

重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社家维电器有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 253-3 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一五年十月



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告书摘要	3
三、资产评估报告书正文	6
1、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	6
2、评估目的	13
3、评估对象和范围	14
4、价值类型及其定义	15
5、评估基准日	15
6、评估依据	15
7、评估方法	18
8、评估程序实施过程和情况	21
9、评估假设	23
10、评估结论	24
11、特别事项说明	26
12、评估报告使用限制说明	27
13、评估报告日	28
四、资产基础法评估结果表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书;	
(二) 评估机构法人营业执照;	
(三) 签字注册资产评估师资格证书。	



声 明

一、我们在执行本次资产评估业务过程中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质



和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社家维电器有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘要

重康评报字（2015）第 253-3 号

重庆商社（集团）有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的重庆商社家维电器有限公司股东全部权益在 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆商社（集团）有限公司拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的重庆商社家维电器有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆商社家维电器有限公司股东全部权益；评估范围为重庆商社家维电器有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 7 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独



立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，重庆商社家维电器有限公司经审计后的资产总额 2,184.61 万元，负债总额 2,107.22 万元，净资产 77.39 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆商社家维电器有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，最终评估人员确定重庆商社家维电器有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值为 120.06 万元（大写：壹佰贰拾万零陆佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。



3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社家维电器有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 253-3 号

重庆商社（集团）有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的重庆商社家维电器有限公司股东全部权益在 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次资产评估项目的委托方为重庆商社（集团）有限公司。

1、公司名称：重庆商社（集团）有限公司（以下简称“商社集团”）



2、住 所：重庆市渝中区青年路18号

3、法定代表人：何谦

4、注册资本：53305.74万元人民币

5、公司类型：有限责任公司（国有独资）

6、成立日期：1996年9月18日

7、营业期限：永久

8、经营范围：销售五金、交电、摩托车、汽车（不含九座及以下的乘用车）及零部件、饲料、装饰材料和化工产品、原料（不含危险化学品）、文化办公机械、照像器材、仪器仪表、化学试剂（不含危险化学品）、合成橡胶、金属材料（不含稀贵金属）、染料、地蜡、林化产品、日用化学品、食品添加剂、塑料原料，商品储存（不含危险品），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（按资格证书核定的事项从事经营）

9、公司股东及持股比例情况

重庆市国有资产监督管理委员会持有商社集团100.00%股权

（二）被评估单位

本次资产评估项目的被评估单位为重庆商社家维电器有限公司。

1、基本情况

（1）公司名称：重庆商社家维电器有限公司（以下简称“商社家维”）

（2）住 所：重庆市渝中区新华路337号第8层

（3）法定代表人：邓勤

（4）注册资本：300万元人民币

（5）公司类型：有限责任公司（法人独资）

（6）成立日期：2002年11月18日



(7) 营业期限: 2002年11月18日至永久

(8) 经营范围: 家用电器维修、安装、调试; 家用工具、电子产品、计算机、文化办公用机械维修; 家用电器零配件、家用工具零配件、家用电器、电子产品、文教用品销售; 从事建筑相关业务(取得相关行政许可后方可执业); 中央空调清洗。[以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]

(9) 公司股东及持股比例和股权变更情况

商社家维是重庆商社(集团)有限公司于2002年11月18日成立的全资子公司, 公司初始注册资本为人民币50.00万元, 由重庆商社(集团)有限公司以货币资金出资。

2006年8月, 根据公司股东决定及修改后的公司章程, 商社家维申请增加注册资本人民币250.00万元, 具体情况如下:

序号	出资人	出资额(万元)	出资方式	验资报告
1	重庆商社(集团)有限公司	250.00	货币	重笃会验发(2006)第013号

截至评估基准日, 商社家维股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例
1	重庆商社(集团)有限公司	300.00	100.00%
	合计	300.00	100.00%

(10) 商社家维简介

商社家维是商社集团下属全资子公司, 是集销售、设计、施工、调试、技术咨询及售后服务于一体的专业服务公司。主要业务有如下几大板块:

1、销售板块

商社家维具备机电设备安装工程三级资质, 在渝中区、南坪、江北开设有格力、美的空调专卖店, 多年从事中央空调的设计、销售、施工、调试和技术咨询, 平板电视、冰箱的工程团购销售, 与大金、约克、格力、美的等



众多知名厂家保持良好的业务合作关系，取得其在重庆代理经销权，能为客户带来最佳性价比的产品。

2、清洗消毒板块

商社家维提供中央空调通风系统的风机盘管、风柜（含叶轮、蜗壳）、静压箱、风阀、过滤网、光触媒等清洗消毒改造服务，家用空调的清洗消毒和咨询服务。

3、电器维修板块

商社家维负责商社集团（新世纪、重百、商社电器）销售的电器安装维修及管理配送服务，与松下、格力、海尔等品牌厂家建立了售后服务关系。

4、电讯维修板块

配备各类现代化的检测维修设备，开展数码、IT、维系、调试、安装、检测、签定、配件供应为一体的业务；与松下、夏普、飞利浦等品牌厂家建立了售后服务关系。

（11）商社家维对外投资情况

商社家维共拥有分公司 4 家，维修站 5 家。基本情况如下：

序号	企业全称	注册地	成立日期
1	重庆商社家维电器有限公司渝中分公司	重庆市渝中区新华路 337 号第 8 层	2010 年 11 月 22 日
2	重庆商社家维电器有限公司家维分公司	重庆市江北区红五路 20 号附 11 号	2007 年 8 月 13 日
3	重庆商社家维电器有限公司南岸分公司	重庆市南岸区南坪正街 135 号	2012 年 7 月 12 日
4	重庆商社家维电器有限公司江北分公司	重庆市江北区五红路 10 号江南花苑第 2 层 2 号商场	2008 年 9 月 9 日
5	重庆商社家维电器有限公司民生路工程维修站	重庆市渝中区人民路 85 号第一层	2014 年 6 月 25 日
6	重庆商社家维电器有限公司飞利浦维修站	重庆市江北区五红路 10 号附 5 号	2010 年 12 月 1 日



序号	企业全称	注册地	成立日期
7	重庆商社家电维修有限公司杨家坪维修站	重庆市九龙坡区劳动三村 3 栋 1-3 号	2003 年 5 月 22 号
8	重庆商社家电维修有限公司沙坪坝维修站	重庆市沙坪坝区渝培路 56-1-2 号	2006 年 10 月 8 日
9	重庆商社家电维修有限公司江北维修站	重庆市江北区五红路 10 号附 5 号	2010 年 11 月 29 日

2、近三年一期资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-7-31
资产	1,553.66	1,663.87	2,069.84	2,184.61
其中：流动资产	1,499.96	1,636.47	2,044.24	2,162.43
非流动资产	53.70	27.40	25.60	22.18
负债	1,525.89	1,649.62	1,990.38	2,107.22
其中：流动负债	1,525.89	1,594.00	1,947.77	2,078.04
非流动负债	-	55.62	42.61	29.18
所有者权益	27.77	14.25	79.46	77.39

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-7 月
一、营业收入	30,051.68	4,239.41	4,401.61	2,866.62
减：营业成本	5,226.80	3,376.88	3,558.98	2,347.11
二、营业利润	4,124.43	7.64	56.35	-10.47
三、利润总额	3.43	31.41	79.33	3.14
四、净利润	3.01	26.65	65.21	-2.07

(2) 主要会计政策

A、执行的会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定。

B、主要税种及税率



税 种	计税依据	税 率
增值税	本部商品、材料销售增值额， 维修劳务收入	17%
	各网点的维修劳务收入	3%
营业税	安装收入	3%
	其他业务收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号),自2012年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。经审核,公司符合《产业结构调整指导目录》(2011年本)第三十三类第5条和第三十七类第4条的要求,报告期内可以减按15%征收所得税。

C、坏账准备政策

商社家维应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额10万元以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异

b、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据及坏账准备的计提方法



确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方款项组合	合并报表范围内关联方款项
无收款风险的款项组合	应收备用金、押金、保证金及员工借款
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	不计提坏账准备
无收款风险的款项组合	不计提坏账准备

账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 以下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

c、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

D、存货

a、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

b、发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。



c、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

d、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

e、低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

E、固定资产折旧

固定资产折旧的计提采用平均年限法。固定资产的类别以及预计使用年限、预计净残值率、年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
其他设备	5-10	9.70-19.40	3

(三) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的商社家维股东全部权



益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为商社家维股东全部权益。

本次评估范围为商社家维申报的全部资产及负债，根据商社家维经审计后的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，商社家维资产总额为 2,184.61 万元，负债总额为 2,107.22 万元，所有者权益为 77.39 万元。

具体情况如下：

资产总额 2,184.61 万元，包括流动资产 2,162.43 万元、固定资产 9.63 万元、递延所得税资产 12.55 万元；负债总额 2,107.22 万元，包括流动负债 2,078.04 万元，非流动负债 29.18 万元。

(1) 流动资产主要包括货币资金 484.91 万元、应收账款 154.78 万元、预付账款 327.71 万元、其他应收款 117.13 万元、存货 1,008.68 万元、其他流动资产 69.22 万元。

(2) 固定资产：商社家维固定资产账面原值 90.98 万元，账面净值 9.63 万元。均为电子办公用设备。

(3) 递延所得税资产：商社家维递延所得税资产账面余额 12.54 万元，系企业确定的工资、坏账准备及存货跌价准备金额与计税基础差异产生的可抵扣暂时性差异挂账。

(4) 商社家维流动负债主要包括应付账款 711.64 万元、预收账款 652.64 万元、应付职工薪酬 125.79 万元、应交税费 17.43 万元，其他应付款 570.53 万元。

(5) 非流动负债系商社家维取得的专项补贴及网点建设补贴款 29.18 万元。



评估对象和范围与商社集团委托评估对象完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估商社家维股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的商社家维股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为2015年7月31日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料



料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

重庆商社（集团）有限公司第五届董事会第二十次会议决议通过的《重庆商社（集团）有限公司关于转让资产的请示》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令）；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 10、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 11、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）；
- 12、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148 号）；
- 13、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据



- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（财企[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中会协[2003]18号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 14、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

- 1、商社家维公司章程、营业执照和验资报告；
- 2、商社家维提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、有关机器设备的取价依据
 - （1）中国机械工业出版社出版的《2015年机电产品价格手册》；
 - （2）中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；
 - （3）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
 - （4）评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息。



2、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- (3) 同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据;
- (4) 相关税收法规及税率。

3、其他依据

- (1) 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
- (2) 被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- (3) 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。注册资产评估师执行企业价值评估业务, 应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

企业价值评估中的市场法, 是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估



对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

商社家维主要从事中央空调工程安装与家电维修服务。其中，中央空调工程安装业务为新开拓业务领域，历史上商社家维经营业绩主要靠家电维修服务业务支撑；家电维修服务业务一方面来自商社家维代理销售的家电产品，另一方面主要来自于上市公司所销售家电产品。由于家电维修服务行业门槛较低，从事该行业的个体经营者较多，市场竞争激烈，在价格方面商社家维的市场竞争力无明显优势，且商社家维运营成本相对较高，因此盈利能力较弱。从历史财务数据分析，历史收益较低且不稳定，预期的市场环境及公司竞争力无明显改善和提高，未来收益的实现与承担的风险均具有较大的不确定性，故评估人员无法采用收益法进行评估。由于商社家维委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。由于目前市场上难以找到与商社家维相同或类似的可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估。



● 资产基础法

资产基础法具体模型如下:

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中, 评估人员根据各项资产及负债的具体情况, 分别采用不同的评估方法, 具体如下:

1、机器设备

机器设备主要为通用电子办公设备。评估人员采用重置成本法进行评估, 即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需发生的全部成本费用作为其重置全价, 再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率, 相乘后得出评估值。其计算式为:

设备评估值 = 设备重置成本 \times 综合成新率

对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计, 因此设备重置全价 = 设备购价

2、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性, 在清查核实的基础上, 确定评估值。其中:

对于应收款项, 评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证, 并采取替代程序来证实余额的真实性; 其次对各明细账户进行账龄分析, 通过多种方式了解债务人的偿债能力, 估计其可回收性。在以上核实了解的基础上, 确定存在风险损失的可能性, 最终确定评估值。

对于应付款项, 评估人员调查了解其经济性质, 查阅相关合同或协议书, 并落实具体的债权人, 通过核实债务来确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法



本次评估目的系为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的商社家维股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照商社集团与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对商社家维的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及商社家维相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对商社家维所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导商社家维进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查



根据商社家维提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对设备及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据商社家维的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向商社家维提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员在商社家维有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与商社家维管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

(四) 评估汇总、提交报告阶段



项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，认为对商社家维资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由商社家维所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、商社家维持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的



购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价；

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，商社家维经审计后的资产总额 2,184.61 万元，负债总额 2,107.22 万元，净资产 77.39 万元。

经本次评估，资产总额 2,198.10 万元，负债总额 2,078.04 万元，净资产 120.06 万元，评估增值 42.67 万元，增值率为 55.13%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

被评估单位：重庆商社家维电器有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	2,162.43	2,176.36	13.93	0.64
2 非流动资产	22.18	21.74	-0.44	-1.98
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
7 投资性房地产				
8 固定资产	9.63	19.48	9.85	102.28
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	12.55	2.26	-10.29	-81.99
19 其他非流动资产				
20 资产总计	2,184.61	2,198.10	13.49	0.62
21 流动负债	2,078.04	2,078.04	-	-
22 非流动负债	29.18	-	-29.18	-100.00
23 负债合计	2,107.22	2,078.04	-29.18	-1.38
24 股东全部权益(所有者权益)	77.39	120.06	42.67	55.14

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 42.67 万元。评估增值的主要原因如下：

(1) 固定资产账面值 9.63 万元，评估值 19.48 万元，评估增值 9.85 万元，增值原因系企业设备的折旧年限较短，已计提了较大部分折旧，账面净值较低，而评估人员是按设备的经济耐用年限确定的成新率情况进行评估的，评估结果较已提折旧后的设备净值余额大，从而形成本次设备评估增值。

(2) 其他非流动负债账面值 29.18 万元，该款项系企业收到的财政补贴款，实属企业收益性质款项，本次评估为零，故形成净资产评估增值。

通过上述分析，评估师确定商社家维股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值为 120.06 万元（大写：壹佰贰拾万零陆佰元整）。



十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及被评估单位无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

5、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人



员不承担相关责任。

6、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

7、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8、自评估基准日至评估报告出具日之间，我们未发现商社家维存在可能引起评估结论发生重大变化的期后事项。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年



内有效，即 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日。评估目的在评估基准日
后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进
行资产评估。

(五) 评估报告未经有权部门核准或备案，评估结论不得被使用。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2015 年 10 月 24 日，即注册资产评估师专业
意见形成之日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



注册资产评估师:



中国*重庆

注册资产评估师:



二〇一五年十月二十四日