

成商集团股份有限公司拟进行股权收购  
所涉及的成都青羊区仁和春天百货有限  
公司股东全部权益价值



# 资产评估报告

国众联评报字（2015）第3-031号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实

（资产评估报告共分二册，本册为第一册）

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一五年十一月十八日  
中国·深圳

## 目 录

声 明.....	1
（摘要）.....	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型及其定义.....	23
五、评估基准日.....	24
六、评估依据.....	24
七、评估方法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	37
九、评估假设.....	39
十、评估结论.....	41
十一、特别事项说明.....	43
十二、评估报告使用限制说明.....	47
十三、评估报告日.....	47
评估报告附件.....	48

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并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；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。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对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进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十一、本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

成商集团股份有限公司  
拟进行股权收购所涉及的成都青羊区仁和春天  
百货有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告  
(摘要)

国众联评报字(2015)第3-031号

**重 要 提 示**

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受成商集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的成都青羊区仁和春天百货有限公司的股东全部权益在2015年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方及被评估单位**

委托方：成商集团股份有限公司

被评估单位：成都青羊区仁和春天百货有限公司

**二、评估目的**

成商集团股份有限公司拟收购成都青羊区仁和春天百货有限公司的股权，本次评估系为成商集团股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象为成都青羊区仁和春天百货有限公司于评估基准日股东全部权益价值。

具体评估范围为成都青羊区仁和春天百货有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 52,771.47 万元，负债总额账面值 20,896.30 万元，所有者权益账面值 31,875.17 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华专审字【2015】48200008 号”无保留意见审计报告。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与成商集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

##### （一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日资产总额账面值 52,771.47 万元，评估值 133,474.53 万元，评估增值 80,703.06 万元，增值率 152.93%；

负债总额账面值 20,896.30 万元，评估值 20,311.30 万元，评估减值 585.00 万元，

减值率 2.80 %;

净资产账面值 31,875.17 万元, 评估值 113,163.23 万元, 评估增值 81,288.06 万元, 增值率 255.02 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 6 月 30 日

被评估单位: 成都青羊区仁和春天百货有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	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	20,568.77	19,242.36	-1,326.41	-6.45
2	非流动资产	32,202.70	114,232.17	82,029.47	254.73
3	其中: 可供出售金融资产	879.09	879.09	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
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	22,040.65	111,428.14	89,387.49	405.56
9	在建工程	986.71	1,074.35	87.64	8.88
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	4,153.54	553.94	-3,599.60	-86.66
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	4,142.71	296.65	-3,846.06	-92.84
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	52,771.47	133,474.53	80,703.06	152.93
21	流动负债	20,219.28	20,219.28	-	-
22	非流动负债	677.02	92.02	-585.00	-86.41
23	负债合计	20,896.30	20,311.30	-585.00	-2.80
24	净资产(所有者权益)	31,875.17	113,163.23	81,288.06	255.02

#### (二) 收益法评估结论:

采用收益法对成都青羊区仁和春天百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为

180,463.43 万元，评估值较账面净资产增值 148,588.26 万元，增值率 466.16 %。

(三) 对评估结果选取的说明：收益法与资产基础法评估结论差异额为 67,300.20 万元，差异率为 59.47 %，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如品牌价值、客户关系、公司的管理能力、人力资源、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果。

成都青羊区仁和春天百货有限公司股东全部权益价值为 180,463.43 万元，人民币大写金额为：壹拾捌亿零肆佰陆拾叁万肆仟叁佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

# 成商集团股份有限公司拟进行 股权收购所涉及的成都青羊区仁和春天百货有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-031 号

成商集团股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购所涉及的成都青羊区仁和春天百货有限公司股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

企业名称：成商集团股份有限公司

注册地址：成都市东御街 19 号

法定代表人：高宏彪

注册资本：（人民币）伍亿柒仟零肆拾叁万玖仟陆佰伍拾柒元

公司类型：股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

经营期限：自 1993 年 12 月 31 日至永久

注册号：510100000031610

经营范围：批发、零售商品（国家法律、行政法规、国务院决定限制与禁止的除外）；零售：烟、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、计生用品、蔬菜水果；零售音像制品及按中华人民共和国对外贸易经济合作部（1994）外经贸政审函字第 765 号文核准的经营范围经营进出口业务（以上项目凭许可证在有效期内经营）；摄影、摄像、家电维修；仓储；广告；宾馆（仅限分支机构经营）；房屋中介；自有房屋出租；再生资源回收；停车场服务；商务信息咨询；其他无需许可或审批的



合法项目。（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）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：成都青羊区仁和春天百货有限公司（以下简称“光华百货”）

注册地址：四川省成都市青羊区二环路西二段 19 号

法定代表人：周健成

注册资本：（人民币）18500 万元

公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

经营期限：自 2007 年 11 月 29 日至 2047 年 11 月 28 日

注册号：510100400018894

经营范围：批发及零售：服装、鞋帽、针纺织品、化妆品及其他日用品，文具用品、珠宝首饰、工艺品及其他文化用品，家用电器及其他电子产品；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；从事与本商场配套的美容美发及健身服务，从事自营商场的建设、企业管理服务；从事自有物业的租赁、物业管理；从事自营商场的进出口业务（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

### 2. 企业简介及历史沿革：

#### 2.1 光华百货设立情况

光华百货由成都春天房地产开发有限公司和纪高有限公司公司公司合资设立，于 2007 年 11 月 27 日取得四川省商务厅川商促[2007]155 号《关于同意设立中外合资成都青羊区仁和春天百货有限公司的批复》批文，四川省人民政府外商投资企业管理部门于同日颁发商外资川府字[2007]0090 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。光华百货于 2007 年 11 月 29 日取得成都市工商行政管理局核发的企合川蓉总字第 004486 号营业执照。

根据联营合同、《公司章程》及四川省商务厅川商促[2007]155 号批文的规定，申请登记的注册资本为 18500 万元人民币，由全体股东于 2008 年 5 月 28 日之前缴足，光华百货设立出资经四川联众会计师事务所审验，并于 2008 年 1 月 22 日出具《验资报告》（川联从验字[2008]第 1-076 号），确认截至 2008 年 1 月 9 日，实收资本为 18500

万元，春天房地产以经评估的在建工程（成都市青羊区青华路46号）出资，该在建工程已经四川通和土地与房地产估价有限责任公司评估，并于2007年12月29日出具川通房评报[2007]字第211号评估报告，折合出资额7400万元人民币，占公司注册资本40%；纪高有限公司公司以港币现汇出资，折合人民币11100万元，占公司注册资本60%。光华百货已取得成都市工商行政管理局核发的510100400018894号营业执照。

## 2.2 历次增减资及股权转让情况

2011年4月18日，成都春天房地产开发有限公司与纪高有限公司公司公司签订《股权转让协议》，春天房地产将其持有光华百货的40%股权以8730万元的价格转让给纪高有限公司公司公司。2011年4月，光华百货将法定代表人、董事长由陈立仁变更为周健成，董事由陈立仁、刘中源、林义陶变更为周健成、刘中源、陈凡。2011年5月6日完成变更手续。2011年5月31日，光华百货获得四川省商务厅川商审批[2011]160号《关于同意成都青羊区仁和春天百货有限公司股东股权转让的批复》，2011年9月16日取得商外资川府字[2011]0059号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

## 3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东	出资额（万元）	所占比例(%)
纪高有限公司公司公司	18500	100
合计	18500	100

## 4. 近年资产、损益状况

企业截止2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
流动资产	370,288,805.73	271,179,564.65	205,687,727.45
非流动资产	351,807,797.35	327,407,303.39	322,026,999.55
其中：可供出售金融资产	5,294,683.07	5,685,595.98	8,790,938.65
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	244,659,654.44	228,619,089.84	220,406,481.09
在建工程	195,380.00	3,250,925.69	9,867,127.19

无形资产	42,002,621.66	42,335,562.44	41,535,363.09
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	59,655,458.18	47,516,129.44	41,427,089.53
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
资产总计	722,096,603.08	598,586,868.04	527,714,727.00
流动负债	420,596,761.26	281,155,108.89	202,192,771.14
非流动负债	5,896,170.77	5,993,899.00	6,770,234.66
负债总计	426,492,932.03	287,149,007.89	208,963,005.80
净资产（所有者权益）	295,603,671.05	311,437,860.15	318,751,721.20

注：表中2013年、2014年及2015年6月30日数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

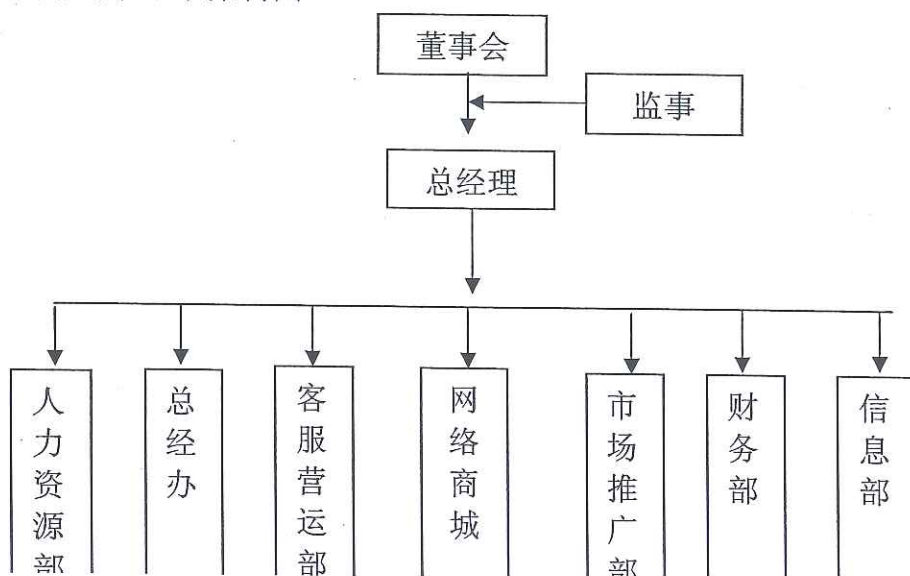
2013年度、2014年度及2015年1-6月损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	1,547,264,591.88	1,519,371,862.91	636,190,538.94
减：营业成本	1,222,828,776.94	1,189,961,665.52	485,670,566.02
营业税金及附加	11,323,328.04	9,817,071.30	4,925,131.15
营业利润	199,007,720.47	216,060,479.19	96,465,285.83
利润总额	202,545,488.95	215,947,763.63	98,121,351.10
减：所得税费用	50,657,359.58	54,028,526.64	24,536,587.06
净利润	151,888,129.37	161,919,236.99	73,584,764.04

注：表中2013年、2014年及2015年1-6月数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

#### 5. 被评估单位组织架构图



## 6. 公司的主营产品情况介绍

光华百货主营业务为商业零售业，经营业态包括百货和超市，其中以百货为主。百货是指在一个大建筑物内，根据不同商品部门设销售区，开展进货、管理、运营，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态；超市是指采取自选销售方式、以销售大众化实用品为主，较大限度满足顾客日常性需求的零售业态。针对百货业务与超市业务客流重叠度高、二者对客户需求互补性明显的特点，通过“百货+超市”模式，可以有效提升商圈的客流量以及客流间协同。

## 7 执行的主要会计政策：

7.1 光华百货财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

7.2 会计期间：光华百货会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 7.3 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 7.3.1 坏账准备的确认标准

光华百货在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### 7.3.2 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法  
光华百货将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

光华百货对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的

金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

光华百货对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

应收账款不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	单项金额不重大的应收款项，并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
无信用风险组合	指应收账款中应收租户的租金，账龄均为 1-2 个月左右，该组合的应收账款可回收性与其他应收账款存在明显差异，基本上不存在不能收回的风险。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收账款组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	(账龄分析法)根据应收账款的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。
无信用风险组合	其他方法：不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5

账龄	应收账款计提比例 (%)
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	15
4-5 年	20
5 年以上	25

其他应收款风险组合按其他应收款项的性质，对于处于正常结算状态下的供应商或客户及其他往来单位在正常经营合作过程中产生各种应收费用、代垫款及支付的押金等性质的其他应收款项，公司按个别认定法计提坏账准备。

③单项金额虽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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试后，测试结果表明收回可能性极小
坏账准备的计提方法	个别认定法

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7.4 存货

7.4.1 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

7.4.2 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用先进先出法计价。

7.4.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的

差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

7.4.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

7.4.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次性摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7.5 固定资产

7.5.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

7.5.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	4-20	5	4.75-23.75
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-20	5	4.75-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，光华百货目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

7.5.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、20“非流动非金融资产减值”。

7.5.4 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 7.5.5 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

光华百货至少于每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 7.6 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、20“非流动非金融资产减值”。

#### 7.7 无形资产

##### 7.7.1 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指光华百货拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入光华百货且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，



全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

光华百货至少于每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，光华百货在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、20“非流动非金融资产减值”。

#### 7.7.2 研究与开发支出会计政策

光华百货内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 7.8 收入

##### 7.8.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，

确认商品销售收入的实现。

#### 7.8.2 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

光华百货与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### 7.8.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### 7.8.4 使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 7.8.5 利息收入

按照他人使用光华百货货币资金的时间和实际利率计算确定

#### 7.9 税项

##### 7.9.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	增值额	0 或 13 或 17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值 70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

##### 7.9.2 税收优惠及批文

光华百货未享有税收优惠政策。

#### (三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位的股权，委托方与被评估单位是收购者与被收购者关系。

#### (四) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

成商集团股份有限公司拟收购成都青羊区仁和春天百货有限公司的股权，本次评估系为成商集团股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象、评估范围

本次评估对象为成都青羊区仁和春天百货有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为成都青羊区仁和春天百货有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 52,771.47 万元，负债总额账面值 20,896.30 万元，所有者权益账面值 31,875.17 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华专审字【2015】48200008 号”无保留意见审计报告。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
1	流动资产	20,568.77
2	非流动资产	32,202.70
3	其中：可供出售金融资产	879.09
4	持有至到期投资	-
5	长期股权投资	-
6	投资性房地产	-
7	固定资产	22,040.65
8	在建工程	986.71
9	无形资产	4,153.54
10	商誉	
11	长期待摊费用	4,142.71
12	递延所得税资产	-
13	其他非流动资产	-
14	资产总计	52,771.47
15	流动负债	20,219.28
16	非流动负债	677.02
17	负债总计	20,896.30
18	净资产（所有者权益）	31,875.17

## (二) 价值较大实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、固定资产(包括建筑物类及设备类固定资产)等,截至评估基准日,具体分布情况如下:

### 1. 存货

存货为库存商品,分布在公司超市区和百货区,超市区库存商品主要为香烟、酒、奶粉及生鲜等;百货区库存商品主要为柜台上用于出售的各种化妆品,包括保湿霜、护手霜、粉底等。

### 2. 固定资产,包括建筑物类固定资产和设备类固定资产两大类。

2.1 建筑物类固定资产位于四川省成都市青羊区二环路西二段19号,包括房屋建筑物,资产取得方式为自建。

其中: (1) 房屋建筑物结构类型为钢混,概况如下:

房屋建筑物主要包括办公楼、车库、更衣室等,具体情况见下表:

房产权证号	房屋名称	房屋结构	原始建成日期	房屋现状	建筑面积(m <sup>2</sup> )
成房权证成房监证字第2357597号	青羊区二环路西二段19号1栋-2层4室	钢混	2009年	春天酒店用作更衣室	377.94
	青羊区二环路西二段19号1栋-2层11室	钢混	2009年	仁和物业用作库房	204.92
成房权证成房监证字第2357591号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层9室	钢混	2009年	车库	3,939.36
	青羊区二环路西二段19号1栋-1层10室	钢混	2009年	车库	4,133.32
成房权证成房监证字第2357592号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层2室	钢混	2009年	洗车场	45.52
	青羊区二环路西二段19号1栋-1层4室	钢混	2009年	员工男女更衣室	368.71
成房权证成房监证字第2357585号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层3号	钢混	2009年	商业	1,572.24
成房权证成房监证字第2357586号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层6号	钢混	2009年	商业	1,365.57
成房权证成房监证字第2357583号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层7号	钢混	2009年	商业	646.21
成房权证成房监证字第2357582号	青羊区二环路西二段19号1栋-1层8号	钢混	2009年	商业	212.41
成房权证监证字第2357595号	青羊区二环路西二段19号1栋1层102号	钢混	2009年	商业	3,733.25
成房权证监证字第2357596号	青羊区二环路西二段19号1栋1层106号	钢混	2009年	商业	4,063.90

成房权证监证字第 2357594号	青羊区二环路西二段19号1 栋1层107号	钢混	2009年	商业	73.08
成房权证成房监证字第 2357598号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层204号	钢混	2009年	商业	4104.44
成房权证成房监证字第 2357593号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层205号	钢混	2009年	商业	284.01
成房权证成房监证字第 2357617号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层206号	钢混	2009年	商业	393.25
成房权证成房监证字第 2357618号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层207号	钢混	2009年	商业	2018.84
成房权证成房监证字第 2357616号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层208号	钢混	2009年	商业	80.89
成房权证成房监证字第 2357620号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层209号	钢混	2009年	商业	308.33
成房权证成房监证字第 2357599号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层210号	钢混	2009年	商业	58.47
成房权证成房监证字第 2357615号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层211号	钢混	2009年	商业	125.4
成房权证成房监证字第 2357613号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层212号	钢混	2009年	商业	336.9
成房权证成房监证字第 2357614号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层213号	钢混	2009年	商业	148.13
成房权证成房监证字第 2357612号	青羊区二环路西二段19号1 栋2层215号	钢混	2009年	商业	302.96
成房权证成房监证字第 2357611号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层305号	钢混	2009年	商业	4,098.83
成房权证成房监证字第 2357610号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层306号	钢混	2009年	商业	267.22
成房权证成房监证字第 2357565号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层307号	钢混	2009年	商业	370.42
成房权证成房监证字第 2357609号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层308号	钢混	2009年	商业	1,933.90
成房权证成房监证字第 2357608号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层309号	钢混	2009年	商业	76.19
成房权证成房监证字第 2357606号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层310号	钢混	2009年	商业	290.43
成房权证成房监证字第 2357604号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层311号	钢混	2009年	商业	55.07
成房权证成房监证字第 2357603号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层312号	钢混	2009年	商业	118.12
成房权证成房监证字第 2357602号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层313号	钢混	2009年	商业	317.34
成房权证成房监证字第 2357601号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层314号	钢混	2009年	商业	139.53
成房权证成房监证字第 2357600号	青羊区二环路西二段19号1 栋3层317号	钢混	2009年	商业	285.37
成房权证成房监证字第 2357562号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层405号	钢混	2009年	商业	4,180.91

成房权证成房监证字第 2357561号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层406号	钢混	2009年	商业	247.22
成房权证成房监证字第 2357560号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层407号	钢混	2009年	商业	336.17
成房权证成房监证字第 2357559号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层408号	钢混	2009年	商业	1,911.44
成房权证成房监证字第 2357558号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层409号	钢混	2009年	商业	295.74
成房权证成房监证字第 2357557号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层410号	钢混	2009年	商业	33.80
成房权证成房监证字第 2357556号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层411号	钢混	2009年	商业	323.15
成房权证成房监证字第 2357554号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层412号	钢混	2009年	商业	142.31
成房权证成房监证字第 2357553号	青羊区二环路西二段19号1 栋4层416号	钢混	2009年	商业	290.60
成房权证成房监证字第 2357552号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层505号	钢混	2009年	商业	4,547.82
成房权证成房监证字第 2357547号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层506号	钢混	2009年	商业	302.01
成房权证成房监证字第 2357546号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层507号	钢混	2009年	商业	31.59
成房权证成房监证字第 2357572号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层508号	钢混	2009年	商业	276.39
成房权证成房监证字第 2357571号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层509号	钢混	2009年	商业	160.45
成房权证成房监证字第 2357570号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层511号	钢混	2009年	商业	928.28
成房权证成房监证字第 2357569号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层512号	钢混	2009年	商业	267.07
成房权证成房监证字第 2357568号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层513号	钢混	2009年	商业	352.38
成房权证成房监证字第 2357567号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层514号	钢混	2009年	商业	423.72
成房权证成房监证字第 2357566号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层515号	钢混	2009年	商业	391.15
成房权证成房监证字第 2357581号	青羊区二环路西二段19号1 栋5层517号	钢混	2009年	商业	170.50
成房权证成房监证字第 2357580号	青羊区二环路西二段19号1 栋6层601号	钢混	2009年	商业	5,005.16
成房权证成房监证字第 2357579号	青羊区二环路西二段19号1 栋6层602号	钢混	2009年	商业	540.40
成房权证成房监证字第 2357578号	青羊区二环路西二段19号1 栋6层603号	钢混	2009年	商业	623.69
成房权证成房监证字第 2357577号	青羊区二环路西二段19号1 栋6层604号	钢混	2009年	商业	148.05
成房权证成房监证字第 2357576号	青羊区二环路西二段19号1 栋6层607号	钢混	2009年	商业	135.04

成房权证成房监证字第 2357575 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 608 号	钢混	2009 年	商业	95.37
成房权证成房监证字第 2357574 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 610 号	钢混	2009 年	商业	103.62
成房权证成房监证字第 2357573 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 611 号	钢混	2009 年	商业	86.52
成房权证成房监证字第 2357590 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 612 号	钢混	2009 年	商业	182.76
成房权证成房监证字第 2357589 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 613 号	钢混	2009 年	商业	35.29
成房权证成房监证字第 2357588 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 6 层 614 号	钢混	2009 年	商业	71.34
成房权证成房监证字第 2357587 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 7 层 701 号	钢混	2009 年	商业	1,339.08
成房权证成房监证字第 2806558 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 7 层 2 单元 702 号	钢混	2009 年	商业	997.66
成房权证成房监证字第 2806560 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 7 层 2 单元 703 号	钢混	2009 年	商业	225.46
成房权证成房监证字第 2806561 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 7 层 2 单元 704 号	钢混	2009 年	商业	361.29
成房权证成房监证字第 2806562 号	青羊区二环路西二段 19 号 1 栋 7 层 2 单元 705 号	钢混	2009 年	商业	84.15
	人防车库		2009 年		68 个车位

(2) 经现场勘察, 在用建筑物使用状况较好。

2.2 列入评估范围的设备类固定资产系企业用于办公的各类电子办公设备(电脑、打印机、家具等)、运输用车辆(依维柯轻型汽车)及机器设备(发电机、电梯等)。

(三) 企业申报的账面记录、未记录的无形资产情况

1: 企业账面记录的无形资产为土地使用权、办公软件等。具体情况见下表:

1.1 企业账面记录的土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	证载权利人	使用权类型	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	成国用(2012)第 42 号	光华百货	成都青羊区仁和春天百货有限公司	出让	商业用地	六通一平	9054.59
2	青国用(2012)第 23674 号	光华百货	成都青羊区仁和春天百货有限公司	出让	商业用地	六通一平	102.89
3	青国用(2012)第 23675 号	光华百货	成都青羊区仁和春天百货有限公司	出让	商业用地	六通一平	23.25
4	青国用(2012)第	光华百货	成都青羊区仁和春天百货有	出让	商业用地	六通一平	37.26



	23676 号		限公司				
5	青国用 (2012) 第 23677 号	光华百货	成都青羊区仁 和春天百货有 限公司	出让	商业用地	六通一 平	8.68
6	成国用 (2014) 第 48 号	光华下沉广 场	成都青羊区仁 和春天百货有 限公司	出让	商业用地 (地下), 商业配套停 车场(地下)	六通一 平	2750.93
7		土地使用权 契税					

### 1.2 企业账面记录的办公软件

企业账面记录的办公软件为相关的财务软件等。

### 2. 企业申报的表外资产情况

无

#### (四) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估成都青羊区仁和春天百货有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

选取市场价值的理由：

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方进行股权收购提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受。

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受。

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一

个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2015年6月30日。评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

### (一) 主要法律法规

1. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》(2007年3月20日财政部财企[2007]48号);
2. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》(2008年3月20日财企[2008]34号);
3. 《中华人民共和国公司法》(2014年3月1日施行);
4. 《企业会计准则》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(自2008年1月1日起施行);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订并施行);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日施行);
8. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (二) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；

13. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

#### （三）经济行为文件

1. 《资产评估业务约定书》。

#### （四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；

2. 房屋所有权证；

3. 国有土地使用权证；

4. 建筑工程合同、规划许可证、工程施工许可证；

5. 重要设备购买合同；

6. 其他产权证明文件；

7. 《评估有关事项确认函》。

#### （五）采用的取价标准

1. 《2015年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

2. 太平洋网站市场报价查询；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》；

4. Wind 资讯。

#### （六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料及瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（报告号为瑞华专审字【2015】48200008号）；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### （二）评估方法选择

#### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。虽然目前国内已建立起一个相对充分发展、活跃的资本市场，但与被评估企业相似的可比交易案例缺乏，故本次评估未采纳市场法。

#### 2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可

选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### 2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

#### 2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方成商集团股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考，要对成都青羊区仁和春天百货有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

#### 2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

#### 2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，零售类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。

成都青羊区仁和春天百货有限公司的会计报表经过审计，评估基准日的各单项资

产及负债的市场价值能够取得，因此本项目适合采用资产基础法。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### § 对于资产基础法的介绍

##### 1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款资金及其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表；对其他货币资金进行函证。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 1.3 存货

库存商品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。

1.4 一年内到期的非流动资产在评估人员逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

1.5 其他流动资产为光华百货的应交税费的负项调整，以审计后的净值确认评估值。

##### 2. 非流动资产的评估方法

###### 2.1 可供出售金融资产评估方法

被评估单位可供出售金融资产为基金投资，评估时采用持有份额与评估基准日基金单份净值的乘积作为评估值。

###### 2.2 房屋建筑物的评估

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料为依据。

根据房屋建（构）筑物的具体情况，评估时采用成本法、市场法和收益法。

#### 2.2.1 成本法的介绍

成本法具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### 2.2.1.1 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

房屋建（构）筑物的重置全价视具体情况，主要以重编预算法、预决算调整法、类比法等，按国家有关文件，调整计算建安综合造价、前期及其它费用、资金成本等，确定重置价值。

##### 2.2.1.2 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

现场勘察成新率分为建筑物和构筑物

建筑物：对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场调查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出这些建筑物的调查成新率。

构筑物：调查了解构筑物的维修、使用情况，并结合现场调查，分别对构筑物基础、主体、辅助设备等部门进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出各构筑物的调查成新率。

##### 2.2.1.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### 2.2.2 市场法的介绍

市场法原理市场法是将评估对象与在评估时点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。

基本公式：比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×权益状况修正

选取案例：本次评估，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据评估对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。案例选取原则：

a、本次评估交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

b、本次评估所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与评估对象具有相同的用途，均为商业；

与评估对象价值类型下所要求的交易方式相同，均为买卖交易；

与评估对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与评估对象的评估基准日接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

### 2.2.3 收益法的介绍

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估时点上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。

$$V=a/(r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^{(n-t)}) / (1+r)^t$$

式中：V — 房地产价格

a — 房地产纯收益

r — 资本化率

g — 租金年递增率

t — 收益有变化期限

n — 剩余使用年限

### 2.3 设备类资产的评估方法

根据企业提供的设备类资产明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，



由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

### 2.3.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

#### ● 中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费

#### ● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

#### ● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

#### 第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

## 第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

## 第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，套用《全国统一安装工程定额》的有关定额项目计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：

$$\text{设备安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

## 第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

## 第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照同行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

## 第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按

照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

### 2.3.2 设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

#### ●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

#### ●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

#### ●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。(车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定)

勘察成新率:在现场工作阶段评估人员通过现场观测,并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查,结合设备的使用时间,实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况,综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率。

### 2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

## 2.4 在建工程

### 2.4.1 在建工程-土建工程

此次在建工程-土建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程-土建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

纯费用类在建项目无建筑实体,经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值作为评估值,否则按零值处理。

开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。开工时间超过半年的在建工程项目,如账面价值中不包含资本成本,需加计资金成本,并考虑开发利润。

已完工的但尚未结转的零星在建工程,工期在半年内的,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

在建工程所涉及的土地,已纳入无形资产-土地使用权评估

### 2.4.2 在建工程-设备

被评估单位的在建工程-设备为在建消防安全收银物联网智能管理系统,本次评估以审计后的净值确定评估值。

## 3. 无形资产评估方法

### 3.1 无形资产-土地地使用权的评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据待估宗地的特点

及土地开发状况，选取假设开发法作为本次评估的基本方法。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

其基本计算公式为:

土地价格=项目开发总价值—总建造成本—管理费—不可预见费—利息—销售费用—税费—投资利润

### 3.2 无形资产—其他无形资产

评估人员查阅购置合同及相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查阅原始凭证。

对于软件的评估采用的方法具体是:①对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值;②对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值;③对为企业专门设计的软件及无法查询到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估价值或以核实后的摊余价值作为评估值;④对于已经停止使用,经向企业核实无使用价值的软件,评估值为零。

### 4. 长期待摊费用

长期待摊费用在评估人员逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上,按核实后的账面值确定评估值。

### 5. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### § 对于收益法的介绍:

由于公司的整体价值应属于公司各种权利要求者,包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东(成都青羊区仁和春天百货有限公司无优先股股东)。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量,与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权持有者权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业经营现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

#### 2. 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i Ai/(1+r)^i + An/r(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

An 为永续年期的收益

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

#### 3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段自 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

#### 4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响） - 资本性支出 - 营运资金增加

#### 5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

$\beta$  为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

$(Rm - Rf)$  为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

#### 6. 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对该类资产单独评估。

#### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与成商集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，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）评估准备阶段

1. 接受成商集团股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

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。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房地产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

### （二）资产清查阶段

#### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位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查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

#### 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设



备维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

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交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在被评估单位提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合被评估单位市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取相关人员意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续

用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司资产使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即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。

## （二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化。

## （三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、

准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设成都青羊区仁和春天百货有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日资产总额账面值 52,771.47 万元，评估值 133,474.53 万元，评估增值 80,703.06 万元，增值率 152.93%；

负债总额账面值 20,896.30 万元，评估值 20,311.30 万元，评估减值 585.00 万元，减值率 2.80 %；

净资产账面值 31,875.17 万元，评估值 113,163.23 万元，评估增值 81,288.06 万元，增值率 255.02 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

被评估单位：成都青羊区仁和春天百货有限公司

金额单位：人民币万元

序号	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	20,568.77	19,242.36	-1,326.41	-6.45
2	非流动资产	32,202.70	114,232.17	82,029.47	254.73
3	其中：可供出售金融资产	879.09	879.09	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-

序号	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	22,040.65	111,428.14	89,387.49	405.56
9	在建工程	986.71	1,074.35	87.64	8.88
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	4,153.54	553.94	-3,599.60	-86.66
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	4,142.71	296.65	-3,846.06	-92.84
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产合计	52,771.47	133,474.53	80,703.06	152.93
21	流动负债	20,219.28	20,219.28	-	-
22	非流动负债	677.02	92.02	-585.00	-86.41
23	负债合计	20,896.30	20,311.30	-585.00	-2.80
24	净资产（所有者权益）	31,875.17	113,163.23	81,288.06	255.02

### （二）收益法评估结论：

采用收益法对成都青羊区仁和春天百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为180,463.43万元，评估值较账面净资产增值148,588.26万元，增值率466.16%。

（三）对评估结果选取的说明：收益法与资产基础法评估结论差异额为67,300.20万元，差异率为59.47%，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如品牌价值、客户关系、公司的管理能力、人力资源、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果。

成都青羊区仁和春天百货有限公司股东全部权益价值为 180,463.43 万元，人民币大写金额为：壹拾捌亿零肆佰陆拾叁万肆仟叁佰元整。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和被评估单位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。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）光华百货负一层停车场分为两个产权证登记，面积合计 8072.68 平方米，规划停车位数量为 180 个，由于超市扩建、库房占用等原因，现实际使用车位数量为 79 个。本次停车场按法定用途评估，因用途更改而产生的装修改造费用纳入长期待摊

评估。

(七) 截至评估基准日，光华百货下列房产、土地已抵押：

1. 房屋建筑物

序号	房屋名称	《房权证》	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押单位
1	1 栋-2 层 4 室	成房权证成房监证字第 2357597 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	377.94	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
2	1 栋-2 层 11 室			204.92	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
3	1 栋-1 层 9 室	成房权证成房监证字第 2357591 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	3,939.36	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
4	1 栋-1 层 10 室			4,133.32	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
5	1 栋-1 层 2 室	成房权证成房监证字第 2357592 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	45.52	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
6	1 栋-1 层 4 室			368.71	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
7	1 栋-1 层 3 号	成房权证成房监证字第 2357585 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	1,572.24	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
8	1 栋-1 层 6 号	成房权证成房监证字第 2357586 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	1,365.57	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
9	1 栋-1 层 7 号	成房权证成房监证字第 2357583 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	646.21	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
10	1 栋-1 层 8 号	成房权证成房监证字第 2357582 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	212.41	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
11	1 栋 1 层 102 号	成房权证监证字第 2357595 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	3,733.25	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
12	1 栋 1 层 106 号	成房权证监证字第 2357596 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	4,063.90	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
13	1 栋 1 层 107 号	成房权证监证字第 2357594 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	73.08	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
14	1 栋 2 层 204 号	成房权证成房监证字第 2357598 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	4104.44	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
15	1 栋 2 层 205 号	成房权证成房监证字第 2357593 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	284.01	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
16	1 栋 2 层 206 号	成房权证成房监证字第 2357617 号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	393.25	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行

17	1栋2层207号	成房权证成房监证字第2357618号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	2018.84	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
18	1栋2层208号	成房权证成房监证字第2357616号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	80.89	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
19	1栋2层209号	成房权证成房监证字第2357620号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	308.33	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
20	1栋2层210号	成房权证成房监证字第2357599号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	58.47	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
21	1栋2层211号	成房权证成房监证字第2357615号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	125.4	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
22	1栋2层212号	成房权证成房监证字第2357613号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	336.9	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行
23	1栋2层213号	成房权证成房监证字第2357614号	成都青羊区仁和春天百货有限公司	148.13	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行

## 2. 土地

序号	土地使用权证号	土地座落	权利人	土地面积(m <sup>2</sup> )	用途	类型	抵押单位
1	成国用(2012)第42号	光华百货	成都青羊区仁和春天百货有限公司	9054.59	商业	出让	中国农业银行股份有限公司成都锦城支行

### (八) 承诺及或有事项

#### 1. 重大承诺事项

光华百货于2015年04月14日通过股东决议,对中国农业银行股份有限公司成都锦城支行做出承诺:以公司经营实现的净利润加上折旧及摊销,作为“人民东路61号地块(原锦城艺术宫)旧城改造”项目贷款4.8亿元本息还款来源,并确保按约还本付息。

“人民东路61号地块(原锦城艺术宫)旧城改造”项目为关联方成都仁和投资有限公司投资建设的项目。

#### 2. 或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

## 2.1 陈严诉光华百货、上海太亿扬宇道具制造有限公司健康权纠纷一案。

2014年原告陈严受上海太亿扬宇道具制造有限公司委托运输货物至公司，在货物装卸过程中，原告因帮忙装卸货物，被车厢内道具门板砸伤。就此事项原告要求被告上海太亿扬宇道具制造有限公司和光华百货向其赔偿医疗费、护理费、误工费、住院伙食补助费、营养费、交通费、住宿费、残疾赔偿金、精神损害赔偿金等各项人身损害费用共计271,544.73元。成都市青羊区人民法院已于2015年9月14日就本案件作出一审判决（（2014）青羊民初字第5241号），光华百货无承担赔偿责任。由于该案件已一审判决，光华百货无须承担赔偿责任，评估基准日光华百货未确认预计负债。

## 2.2 陈雪琴诉光华百货买卖合同纠纷案。

2014年原告陈雪琴诉光华百货买卖合同纠纷案(案号：（2014）青羊民初字第6216号)，以被告违反了《中华人民共和国食品安全法》等有关法律法规的规定，要求光华百货退还货款84,380.00元，赔偿843,800.00元，并承担本案诉讼费用。该案已经开庭，尚未下达判决，经律师跟厂商沟通，最终赔偿均由厂商承担，不会对光华百货财务报表造成重大影响，光华百货未确认预计负债。

（九）根据成商集团控股有限公司（以下简称“甲方”）与成都仁和实业（集团）有限公司（以下简称“乙方”）签订的资产购买协议第7条，“在本次交易的交割完成后，甲方将促使人东百货将所持有的除第35类商标（人东百货所持有的第35类商标详见附件四）外的其他商标无偿转让给乙方，并同意继续授权附件五所列的仁和春天百货公司在原有范围内继续使用“仁和春天”相关商标。”光华百货无偿使用“仁和春天”商标，评估结论中包含了光华百货使用第35类商标的价值。

（十）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；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；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。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十二）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。



## 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) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交有关部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；
- (四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
- (五) 本评估报告自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本报告专业意见形成日为 2015 年 11 月 18 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



二〇一五年十一月十八日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、部分产权证明文件复印件
- 五、委托方承诺函
- 六、被评估单位承诺函
- 七、注册资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、注册资产评估师资格证书复印件