

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司所涉及的重庆商社（集团）有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
**资产评估报告**

中联评报字【2023】第4077号

共5册，第1册

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年十二月一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202304673
合同编号:	23010034A-04
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字【2023】第4077号
报告名称:	重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司所涉及的重庆商社（集团）有限公司 股东全部权益价值评估项目
评估结论:	4,886,334,573.96元
评估报告日:	2023年12月01日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	唐章奇 （资产评估师） 会员编号：45000015 索成善 （资产评估师） 会员编号：11160094
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年12月01日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	16
三、评估对象和评估范围 .....	17
四、价值类型 .....	18
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程和情况 .....	30
九、评估假设 .....	32
十、评估结论 .....	33
十一、特别事项说明 .....	35
十二、评估报告使用限制说明 .....	39
十三、评估报告日 .....	40
附件 .....	42



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关



当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



# 重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司所涉及的重庆商社（集团）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第 4077 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受重庆百货大楼股份有限公司、重庆渝富资本运营集团有限公司的委托，就重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司之经济行为，对所涉及的重庆商社（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，为重庆百货大楼股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

鉴于之前针对此经济行为出具的中联评报字〔2023〕第 332 号评估报告已临近使用有效期，因重庆百货重大资产重组已通过上海证券交易所审核，尚需获得中国证券监督管理委员会同意注册的决定后方可实施，为了解相关资产近期价值，本次以 2023 年 3 月 31 日为评估基准日对重庆商社（集团）有限公司股东全部权益进行加期评估。

评估对象为重庆商社（集团）有限公司股东全部权益，评估范围是重庆商社（集团）有限公司全部资产和负债。包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际



情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对重庆商社（集团）有限公司进行整体评估，并确定最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出重庆商社（集团）有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的评估结论如下：

商社集团股东全部权益账面值 249,053.35 万元，评估值 488,633.46 万元，评估增值 239,580.11 万元，增值率 96.20%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



# 重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司所涉及的重庆商社（集团）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2023】第 4077 号

**重庆百货大楼股份有限公司、重庆渝富资本运营集团有限公司：**

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司之经济行为，对所涉及的重庆商社（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为重庆百货大楼股份有限公司、重庆渝富资本运营集团有限公司，被评估单位为重庆商社（集团）有限公司。

### （一） 委托人一概况

名称：重庆百货大楼股份有限公司（简称“重庆百货”）

类型：股份有限公司(上市公司)

住所：重庆市渝中区青年路 18 号 10、11、14 楼

法定代表人：何谦

注册资金：40,652.8465 万人民币





成立日期：1992年8月

营业期限：1992-08-11 至 无固定期限

社会信用代码：91500000202824753F

经营范围：许可项目：批发、零售预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品、其他食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、饮料、酒、茶叶、保健食品，书刊、音像制品零售，餐饮服务，卷烟、雪茄烟零售，零售6866医用高分子材料及制品、零售6864医用卫生敷料，食品生产（以上经营范围限取得相关许可的分支机构经营），第二类增值电信业务，互联网信息服务，食品销售，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气），出版物零售，烟草制品零售，道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，停车场服务，物业管理，非居住房地产租赁，社会经济咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），招投标代理服务，工程管理服务，采购代理服务，食品销售（仅销售预包装食品），新鲜水果批发，新鲜水果零售，新鲜蔬菜批发，新鲜蔬菜零售，水产品零售，水产品批发，农副产品销售，食用农产品零售，食用农产品批发，鲜肉零售，鲜肉批发，金银制品销售，珠宝首饰零售，珠宝首饰批发，珠宝首饰回收修理服务，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外），日用百货销售，日用品销售，日用品批发，日用产品修理，日用杂品销售，家居用品销售，母婴用品销售，电子雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售，美发饰品销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），皮革制品销售，箱包销售，化妆品零售，针纺织品及原料销售，服装服饰零售，鞋帽零售，鞋帽批发，五金产品零售，通讯设备销售，电子产品销售，照相器材及望远镜零售，



体育用品及器材零售，体育用品及器材批发，办公用品销售，文具用品零售，文具用品批发，家具销售，乐器零售，户外用品销售，玩具、动漫及游艺用品销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），医用口罩零售，日用口罩（非医用）销售，劳动保护用品销售，礼品花卉销售，建筑材料销售，金属材料销售，消防器材销售，机械电气设备销售，电线、电缆经营，家用电器销售，日用电器修理，钟表与计时仪器销售，仪器仪表修理，美甲服务，广告制作，广告发布，广告设计、代理，宠物食品及用品零售，初级农产品收购，建筑装饰材料销售，建筑陶瓷制品销售，涂料销售（不含危险化学品），灯具销售，门窗销售，日用陶瓷制品制造，国内货物运输代理，国内集装箱货物运输代理，会议及展览服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），装卸搬运，包装服务，仓储设备租赁服务，计算机软硬件及辅助设备零售，汽车零配件零售，汽车装饰用品销售，数据处理和存储支持服务，网络技术服务，软件开发，销售代理，物联网技术研发，物联网技术服务，物联网设备销售，物联网应用服务，信息技术咨询服务，互联网数据服务，互联网安全服务，互联网设备销售，平面设计，网络设备销售，移动通信设备制造，消毒剂销售（不含危险化学品），厨具卫具及日用杂品零售，医护人员防护用品零售，医护人员防护用品批发，智能家庭消费设备销售，家具零配件销售，汽车新车销售，新能源汽车整车销售，商务代理代办服务，洗车服务，摩托车及零配件零售，机械零件、零部件销售，机械设备销售，电子元器件与机电组件设备销售，专用化学产品销售（不含危险化学品），橡胶制品销售，日用化学产品销售，润滑油销售，专业保洁、清洗、消毒服务，市场营销策划，咨询策划服务，娱乐性展览，组织文化艺术交流活动，专业设计服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件销售，电器辅件销售，代驾



服务，在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）

## （二）委托人二概况

名称：重庆渝富资本运营集团有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：重庆市两江新区黄山大道东段 198 号

法定代表人：马宝

注册资金：1000000 万人民币

成立日期：2004 年 2 月

营业期限：2004-02-27 至 无固定期限

社会信用代码：91500000759256562N

经营范围：一般项目：市政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资，投资咨询，财务顾问，企业重组兼并顾问及代理，企业和资产托管（国家法律法规规定须取得前置审批的，在未取得审批前不得经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （三）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

企业名称：重庆商社（集团）有限公司（简称“重庆商社”）

类型：有限责任公司

住所：重庆市渝中区青年路 18 号

法定代表人：尹向东

注册资本：22430.731758 万人民币

成立日期：1996-09-18

营业期限：1996-09-18 至 无固定期限

统一社会信用代码：91500000202876844C

经营范围：一般项目：企业总部管理，日用品零售，日用百货销售，



服装服饰零售，化妆品零售，文具用品零售，家具销售，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），日用家电零售，家用电器销售，通讯设备销售，计算机软硬件及辅助设备批发，汽车新车销售，汽车零配件零售，二手车经销，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），商业综合体管理服务，住房租赁，非居住房地产租赁，柜台、摊位出租（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2. 历史沿革及股东结构

1996年7月2日，重庆市人民政府下发《关于重庆商社（集团）组建方案的批复》（重府函[1996]84号），批复由重庆市交电批发公司、重庆市化工批发公司、重庆市五金机械批发公司、重庆新世纪百货公司及其控股、参股和联合联营企业共同组成大型商贸流通企业集团——重庆商社，核心企业重庆商社由重庆市交电批发公司、重庆市化工批发公司组成。

1996年8月23日，重庆市第一商业局签署《重庆商社（集团）有限公司章程》，重庆商社设立时的股东为重庆市第一商业局，注册资本为15,000万元。

根据重庆诚信会计师事务所于1996年9月9日出具的《验资报告》（重诚信验（1996）字第27号）和重庆商社于2007年4月4日向主管工商部门出具的《情况说明》，重庆商社设立时实际到位的出资为3,720万元，具体包括重庆市交电批发公司实缴资本2,247万元，重庆市化工批发公司实缴资本1,473万元。

根据重庆市工商局于1996年9月18日核发的《企业法人营业执照》，重庆商社已办理公司设立工商登记。

2006年12月22日，重庆市国资委下发《关于同意重庆商社（集



团)有限公司注册资本金变更的批复》(渝国资产[2006]245号),批复如下:(1)经审查,确认重庆商社2006年末的国家资本金为50,000万元,具体构成为:①重庆商社设立时的国家资本金为3,720万元;②历年收到财政资本性拨款5,505万元;③土地出让金转增7,637.85176万元;④根据国务院国资委批复,重庆华贸所持重庆百货3,867.50万股划转重庆商社持有,按重庆市政府批准,以重庆百货2005年报期初权益计算,相应增加重庆商社国家资本金9,995.204752万元;⑤资本公积转增实收资本23,141.943488万元;(2)同意重庆商社以2006年末的国家资本金50,000万元作为工商注册资本金,该资本由重庆市国资委持有。

2007年3月30日,重庆金汇会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》(渝金汇验[2007]031号),截至2007年3月14日止,重庆商社已将历年收到的财政资本性拨款7,910.5280万元增加实收资本、重庆华贸所持重庆百货股份对应的9,995.204752万元转入重庆商社增加实收资本、资本公积28,374.267348万元转增实收资本,合计增加实收资本46,280万元,变更后的累计注册资本50,000万元,实收资本50,000万元,由重庆市国资委持有。

2009年1月22日,重庆市国资委下发《关于同意重庆商社(集团)有限公司变更实收资本和注册资本的批复》(渝国资[2009]54号),同意重庆商社增资1,920.74万元,增资事项为2006年至2008年期间市财政局拨款,新增资本由重庆市国资委持有。

2009年3月4日,重庆金汇会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》(渝金汇验[2009]022号),截至2009年3月2日止,重庆商社已足额收到本次新增注册资本(实收资本)合计1,920.74万元,变更后的累计注册资本和实收资本为51,920.74万元。

2011年3月9日,重庆市国资委下发《关于同意重庆商社(集团)



有限公司增加注册资本的批复》（渝国资[2011]86号），同意重庆商社将市财政局拨付的扶持资金 1,385 万元（渝财企[2010]212 号文件）转增为注册资本，转增后重庆商社注册资本为 53,305.74 万元，由重庆市国资委持有。

根据重庆普华会计师事务所有限责任公司于 2011 年 4 月 15 日出具的《验资报告》（普华验报字（2011）第 037 号），截至 2011 年 3 月 25 日止，重庆商社已收到重庆市国资委缴纳的新增注册资本（实收资本）1,385 万元，变更后的累计注册资本和实收资本为 53,305.74 万元。

2015 年 12 月 23 日，重庆市财政局下发《关于下达 2015 年度市级国有资本经营预算资金的通知》（渝财企[2015]529 号），同意拨付重庆商社 2015 年市级国有资本经营预算支出资金 1,185.32 万元，专项用于重庆商社增加资本金。

2016 年 5 月 11 日，重庆市国资委下发《关于同意重庆商社（集团）有限公司增加注册资本金的批复》（渝国资[2016]188 号），同意重庆商社注册资本由 53,305.74 万元增加到 54,491.06 万元。

2016 年 12 月 27 日，重庆市国资委下发《关于同意重庆商社（集团）有限公司注册资本变更的批复》（渝国资[2016]767 号）和《关于对重庆商社（集团）有限公司章程修正案的批复》（渝国资[2016]768 号），同意重庆商社注册资本由 54,491.06 万元增加到 84,491.06 万元，注册资本增加部分由资本公积转增，并相应修改重庆商社公司章程。

2018 年 10 月 30 日，重庆市人民政府下发《关于同意重庆商社（集团）有限公司通过增资扩股实施混合所有制改革的批复》（渝府[2018]38 号），同意《重庆商社（集团）有限公司增资扩股方案》。

根据重庆市国资委、重庆商社分别与物美集团、物美津融和步步高集团、深圳步步高签署的《关于重庆商社（集团）有限公司的增资协议》



及其补充协议，同意物美津融以 397,553.5612 万元溢价认缴重庆商社新增注册资本 84,491.06 万元，深圳步步高以 88,345.2358 万元溢价认缴重庆商社新增注册资本 18,775.7911 万元，剩余部分计入资本公积，资本公积由本次增资完成后重庆商社股东按持股比例享有。

2020 年 3 月 24 日，重庆商社作出第一次股东会决议，同意（1）吸纳物美津融、深圳步步高为重庆商社新股东；（2）重庆商社注册资本由 84,491.06 万元变更为 187,757.9111 万元，新增注册资本中，物美津融以货币方式认缴出资 84,491.06 万元，深圳步步高以货币方式认缴出资 18,775.7911 万元，本次增资完成后，重庆市国资委、物美津融、深圳步步高的出资比例分别为 45%、45%、10%；（3）修改公司章程。

2020 年 5 月 8 日，重庆市国资委下发《关于无偿划转重庆商社（集团）有限公司全部股权的通知》（渝国资[2020]159 号），同意以 2019 年 12 月 31 日为基准日，将重庆市国资委所持重庆商社全部股权无偿划转渝富控股持有。

2020 年 5 月 14 日，重庆商社作出股东会决议，同意重庆市国资委将所持重庆商社 45%的股权全部无偿划转渝富控股持有，物美津融、深圳步步高放弃优先购买权，同意修改公司章程。

2021 年 1 月 11 日，重庆商社作出 2021 年第一次股东会决议，审议通过《关于重庆商社（集团）有限公司增资事项的议案》，同意持股平台商社慧兴、商社慧隆认缴重庆商社新增注册资本 2,113.8392 万元，本次增资完成后，重庆商社注册资本由 187,757.9111 万元变更为 189,871.7503 万元。同日，重庆商社作出 2021 年第二次股东会决议，审议通过《关于修订〈重庆商社（集团）有限公司章程〉的议案》。

2021 年 1 月 12 日，渝富控股、物美津融、深圳步步高、商社慧兴、商社慧隆、重庆商社签署《关于重庆商社（集团）有限公司的增资协议》，



约定商社慧兴出资 3,260 万元认购重庆商社新增注册资本 727.6785 万元，商社慧隆出资 6,210 万元认购重庆商社新增注册资本 1,386.1607 万元。

2021 年 6 月 22 日，渝富控股下发《关于〈重庆渝富资本运营集团有限公司资产负债优化调整方案〉的批复》（渝富控股发[2021]60 号），同意将渝富控股持有的重庆商社的全部股权无偿划转至渝富资本。

2021 年 7 月 1 日，重庆商社作出股东会决议，同意渝富控股将所持重庆商社 44.499%的股权全部无偿划转渝富资本持有，物美津融、深圳步步高、商社慧隆、商社慧兴放弃优先购买权，同意修改公司章程。

2021 年 9 月 3 日，重庆商社作出 2021 年第七次股东会决议，全体股东一致同意：（1）《重庆商社（集团）有限公司分立方案》，重庆商社以存续分立的方式进行分立，重庆商社的法律主体仍存在，同时将部分资产负债划至分立后新设的公司——重庆商社商业管理有限公司；（2）天健会计师事务所（特殊普通合伙）以 2021 年 3 月 31 日为基准日对重庆商社个别财务报表进行审计并出具相关报告；（3）重庆商社签署《重庆商社（集团）有限公司分立协议》；（4）分立后的《重庆商社（集团）有限公司章程》（存续公司）及《重庆商社商业管理有限公司章程》（新设公司）。

2021 年 9 月 9 日，重庆商社、渝富资本、物美津融、深圳步步高、商社慧隆、商社慧兴共同签署《重庆商社（集团）有限公司分立协议》，约定：（1）重庆商社采用存续分立方式，由重庆商社分立为重庆商社和重庆商管；截至 2021 年 3 月 31 日，分立前重庆商社的注册资本为 189,871.7503 万元，净资产 433,314.573507 万元，其中分立后的重庆商社接受 114,899.960143 万元净资产，重庆商管接受 318,414.613364 万元净资产；（2）分立后的重庆商社注册资本为 22,430.731758 万元，资本





公积为 52,240.936740 万元；重庆商管的注册资本为 167,441.018542 万元，资本公积为 389,968.359115 万元；（3）分立后的重庆商社与重庆商管的股东和股权结构与分立前重庆商社的股东和股权结构保持一致。

2021 年 10 月 18 日，重庆商社作出 2021 年第八次股东会决议，同意：（1）重庆商社作为分立后存续公司，注册资本由 189,871.7503 万元变更为 22,430.731758 万元，变更后渝富资本认缴出资额为 9,981.454849 万元（对应重庆商社 44.499%的股权）；物美津融认缴出资额为 9,981.454849 万元（对应重庆商社 44.499%的股权）；深圳步步高认缴出资额为 2,218.101077 万元（对应重庆商社 9.889%的股权）；商社慧隆认缴出资额为 163.755792 万元（对应重庆商社 0.730%的股权）；商社慧兴认缴出资额为 85.965191 万元（对应重庆商社 0.383%的股权）；（2）签署分立后的《重庆商社（集团）有限公司章程》。

截至评估基准日，重庆商社股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
重庆渝富资本运营集团有限公司	9981.454849	44.50	9981.454849	44.50
天津滨海新区物美津融商贸有限公司	9981.454849	44.50	9981.454849	44.50
深圳步步高智慧零售有限公司	2218.101077	9.89	2218.101077	9.89
重庆商社慧隆企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	163.755792	0.73	163.755792	0.73
重庆商社慧兴企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	85.965191	0.38	85.965191	0.38
合计	22430.731758	100.00	22430.731758	100.00

### 3. 资产、财务及经营状况

#### (1) 合并报表财务状况

截至评估基准日 2023 年 3 月 31 日，重庆商社合并报表资产总额 1,876,152.08 万元，负债 1,242,036.10 万元，净资产 634,115.98 万元；



2023年1-3月合并报表营业收入508,574.69万元，净利润52,019.03万元。

表2 合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年3月31日
总资产	1,937,682.87	1,782,590.61	1,876,152.08
负债	1,394,313.10	1,199,874.73	1,242,036.10
净资产	543,369.77	582,715.88	634,115.98
项目	2021年度	2022年度	2023年1-3月
营业收入	2,113,772.90	1,830,214.65	508,574.69
利润总额	95,270.77	95,944.33	57,978.41
净利润	83,862.05	85,938.50	52,019.03
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

#### (2) 母公司报表财务状况

截至评估基准日2023年3月31日，重庆商社母公司报表资产总额268,052.11万元，负债18,998.76万元，净资产249,053.35万元；2023年1-3月母公司报表营业收入1,231.65万元，净利润773.55万元。

重庆商社母公司近年资产、财务状况如下表：

表3 母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年3月31日
总资产	376,323.38	267,512.20	268,052.11
负债	227,160.02	19,232.40	18,998.76
净资产	149,163.36	248,279.80	249,053.35
项目	2021年度	2022年度	2023年1-3月
营业收入	4,786.53	4,795.16	1,231.65
利润总额	57,057.23	103,348.69	1,002.34
净利润	59,675.71	100,521.19	773.55
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

#### 4. 公司执行的主要会计政策



按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订），及其后颁布和修订的 40 余项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

其中应收款项坏账计提政策为，采用单项计提及账龄组合相结合方式计提坏账准备。对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，不计提坏账准备；对确定无法回收或可以确定具体损失金额的，根据实际损失计提坏账准备。对于难以确定收不回账款数额的，采用账龄组合方式确定坏账准备，具体坏账比例为，账龄 1 年以内（含 1 年）的为 5.00%；账龄 1-2 年的为 10.00%；账龄 2-3 年的为 30.00%；账龄 3-4 年的为 50.00%；账龄 5 年以上的为 100%。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为重庆百货大楼股份有限公司、重庆渝富资本运营集团有限公司，被评估单位为重庆商社。委托人重庆渝富资本运营集团有限公司为被评估单位重庆商社的股东。被评估单位重庆商社为委托人重庆百货大楼股份有限公司的控股股东。

#### （五）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据《重庆百货大楼股份有限公司第七届三十九次董事会决议》，重庆百货大楼股份有限公司拟以发行股份的方式吸收合并重庆商社（集团）有限公司，为此需对重庆商社（集团）有限公司股东全部权益进行



资产评估，为重庆百货大楼股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

鉴于之前针对此经济行为出具的中联评报字〔2023〕第 332 号评估报告已临近使用有效期，因重庆百货重大资产重组已通过上海证券交易所审核，尚需获得中国证券监督管理委员会同意注册的决定后方可实施，为了解相关资产近期价值，本次以 2023 年 3 月 31 日为评估基准日对重庆商社（集团）有限公司股东全部权益进行评估。

### 三、 评估对象和评估范围

评估对象是重庆商社（集团）有限公司股东全部权益。评估范围为重庆商社（集团）有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 268,052.11 万元，负债总额为 18,998.76 万元，净资产为 249,053.35 万元。其中，流动资产 10,940.70 万元，非流动资产 257,111.41 万元；流动负债 9,920.79 万元，非流动负债 9,077.97 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年 3 月 31 日的重庆商社母公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一） 主要资产情况

截至评估基准日，重庆商社的母公司报表资产总额 268,052.11 万元，主要资产包括长期股权投资、投资性房地产、房屋建筑物等。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中：

##### 1. 长期股权投资



长期股权投资为被评估单位对重庆百货大楼股份有限公司、重庆商社万盛五交化有限公司的股权投资。


## 2. 投资性房地产

投资性房地产共 3 项，为被评估单位对外出租的 2 幢商业综合体及 4S 店，建筑面积共计 88,598.82 平方米，证载权利人均均为被评估单位。投资性房地产基准日物理状况良好，正常使用。

## (二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报的表外资产包括 1 项商标权。详情如下：

表4 纳入评估范围的商标权一览表

序号	内容或名称	注册有效期限	核定使用商品/服务类别	商标注册证号
1		2010-06-28	33 类-酒	6041391

除此外截至评估基准日 2023 年 3 月 31 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

## (三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《重庆商社（集团）有限公司审计报告》（天健审〔2023〕8-386 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 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

《重庆百货大楼股份有限公司第七届三十九次董事会决议》。

### （二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；
6. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人



民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

9. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号);

12. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

13. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

14. 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

16. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令 第 91 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令 第 732 号)修订);

17. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

18. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 2019



年修订);

19. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号, 2005 年);

20. 《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);

21. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

22. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

23. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 第 32 号, 2016 年);

24. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令 第 214 号, 2023 年 2 月 17 日修订);

25. 《上市公司非公开发行股票实施细则》(证监会令 第 73 号, 2020 年 2 月 14 日修订);

26. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令 第 36 号);

27. 《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 号);

28. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35 号);





5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则-无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则-利用专家及相关报告》（中评协 2017]35号）；
13. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
20. 《资产评估专家指引第6号-上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）；
21. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
22. 其他与评估工作相关的准则等。

#### （四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 股权/债权投资协议；



4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;
2. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率（LPR）公告;
3. 《2023 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）;
4. 基准地价文件;
5. 土地交易市场资料;
6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
7. 重要业务合同、资料;
8. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆商社（集团）有限公司审计报告》（天健审〔2023〕8-386号）;
2. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
3. 彭博数据库;
4. 《投资估价》[美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版);
7. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
10. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);



11. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则）；

12. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；

13. 其他参考资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法简介

依据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38 号）和《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。



## （二）评估方法选择

本次评估目的是重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

重庆商社系持股型公司，不直接从事具体的生产经营，主要通过上市公司开展零售业务，并将其自有物业租赁给上市公司等作为办公场所以及百货、超市、电器、汽贸等业态的经营场所使用。重庆商社的收入来源主要为向上市公司等单位收取的租金。本次交易完成后，上市公司将对重庆商社实施吸收合并，并将承继及承接重庆商社物业资产等一切权利与义务，无需再通过租赁方式使用相关物业资产。因此，重庆商社未来租赁收入存在较大不确定性，综合考虑本次评估未选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

本次评估作为加期评估，其目的为验证相关资产定价的合理性及公允性，故保持与确定交易对价评估报告的评估方法一致。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （三）资产基础法



资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

#### (1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

#### (2) 应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### (3) 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整



性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

## 2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

对于持有的上市公司股权，按照本次交易方案中的股票发行价格确定每股单价，以每股单价乘以持有股数确定长期股权投资价值。

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 3. 投资性房地产

### (1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择合适评估方法。

### (2) 评估方法介绍

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：



$$P=P_{\text{案例}} \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中： P：待估房产评估价值； P<sub>案例</sub>：可比交易实例价格；  
A：交易情况修正系数； B：交易日期修正系数；  
C：区域因素修正系数； D：个别因素修正系数；  
E：权益状况因素修正系数。

#### 4. 固定资产-房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物为企业所持有的商社大厦综合体资产未出租的自用部分，本次评估将商社大厦作为整体进行评估。故评估范围内房屋建筑物价值并入投资性房地产商社大厦物业中体现。

#### 5. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，型号已下市尚在使用中的设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

##### (2) 成新率的确定

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：



成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

另：直接按二手市场价评估的设备，无须计算成新率。

### (3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 6. 在建工程

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

## 7. 无形资产—其他

纳入评估范围的无形资产—其他为商标。

对于商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。鉴于纳入本次评估范围的商标主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

## 8. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为企业持有物业的装修改造费用。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未





来受益期内仍可享有相应权益或资产，将其一同并入对应房产中测算其价值。

## 9. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一） 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的



要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

### 3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的往来款项，清查核实其对账单及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中房屋建筑物、机器设备以抽查的形式进行盘点。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

### 4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

### 5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

### 6. 进行评定估算



根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和



使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
  2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
  3. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；
  4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
  5. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
  6. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
  7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法，对重庆商社（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日2023年3月31日的价值进行了评估。



## （一）资产基础法评估结论

商社集团总资产账面值 268,052.11 万元，评估值 507,632.22 万元，评估增值 239,580.11 万元，增值率 89.38 %。

负债账面值 18,998.76 万元，评估值 18,998.76 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 249,053.35 万元，评估值 488,633.46 万元，评估增值 239,580.11 万元，增值率 96.20 %。详见下表。

表5 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 3 月 31 日

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	10,940.70	10,942.65	1.95	0.02
2 非流动资产	257,111.41	496,689.57	239,578.16	93.18
3 其中：长期股权投资	171,506.69	409,029.64	237,522.95	138.49
4 投资性房地产	84,209.40	87,589.41	3,380.01	4.01
5 固定资产	1,152.81	21.77	-1,131.04	-98.11
6 在建工程	48.58	48.58	-	-
7 无形资产	-	0.17	0.17	
7-1 其中：土地使用权	-	-	-	
8 其他非流动资产	193.93	-	-193.93	-100.00
9 资产总计	268,052.11	507,632.22	239,580.11	89.38
10 流动负债	9,920.79	9,920.79	-	-
11 非流动负债	9,077.97	9,077.97	-	-
12 负债总计	18,998.76	18,998.76	-	-
13 净资产（所有者权益）	249,053.35	488,633.46	239,580.11	96.20

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。



## （二）评估值与账面价值比较变动主要原因

重庆商社（集团）有限公司净资产评估值 488,633.46 万元，评估增值 239,580.11 万元，增值率 96.20%。主要为长期股权投资增值，增值原因为：账面值系企业原始的股权投资成本，被投资企业实现利润使投资股权的市场价值高于初始投资成本。

## 十一、 特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《重庆商社（集团）有限公司审计报告》（天健审〔2023〕8-386号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

### （二）权属资料不全或权属瑕疵事项

1.本次评估范围的房产中，重庆商社万盛五交化有限公司持有的矿山路房产（产权证号为：万盛区字第7427号）的证载权利人为重庆市万盛区五金交电化工公司。重庆市万盛区五金交电化工公司为重庆市万盛五交化有限公司的曾用名，该公司原系国有企业，于1996年改制为股份有限公司。1998年重庆商社（集团）有限公司兼并重庆市万盛五交化有限公司，公司更名为“重庆商社万盛五交化有限公司”。公司尚未对该房产的房屋所有权证办理变更，上述房屋建筑物为重庆商社万盛五交化有限公司所有，不存在产权纠纷。

2.本次评估范围的房产中，重庆商社万盛五交化有限公司持有的万东北路房产（产权证号为：108房地证2005字第00990号）的证载面积为



2,276平方米，产权证附图记载建筑面积为2,196平方米。根据向重庆市万盛经济技术开发区规划和自然资源局查询的不动产登记资料，《重庆市房地产登记申请书》中记载的建筑面积为2,196平方米，《重庆市房地产登记审核表》（房地籍号200500880）中记载：“原证混合结构，共四层，建筑面积为2,276平方米……原面积计算有误，更正为2,196平方米”，《现场登记查勘表》中记载面积计算公式为“ $549 \times 4 = 2,196$ ”。根据档案记载，该房产面积为2,196平方米，产权证记载面积与档案面积不符，企业尚未办理变更。

3.本次评估范围内，重庆商社万盛五交化有限公司持有的房产所对应的土地使用权，系重庆商社（集团）有限公司兼并重庆市万盛五交化有限公司时，重庆市万盛区国土局与重庆商社万盛五交化有限公司签订《重庆市国有土地使用权出让合同》，并由重庆商社（集团）有限公司支付土地出让金取得。根据该合同中第二条约定，“土地使用权出让金为人民币 587,659.20 元。经批准，实收 100,000.00 元。受让方在签订本合同时缴付出让金 100,000.00 元。剩余部分出让金，出让方同意在下列时限付清：土地使用权再转让时一次付清。”上述剩余部分出让金，被评估单位目前已挂账，尚未缴纳。

### （三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

### （五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系



本次评估未发现重大担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

## （六）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

重庆百货大楼股份有限公司于 2023 年 5 月 5 日召开 2022 年年度股东大会审议通过《2022 年度利润分配方案》，并于 2023 年 6 月 28 日完成 2022 年年度权益分派的实施。重庆商社（集团）有限公司收到现金分红 142,117,964.76 元。

根据《重庆百货大楼股份有限公司关于实施 2022 年度利润分配后调整发行股份吸收合并重庆商社（集团）有限公司暨关联交易的股票发行价格及发行数量的公告》分红后股票发行价格调整为 18.82 元/股。

重庆商社（集团）有限公司于 2023 年 7 月 4 日召开 2023 年第七次股东会审议通过《关于向股东进行利润分配的议案》，决定将其从重庆百货大楼股份有限公司取得的现金分红款中的 142,117,964.00 元用于实施现金分红。

本次评估未考虑上述分红事项对于评估结论的影响，提请报告使用人关注该事项对交易的影响。

除此外，未发现公司存在其他重大期后事项。

## （七）本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现对应的经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

## （八）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的





所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来



发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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价格的影响，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。

（二）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。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机



构及其资产评估师不承担责任；

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起计算，至 2024 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二三年十二月一日。



（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：

唐奇  
45000015

资产评估师：

成善  
11160094

二〇二三年十二月一日



## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆商社（集团）有限公司审计报告》（天健审〔2023〕8-386号）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2022）0128号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
11. 资产评估委托合同（复印件）；
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

