整值	6.50%	6.50%	6.50%
租约期	年		合同	3.00	3.00	2.00
净现值	元/m <sup>2</sup>			<b>270.00</b>	<b>240.00</b>	<b>140.00</b>

$$\begin{aligned} \text{租约期内合同租金收益现值} &= 390.00 + 360.00 + 310.00 + 270.00 + 240.00 + 140.00 \\ &= 1,710.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

## B. 客观租金现值的确定

### a. 确定评估对象租金水平

根据评估基准日南充市嘉陵区同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及

实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定评估对象的市场租金水平。

a1. 选取可比实例

比较因素		可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
坐落		蓝光香江国际二期步行街	都尉路	都尉路一段
月租金（元）		4000	16666	2220
面积（平方米）		60	238	30
租金单价（元/平方米）		66.67	70.03	74.00
交易时间		2018 年 11 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常
区域因素	距区域商业中心距离	距离区域商业中心范围较近	处于区域商业中心范围内	处于区域商业中心范围内
	商业繁华程度	1 公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全，人流、车流量大，繁华程度较高。	1 公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全，人流、车流量大，繁华程度较高。	1 公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全，人流、车流量大，繁华程度较高。
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	周边有美宇·奥特莱斯、喜洋洋幼儿园、南充市陈寿中学、爱情海假日酒店、南充汽车客运站等，基础设施齐全	周边有精益眼镜、国家电网、南高健身馆、嘉陵区政务服务中心、嘉陵江大酒店、南充市实验中学、鑫盛农贸市场、四川省南充高级中学、华雅财富国际城等，基础设施齐全	周边有春飞商业广场、雲鼎花园酒店、华日辰星宾馆、意尔康、嘉陵幼儿园、南充市实验中学、香天下清油火锅等，基础设施齐全
	道路通达度	无交通管制，道路通达度较好	无交通管制，道路通达度较好	无交通管制，道路通达度较好
	公交便捷度	500 米内有 16 路、24 路、36 路、37 路，公交较便捷	500 米内有 4 路、8 路、16 路、21 路、14 路、24 路、42 路、17 路，公交便捷	500 米内有 14 路、21 路、24 路、36 路、37 路、42 路，公交便捷
	城市规划限制（功能分区）	商住区，周边以住宅、商业街为主	商住区，周边以住宅、商业街为主	商住区，周边以住宅、商业街为主
	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
个别因素	证载用途	商铺	商铺	商铺
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	楼层	底层	底层	底层
	形状	较规则	规则	较规则
	装修情况	简装	简装	简装
	层高	对利用无影响	对利用无影响	对利用无影响
	面积	60.00	238.00	30.00
停车位	地下停车场，车位充足	地面停车位，车位充足	地面停车位，车位充足	

比较因素	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
建筑维护保养	一般	一般	一般

a2. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

a3. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

a4. 进行期日状况修正

期日状况修正采用商业房地产物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

a5. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

各项因素状况修正详见下表：

待估房产与比较案例修正指数表

比较因素		评估对象		可比案例 A		可比案例 B		可比案例 C	
坐落	盛世天城	蓝光香江国际二期步行街		都尉路		都尉路一段			
月租金（元）	待估	4000.00		16666.00		2220.00			
面积（平方米）		60.00		238.00		30.00			
租金单价（元/m²）		66.67		70.03		74.00			
交易时间	估价时点	2018年11月		2018年12月		2018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	较差	98	相当	100	相当	100
	商业繁华程度	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	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	较差	99	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
个别用途	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100	

比较因素		评估对象		可比案例 A		可比案例 B		可比案例 C	
因素	建筑结构	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	临街状况	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	楼层	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	形状	基础	100	较差	97	相当	100	较差	97
	内部装修情况	基础	100	较差	98	较差	98	较差	98
	层高	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	面积	基础	100	相当	100	较差	97	较差	98
	停车位	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	建筑维护保养	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100

a6. 求出市场租金比准价格

评估对象市场租金价格=建立比较基准后价格×交易期日修正×交易情况修正×区位状况修正×实物状况修正

市场租金评估测算表

比较因素		评估对象	可比案例 A		可比案例 B			可比案例 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	/	98	100	/	100	100	/	100
	与相关场所距离（商业繁华程度）	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	道路通达度	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公交便捷度	100	100	/	99	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	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	形状	100	100	/	97	100	/	100	100	/	97
	内部装修情况	100	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	层高	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	面积	100	100	/	100	100	/	97	100	/	98
	停车位	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建成时间及维护保养	100	100	/	100	100	/	100	100	/	100
可比实例价格（元/m <sup>2</sup> ）		66.67			70.03			74.00			
计算比准价格（元/m <sup>2</sup> ）		72.29			73.67			79.43			

比较修正后，考虑到三个比较价格的差异不大，因此以三个比较价格的简单算术平均值作为评估案例一层商铺的客观租金水平，即：

评估对象不动产于评估基准日的含税客观租金=（72.29+73.67+79.43）÷3=75.13（元/m<sup>2</sup>）

评估对象于评估基准日的不含税客观租金=75.13÷（1+5%）=71.55（元/m<sup>2</sup>）

对于同一项目而言，商场店面所处楼层及附属设施不同，其可及性也不同，从而形成不同的价位水平。具体的表现就是租金随楼层层次的递增呈递减的趋势。“盛世天城”已运营多年，商业氛围较好，特别是负一层，集聚了苏宁易购、永辉超市等大牌商超，负一层与一层及其他楼层都有电动扶梯、升降电梯，可及性较好。根据对“盛世天城”负一层店铺的租金及周边同类商业房地产的调查，“盛世天城”负一层的租金水平按一层商铺租金的 75%确定，则：

“盛世天城”负一层店铺的客观不含税租金=71.55×75%=54.00（元/m<sup>2</sup>）

评估对象潜在毛收入=合同不含税月租金×12 月

评估对象潜在毛收入=54.00×12 月= 648.00 元/m<sup>2</sup>•年。

#### b. 年有效毛收入的确定

如前所述，评估对象潜在毛收入为648.00元/m<sup>2</sup>•年（不含税），评估对象租金以建筑面积计算，故我们取有效使用率为100%，租约期内空置率确定为5%，假设不存在违约情况，所以有效出租收缴率为100%；按南充市房产租赁习惯，评估对象收取3个月的押金，则评估对象有效毛收入为：

$$\begin{aligned}
 \text{扣除空置损失的年潜在毛收入} &= \text{年潜在毛收入} \times \text{有效出租面积率} \times \text{有效出租率} \\
 &= 648.00 \times 100.00\% \times 95.00\% \\
 &= 615.60 \text{（元/m}^2 \cdot \text{年）}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{评估对象有效毛收入为} &= 648.00 \times 100\% \times (1-5\%) \times 100\% + 54.00 \times 3 \times 0.35\% \\
 &= 616.17 \text{元/m}^2 \cdot \text{年}
 \end{aligned}$$

### c. 市场租金条件下年运营费用的确定

#### c1. 管理费

管理费=扣除空置损失的年潜在毛收入×费率×管理费率

根据评估人员的专业经验，房地产管理费一般为其年有效毛收入的 2%-5%。评估专业人员通过对南充市同类型物业的市场调查及评估对象的物业情况，本次评估管理费率取值 3.0%。

管理费= 615.60×3.0%= 18.47（元/m<sup>2</sup>·年）

#### c2. 保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

保险费以同类型建筑物房屋现值的 0.30%计算。首先参照南充市类似房屋的建安综合造价结合待估对象的建筑特点确定建安综合造价 1800.00 元，其单方造价包括土建费用、安装工程费用、装修装饰工程费用等。其次，结合同类结构房屋的经济寿命和现场调查，确定评估案例的成新率为 92%。评估案例房屋的现值为 1,656.00 元。保险费计算具体如下：

保险费=建筑物房屋现值×保险费率

评估对象保险费=1,656.00×0.30%= 4.97（元/m<sup>2</sup>·年）

#### c3. 维修费

维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。因此本次结合待估对象自身特点，以建筑物房屋现值的 1.50%计算。

维修费=建安成本×（使用年限/耐用年限）×维修费率×维修费率

评估对象维修费=1,656.00×1.50%= 24.84（元/m<sup>2</sup>·年）

#### c4. 城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加

城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础是增值税税额。

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、不动产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税，根据相关规定，提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为 11%。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》财税〔2016〕36 号：一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳

税额。本次按简易计税方法计算。

$$\begin{aligned} \text{评估对象增值税税额} &= \text{扣除空置损失的年潜在毛收入} \times \text{增值税税率} \\ &= 615.60 \times 5.00\% \\ &= 30.78 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

评估对象适用的教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税税率分别为7.00%、3.00%、2.00%。

$$\text{评估对象城市建设维护税} = 30.78 \times 7.00\% = 2.15 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

$$\text{评估对象教育费附加} = 30.78 \times 3.00\% = 0.92 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

$$\text{评估对象地方教育费附加} = 30.78 \times 2.00\% = 0.62 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

#### c5. 房产税

出租房屋，适用从租计征。从租计征是指按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12%。

根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）：“房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税”。

$$\text{房产税} = \text{扣除空置损失的年潜在毛收入} \times 12\%$$

$$\text{房产税} = 615.60 \times 12\% = 73.87 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

土地使用税、印花税由于额度小，对评估结果影响不大，故本次评估未考虑土地使用税、印花税。

运营费用=管理费用+保险费+维修费+城市建设维护税+教育费附加+地方教育费附加+房产税

$$= 18.47 + 4.97 + 24.84 + 2.15 + 0.92 + 0.62 + 73.87$$

$$= 125.84 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

#### d. 市场租金条件下的年净收益

年净收益=年总收益-年总费用

$$\text{评估对象年净收益} = 616.17 - 125.84 = 490.33 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

#### e. 租约期内市场租金收益现值

根据委托人提供的《房屋租赁合同》，租约期至2035年10月31日，截至评估基准日



前尚存租赁期 16.84 年。

根据评估人员对上述评估对象所在区域及其类似区域的商业房地产的租金收入状况的调查了解，该区域内类似商业房地产租金增长率为每三年增长 5%~12%。本次评估中，评估人员结合评估对象的实际情况，确定其租金增长率为每三年增长 8%，即每年增长 2.60%。根据公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：V—客观租金收益现值；

A—年净收益；

r—报酬率；

g—租金增长率；

n—租约期限。

经测算得到租约期内市场租金收益现值为 5,860.00 元/m<sup>2</sup>。测算过程见下表：

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果
租约期				2018/12/31
				2035/10/31
<b>建筑面积</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.00</b>	/	<b>1.00</b>
月租金	元/m <sup>2</sup>	54.00	/	/
年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	月租金×12	648.00
有效出租面积率	%	100.00%	/	/
有效出租率	%	95.00%	1-空置率	/
扣除空置损失的年潜在毛收入	元/m <sup>2</sup>	/	年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率	615.60
有效出租收缴率	%	100.00%	/	/
押金	元/m <sup>2</sup>	162.00	月租金×3 月	/
押金收入	元/m <sup>2</sup>	0.35%	押金×押金年收益率	0.57
<b>年租金有效毛收入</b>	<b>元/m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	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+押金收入	<b>616.17</b>
管理费用	元/m <sup>2</sup>	3.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×费率	18.47
重置成本	元/m <sup>2</sup>	1800.00	造价资料	/
成新率	/	92%	年限折旧结合现场调查	/
房屋现值	元/m <sup>2</sup>	1,656.00	建安成本×成新率	/
保险费	元/m <sup>2</sup>	0.30%	房屋现值×保险费率	4.97

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果
租约期				2018/12/31
				2035/10/31
维修费	元/m <sup>2</sup>	1.50%	建安成本×(使用年限/耐用年限)×维修费率	24.84
增值税	元/m <sup>2</sup>	5.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	30.78
城市建设维护税	元/m <sup>2</sup>	7.00%	增值税×税率	2.15
教育费附加	元/m <sup>2</sup>	3.00%	增值税×税率	0.92
地方教育费附加	元/m <sup>2</sup>	2.00%	增值税×税率	0.62
房产税	元/m <sup>2</sup>	12.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	73.87
<b>运营费用</b>	<b>元/m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>管理费用+保险费+维修费+综合税费+房产税</b>	<b>125.84</b>
<b>年净收益</b>	<b>元/m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>年租金有效毛收入-运营费用</b>	<b>490.33</b>
租金增长率	%	2.60%	合同	/
增长期	年	16.84	合同	/
报酬率	%	6.50%	一年定期存款利率+风险调整值	/
租约期	年	16.84	合同	/
<b>收益价值</b>	<b>元/m<sup>2</sup></b>			<b>5,860.00</b>

C. 承租方合同权益的确定

承租方合同权益=客观租金现值-合同租金现值

承租方合同权益= 5,860.00 - 1,710.00

= 4,150.00 (元/m<sup>2</sup>)

根据评估专业人员现场查勘及搜集到的评估对象租赁合同，截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，评估范围中除盛世天城二层 59 号商铺及 468 个车位外，其余评估对象均处于出租状态。在计算剩余租约期内客观市场租金收益净现值时，评估专业人员结合评估对象所在楼层、人流量、可到达便捷度、邻近商铺经营情况（商业繁华度）等方面综合考虑确定评估对象的空置率，空置率的取值是考虑到房屋部分不能出租或承租方更换期间房屋空置造成的损失。在计算剩余租约期内合同租金收益净现值时，由于评估对象目前均处于出租状态，故未考虑空置损失，空置率取值零。

计算剩余租约期内合同租金收益净现值的评估参数的选择遵照产权持有单位与承租方签订的《房屋租赁合同》条款和税法规定选取。如管理费用、保险费、维修费，《房屋租赁合同》约定了费用金额另行收取不包含在租金收入中，故管理费用、保险费、维修费取值为零。再如租金增长情况，根据评估专业人员搜集到的《房屋租赁合同》，合同租金主要分为两种情况——一是合同租金固定不变，二是合同租金递增。评估专业人员根据每项投资性房地产的具

体情况确定租金增长情况。如合同租金固定不变的，增长率取零；合同租金每三年增长一次的，评估中也按合同约定的期限、租金取值计算。

计算剩余租约期内客观市场租金收益净现值的评估参数的选择是根据评估专业人员通过对评估对象所在区域同类型物业的市场调查，结合评估对象物业情况以及税法规定选取计算。以此得到的净收益计算剩余租约期内客观市场租金收益净现值。

折现率（报酬率）是指将未来有限期预期收益折算成现值的比率。本次评估采用累加法确定报酬率的取值，以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用评估基准日中国货币网公布的一年定期存款利率取值。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠。投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资。管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。风险调整值是评估专业人员根据评估对象所在地区、房地产市场、评估对象自身情况等多方因素来确定的。根据以上方式，本次评估累加法计算折现率见下表：

项目	数值
安全利率	1.50%
投资风险补偿率	2.00%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	2.50%
投资带来的优惠率	-0.50%
报酬率	6.50%

综上所述，相关参数的选取符合资产评估相关准则的要求，我们认为评估依据确定的理由充分，相关参数选取与实际相符。

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2019年6月17日