

重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社电子商务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 253-2 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	12
3、评估对象和范围	13
4、价值类型及其定义	15
5、评估基准日	15
6、评估依据	16
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	28
13、评估报告日	29
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副本	
(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其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
重庆商社电子商务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 253-2 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电子商务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电子商务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电子商务有限公司股东全部权益；评估范围为重庆商社电子商务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，重庆商社电子商务有限公司经审计的资产总额 4,100.34 万元，负债总额 1,018.69 万元，净资产 3,081.65 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆商社电子商务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电子商务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 3,821.77 万元（大写：叁仟捌佰贰拾壹万柒仟柒佰肆拾元整）。

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
重庆商社电子商务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 253-2 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电子商务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电子商务有限公司。

1、基本情况

- （1）公司名称：重庆商社电子商务有限公司（以下简称“商社电商”）
- （2）住 所：重庆市两路寸滩保税港区管理委员会综合大楼 8-2-8
- （3）法定代表人：石愚
- （4）注册资本：叁仟捌佰贰拾伍万元整
- （5）公司类型：有限责任公司（法人独资）
- （6）成立日期：2013 年 11 月 06 日



(7) 营业期限：2013年11月06日至永久

(8) 经营范围：利用互联网销售电子产品（不包含电子出版物）、计算机软件及辅助设备、办公用品、五金交电、日用百货、工艺美术品、电器、普通机械设备、服装鞋帽、化妆品、针纺织品、钟表、眼镜、汽车零配件（不含发动机）、通讯器材（不含无线电发射设备及卫星地面接收设备）、汽车装饰品、体育用品、洗涤用品、厨具、家居用品、家具、金银饰品、玩具、计生用品；网站建设；计算机网络技术开发、技术服务；计算机软件开发；货物及技术进出口业务；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售（在食品流通许可证核定事项内从事经营）；销售：保健食品（在保健食品经营条件审查意见通知书核定事项内从事经营）[法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营]。

(9) 公司股东及持股比例和股权变更情况

商社电商系由重庆商社信息科技有限公司（以下简称“商社信科”）出资组建的有限责任公司，于2013年11月06日取得重庆市工商行政管理局两江新区分局核发的渝两江500905000321684号《企业法人营业执照》。初始注册资本为人民币1,000.00万元，由商社信科以货币资金出资，该项出资事项业经重庆海平会计师事务所有限公司2013年11月5日出具的渝海平验字[2013]085号《验资报告》予以审验。

根据2014年10月20日《重庆商社（集团）有限公司第五届董事会第四次会议决议》（（董）2014-4-2），会议审议了商社电商无偿划转的议案，同意商社信科将持有的商社电商100%股权无偿划入重庆商社投资有限公司（以下简称“商社投资”）。

根据2014年12月2日商社集团《关于重庆商社投资有限公司补充注册资本金的批复》（渝商社[2014]340号），重庆市财政局拨付商社集团国有资本经营



预算支出资金2825万元，明确“资金专项用于补充商社电商资本金”，由于商社电商股权已划转至商社投资，同意将该资金通过商社投资投入商社电商。

根据2015年2月10日商社电商股东决定，同意注册资本金由1000万元变更为3825万元，其中变更部分由股东商社投资以货币形式出资2825万元。

根据商社集团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》，以2015年7月31日为基准日将商社集团全资子公司重庆商社投资有限公司持有的重庆商社电子商务有限公司100%股权无偿划转至商社集团，基准日后，上述无偿划转的股权形成的权利、义务等均由商社集团享有或承担。

（10）商社电商简介

根据2014年3月20日商社集团和重庆百货大楼股份有限公司（以下简称“重百股份”）《关于商社电商合作模式有关事宜的会议纪要》，为支持重百股份开展电子商务业务，加快电子商务平台搭建进程，重百股份将域名为 www.sjgo365.com 的网站以人民币一元价格转让给商社电商，商社电商以此域名申请获得 ICP 许可证，着手建设电子商务平台（www.sjgo365.com）。约定待电子商务平台满足网络经营条件后，重百股份采取商家入驻的形式租赁电子商务平台，开展网上销售及服务等商务活动。

该 O2O 电子商务平台于 2014 年 4 月 24 日上线试运营，2014 年 9 月 25 日正式上线运营，主要从事电子商务业务。

根据 2014 年 10 月 14 日重百股份与商社电商签订的《商家入驻协议》，商社电商同意向重百股份提供足以支撑重百股份电子商务业务发展需要的网络运营平台及服务支持，包括网络信息服务、二级域名服务及其他双方协商一致的服务等，重百股份每年向商社电商支付使用服务费，使用服务费按照技术成本加资金成本的原则进行定价，合作经营期限 5 年，自 2014 年 10 月



15 日起至 2019 年 10 月 14 日止。

2、近两年一期资产、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	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
资产总额	1,000.00	995.65	4,100.34
负债总额	-	814.69	1,018.69
所有者权益	1,000.00	180.97	3,081.65
项 目	2013 年	2014 年	2015 年 1-7 月
营业收入	-	1,085.03	167.33
营业成本	-	1,103.60	1.83
营业利润	-	-820.35	26.06
净利润	-	-819.03	75.69

(2) 主要资产情况

商社电商主要资产包括办公电子设备，以及从事经营业务产生的往来款项。主要资产项目为：资产总额 4,100.34 万元，包括流动资产 3,695.84 万元、固定资产 404.50 万元；负债总额 1,018.69 万元，其中流动负债 291.39 万元，非流动负债 727.30 万元。

(3) 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	销售货物或提供应税劳务	0%、13%、17%
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	25%



税收优惠：依据《国家税务总局关于制种行业增值税有关问题的公告》国家税务总局公告2010年第17号、《中华人民共和国增值税暂行条例》第538号第十五条，农业生产者销售的资产农业产品、避孕药品和用具、古旧图书等七项免征增值税，免征期限为2014年1月1日至2014年12月31日。

C、资产减值损失的确认

i) 应收款项

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、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄组合	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

(2) 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,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。

ii) 除坏账准备外的其他资产减值准备

对固定资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

D、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	9.7-19.40	3

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方商社集团持有被评估单位商社电商 100.00%的股权。

(四) 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电商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电商股东全部权益。

本次评估范围为商社电商申报的全部资产及负债,根据商社电商经审计的财务报表,截至2015年7月31日,商社电商资产总额为4,100.34万元,负债总额为1,018.69万元,所有者权益为3,081.65万元。

具体情况如下:

资产总额4,100.34万元,包括流动资产3,695.85万元、固定资产404.50万元;负债总额1,018.69万元,其中流动负债291.39万元,非流动负债727.30万元。

(1) 货币资金

商社电商纳入评估范围的货币资金账面金额306.04万元,系银行存款和其他货币资金。

(2) 应收账款

商社电商纳入评估范围的应收账款账面金额9.79万元,系应收货款。

(3) 预付款项

商社电商纳入评估范围的预付款项账面金额1,659.40万元,系预付的软件开发费、货款等。

(4) 其他应收款

商社电商纳入评估范围的其他应收款账面金额1,634.13万元,系员工备用金、保证金、垫付款及与关联单位的往来款等。

(5) 其他流动资产

商社电商纳入评估范围的其他流动资产账面金额86.49万元,系待抵扣的增值税。

(6) 固定资产:截至评估基准日,商社电商纳入本次评估范围的设备共



239台（套），账面原值481.09万元，账面净值404.50万元，主要为办公用电子设备。具体分类如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	电子设备	合计
账面台（套）	239	239
账面原值	481.09	481.09
账面净值	404.50	404.50

（7）无形资产

截至评估基准日，商社电商“无形资产”项目账面值为零。账面未记录的无形资产系拥有的注册商标，具体清单如下：

序号	商标图像	国际分类号	注册号	核定使用商品	注册有效期限	所有人
1		第 42 类	14130089	计算机编程；把有形的数据和文件转换成电子媒体；替他人创建和维护网站，托管计算机站（网站）；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）；网络服务器出租；提供互联网搜索引擎；软件运营服务（SaaS）；信息技术咨询服务；服务器托管（截止）	自公元 2015 年 4 月 14 日至 2025 年 4 月 13 日止	商社电商
2		第 42 类	14130087	计算机编程；把有形的数据和文件转换成电子媒体；替他人创建和维护网站，托管计算机站（网站）；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）；网络服务器出租；提供互联网搜索引擎；软件运营服务（SaaS）；信息技术咨询服务；服务器托管（截止）	自公元 2015 年 4 月 14 日至 2025 年 4 月 13 日止	商社电商

（8）应付账款

商社电商纳入评估范围的应付账款账面金额 15.28 万元，系企业应付的商品采购货款。

（9）预收款项

商社电商纳入评估范围的预收款项账面金额 141.23 万元，系企业预收的平台使用费、商品销售货款等。



(10) 其他应付款

商社电商纳入评估范围的其他应付款账面金额 134.87 万元，系与关联方往来、垫付款、软件开发费等非经营性款项。

(11) 其他非流动负债

商社电商纳入评估范围的其他非流动负债账面金额 727.30 万元，系重庆两江新区财政局拨付的电商平台补助资金 604.80 万元、重庆市信息和工业化委员会拨付的电脑销售电子商务平台建设补助资金 80.00 万元和重庆市渝北区对外贸易经济委员会拨付的公共服务平台建设补助资金 42.50 万元。

评估对象和范围与商社集团委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围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公允价值以外的价值类型。

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，评估商社电商股东全部权益价值。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电商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、商社电商公司章程、营业执照和验资报告；
- 2、商社电商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) 中国人民银行公布的人民币兑美元的中间汇率；
- (3) 相关税收法规及税率。

(六) 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

由于商社电商成立时间较短，历史年度收益不稳定，2014年净利润-819.03万元，2015年1-7月净利润75.69万元，由于商社电商未实际开展生产经营，收益主要来自于重百股份支付的平台使用服务费，无独立的盈利能力，未来预期收益无法合理预测，获得预期收益所承担的风险无法合理预测，故本次评估无法采用收益法进行评估。由于商社电商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电商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、固定资产

(1) 设备

商社电商设备主要为电子设备。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电商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电商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电商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，对商社电商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电商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

根据商社电商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，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据商社电商的资产特点，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

向商社电商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、评估人员在商社电商有关人员的配合下，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，与商社电商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，认为对商社电商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、由商社电商所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、商社电商持续经营，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，商社电商经审计的资产总额 4,100.34 万元，负债总额 1,018.69 万元，净资产 3,081.65 万元。

经本次评估，资产总额 4,113.16 万元，负债总额 291.39 万元，净资产 3,821.77 万元，评估增值 740.12 万元，增值率 24.02 %。

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：重庆商社电子商务有限公司

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	3,695.84	3,696.90	1.06	0.03
2	非流动资产	404.50	416.26	11.76	2.91
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				



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%
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	404.50	410.68	6.18	1.53
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	-	5.58	5.58	-
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	4,100.34	4,113.16	12.82	0.31
21	流动负债	291.39	291.39	-	-
22	非流动负债	727.30	-	-727.30	-100.00
23	负债合计	1,018.69	291.39	-727.30	-71.40
24	股东全部权益(所有者权益)	3,081.65	3,821.77	740.12	24.02

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 740.12 万元，增值率 24.02 %。评估增值的主要原因系商社电商取得的重庆两江新区财政局拨付的电商平台补助资金 604.80 万元、重庆市信息和工业化委员会拨付的电脑销售电子商务平台建设补助资金 80.00 万元和重庆市渝北区对外贸易经济委员会拨付的公共服务平台建设补助资金 42.50 万元，由于上述款项无需返还，实属企业收益性质款项，本次评估为零。



通过上述分析，评估师确定商社电商股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值为 3,821.77 万元（大写：叁仟捌佰贰拾壹万柒仟柒佰肆拾元整）。

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的资料的真实性、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、截至评估基准日，商社电商获得重庆两江新区财政局拨付的电商平台补助资金 604.80 万元、重庆市信息和工业化委员会拨付的电脑销售电子商务平台建设补助资金 80.00 万元和重庆市渝北区对外贸易经济委员会拨付的公共服务平台建设补助资金 42.50 万元，由于上述款项无需返还，实属企业收益性质款项，故评估人员将上述非现时负债评估为零，未考虑商社电商应承担的潜在义务可能对评估结论的影响。

6、根据商社集团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》，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将商社集团全资子公司重庆商社投资有限公司持有的重庆商社电子商务有限公司 100% 股权无偿划转至商社集团，基准日后，上述无偿划转的股权形成的权利、义务等均由商社集团享有或承担。

7、根据 2014 年 3 月 20 日商社集团和重庆百货大楼股份有限公司（以下简称“重百股份”）《关于商社电商合作模式有关事宜的会议纪要》，为支持重百股份开展电子商务业务，加快电子商务平台搭建进程，重百股份将域名为 www.sjgo365.com 的网站以人民币一元价格转让给商社电商，商社电商以此域名申请获得 ICP 许可证，着手建设电子商务平台（www.sjgo365.com）。约定待电子商务平台满足网络经营条件后，重百股份采取商家入驻的形式租赁电子商务平台，开展网上销售及服务等商务活动。

该 O2O 电子商务平台于 2014 年 4 月 24 日上线试运营，2014 年 9 月 25 日正式上线运营，主要从事电子商务业务。

根据 2014 年 10 月 14 日重百股份与商社电商签订的《商家入驻协议》，商社电商同意向重百股份提供足以支撑重百股份电子商务业务发展需要的网



络运营平台及服务支持，包括网络信息服务、二级域名服务及其他双方协商一致的服务等，重百股份每年向商社电商支付使用服务费，使用服务费按照技术成本加资金成本的原则进行定价，合作经营期限5年，自2014年10月15日起至2019年10月14日止。

8、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。

9、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。

10、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。

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