



**Maoye International Holdings Limited**

**茂業國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 848)

## 於其他海外監管市場發佈的公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條的規定而發表。

以下公告的中文原稿由茂業國際控股有限公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，成商集團股份有限公司於2008年6月5日於中國境內發佈。

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
董事長  
黃茂如先生

香港

2008年6月5日

於本公佈日期，執行董事為黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及魯化知先生。非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。獨立非執行董事為浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。

本公司全體董事願對本公佈所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏其他事實，以致本公佈所載任何陳述有所誤導。

證券代碼：600828

證券簡稱：成商集團

編號：臨 2008-25 號

## 成商集團股份有限公司

### 第五屆董事會第三十二次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。

成商集團股份有限公司第五屆董事會第三十二次會議於 2008 年 6 月 4 日以通訊表決方式召開。本次會議應參與表決董事 9 人，實際參與表決董事 5 人，其餘關聯董事回避表決。會議召開符合《公司法》和《公司章程》的要求。會議經審議形成如下決議：

一、審議通過了《關於成都人民商場（集團）南充川北有限公司收購成都崇德投資有限公司持有的南充崇德實業有限公司 100% 股權及 3755.87 萬元債權的議案》。

為加快公司在四川省二級城市的業務拓展，擴大主營業務經營規模，經董事會審議通過，公司控股子公司成都人民商場（集團）南充川北有限公司擬收購成都崇德投資有限公司持有的南充崇德實業有限公司 100% 股權及 3755.87 萬元債權，收購價格以資產評估及債權分析價值為依據，作價人民幣 4,255.27 萬元。收購完成後，公司將使用南充崇德實業有限公司通過拍賣取得的位於南充市順慶區模範街 140 號的賽麗斯商城開設在南充市的第二家百貨門店。

表決結果：同意 4 票，反對 0 票，棄權 0 票。本公司實際控制人、董事長黃茂如先生為成都崇德實際控制人，成都崇德為本公司關聯法人，上述收購事項構成公司的關聯交易。關聯董事黃茂如先生、鄒明貴先生、曹宏女士、王貴升先生及韓玉

女士回避了表決。關聯交易的具體內容詳見同日刊登在《上海證券報》、《證券日報》上的關聯交易公告。相關審計報告、資產評估報告及債權價值分析報告詳見上海證券交易所網站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

二、審議通過了《關於向深圳茂業商廈有限公司申請壹億元委託貸款的議案》。

根據公司經營發展需要，公司擬與控股股東深圳茂業商廈有限公司及中國工商銀行深圳東門支行簽訂《委託貸款借款合同》，深圳茂業商廈有限公司通過中國工商銀行深圳東門支行向本公司提供總額度為壹億元人民幣的委託貸款，貸款年利率按照同期銀行貸款基準利率即 7.47%，貸款期限為一年。

表決結果：同意 5 票，反對 0 票，棄權 0 票。茂業商廈持有本公司 69.23% 的股權，為公司控股股東，與公司構成關聯關係，上述委託貸款事項構成公司的關聯交易。關聯董事黃茂如先生、鄒明貴先生、曹宏女士及王貴升先生回避了表決。

根據公司控股股東深圳茂業商廈有限公司提議，董事會同意將該議案作為臨時提案提交公司 2007 年度股東大會審議。

特此公告。

成商集團股份有限公司

董 事 會

二 0 0 八年六月五日

# 成都崇德投資有限公司

## 債權資產價值分析報告書摘要

中興華川評咨字[2008]第 039 號

### 重要提示

以下內容摘自債權價值分析報告書，欲瞭解價值分析的全面情況，應認真閱讀債權價值分析報告書全文及附件。由於存在影響價值分析結論的因素，報告使用者應特別關注債權價值分析報告書“十一、特別事項說明”所述內容。

中興華會計師事務所有限責任公司接受成都人民商場（集團）南充川北有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，對成都崇德投資有限公司擁有的對南充崇德實業有限公司的債權資產的價值進行了價值分析。在價值分析過程中，評估機構嚴格遵循“獨立、客觀、公正”的原則，依據資產評估的有關政策法規及委託方提供的相關資料，按照必要的價值分析程式對委託分析的應收債權實施了檢查與詢證，對委託分析的債權資產在二零零八年五月三十一日所表現的市場價值作出了公允反映。

經分析，成都崇德投資有限公司對南充崇德實業有限公司的債權資產 3755.87 萬元的價值，在價值分析基準日二零零八年五月三十一日持續經營前提下所表現的市場價值為 3755.87 萬元。

需要說明的是，本報告僅供委託方進行決策時參考，註冊資產評估師不能保證價值分析結論的實現。

本報告書所揭示的價值分析結論僅對成都人民商場（集團）南充川北有限公司核實成都崇德投資有限公司應收南充崇德實業有限公司之債權價值的經濟行為有效。其有效期為一年，自2008年5月31日起至2009年5月30日止。

本次價值分析人員執行本分析業務的目的是對分析物件價值進行估算並發表專業意見，對分析物件法律權屬確認或發表意見超出註冊資產評估師執業範圍；但是註冊資產評估師及分析人員對於分析物件的法律權屬予以了恰當的關

注，並進行了如實的披露。

以上內容摘自債權價值分析報告書，欲瞭解價值分析專案的全面情況，應認真閱讀債權資產價值分析報告書全文及附件。

中興華會計師事務所有限責任公司

中國註冊資產評估師:

高建平

中國·北京

中國註冊資產評估師:

梁平

二零零八年六月三日

# 成都崇德投資有限公司 債權資產價值分析報告書

中興華川評咨字[2008]第 039 號

中興華會計師事務所有限責任公司接受成都人民商場（集團）南充川北有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，對成都崇德投資有限公司擁有的對南充崇德實業有限公司的債權資產的價值進行了價值分析。在價值分析過程中，評估機構嚴格遵循“獨立、客觀、公正”的原則，依據資產評估的有關政策法規及委託方提供的相關資料，按照必要的價值分析程式對委託分析的應收債權實施了檢查與詢證，對委託分析的債權資產在二零零八年五月三十一日所表現的市場價值作出了公允反映。現將該債權資產的價值分析情況及結果報告如下：

## 一、委託方、債務人及債務責任關聯方簡介

（一）、委託方：成都人民商場（集團）南充川北有限公司。

（二）、債務人：南充崇德實業有限公司

（三）、債權人：成都崇德投資有限公司

（四）、債務責任關聯方關係：上述債務人是債權人的全資子公司；委託人與債權人系同一控制人之關聯單位。

（五）債務人基本情況：

南充崇德實業有限公司（以下簡稱：南充崇德或公司）是本次分析債權的債權人—成都崇德投資有限公司投資設立的一人有限責任公司；公司成立於 2008 年 4 月 11 日，由四川省南充市工商行政管理局頒發《企業法人營業執照》，公司註冊號：511300000017261#，公司住所：南充市模範街 140 號，公司法定代表人：張靜，公司註冊資本：500 萬元、實收資本 500 萬元，公司經營範圍：房地產開發、物業管理、停車場管理、酒店管理、專案投資及管理服務（以上經營範圍涉及許可的，憑許可證或批准檔經營）。公司是為經營開發南充賽麗斯商

城而專設的項目公司；目前除通過拍賣方式成功收購南充賽麗斯商城及正在辦理該商城資產移交和產權過戶手續外，尚未開展其他業務活動。公司參與南充賽麗斯商城的拍賣活動及公司設立的前期工作均由母公司成都崇德投資有限公司代理。公司通過上述拍賣收購南充賽麗斯商城的成交價款 4097.47 萬元及拍賣備金 158.40 萬元，均由成都崇德投資有限公司墊付；截至價值分析基準日，南充崇德實業有限公司已經歸還成都崇德投資有限公司 500 萬元，從而形成成都崇德投資有限公司對南充崇德的應收債權 3755.87 萬元；另外，成都崇德投資有限公司已經承諾不因為代理南充崇德實業有限公司 2008 年 5 月 31 日以前的工作及墊付資金事項而向南充崇德實業有限公司收取費用和資金利息。

### (六) 債務人的財務狀況

南充崇德成立以來及價值分析基準日的資產、負債狀況表和經營業績如下表：

資產、財務、負債狀況表

金額單位：人民幣元

截止日	資 產	負 債	所有者權益	會計報表審計 會計師事務所	註冊會計師 發表意見類
2008. 05. 31	42,561,400.00	37,567,438.00	4,993,962.00	中興華會計師事務所 有限責任公司	無保留意見 審計報告

經營業績表

金額單位：人民幣元

項 目	2008 年 4—5 月
營業總收入	0.00
營業總成本	0.00
銷售費用	0.00
管理費用	8,738.00
財務費用	-2,700.00
投資收益	0.00
營業利潤	-6,038.00
營業外收入	0.00
營業外支出	0.00
利潤總額	-6,038.00
所得稅	0.00
淨利潤	-6,038.00
年初未分配利潤	0.00
可供分配的利潤	0.00
可供股東分配利潤	0.00
未分配利潤	-6,038.00
會計報表審計 會計師事務所	中興華會計師事務所 有限責任公司

註冊會計師 發表意見類型	無保留意見 審計報告
-----------------	---------------

## 二、分析債權資產的範圍

本次進行價值分析的債權是：成都崇德投資有限公司為其全資子公司—南充崇德墊付款項而形成的應收款 3755.87 萬元。

## 三、債權價值分析的目的

成都人民商場（集團）南充川北有限公司和成都崇德投資有限公司為核實成都崇德投資有限公司應收南充崇德之債權價值的需要，委託中興華會計師事務所有限責任公司，對上述債權進行價值分析，為成都人民商場（集團）南充川北有限公司整體收購該債權提供決策參考依據。

## 四、價值類型和定義

本價值分析報告採用的價值類型為市場價值。

所謂市場價值是自願買方和自願賣方在基準日進行正常的市場行銷之後所達成的公平交易中，某項資產應當進行交易的價值估計數額，當事人雙方應各自理性、謹慎行事，不受任何強迫壓制。

## 五、價值分析基準日

本次債權資產價值分析基準日為二零零八年五月三十一日。

## 六、價值分析假設和限制條件

### （一）假設條件

1、本次價值分析假設債務人及其資產在未來生產經營中能夠持續經營，並具有持續經營能力。

2、本次價值分析假設債權人對分析債權資產擁有法定產權、具有完全處置權，無產權限制及糾紛。

3、本次價值分析假設債權人及債務人所提供的資料是真實、合法、完整的。

4、本次價值分析假設所依據的國家經濟政策、經濟環境、利率、價格標準、債權人及債務人所擁有的各項合法權利，不發生重大變化。

### （二）限制條件

1、按現行規定，本價值分析結果有效期為一年，即從2008年5月31日起至



2009年5月30日止有效。

2、本價值分析報告經評估機構和註冊資產評估師蓋章簽字後，具有法律效力。

3、本價值分析結果是反映分析物件在本次價值分析目的下，根據公開市場原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊交易方可能追加付出價格等對其價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。如前所述條件及價值分析中遵循的原則發生變化時，價值分析結果一般會失效。用於其他特定目的，本次價值分析結果無效。

4、本報告只能用於載明的目的，若因委託方和其他報告使用者使用不當造成的一切後果與評估機構和簽字註冊資產評估師無關。

5、本價值分析結論僅供委託方為本次價值分析目的使用和送交財產評估主管機關審查使用。未經委託方允許，評估機構不得將本報告的全部或部分內容向委託方之外的單位和個人提供，不得發表於任何公開媒體上。

6、如果在基準日之後的有效期內價值分析資產數量、法規政策調整、權屬、使用方式、宏觀經濟參數和企業各種合法權利等變化，將影響價值分析資產的公允價值，則不能直接使用本價值分析結論，而應當重新委託評估機構進行價值分析。

## 七、價值分析原則

(一) 遵循獨立性原則。作為獨立的社會公正性機構，價值分析工作始終堅持獨立的第三者立場，不受外界干擾和委託者意圖的影響。

(二) 遵循客觀性原則。價值分析人員從實際出發，通過現場調查，在掌握翔實可靠資料的基礎上，以客觀公正的態度，運用科學的方法，使得價值分析結果具備充分的事實依據。

(三) 遵循產權利益主體變更原則。即以被分析資產的產權利益主體變動為前提或假設前提，確定被分析資產在基準日2008年5月31日的現行公允價值。

(四) 遵循資產持續經營原則。價值分析時需要根據被分析資產按目前的用

途和使用的方式、規模、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定分析方法、參數和依據。

(五) 遵循替代性原則。價值分析時，如果同一資產或同種資產在分析基準日可能實現的或實際存在的價格或價格標準有多種，則選用以較低的價格為基準。不考慮由於特殊交易行爲、交易背景對交易價格的影響。

(六) 遵循公開市場原則。指價值分析選取的作價依據和結論在公開市場存在或成立。

(七) 維護資產佔有者及投資者合法權益的原則。

(八) 合法原則。即要求價值分析應以分析物件的合法產權、合法使用、合法處分為前提。

(九) 最高最佳原則。即要求價值分析應以法律上許可、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使分析物件的價值達到最大的一種最可能的使用原則為前提估價。

(十) 時點原則。即要求價值分析結果應是分析物件在分析時點時的客觀合理價格或價值。

## 八、價值分析依據

- 1、南充崇德提供的銀行對帳單、銀行及往來詢證函。
- 2、南充崇德2008年05月31日資產負債表、利潤表、現金流量表。
- 3、南充崇德提供的其他資料。
- 4、成都崇德投資有限公司提供的2008年5月31日的會計報表及分析債權的相關憑證和帳項資料。
- 5、價值分析人員現場審核、測試、收集的有關資料。
- 6、本機構收集的有關技術統計資料、市場調查和詢價資料。
- 7、本公司與成都人民商場（集團）南充川北有限公司簽訂的業務委託協議書。

## 九、價值分析思路及過程和情況

按照本次業務委託協議書所約定事項，價值分析人員業已實施了對成都崇

德投資有限公司提供的法律檔，相關會計記錄和權屬資料的驗證審核，按公認的產權界定原則對委託分析的債權資產進行了必要的產權驗證，對約定分析範圍內的債權資產狀況進行了函證與核對，並取得了相關的產權證明文件。價值分析時進行了必要的債務人財務狀況調查以及價值分析人員認為有必要實施的其他價值分析程式。本次價值分析從進場至提交價值分析報告，主要分四個步驟進行：

### (一) 接受委託階段

1、接受委託後，根據初步瞭解約定價值分析範圍內的資產類型，本機構即確定了該專案的負責人和相應的分析人員，就本專案的價值分析目的、基準日和可能影響分析結論與分析工作計畫的重大事項進行了認真討論、協商，並取得一致意見。

2、根據本次價值分析目的、資產範圍、類型與特點以及總體時間要求，制定了實施計畫和程式，確立了本次價值分析的價值類型，擬定了分析方法。

### (二) 資產清查階段

#### 1、資產真實性、合法性的查證

根據債權人提供的資產申報明細表，分析人員採用實地逐項核實的方法，確定其真實性與合法性。

#### 2、資產狀況的清查

價值分析人員進入現場後，自2008年6月1日開始進行資產清查工作。現將清查情況說明如下：

成都崇德投資有限公司納入本次價值分析的主要債權資產是：應收其下屬全資子公司—南充崇德實業有限公司往來款3755.87萬元。

該債權資產的形成過程是：成都崇德投資有限公司為南充崇德實業有限公司通過拍賣方式收購南充賽麗斯商城房地產（位於四川省南充市順慶區模範街140號（原35號）的賽麗斯商城房地產，共6層（含負一層），建築面積約24035平方米，土地面積約4200平方米，土地性質為出讓商業居住）墊付的拍賣成交價款4097.47萬元，及拍賣傭金180萬元的88%部分計158.40萬元（依據相關協議

上述剩餘的12%拍賣備金計21.60萬元，待南充崇德實業有限公司辦理完畢房產、土地過戶手續後由該公司自行一次性付清），墊付款項共計4255.87萬元，截至2008年5月31日，南充崇德實業有限公司已經歸還500萬元，尚欠成都崇德投資有限公司款項共計3755.87萬元。

### 3、債務人資產負債狀況調查

本次債權價值分析前，本所已經接受委託對債務人截至2008年5月31日的資產負債狀況進行了審計和評估。依據該等審計和評估的結果和本次價值分析人員的調查分析，債務人—南充崇德負債的主要部分為結欠其母公司—成都崇德投資有限公司代墊的南充賽麗斯商城房地產拍賣成交價款3755.87萬元；南充崇德的資產主要為該公司2008年4月16日簽署的《拍賣成交確認書》確認的南充賽麗斯商城房地產拍賣成交價款及拍賣備金4255.87萬元。經過上述評估及本次價值分析人員的分析判斷，債務人資產的現行市場價值高於或等於分析債權資產價值，分析債權資產的清償能夠得到保障。

#### (三) 評定估算階段

通過實施以上價值分析程式和過程後，在對本次價值分析債權及其現行價格標準全面調查瞭解的基礎上，根據本次價值分析目的，合理確定分析物件價值的構成要素，依據收集掌握的分析資料，分析測算得出價值結論。

#### (四) 提交報告階段

將匯總的初步價值分析結論進行合理性分析，撰寫價值分析報告，經內部多級審核，將審定並簽章的債權資產價值分析報告書提交委託方。

### 十、債權價值分析結論

經分析，成都崇德投資有限公司對南充崇德實業有限公司的債權資產3755.87萬元的價值，在價值分析基準日二零零八年五月三十一日持續經營前提下所表現的市場價值為3755.87萬元。

需要說明的是，本報告僅供委託方進行決策時參考，註冊資產評估師不能保證價值分析結論的實現。

### 十一、特別事項說明

以下為在價值分析過程中已發現可能影響價值分析結論但非價值分析人員執業水準和能力所能評定估算的有關事項(包括但不限於)：

1、本項價值分析工作是在獨立、客觀、公正的原則下作出的，本公司及參加分析工作的全體人員與經濟行為各方無任何特殊利害關係，分析人員在分析判斷過程中恪守職業道德和規範。分析結論是中興華會計師事務所有限責任公司出具的，受本機構具體參加本項目的分析人員的執業水準和能力的影響。

2、資產占有方提供給分析機構及分析人員的產權依據、財務審計報告、相關會計憑證和與價值分析相關的所有資料是編制本報告的基礎。資產占有方對其提供資料的可靠性、真實性、準確性、完整性負責。如資產占有方提供的資料中存在虛假或隱瞞事實真相等行為，本價值分析結果無效，由此引起的相關後果由資產占有方負責，本機構不承擔相關的法律責任。

3、資產占有方存在的可能影響資產分析價值的有關事項，在委託時未作特殊說明且在分析人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，本機構及分析人員不承擔相關責任。

4、本價值分析結果未考慮分析資產是否存在抵押、擔保、特許使用、質押等事項對分析價值的影響。

5、關於可能影響資產分析價值的瑕疵事項：

(1)依據賽麗斯商城《競買須知》，債務人主要資產（預付賬款）所涉及的賽麗斯商城房屋、土地面積均以在房管、國土部門辦理產權過戶的核定資料為準。該公司在競買時已經充分考慮了其風險。

(2)依據賽麗斯商城《競買須知》，賽麗斯商城正門左右兩側各有一處臨時搭建物、商城後門有一處臨時搭建物，這些臨時搭建物的處置須按南充市城管規定進行。該公司在競買時已經充分考慮了其風險。

本報告使用者應注意以上的特別事項對價值分析結論所產生的影響。

十二、報告日

二零零八年六月三日。

中興華會計師事務所有限責任公司

中國註冊資產評估師:

高建平

中國·北京

中國註冊資產評估師:

梁平

二零零八年六月三日

南充崇德實業有限公司  
企業整體價值資產評估報告

中興華川評報字[2008]第 038 號



中興華會計師事務所有限責任公司

# 南充崇德實業有限公司

## 企業整體價值資產評估報告書摘要

中興華川評報字[2008]第 038 號

### 重要提示

以下內容摘自資產評估報告書，欲瞭解評估專案的全面情況，應認真閱讀資產評估報告書全文及附件。由於存在影響評估結論的因素，報告使用者應特別關注資產評估報告書“十三、特別事項說明”所述內容。

中興華會計師事務所有限責任公司接受成都人民商場(集團)南充川北有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，對南充崇德實業有限公司的企業整體價值進行了評估。在評估過程中，評估機構嚴格遵循“獨立、客觀、公正”的原則，依據評估的有關政策法規及委託方提供的相關資料，按照必要的評估程式對委託評估的資產和負債實施了檢查與詢證，對委託評估的資產在 2008 年 5 月 31 日所表現的市場價值作出了公允反映。

經評估，成都人民商場(集團)南充川北有限公司委託核實的南充崇德實業有限公司企業整體價值，在評估基準日 2008 年 5 月 31 日持續經營前提下所表現的評估價值為 499.40 萬元。南充崇德實業有限公司整體資產和負債具體明細如下：

### 資產評估結果一覽表

金額單位：人民幣萬元

項目	帳面價值	調整後帳面值	評估價值	增減值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流動資產	4,256.14	4,256.14	4,256.14	0.00	0.00
<b>資產總計</b>	<b>4,256.14</b>	<b>4,256.14</b>	<b>4,256.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
流動負債	3,756.74	3,756.74	3,756.74	0.00	0.00
<b>負債總計</b>	<b>3,756.74</b>	<b>3,756.74</b>	<b>3,756.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>499.40</b>	<b>499.40</b>	<b>499.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

本報告書所揭示的評估結論僅對成都人民商場(集團)南充川北有限公司核實南充崇德實業有限公司企業整體價值的經濟行為有效。其有效期為一年，自



2008年5月31日起至2009年5月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

本次評估註冊資產評估師及評估人員執行評估業務的目的是對評估物件價值進行估算並發表專業意見，對評估物件法律權屬確認或發表意見超出註冊資產評估師執業範圍；但是註冊資產評估師及評估人員對於評估物件的法律權屬予以了恰當的關注，並進行了如實的披露。

以上內容摘自資產評估報告書，欲瞭解評估專案的全面情況，應認真閱讀資產評估報告書全文及附件。

中興華會計師事務所有限責任公司 中國註冊資產評估師: 高建平

中國·北京

中國註冊資產評估師: 梁平

二零零八年六月三日

# 南充崇德實業有限公司 企業整體價值資產評估報告書

中興華川評報字[2008]第 038 號

中興華會計師事務所有限公司接受成都人民商場（集團）南充川北有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，對南充崇德實業有限公司的企業整體價值進行了評估。在評估過程中，評估機構嚴格遵循“獨立、客觀、公正”的原則，依據評估的有關政策法規及委託方提供的相關資料，按照必要的評估程式對委託評估的資產和負債實施了檢查與詢證，對委託評估的資產在二零零八年五月三十一日所表現的市場價值作出了公允反映。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

## 一、委託方

委託方為成都人民商場（集團）南充川北有限公司。

## 二、被評估企業基本情況及財務狀況

### （一）被評估企業基本情況

被評估企業（即：資產占有方）為南充崇德實業有限公司（以下簡稱：南充崇德或公司）。南充崇德是成都崇德投資有限公司投資設立的一人有限責任公司；公司成立於 2008 年 4 月 11 日取得四川省南充市工商行政管理局頒發的《企業法人營業執照》，公司註冊號：511300000017261#，公司住所：南充市模範街 140 號，公司法定代表人：張靜，公司註冊資本：500 萬元、實收資本 500 萬元，公司經營範圍：房地產開發、物業管理、停車場管理、酒店管理、專案投資及管理服務（以上經營範圍涉及許可的，憑許可證或批准檔經營）。公司是為經營開發南充賽麗斯商城而專設的項目公司；目前除通過拍賣方式成功收購南充賽麗斯商城及正在辦理該商城資產移交和產權過戶手續外，尚未開展其他業務活動。公司參與南充賽麗斯商城的拍賣活動及公司設立的前期工作均由母公司成都崇德投資有限公司代理。

## (二) 被評估企業財務狀況

南充崇德近年來及評估基準日的資產、負債狀況表和經營業績如下表：

### 資產、財務、負債狀況表

金額單位：人民幣元

截止日	資 產	負 債	所有者權益	會計報表審計 會計師事務所	註冊會計師 發表意見類
2008. 05. 31	42, 561, 400. 00	37, 567, 438. 00	4, 993, 962. 00	中興華會計師事務所 有限責任公司	無保留意見 審計報告

### 經營業績表

金額單位：人民幣元

項 目	2008 年 4—5 月
營業總收入	0. 00
營業總成本	0. 00
銷售費用	0. 00
管理費用	8, 738. 00
財務費用	-2, 700. 00
投資收益	0. 00
營業利潤	-6, 038. 00
營業外收入	0. 00
營業外支出	0. 00
利潤總額	-6, 038. 00
所得稅	0. 00
淨利潤	-6, 038. 00
年初未分配利潤	0. 00
可供分配的利潤	0. 00
可供股東分配利潤	0. 00
未分配利潤	-6, 038. 00
會計報表審計 會計師事務所	中興華會計師事務所 有限責任公司
註冊會計師 發表意見類型	無保留意見 審計報告

## 三、評估對象和範圍

本次評估範圍為南充崇德截至 2008 年 5 月 31 日的企業整體價值。

根據南充崇德提供的有關資料，對評估範圍做出如下限定說明：

- 1、截至 2008 年 5 月 31 日納入委託評估範圍的南充崇德資產總額為 42, 561, 400. 00 元，負債為 37, 567, 438. 00 元，淨資產為 4, 993, 962. 00 元。
- 2、截止評估基準日南充崇德資產無抵押、擔保、質押等情況；
- 3、截止評估基準日，南充崇德尚未設立獨立辦事機構及配備相應人員，其日常業務活動尚由其母公司—成都崇德投資有限公司代辦；成都崇德投資有限公

司已經聲明不收取南充崇德任何相關費用及墊付資金的利息。

4、本次評估範圍無帳面價值中未反映的無形資產及其它特許權。納入本次評估範圍的資產和負債與委託評估的範圍一致。

#### 四、評估目的

成都人民商場（集團）南充川北有限公司為滿足核實南充崇德企業整體價值的需要，委託中興華會計師事務所有限責任公司，對南充崇德的企業整體價值進行評估，為成都人民商場（集團）南充川北有限公司整體收購南充崇德提供價值參考依據。

#### 五、價值類型和定義

本評估報告採用的價值類型為市場價值。

所謂市場價值是自願買方和自願賣方在評估基準日進行正常的市場行銷之後所達成的公平交易中，某項資產應當進行交易的價值估計數額，當事人雙方應各自理性、謹慎行事，不受任何強迫壓制。

#### 六、評估基準日

委託方確定本次資產評估基準日為二零零八年五月三十一日。

本次評估採用的一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

#### 七、評估假設和限制條件

##### （一）評估假設條件

1、本次評估假設被評估企業及其資產在未來生產經營中能夠持續經營，並具有持續經營能力。

2、本次評估假設被評估企業對委估資產擁有法定產權、具有完全處置權，無產權限制及糾紛。

3、本次評估假設被評估企業所提供的資料是真實、合法、完整的。

4、本次評估假設評估所依據的國家經濟政策、經濟環境、利率、價格標準、被評估企業所擁有的各項合法權利，不發生重大變化。

##### （二）評估限制條件

1、按現行規定，本評估結果有效期為一年，即從2008年5月31日起至2009年5月30日止有效。

2、本評估報告經評估機構和註冊資產評估師蓋章簽字後，具有法律效力。

3、本評估結果是反映評估物件在本次評估目的下，根據公開市場原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊交易方可能追加付出價格等對其評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。如前所述條件及評估中遵循的原則發生變化時，評估結果一般會失效。用於其他特定目的，本次評估結果無效。

4、本報告只能用於載明的評估目的，若因委託方和其他評估報告使用者使用不當造成的一切後果與評估機構和簽字註冊資產評估師無關。

5、本評估結論僅供委託方為本次評估目的使用和送交財產評估主管機關審查使用。未經委託方允許，評估機構不得將評估報告的全部或部分內容向委託方之外的單位和個人提供，不得發表於任何公開媒體上。

6、如果在基準日之後的有效期內委估資產數量、法規政策調整、權屬、使用方式、宏觀經濟參數和企業的各种合法權利等變化，將影響委估資產的公允價值，則不能直接使用評估結論，而應當重新委託評估機構進行評估。

## 八、評估原則

(一) 遵循獨立性原則。作為獨立的社會公正性機構，評估工作始終堅持獨立的第三者立場，不受外界干擾和委託者意圖的影響。

(二) 遵循客觀性原則。評估人員從實際出發，通過現場勘察，在掌握翔實可靠資料的基礎上，以客觀公正的態度，運用科學的方法，使得評估結果具備充分的事實依據。

(三) 遵循產權利益主體變更原則。即以被評估資產的產權利益主體變動為前提或假設前提，確定被評估資產在評估基準日2008年5月31日的現行公允價值。

(四) 遵循資產持續經營原則。評估時需要根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確

定評估方法、參數和依據。

(五) 遵循替代性原則。評估作價時，如果同一資產或同種資產在評估基準日可能實現的或實際存在的價格或價格標準有多種，則選用以較低的價格為基準。不考慮由於特殊交易行為、交易背景對交易價格的影響。

(六) 遵循公開市場原則。指資產評估選取的作價依據和評估結論在公開市場存在或成立。

(七) 維護資產佔有者及投資者合法權益的原則。

(八) 合法原則。即要求估價應以估價物件的合法產權、合法使用、合法處分為前提估價。

(九) 最高最佳原則。即要求估價應以法律上許可、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價物件的價值達到最大的一種最可能的使用原則為前提估價。

(十) 時點原則。即要求評估結果應是估價物件在估價時點時的客觀合理價格或價值。

## 九、評估依據

### (一) 法規依據

1、《國有資產評估管理辦法》（國務院91年第91號令）。

2、原國家國有資產管理局《國有資產評估管理辦法施行細則》（國資辦發[1992]36號文）。

3、原國家國有資產管理局《資產評估操作規範意見（試行）》（國資辦發[1996]23號文）。

4、財政部《關於印發〈資產評估報告基本內容與格式的暫行規定〉的通知》（財評字[1999]91號文）。

5、財政部《國有資產評估管理若干問題的規定》（財政部令第14號）。

6、中國註冊會計師協會《關於印發〈註冊資產評估師關注評估物件法律權屬指導意見〉的通知》（會協[2003]18號）。

7、《資產評估準則—基本準則》和《資產評估職業道德準則—基本準則》(財企[2004]20號)。

8、中國註冊會計師協會《企業價值評估指導意見》(試行)(中評協[2004]134號文)。

9、企業執行的會計制度。

## (二) 行為依據

本公司與成都人民商場(集團)南充川北有限公司簽訂的資產評估業務委託協議書。

## (三) 產權依據

1、南充崇德提供的《四川南充賽麗斯商城拍賣公告》、《競買須知》、南充《市政府常務會議紀要》、競買協定以及財務憑證報表等；

2、南充崇德提供的清查評估申報表；

3、南充崇德提供的其他資料。

## (四) 取價依據

1、吉林科學技術出版社出版的《資產評估業務手冊》。

2、最新版的《資產評估常用資料與參數手冊》。

3、南充崇德提供的銀行對帳單、銀行及往來詢證函。

4、南充崇德2008年05月31日資產負債表、利潤表、現金流量表。

5、南充崇德提供的其他資料。

6、評估人員現場審核、勘察、鑒定、收集的有關資料。

7、評估機構收集的有關技術統計資料、市場調查和詢價資料。

## 十、評估方法

### 1、估價方法的確定

根據《企業價值評估指導意見》(試行)，企業價值的評估方法有收益法、市場法和成本法，估價方法的選擇應根據評估物件、價值類型、資料收集情況等相關條件，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

評估人員通過實地勘察，認真分析調查收集到的資料，在確定估價原則的基礎上，根據估價物件的實際情況，結合本報告評估目的，決定採用成本法進行評估。

## 2、選擇評估方法的依據

(1)企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估物件價值的評估思路。評估人員通過分析被評估企業資本結構、經營狀況、歷史業績、發展前景和被評估企業所在行業相關經濟要素及發展前景，收集被評估企業所涉及交易、收入、支出、投資等業務，結合被評估企業近年來經營發展變化情況，未來收益的可預測性等情況，本著謹慎性原則，本次評估不適合採用收益法。

(2)企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與參考企業在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估物件價值的評估思路。鑒於被評估企業未上市，無法利用上市公司的相關財務指標進行估算；同時，與被評估企業處於同一或類似行業或組織形式相似的公司的買賣、收購及合併案例較少，可比案例選擇性不強，可操作性差，本次評估不適合採用市場法。

(3)企業價值評估中的成本法也稱資產基礎法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估物件價值的評估思路。由於企業各項資產價值和負債評估的法律法規已規範，操作案例較多；並且，被評估企業的資產形態中實物資產形態（預付賬款）占較大比重，企業因此筆預付賬款成立而新設等情況。綜合分析上述因素，採用成本法進行評估較為穩健和合理。

綜上所述，結合評估背景資料及資產評估的有關要求，經過分析研判，本次評估我們採用成本法。

## 3、成本法的具體評估方法

企業整體價值計算公式：

企業整體價值 = 股東全部權益價值 + 付息債務價值

股東全部權益價值 = 全部股東所擁有的淨資產價值



具體評估物件的評估方法簡述如下：

### **(一) 資產**

納入本次評估範圍的資產為流動資產，包括貨幣資金、預付帳款。

#### **1、貨幣資金—銀行存款**

對銀行存款通過查閱銀行存款對帳單、銀行餘額調節表、向銀行發詢證函取證，以審計核實後的帳面值作為評估值。

#### **2、預付帳款**

評估時依據南充崇德提供的資料和評估時瞭解的情況，具體分析業務內容、數額、付款時間和原因、購買標的物的狀況等，以確認其帳面金額的真實性，以審計核實後的帳面值作為評估值。

### **(二) 負債**

納入本次評估範圍的負債為流動負債的其他應付款。

我們對其負債的形成原因、清查數和實際負債狀況進行了清查核實，以評估目的實現後的產權持有者實際應負擔的債務金額確定評估價值。具體評估方法如下：

評估人員首先核對評估申報明細表與帳面值是否一致，然後核實了帳簿記錄、抽查了原始憑證及相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等。現場查實證明交易事項真實，款項入帳金額準確，以審計核實後的帳面值作為評估值。

## **十一、評估程式實施過程和情況**

根據國家有關部門關於資產評估的有關規定和評估操作規範，按照本資產評估業務委託協議書所約定事項，評估師業已實施了對南充崇德提供的法律檔，相關會計記錄和權屬資料的驗證審核，按公認的產權界定原則對委估資產進行了必要的產權驗證，對約定評估範圍內的各項資產狀況進行了實地察看與核對，並取得了相關的產權證明文件。資產估價時進行了必要的市場調查和交易價格的比較，以及評估師認為有必要實施的其他資產評估程式。本次評估從進場至提交評

估報告，其實施資產評估工作過程，主要分四個步驟進行：

#### (一) 接受委託階段

1、接受南充崇德的評估委託後，根據初步瞭解約定評估範圍內的資產類型，本評估機構即確定了該評估專案的負責人和各類資產相應的評估人員，就本專案的評估目的、評估基準日和可能影響評估結論與評估工作計畫的重大事項進行了認真討論、協商，並取得一致意見。

2、根據委託評估的資產特點，有針對性地設計主要資產調查表，指導委託方有關人員進行評估前的資產清查工作和填寫資產清查申報明細表。

3、根據本次評估目的、評估範圍、評估資產的類型與特點以及評估整體的總體時間要求，制定了評估實施計畫和重要評估物件的清查與估價程式，確立了本次評估的價值類型，擬定了重要評估物件的評估方法。

#### (二) 資產清查階段

##### 1、資產真實性、合法性的查證

根據委託方提供的資產申報明細表，評估人員按實物資產類型，對委估資產根據委託方提供的清查申報明細表和相關權證，採用實地逐項核實的方法，確定其真實性與合法性。

##### 2、資產狀況的清查

評估人員進入現場後，自 2008 年 6 月 1 日開始進行資產清查工作。然後評估組對資產進行清查和鑒定，現將清查情況說明如下：

南充崇德納入本次評估的主要資產是：通過公開拍賣方式購買的南充賽麗斯商城房地產截至評估基準日已經發生的預付賬款4,255.87萬元。

該預付賬款對應的房地產狀況是：

(1) 地理位置：四川南充市順慶區模範街140號（原35號）。

(2) 房屋狀況：全框架結構6層（包括負一層），修建於1995年，建築面積約24,035平方米，土地面積約4,200平方米，土地使用權性質為出讓商業居住用地。

(3) 其他情況說明：

①賽麗斯商城地處川東北重鎮南充市的五星商圈內，是南充市第一批大型百貨商城，曾有過輝煌業績。商城所處的模範街是一條百年商業老街，人氣興旺，交通便捷，市區政府正著手將這條百年商業老街打造成現代化的商業步行街。

②該商城現土地使用權性質為劃撥，已經辦理土地使用權證，房產證未辦理。依據南充市政府2007年4月24日三屆第58次《市政府常務會議紀要》，同意將政府劃撥的賽麗斯商城土地4,203.90平方米轉為出讓商住用地，由賽麗斯破產清算組委託仲介機構公開拍賣。依據賽麗斯商城《拍賣公告》和《競買須知》，本次拍賣的標的不包括資產方所涉及的債權、債務及商城內的辦公設施及其它貨物、商品；同時商城如存在各種費用拖欠，其相關事宜由四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組負責解決；拍賣成交後，過戶手續由四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組和南充市富利拍賣有限公司提供相關協助，由買受人自行辦理，辦理產權過戶所產生的稅費按有關法規規定各自承擔；土地使用權由劃撥變更為出讓商住性質，相關土地出讓金由四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組承擔；拍賣成交後，買受人如需對標的進行改造、改建的，必須征得相關部門的同意並符合城市整體規劃要求，改造、改建、修理、更新等所產生的一切費用由買受人承擔；拍賣成交後，標的的守護安全責任由買受人承擔。

③依據公司的母公司—成都崇德投資有限公司於2008年3月29日與南充市福利拍賣有限公司簽訂的《競買協議》和2008年4月1日簽訂的《競買協定之補充協定》以及其於2008年4月1日與四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組、南充市福利拍賣有限公司簽訂的《協議》，成都崇德投資有限公司代南充崇德參加了2008年4月1日賽麗斯商城拍賣會，並以4,097.47萬元的價格整體拍得上述賽麗斯商城。根據《協定》約定，競拍成功後，成都崇德投資有限公司成立了全資子公司南充崇德，並由南充崇德承接履行相關義務，南充崇德於2008年4月16日與南充市福利拍賣有限公司簽署了有關賽麗斯商城房地產的《拍賣成交確認書》；並按照上述有關協定及《拍賣須知》的規定，在母公司成都崇德投資有限公司的

支持下由成都崇德投資有限公司代為支付了相關成交價款和拍賣備金，總計4255.87萬元。成都崇德投資有限公司已經承諾不因代理公司評估基準日前相關事宜而收取費用和資金利息。

④截至評估基準日，上述拍賣標的物尚在進行驗收移交即獲取辦理產權過戶手續的法定檔依據，整個資產購買業務尚未最後完成，公司依據會計制度的規定將上述已經支付款項4,255.87萬元列入“預付賬款”核算。另外，依據協議約定公司待辦理完畢房產、土地過戶手續後尚需支付南充市福利拍賣有限公司拍賣備金21.60萬元。

3、注意詢問、瞭解、搜集是否存在無形資產。經南充崇德確認並提供的資料說明，本次評估不含帳面未列的無形資產。

#### 4、評估資料的收集

評估資料即為本次評估的依據，包括實施評估工作的行為依據、各類資產的產權依據以及各類資產的估價依據。行為依據和產權依據通過委託方提供評估資料清單，由委託方直接提供的方式進行收集；估價依據採用由委託方提供、評估人員上網查詢和實地市場調查與本評估機構收集積累的估價資訊資料相結合的方式進行。對所收集的評估資料進行歸類整理並判斷其合法性與可靠性。

#### 5、資產清查結果

在清查過程中，根據現場清查核實的情況，核實結果與帳面申報價值相符，無調整事項。各項資產和負債詳見下表：

金額單位人民幣元			
項目	帳面價值	調整金額	調整後帳面值
貨幣資金	2,700.00	0.00	2,700.00
預付帳款	42,558,700.00	0.00	42,558,700.00
<b>流動資產合計</b>	<b>42,561,400.00</b>	<b>0.00</b>	<b>42,561,400.00</b>
<b>資產總計</b>	<b>42,561,400.00</b>	<b>0.00</b>	<b>42,561,400.00</b>
其他應付款	37,567,438.00	0.00	37,567,438.00
<b>流動負債合計</b>	<b>37,567,438.00</b>	<b>0.00</b>	<b>37,567,438.00</b>
<b>負債合計</b>	<b>37,567,438.00</b>	<b>0.00</b>	<b>37,567,438.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>4,993,962.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,993,962.00</b>

#### (三) 評定估算階段

通過實施以上評估程式和過程後，在對各項資產及其現行價格標準全面調查瞭解的基礎上，根據本次評估目的，合理確定各評估物件價值的構成要素，依據收集掌握的估價資料，測算各項資產的評估價值，並匯總得出評估結論。

#### (四) 提交報告階段

將匯總的初步評估結論進行合理性分析，撰寫各類資產的評估技術說明，撰寫評估報告，經內部多級審核，將審定並簽章的資產評估報告書、資產評估說明、資產評估明細表提交評估委託方。

## 十二、評估結論

經評估，成都人民商場(集團)南充川北有限公司委託核實的南充崇德企業整體價值，在評估基準日 2008 年 5 月 31 日持續經營前提下所表現的評估價值為 499.40 萬元。南充崇德整體資產和負債具體明細如下：

**資產評估結果一覽表**

金額單位：人民幣萬元

項目	帳面價值	調整後帳面值	評估價值	增減值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B*100%
流動資產	4,256.14	4,256.14	4,256.14	0.00	0.00
<b>資產總計</b>	<b>4,256.14</b>	<b>4,256.14</b>	<b>4,256.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
流動負債	3,756.74	3,756.74	3,756.74	0.00	0.00
<b>負債總計</b>	<b>3,756.74</b>	<b>3,756.74</b>	<b>3,756.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>499.40</b>	<b>499.40</b>	<b>499.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

注：企業整體價值＝股東全部權益價值+付息債務價值

股東全部權益價值＝全部股東所擁有的淨資產價值

評估結論詳細情況見資產評估結果匯總表及評估明細表。

十

## 三、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水準和能力所能評定估算的有關事項(包括但不限於)：

1、本項評估是在獨立、客觀、公正的原則下作出的，本公司及參加評估工作的全體人員與經濟行為各方無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守

職業道德和規範。評估結論是中興華會計師事務所有限責任公司出具的，受本機構具體參加本項目的評估人員的執業水準和能力的影響。

2、資產占有方提供給評估機構及評估人員的產權依據、財務審計報告、相關會計憑證和與評估相關的所有資料是編制本報告的基礎。資產占有方對其提供資料的可靠性、真實性、準確性、完整性負責。如資產占有方提供的資料中存在虛假或隱瞞事實真相等行爲，本評估結果無效，由此引起的相關後果由資產占有方負責，本評估機構不承擔相關的法律責任。

3、資產占有方存在的可能影響資產評估值的有關事項，在委託評估時未作特殊說明且在評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

4、評估結果未考慮委估資產是否存在抵押、擔保、特許使用、質押等事項對評估價值的影響。

5、關於可能影響資產評估值的瑕疵事項：

(1)依據賽麗斯商城《競買須知》，本次評估主要資產（預付賬款）所涉及的賽麗斯商城房屋、土地面積均以在房管、國土部門辦理產權過戶的核定資料爲准。公司在競買時已經充分考慮了其風險。

(2)依據賽麗斯商城《競買須知》，賽麗斯商城正門左右兩側各有一處臨時搭建物、商城後門有一處臨時搭建物，這些臨時搭建物的處置須按南充市城管規定進行。公司在競買時已經充分考慮了其風險。

除上述所述事項以外，委託方和資產占有方在委託時未作特殊說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲知的情況，評估機構和評估人員不承擔相關責任。

6、資產占有方提供評估物件法律權屬等資料，並對所提供評估物件法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。本次評估過程中，評估人員對資產占有方提供的評估物件法律權屬資料和資料來源進行了必要的查驗，但不承擔驗證評估物件法律權屬資料的真實性、合法性和完整性的責任。本次評估註冊資產

評估師及評估人員執行評估業務的目的是對評估物件價值進行估算並發表專業意見，對評估物件法律權屬確認或發表意見超出註冊資產評估師執業範圍。

7、本次評估範圍無帳面價值中未反映的無形資產及其它特許權。

8、本評估報告附件與正文配套使用方有效。

評估報告使用者應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

#### 十四、評估報告日

二零零八年六月三日。

中興華會計師事務所有限責任公司 中國註冊資產評估師：高建平

中國·北京

中國註冊資產評估師：

梁平

二零零八年六月三日

# 中興華會計師事務所有限責任公司

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

中興華川審字（2008）第 033 號

## 審計報告

成都人民商場（集團）南充川北有限公司：

我們接受貴公司的委託，審計了後附的南充崇德實業有限公司財務報表，包括 2008 年 05 月 31 日的資產負債表，2008 年 4-5 月的利潤表和現金流量表以及財務報表附注。

### 一、管理層對財務報表的責任

按照企業會計準則的規定編制財務報表是南充崇德實業有限公司管理層的責任。這種責任包括：（1）設計、實施和維護與財務報表編制相關的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報；（2）選擇和運用恰當的會計政策；（3）作出合理的會計估計。

### 二、註冊會計師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國註冊會計師審計準則要求我們遵守職業道德規範，計畫和實施審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程式，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程式取決於註冊會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，我們考慮與財務報表編制相關的內部控制，以設計恰當的審計程式，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計的



合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

### 三、審計意見

我們認為，南充崇德實業有限公司的財務報表已經按照企業會計準則的規定編制，在所有重大方面公允反映了南充崇德實業有限公司 2008 年 05 月 31 日的財務狀況以及 2008 年 4-5 月的經營成果和現金流量。

中興華會計師事務所有限責任公司

中國註冊會計師：李平

中國·北京

中國註冊會計師：賴勇

二〇〇八年六月二日

## 資產負債表

單位名稱：南充崇德實業有限公司

2008年5月31日

金額單位：人民幣元

資 產	附 注	期初 數	期末數	負債和所有者權益	附 注	期初 數	期末數
流動資產：			2,700.00	流動負債：			
貨幣資金	9-1		2,700.00	短期借款			
結算備付金				向中央銀行借款			
拆出資金				吸收存款及同業存放			
交易性金融資產				拆入資金			
應收票據				交易性金融負債			
應收賬款				應付票據			
預付款項	9-2		42,558,700.00	應付賬款			
應收保費				預收款項			
應收分保賬款				賣出回購金融資產款			
應收分保合同準備金				應付手續費及備金			
應收利息				應付職工薪酬			
應收股利				應交稅費			
其他應收款				應付利息			
買入返售金融資產				應付股利			
存貨				其他應付款	9-3		37,567,438.00
一年內到期的非流動 資產				應付分保賬款			
其他流動資產				保險合同準備金			
流動資產合計			42,561,400.00	代理買賣證券款			
非流動資產：				代理承銷證券款			
發放貸款及墊款				一年內到期的非流動負債			
可供出售金融資產				其他流動負債			
持有至到期投資				流動負債合計			37,567,438.00
長期應收款				非流動負債：			
長期股權投資				長期借款			
投資性房地產				應付債券			
固定資產				長期應付款			
在建工程				專項應付款			
工程物資				預計負債			
固定資產清理				遞延所得稅負債			
生產性生物資產				其他非流動負債			
油氣資產				非流動負債合計			
無形資產				負債合計			37,567,438.00
開發支出				所有者權益（或股東權益）			
商譽				實收資本（或股本）	9-4		5,000,000.00

長期待攤費用				資本公積			
遞延所得稅資產				減：庫存股			
其他非流動資產				盈餘公積			
				一般風險準備			
				未分配利潤			-6,038.00
				外幣報表折算差額			
				歸屬於母公司所有者權益合計			
				少數股東權益			
非流動資產合計				所有者權益合計			4,993,962.00
資產總計			42,561,400.00	負債和所有者權益總計			42,561,400.00

企業負責人：張靜

財務負責人：劉餘軍

製錶人：李璿

# 利 潤 表

單位名稱：南充崇德實業有限公司

2008 年 4-5 月

金額單位：人民幣元

項 目	附 注	本期數	本年累計數	上年同期數
一、營業總收入				
其中：營業收入				
利息收入				
已賺保費				
手續費及備金收入				
二、營業總成本		6,038.00	6,038.00	
其中：營業成本				
利息支出				
手續費及備金支出				
退保金				
賠付支出淨額				
提取保險合同準備金淨額				
保單紅利支出				
分保費用				
營業稅金及附加				
銷售費用				
管理費用		8,738.00	8,738.00	
財務費用		-2,700.00	-2,700.00	
資產減值損失				
加：公允價值變動收益（損失以“-”號填列）				
投資收益（損失以“-”號填列）				
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益				
匯兌收益（損失以“-”號填列）				
三、營業利潤（虧損以“-”號填列）		-6,038.00	-6,038.00	
加：營業外收入				
減：營業外支出				
其中：非流動資產處置損失				
四、利潤總額（虧損總額以“-”號填列）		-6,038.00	-6,038.00	
減：所得稅費用				
五、淨利潤（淨虧損以“-”號填列）*				
歸屬於母公司所有者的淨利潤				
少數股東損益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀釋每股收益				
補充列報資料：				

項目		本期數	本年累計數	上年同期數
主營業務收入				
其他業務收入				
主營業務成本				
其他業務成本				

企業負責人：張靜

財務負責人： 劉餘軍

製錶人：李璿

# 現金流量表

單位名稱：南充崇德實業有限公司

2008年4-5月

金額單位：人民幣元

項目	附注	上年同期數	本期數
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金			
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
處置交易性金融資產淨增加額			
收取利息、手續費及傭金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	9-5		42,561,400.00
經營活動現金流入小計			42,561,400.00
購買商品、接受勞務支付的現金			
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
支付利息、手續費及傭金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金			
支付的各项稅費			
支付其他與經營活動有關的現金	9-6		5,000,000.00
經營活動現金流出小計			5,000,000.00
經營活動產生的現金流量淨額			37,561,400.00
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計			
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金			
投資支付的現金			42,558,700.00
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			

支付其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流出小計			42,558,700.00
投資活動產生的現金流量淨額			-42,558,700.00
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金	9-7		5,000,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金			
取得借款收到的現金			
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計			5,000,000.00
償還債務支付的現金			
分配股利、利潤或償付利息支付的現金			
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計			
籌資活動產生的現金流量淨額			5,000,000.00
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額			2,700.00
加：期初現金及現金等價物餘額			
六、期末現金及現金等價物餘額			2,700.00

企業負責人：張靜

財務負責人：劉餘軍

製錶人：李璿

# 南充崇德實業有限公司

## 2008 年 5 月會計報表附注

---

### 一、企業基本情況

南充崇德實業有限公司(以下簡稱“本公司”或“公司”)是成都崇德投資有限公司投資設立的一人有限責任公司；公司成立於 2008 年 4 月 11 日取得四川省南充市工商行政管理局頒發的《企業法人營業執照》，公司註冊號：511300000017261#，公司住所：南充市模範街 140 號，公司法定代表人：張靜，公司註冊資本：500 萬元、實收資本 500 萬元，公司經營範圍：房地產開發、物業管理、停車場管理、酒店管理、專案投資及管理服務（以上經營範圍涉及許可的，憑許可證或批准檔經營）。

### 二、財務報表的編制基礎

本公司以持續經營為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部 2006 年 2 月 15 日頒佈的企業會計準則，編制財務報表。

### 三、遵循企業會計準則的聲明

本公司基於上述編制基礎編制的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了公司 2008 年 05 月 31 日的財務狀況，以及 2008 年 4—5 月的經營成果和現金流量。

### 四、重要會計政策、會計估計的說明

1. 會計年度：採用西曆年度，以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止為一個會計年度。
2. 記賬本位幣：以人民幣為記賬本位幣。
3. 計量屬性：會計核算以權責發生制為記賬基礎；會計計量屬性一般採用



歷史成本計量，如所確定的會計要素採用重置成本、可變現淨值、現值、公允價值計量金額能夠取得並可靠計量，可以採用相應計量屬性計量。其中，對金融資產和金融負債以公允價值進行初始計量，其他資產和負債按歷史成本進行初始計量。對可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產和金融負債以公允價值進行後續計量；其他資產及負債按歷史成本或攤余成本進行後續計量。

4. 現金等價物的確定標準：將持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金，且價值變動風險很小的投資視為現金等價物。

#### 5. 金融資產的核算方法

##### 金融資產和金融負債的分類

本公司的金融資產在初始確認時分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產（包括交易性金融資產和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產）、持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金額資產四類。

本公司的金融負債在初始確認時分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債（包括交易性金融負債和指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債）和其他金融負債兩類。

##### 金融工具的確認和後續計量

金融資產及金融負債初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債，相關交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融資產或金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

金融資產的後續計量。對以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資

產採用公允價值進行後續計量，公允價值變動形成的利得或損失計入當期損益；可供出售金融資產的公允價值變動，除減值損失及外幣貨幣性金融資產形成的匯兌差額確認為當期損益外，直接在所有者權益內確認，並在該項金融資產終止確認時轉出，計入當期損益；對持有至到期的投資及貸款和應收款項採用採用實際利率法，按攤余成本進行後續計量，在終止確認、發生減值或攤銷時產生的利得或損失，計入當期損益；在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，以及與該權益工具掛鈎並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產，按照成本計量。

金融負債的後續計量。本公司採用實際利率法按攤余成本對金融負債進行後續計量。但下列情況除外：

- a. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，按照公允價值計量，且不扣除將來結清金融負債時可能發生的交易費用。
- b. 與在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的權益工具掛鈎並須通過交付該權益工具結算的衍生金融負債，按照成本計量。
- c. 不屬於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的財務擔保合同，或沒有指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益並將以低於市場利率貸款的貸款承諾，在初始確認後按照下列兩項金額之中的較高者進行後續計量：①按照《企業會計準則第 13 號——或有事項》確定的金額；②初始確認金額扣除按照《企業會計準則第 14 號——收入》的原則確定的累計攤銷額後的餘額。

#### 金融工具公允價值的確定方法

存在活躍市場的金融工具，本公司採用活躍市場中的報價確定其公允價

值。金融工具不存在活躍市場的，本公司採用估值技術確定其公允價值。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具的當前公允價值、現金流量折現法和期權定價模型等。

#### 金融資產轉移的確認和計量

金融資產的轉移，指本公司將金融資產讓與或交付給該金融資產發行方以外的另一方（轉入方）。

本公司已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，則終止確認該金融資產；本公司保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，則不終止確認該金融資產。

本公司對於金融資產轉移滿足終止確認條件的，按照因轉移而收到的對價，及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額（涉及轉移的金融資產為可供出售金融資產的情形）之和，與所轉移金融資產的帳面價值之間的差額計入當期損益。本公司對於金融資產轉移不滿足終止確認條件的，繼續確認所轉移金融資產，並將收到的對價確認為一項金融負債。

#### 金融資產減值

本公司在資產負債表日對以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產以外的金融資產的帳面價值進行檢查，有客觀證據表明該金融資產發生減值的，計提減值準備。金融資產發生減值的客觀證據，包括下列各項：

發行方或債務人發生嚴重財務困難；

債務人違反了合同條款，如償付利息或本金發生違約或逾期等；

本公司出於經濟或法律等方面因素的考慮，對發生困難的債務人作出讓步；

債務人很可能倒閉或進行其他財務重組；

因發行方發生重大財務困難，該金融資產無法在活躍市場繼續交易；

F. 債務人經營所處的技術、市場、經濟和法律環境等發生重大不利變化，使本公司可能無法收回投資成本；

G. 權益工具投資的公允價值發生嚴重或非暫時性下跌；

H. 其他表明金融資產發生減值的客觀證據。

金融資產減值損失的計量

A. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產不需要進行減值測試；

B. 持有至到期投資的減值損失的計量：按預計未來現金流現值低於期末帳面價值的差額計提減值準備；

C. 應收款項減值損失的計量於壞賬準備政策中說明。

D. 可供出售金融資產減值損失的計量：

可供出售金融資產發生減值的，即使該金融資產沒有終止確認，本公司將原直接計入所有者權益的因公允價值下降形成的累計損失一併轉出，計入當期損益。

在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，或與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產發生減值的，本公司按該金融資產未來現金流量現值低於帳面價值的差額，確認為減值損失，計入當期損益。該等資產發生的減值損失，在以後會計期間不得轉回。

對於已確認減值損失的可供出售債務工具，在隨後的會計期間公允價值已上升且客觀上與確認原減值損失後發生的事項有關的，原確認的減值損失則予

以轉回，計入當期損益。

#### 6. 應收款項壞賬的確認標準、壞賬準備的計提方法

##### 壞賬的確認標準

a. 債務人破產或死亡，以其破產財產或者遺產清償後，仍然不能收回的應收款項；

b. 因債務人逾期未履行償債義務，且有充分依據表明不能收回的應收款項，由公司經理提交書面材料，按照公司管理許可權，由董事會或股東大會批准。

##### 壞賬準備的計提方法

本公司對壞賬損失採用備抵法核算。對於其他應收款及單項金額重大的應收帳款，單獨進行減值測試，對預計回收時間可確定的應收款項，按其未來現金流量現值低於帳面價值的差額，確認減值損失，計提壞賬準備；單項金額非重大的應收帳款及經單獨測試後未減值的單項金額重大的應收帳款一起先按類似信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之相同或相類似的、具有類似信用風險特徵的應收帳款組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定各項組合計提壞賬準備的比例，據此計算應計提的壞賬準備，計提比例如下：

賬 齡	計提比例
1 年以內	5%
1—2 年	5%
2—3 年	10%
3—4 年	15%
4—5 年	20%
5 年以上	25%

## 7. 長期待攤費用核算方法

長期待攤費用按實際發生額入賬。

- a. 開辦費：在公司開始生產經營當月一次計入開始生產經營當月損益；
- b. 其他長期待攤費用：其他長期待攤費用按受益期限平均攤銷。

不能使以後會計期間受益的長期待攤費用專案，在確定時將該專案的攤余價值全部計入當期損益。

## 8. 資產減值準備確定方法和計提依據

本公司對除存貨、金融資產、遞延所得稅資產外的資產減值，按以下方法確定：

資產負債表日，如果有證據表明資產被閒置、有終止使用計畫或市價大幅下跌、外部環境發生重大變化時，需對資產進行減值測試，按資產的可收回金額低於其帳面價值的差額，確認資產減值損失，計入當期損益，計提相應的資產減值準備。對因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年都進行減值測試。可收回金額根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。本公司以單項資產為基礎估計其可收回金額，如果難以對單項資產的可回收金額進行估計，以該資產所屬資產組為基礎確定資產組的可收回金額。

資產減值損失確認後，減值資產的折舊或攤銷費用在未來期間作相應調整。

資產減值損失一經確認，在以後會計期間不得轉回。

商譽減值的處理：商譽應結合與其相關的資產組或者資產組組合進行減值測試，將商譽的帳面價值按照合理的方法分攤至相關的資產組或者資產組組合。在進行減值測試時，先按照不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值

測試，確認相應的資產減值損失，再對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，確認相應的商譽減值損失。

## 9. 資產組的確定方法

### 資產組的認定

本公司對資產組的認定是以其產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據，並結合本公司管理生產經營活動的方式和資產的持續使用或者處置方式等。

### 資產組的減值

a. 本公司對資產組帳面價值的確定基礎與其可收回金額的確定方式相一致。

b. 本公司資產組帳面價值包括可直接歸屬於資產組與可以合理和一致地分攤至資產組的資產帳面價值，通常不包括已確認負債的帳面價值，但如不考慮該負債就無法確定資產組可收回金額的除外。

c. 本公司對資產組可收回金額的確定是按照該資產組的公允價值減去處置費用後的淨額與其預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

d. 資產負債表日，本公司對資產組進行減值測試。按資產組或資產組組合的可收回金額低於其帳面價值的差額確認資產減值損失；計提資產組的減值準備先抵減分攤至資產組或資產組組合中商譽的帳面價值，再根據資產組或資產組組合中除商譽外的其他各項資產的帳面價值所占比重，按比例抵減其他各項資產的帳面價值，並作為各單項資產的減值損失處理計入當期損益；抵減後的各資產的帳面價值不得低於以下三者之中最高者：該資產的公允價值減去處置費用後的淨額、該資產預計未來現金流量的現值和零，因此而導致的未能分攤

的減值準備，按相關資產組或資產組組合中其他各項資產的帳面價值所占比重進行分攤。

## 10. 職工薪酬

(1) 職工薪酬，是指企業為獲得職工提供的服務而給予各種形式的報酬以及其他相關支出。公司將應付的職工薪酬確認為負債。

(2) 對計提應付職工薪酬的職工福利、養老保險、醫療保險等費用開支，國家規定計提基礎和計提比例的按國家標準計提。對於沒有規定計提基礎和計提比例的費用支出，公司合理預計，並在年末時根據實際發生數和合理預計數的差額予以沖回或補提。

## 11. 預計負債的確認原則

若與或有事項相關的義務同時符合以下條件，則將其確認為負債：

- a. 該義務是企業承擔的現時義務；
- b. 該義務的履行很可能導致經濟利益流出企業；
- c. 該義務的金額能夠可靠地計量。

確認負債的金額是清償該負債所需支出的最佳估計數。如果所需支出存在一個金額範圍，則最佳估計數按該範圍的上、下限金額的平均數確定；如果所需支出不存在一個金額範圍，則最佳估計數按如下方法確定：

- a. 或有事項涉及單個項目時，最佳估計數按最可能發生金額確定；
- b. 或有事項涉及多個項目時，最佳估計數按各種可能發生額及其發生概率計算確定。

確認的負債所需支出全部或部分預期由第三方或其他方補償的，則補償金額在基本確定能收到時，作為資產單獨確認。確認的補償金額不超過所確認負



債的帳面價值。

## 12. 借款費用

### (1) 借款費用資本化的確認條件

借款費用包括借款利息、折價或者溢價的攤銷、輔助費用以及因外幣借款而發生的匯兌差額等。企業發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時根據其發生額確認為費用，計入當期損益。符合資本化條件的資產，包括需要經過相當長時間的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等資產。借款費用同時滿足下列條件的，開始資本化：

- a. 資產支出已經發生；
- b. 借款費用已經發生；
- c. 為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始。

### (2) 資本化金額的確定

在資本化期間內，每一會計期間的利息（包括折價或溢價的攤銷）資本化金額，按照下列方法確定：

為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入專門借款的，以專門借款當期實際發生的利息費用，減去將尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定。

為購建或者生產符合資本化條件的資產而佔用了一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。資本化率根據一般借款加權平

均利率計算確定。

### (3) 暫停資本化

若固定資產的購建活動發生非正常中斷，並且時間連續超過 3 個月，則暫停借款費用的資本化，將其確認為當期費用，直至資產的購建活動重新開始。

### (4) 停止資本化

當所購建的固定資產達到預定可使用狀態時，停止其借款費用的資本化，以後發生的借款費用於發生當期確認費用。

## 五、主要稅項

主要稅種	計稅依據	稅率(%)
增值稅	增值額	17
營業稅	應納稅營業額	5
城市維護建設稅	應納流轉稅額	7
所得稅	應納稅所得額	25

## 五、或有事項的說明

本公司無需披露的或有事項。

## 六、資產負債表日後事項的說明

本公司無需披露的資產負債表日後事項。

## 七、重要資產轉讓及其出售的說明

本公司本期間無重要資產轉讓及其出售事項。

## 八、關聯方及其交易

### (一) 存在控制關係的關聯方關係

企業名	註冊地址	主營業務	關聯方關係	經濟性質	法定代表人
-----	------	------	-------	------	-------

成都崇德投資有限公司	成都市南 部副中心	房地產開發、物業管 理、停車場管理、酒	母公司	有限責任	張靜
------------	--------------	------------------------	-----	------	----

## (二) 關聯方應收應付款項金額

項目	2008.05.31	關聯方關係
其他應付款：		
成都崇德投資有限公司	37,558,700.00	母公司

## 九、會計報表專案注釋(金額單位：元)

### 1、貨幣資金

項目	2008.05.31
現金	
銀行存款	2,700.00
其他貨幣資金	
合計	2,700.00

### 2、預付賬款

賬齡	2008.05.31	
	金額	占預收賬款總額比例(%)
1年以內	42,558,700.00	100.00
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合計	42,558,700.00	100.00

本專案是本公司支付的通過拍賣方式購買四川賽麗斯(集團)股份有限公司位於四川省南充市順慶區模範街140號(原35號)的賽麗斯商城房地產(該商城包括負一層共6層,建築面積約24035平方米,土地面積約4200平方米,土地性質為出讓商業居住)的拍賣成交價款4097.47萬元及拍賣備金180萬元

的 88%部分 (158.40 萬元)；依據本公司的母公司—成都崇德投資有限公司代本公司與四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組和南充市富利拍賣有限公司簽訂的協定及 補充協定約定，上述剩餘的 12%拍賣備金 21.60 萬元，待本公司辦理完畢上述房產、土地過戶手續後一次性付清。

### 3、其他應付款

賬齡	2008.05.31	
	金額	占預收賬款總額比例 (%)
1 年以內	37,567,438.00	100.00
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上		
合計	37,567,438.00	100.00

本專案的主要部分是本公司因成功競拍到四川賽麗斯（集團）股份有限公司位於四川省南充市順慶區模範街 140 號（原 35 號）的賽麗斯商城房地產，而申請母公司—成都崇德投資有限公司墊付的拍賣保證金及成交價款，共計 4255.87 萬元；截止報告期末，本公司已經歸還 500 萬元，尚欠成都崇德投資有限公司 3755.87 萬元。

### 4、實收資本

投資者名稱	2006.12.31	
	投資金額	所占%
成都崇德投資有限公司	5,000,000.00	100
合計	5,000,000.00	100

本項目所列成都崇德投資有限公司出資 500 萬元，已經南充鴻誠會計師事務所出具的驗資報告（南鴻誠驗字[2008]09 號）驗證。

### 5、收到其他與經營活動有關的現金

本項目主要是經本公司申請由母公司—成都崇德投資有限公司代本公司支

付的賽麗斯商城拍賣成交價款及備金 4255.87 萬元。

#### 6、支付其他與經營活動有關的現金

本項目反映的是本公司歸還母公司—成都崇德投資有限公司代墊款 500 萬元。

#### 7、吸收投資收到的現金

本項目反映的是母公司—成都崇德投資有限公司對本公司的投資款 500 萬元。

### 十、其他重要事項

1、本公司是依據本公司的母公司—成都崇德投資有限公司 2008 年 3 月 29 日與南充市富利拍賣有限公司簽訂的《競拍協議》及 2008 年 4 月 1 日與四川賽麗斯（集團）股份有限公司破產清算組和南充市富利拍賣有限公司簽訂的《協議》，因競拍四川賽麗斯（集團）股份有限公司位於四川省南充市順慶區模範街 140 號（原 35 號）的賽麗斯商城房地產成功而專門設立的一人項目公司。本公司競拍四川賽麗斯（集團）股份有限公司位於四川省南充市順慶區模範街 35 號的賽麗斯商城房地產項目的前期事宜及成交價款的支付均由本公司的母公司—成都崇德投資有限公司代為履行。成都崇德投資有限公司已經聲明其不因為代本公司履行前期相關義務而收取本公司費用，也不向本公司收取墊付資金的利息。

2、本公司競拍到的四川賽麗斯（集團）股份有限公司位於四川省南充市順慶區模範街 140 號（原 35 號）的賽麗斯商城房地產，共 6 層（含負一層），建築面積約 24035 平方米，土地面積約 4200 平方米，土地性質為出讓商業居住；

拍賣成交價款 4097.47 萬元，拍賣備金 180 萬元。本公司已經按照協定由本公司的母公司—成都崇德投資有限公司代為支付了成交價款 4097.47 萬元及拍賣備金 180 萬元的 88%部分計 158.40 萬元；依據相關協議上述剩餘的 12%拍賣備金計 21.60 萬元，待本公司辦理完畢房產、土地過戶手續後一次性付清。

3、截止報告期末，本公司上述通過拍賣方式購買的四川省南充市順慶區模範街 140 號（原 35 號）的賽麗斯商城房地產尚在進行資產交割，相關房產土地的過戶手續正在辦理過程中。因尚未取得對方開具的入賬單據（如發票等），上述資產的購買行為尚未結束，故，本公司支付的相關款項記錄於“預付賬款”科目。

4、本公司系因收購四川省南充市順慶區模範街 140 號（原 35 號）的賽麗斯商城房地產並進行後期開發而專設的項目公司，截止目前的工作由母公司—成都崇德投資有限公司代為辦理。截止報告期末，本公司尚未設立專門的獨立機構和配備專門人員，因此本公司尚沒有支付員工薪酬事項，也沒有除公司註冊費用以外的其他費用事項發生。成都崇德投資有限公司及其相關機構已經聲明不收取本公司截止 2008 年 5 月 31 日以前的包括職工薪酬等的任何費用。

**南充崇德實業有限公司**

**公司法定代表人：張靜**

**公司財務負責人：劉餘軍**

**2008 年 5 月 31 日**

