

重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社汽车贸易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 253-1 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	32
3、评估对象和范围	32
4、价值类型及其定义	36
5、评估基准日	36
6、评估依据	36
7、评估方法	40
8、评估程序实施过程和情况	51
9、评估假设	52
10、评估结论	55
11、特别事项说明	58
12、评估报告使用限制说明	73
13、评估报告日	74
四、资产基础法评估结果表、收益法评估结果表	
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、历史年度经营成果、未来年度的盈利预测数据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
重庆商社汽车贸易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 253-1 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，采用收益法和资产基础法，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汽车贸易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汽车贸易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汽车贸易有限公司股东全部权益；评估范围为重庆商社汽车贸易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：收益法和资产基础法。

评估结论：截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，重庆商社汽车贸易有限公司经审计的资产总额 89,822.05 万元，负债总额 72,111.40 万元，净资产 17,710.65 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆商社汽车贸易有限公司股东全部权益选用收益法和资产基础法进行评估，经综合分析后评估人员以收益法的结果作为重庆商社汽车贸易有限公司股东全部权益的评估结果，即重庆商社汽车贸易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 52,527.01 万元（大写：伍亿贰仟伍佰贰拾柒万零壹佰元整）。

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
重庆商社汽车贸易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 253-1 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，采用收益法和资产基础法，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汽车贸易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汽车贸易有限公司。

1、基本情况

（1）公司名称：重庆商社汽车贸易有限公司（以下简称“商社汽贸”）

（2）住 所：重庆市北部新区高新园星光大道 60 号（1 区）负 2 层商
场

（3）法定代表人：韩伟

（4）注册资本：10000 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: 1999年9月6日

(7) 营业期限: 1999年9月6日至永久

(8) 经营范围: 代理机动车辆保险、意外伤害保险, 汽车维修及美容。

(以上经营范围限取得相关行政许可的分支机构经营)*销售汽车(含小轿车)及汽车配件, 汽车装饰, 汽车租赁, 洗车服务, 代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及汽车相关信息咨询服务, 承办各类展览、展示、展销会。

(9) 公司股东及持股比例和股权变更情况

商社汽贸是重庆商社(集团)有限公司于1999年9月6日成立的全资子公司, 公司初始注册资本为人民币500.00万元, 由重庆商社(集团)有限公司以货币资金出资。

2002年8月, 根据公司股东决定及修改后的公司章程, 商社汽贸申请增加注册资本人民币1,500.00万元, 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	1,500.00	货币	重嘉验(2002)第0195号

2004年5月, 根据公司股东决定及修改后的公司章程, 商社汽贸申请增加注册资本人民币1,000.00万元, 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	1,000.00	货币	重嘉验(2004)第0244号

2008年8月, 根据公司股东决定及修改后的公司章程, 商社汽贸申请增加注册资本人民币7,000.00万元, 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	7,000.00	货币	重君会所验(2008)第508号



截至评估基准日，商社汽贸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	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

（10）商社汽贸简介

商社汽贸是专门从事汽车销售、售后服务、配件供应、保险代理、汽车装饰、汽车租赁等的经营实体。

商社汽贸致力打造创新型综合性汽车服务运营商，坚持“责任、进取、卓越”的企业精神和“以人为本，客户至上，诚信服务”的经营理念。商社汽贸先后荣获全国十佳汽车服务商、全国十佳汽车经销商集团、全国十佳区域经销商集团等多项业内殊荣。

凭借多年专注于汽车市场经营的丰富经验，商社汽贸构建了汽车零售、汽车后市场为重点拓展业务的全新商业生态模式，培育出了覆盖汽车贸易服务全链条的核心能力体系。公司现有员工近 2000 人，旗下拥有多家汽车 4S 店和综合销售服务机构，覆盖重庆主城及大部分区县市场。其中，4S 店有保时捷、奔驰、奥迪、一汽大众、上海大众、上海通用别克、广州本田、东风日产、斯柯达、进口现代、东风悦达起亚、郑州日产等品牌。

商社汽贸在重庆地区拥有较完善的二、三线市场经营网络，在重庆地区内的铜梁、永川、涪陵、合川、璧山、忠县、开县、荣昌、綦江、万州、开县、忠县、巫山等十多个重要地区均建有分公司，为整个经营网络搭建起了高效便捷的分销渠道。商社汽贸构建了完备的后市场经营网点，成立了综合维修服务中心、汽车俱乐部、汽车美容、租赁等多个覆盖汽车后市场的专业服务公司，能为各类客户的购车、维修保养、贷款、投保、年审等提供优质的产品和更方便快捷的服务。

（11）商社汽贸分公司情况



序号	公司名称	成立日期	公司地址	经营范围
1	重庆商社汽车贸易有限公司飞跃分公司	2000-04-05	重庆市九龙坡区龙腾大道161号	一类汽车维修(小型车)。(按许可证核定的事项和期限从事经营)销售汽车及汽车部件,汽车装饰,二手车经纪。(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。)
2	重庆商社汽车贸易有限公司涪陵分公司	2008-02-28	重庆市涪陵区荔枝稻香居委五组	二类汽车维修(小型车)[按许可证核定的事项和期限从事经营]*;销售:汽车、汽车配件;汽车装饰,洗车服务;汽车相关信息咨询服务;代办机动车定期检验;机动车检验委托;机动车登记注册。[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]
3	重庆商社汽车贸易有限公司永川分公司	2005-09-30	重庆市永川区昌州大道中段218号2幢附2号、6幢附1号	销售汽车(不含9座及9座以下乘用车)及配件,代办汽车注册登记,汽车信息咨询服务,汽车租赁,二类汽车维修(小型车)(按机动车维修经营许可证核定的事项及期限从事经营)。(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)
4	重庆商社汽车贸易有限公司铜梁分公司	2011-05-12	重庆市铜梁区南城街道办事处白龙二路202号	二类汽车维修(小型车)。(按许可证核定事项和期限从事经营)*销售汽车(不含九座及九座以下乘用车)及汽车配件,汽车装饰,汽车租赁,洗车服务,代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及汽车相关信息咨询服务,承办各类展览、展示、展销会。[以上经营范围国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未审批前不得经营]*
5	重庆商社汽车贸易有限公司璧山分公司	2013-12-18	重庆市璧山区奥康工业园福顺大道5号一层	销售:汽车、汽车配件、汽车装饰品;代办汽车年审过户、转籍手续;代办机动车驾驶证年审换证手续;汽车信息咨询服务;会展服务;承办经批准的商务文化交流活动。
6	重庆商社汽车贸易有限公司荣昌分公司	2014-05-23	重庆市荣昌县昌州街道昌龙大道1号2栋2-6号	销售:汽车、汽车配件、汽车装饰、汽车租赁;洗车服务、代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及汽车相关信息咨询服务,承办各类汽车展览、展示、展销会[法律法规禁止的不得经营;法律法规规定需许可证或审批的,取得许可或审批后方可从事经营]



序号	公司名称	成立日期	公司地址	经营范围
7	重庆商社汽车贸易有限公司綦江分公司	2014-05-23	重庆市綦江区文龙街道沙溪路 22 号银海新城 D21、D22 负四层	销售：汽车、汽车配件、汽车饰品；汽车租赁，洗车服务，代办机动车定期检验，机动车检验委托，机动车登记及汽车信息咨询服务，承办经批准的各类展览、展示、展销会。[以上经营范围依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
8	重庆商社汽车贸易有限公司黔江分公司	2015-02-10	重庆市黔江区正阳工业园区柏杨坪（车辆检测中心南侧）	销售：汽车，汽车配件，汽车装饰，汽车租赁；洗车服务；代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及汽车相关信息咨询服务，承办各类汽车展览展示、展销会。（上述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未获审批前不得经营）
9	重庆商社汽车贸易有限公司汽车销售中心	2010-06-13	重庆市渝中区袁家岗 2 号第一层	销售汽车及汽车配件、汽车装饰品、工艺美术品（不含文物）；洗车服务；代办汽车年审、过户、转籍手续及机动车驾驶证年审换证手续；汽车信息咨询；会展服务；承办经批准的文化艺术交流活动。[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]
10	重庆商社汽车贸易有限公司万州分公司	2004-12-01	重庆市万州区观音岩 1 号	销售东风风行品牌汽车、比亚迪品牌汽车、汽车配件；代办上户服务。
11	重庆商社汽车贸易有限公司开县分公司	2011-11-14	重庆市开县云枫街道南山西路 180 号	销售汽车；汽车配件、代办上户服务。
12	重庆商社汽车贸易有限公司忠县分公司	2012-03-15	重庆市忠县忠州镇香山路 888 号	销售汽车（不含九座及以下乘用车），销售汽车配件、汽车饰品；代办汽车上户服务；汽车美容。[以上经营范围法律、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]
13	重庆商社汽车贸易有限公司巫山分公司	2013-11-27	重庆市巫山县平湖路 693 号	销售汽车（不含九座以下乘用车），销售汽车配件、汽车饰品、汽车美容。



序号	公司名称	成立日期	公司地址	经营范围
14	重庆商社汽车贸易有限公司梁平分公司	2015-01-23	重庆市梁平县双桂街道大河路89号	销售汽车、洗车配件、汽车饰品；代办汽车上户服务；汽车美容。（法律法规禁止的不得经营；法律法规规定需审批许可的，未取得审批许可前不得从事经营）
15	重庆商社汽车贸易有限公司南坪维修服务分公司	2014-04-09	重庆市南岸区江南大道2号附1号黄葛渡车库负四、五楼	二类汽车维修（小型车）。（按许可证核定的有效期限和范围从事经营）。销售：汽车（不含九座及九座以下乘用车）及汽车配件；汽车清洁；二手车经纪服务；汽车相关信息咨询服务；承办各类展览、展示、展销会。（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）。
16	重庆商社汽车贸易有限公司合川分公司	2013-11-20	重庆市合川工业园区高阳路与南溪路交叉口（F地块）	汽车（不含九座及以下乘用车）销售。

(12) 商社汽贸对外投资情况

金额单位：人民币万元

序号	企业全称	简称	代理品牌	注册地	公司级次	注册资本	持股比例	成立日期	账面价值	备注
1	重庆新亚汽车销售服务有限公司	新亚公司	广汽本田	重庆	2	800	47.00%	2001-01	376	
2	重庆商社西星汽车销售服务有限公司	商社西星	东风日产	重庆	2	500	70.00%	2001-09	350	
3	重庆商社德奥汽车有限公司	商社德奥	一汽奥迪	重庆	2	500	65.00%	2003-12	325	
4	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	华众公司	上海大众	重庆	2	2000	50.00%	2001-06	1000	
4-1	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司	华恒公司	上海大众	重庆	3	800	华众公司持股100%	2012-09		
4-2	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司	华黔公司	上海大众	重庆	3	200	华众公司持股100%	2014-12		
4-3	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	华昶公司		重庆	3	200	华众公司持股100%	2015-03		
5	重庆商社强力汽车贸易有限公司	商社强力	现代（进口）、东风日产、奇瑞	重庆	2	2500	51.00%	1999-04	1275	



序号	企业全称	简称	代理品牌	注册地	公司级次	注册资本	持股比例	成立日期	账面价值	备注
6	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	商社麒兴	奔驰	重庆	2	1000	38.50%	2004-12	425	
7	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司	商社渝涵	一汽大众	重庆	2	500	62.00%	2013-08	310	
8	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司	商社悦通	上汽别克	重庆	2	500	60.00%	2013-12	300	
9	重庆商社文化汽车销售服务有限公司	商社文化	东风日产	重庆	2	500	90.00%	2014-11	450	
10	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	商社博瑞	保时捷	重庆	2	2000	100.00%	2004-05	2000	
11	重庆商社新瑞汽车销售服务有限公司	商社新瑞	奇瑞	重庆	2	500	100.00%	2006-07	500	
12	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	商社启迪	悦达起亚	重庆	2	500	100.00%	2009-12	500	
13	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	商社悦合	上汽别克	重庆	2	500	100.00%	2015-01	500	
14	重庆商社集团汽车俱乐部有限公司	汽车俱乐部		重庆	2	200	100.00%	2002-08	200	
15	重庆商社首汽租赁汽车有限公司	租赁公司		重庆	2	200	100.00%	2005-06	200	
16	重庆商社汽车美容服务有限公司	汽车美容公司		重庆	2	50	100.00%	2005-08	50	
17	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	商社起航	悦达起亚	重庆	2	500	100.00%	2010-06	500	
18	重庆商社易修汽车维修服务有限公司	商社易修		重庆	2	500	100.00%	2015-01	500	
19	重庆商社博购汽车销售有限公司	商社博购		重庆	2	500	100.00%	2015-01	0	未实际出资未运营
	合计								9761	

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（母公司）

Add:22F,Enrich Int.Plaza,168th Zhongshansan Rd,Yuzhong Distr,Chongqing,China.400015 Fax:023-63870920 Tel:023-63870921
地址:重庆市渝中区中山三路168号中安国际大厦第22层 邮编:400015 传真:023-63870920 电话:023-63870921



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	104,671.70	91,167.39	102,729.96	89,822.05
其中：流动资产	64,990.65	43,827.33	56,325.99	42,943.56
非流动资产	39,681.05	47,340.06	46,403.98	46,878.49
负债	93,965.63	77,166.43	87,214.95	72,111.40
其中：流动负债	62,865.63	57,966.43	57,164.95	46,411.40
非流动负债	31,100.00	19,200.00	30,050.00	25,700.00
所有者权益	10,706.07	14,000.96	15,515.02	17,710.65

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	82,055.27	90,406.27	101,791.82	43,770.68
减：营业成本	73,946.22	80,240.79	91,513.77	39,098.91
营业税金及附加	244.62	347.20	340.13	202.44
销售费用	2,101.24	2,033.18	2,562.62	1,468.53
管理费用	5,812.73	6,307.91	6,571.55	2,405.14
财务费用	1,333.65	2,700.91	2,744.15	1,544.77
加：投资收益	9,964.36	7,363.66	9,314.77	8,607.50
二、营业利润	8,536.56	6,130.01	7,348.95	7,654.22
三、利润总额	8,549.10	7,088.99	7,395.53	7,652.35
四、净利润	8,552.49	7,088.99	7,395.53	7,652.35

资产、财务、经营状况（合并）

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	203,633.27	209,961.72	247,840.42	202,592.24
其中：流动资产	148,517.08	146,484.87	183,372.07	138,428.83
非流动资产	55,116.19	63,476.85	64,468.34	64,163.41
负债	178,315.38	174,265.06	209,704.26	168,423.63



项 目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-7-31
其中：流动负债	147,183.51	154,054.28	177,920.92	141,133.46
非流动负债	31,131.87	20,210.78	31,783.34	27,290.17
所有者权益	25,317.89	35,696.66	38,136.16	34,168.61

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	538,876.34	564,376.02	673,509.16	373,517.26
减：营业成本	495,098.32	515,669.15	615,921.12	346,486.59
营业税金及附加	1,158.86	1,226.82	1,714.61	961.94
销售费用	14,270.46	15,065.29	18,881.17	10,261.01
管理费用	13,468.39	14,368.87	15,540.52	8,212.42
财务费用	4,317.76	5,008.80	6,667.78	2,952.69
二、营业利润	9,892.66	12,807.07	12,622.71	3,962.05
三、利润总额	10,054.20	13,729.46	12,243.41	3,693.66
四、净利润	8,221.44	11,311.27	9,651.97	2,861.80

(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	销售货物或提供应税劳务	17%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
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%、15%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明



纳税主体名称	2015年1-7月	2014年	2013年
重庆商社汽车贸易有限公司	15%	15%	15%
重庆商社德奥汽车有限公司	15%	15%	15%
重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	15%	15%	15%
重庆商社西星汽车销售服务有限公司	15%	15%	15%
重庆商社强力汽车贸易有限公司	15%	15%	15%
重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	15%	15%	15%
重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	15%	15%	15%
重庆新亚汽车销售服务有限公司	25%	15%	15%
重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	15%	15%	25%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

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)规定:自2011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。2013年度-2015年度,商社汽贸及部分符合条件的子公司按15%企业所得税税率申报纳税。

C、坏账准备政策

商社汽贸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	单独进行减值测试,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。

b、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

具体组合及坏账准备的计提方法:



按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
不计提坏账准备组合	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、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 (%)
房屋建筑物	35	2.77	3
通用设备	5-10	9.70-19.40	3
专用设备	5-10	9.70-19.40	3
运输工具	10	9.70	3
其他设备	5-10	9.70-19.40	3

(三) 行业发展现状与发展趋势

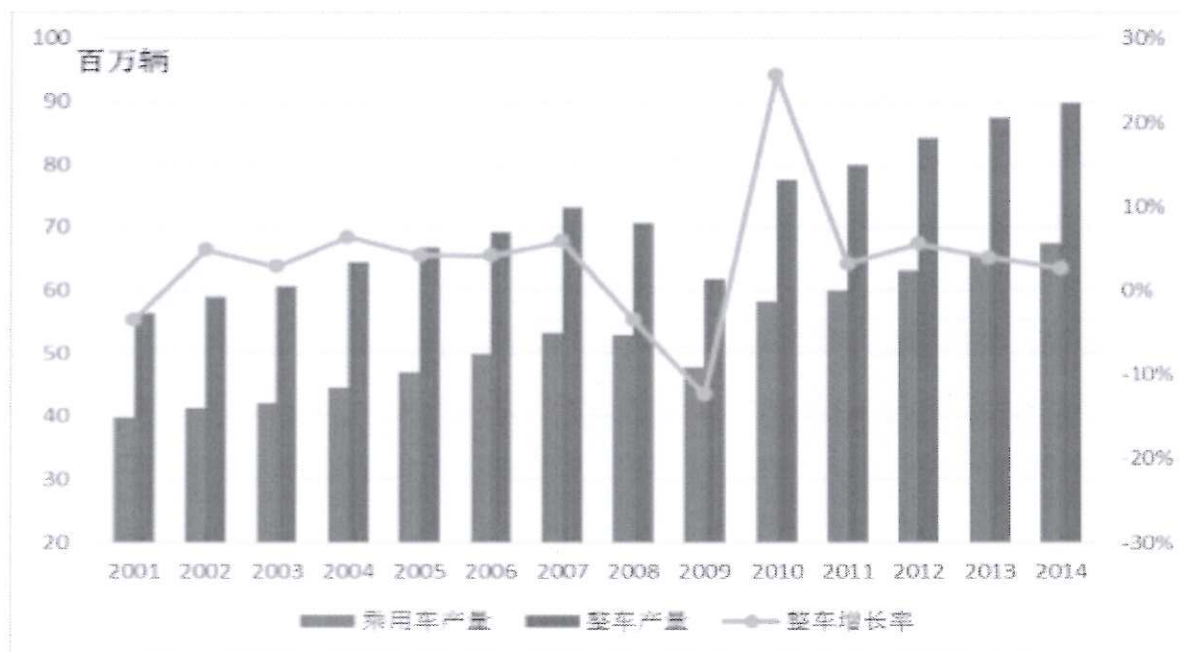
1、全球汽车整车行业的市场概况及发展趋势



(1) 全球汽车整车行业的市场发展概况

汽车工业经过 100 多年的发展，现已步入产业成熟期。2008 年金融危机的爆发及其向实体经济的迅速蔓延，一度对全球汽车制造业造成巨大的冲击。2008 年至 2009 年期间，全球汽车产量连续两年出现下滑；2010 年，得益于世界经济的温和复苏和各国鼓励汽车消费政策的推出，全球汽车产业迅速企稳回暖，全年产量达到 7,758.35 万辆，同比增长 25.6%。2012 年、2013 年及 2014 年，全球汽车行业逐步回归至正常发展水平，产量分别达到 8,423.62 万辆、8,750.70 万辆和 8,974.74 万辆，同比增长 5.45%，3.88% 和 2.56%。

2001 年至 2014 年全球整车及乘用车产量的增长情况如下：



数据来源：OICA

(2) 全球整车行业的发展趋势

全球经济一体化及产业分工专业化的潮流，推动了以中国、巴西和印度为代表的新兴国家的汽车产业迅速发展，在全球汽车产业格局中新兴国家的



市场地位不断提高。具体来看，全球汽车工业正呈现出以下新的特点：

第一，新兴国家成为全球汽车工业生产的生力军。由于新兴市场的汽车需求量增长迅速，国际汽车巨头以及本土整车企业纷纷加大在新兴市场的产能投入。2014 年中国汽车产销量分别为 2,372.29 万辆和 2,349.19 万辆，同比增长 7.26%和 6.86%，年产量连续 6 年位居世界第一；印度、巴西、俄罗斯等国家的汽车产业近年来同样也发展迅速。新兴市场的特点是人均汽车保有量低，潜在需求量大，因此成为未来全球有潜力的汽车市场。

第二，美国、日本、德国和法国等老牌汽车强国受经济危机影响行业波动明显，但整体发展平稳。

2012 年至 2014 年期间，不同国家汽车产业的发展出现一定分化。各主要国家汽车产量的增长情况如下：

单位：百万辆

国家	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	产量	增速	产量	增速	产量	增速
美国	11.66	5.40%	11.07	7.10%	10.33	19.30%
日本	9.77	1.50%	9.63	-3.10%	9.94	18.40%
德国	5.91	3.30%	5.72	1.20%	5.65	-8.10%
法国	1.82	4.40%	1.74	-11.60%	1.97	-12.30%
中国	23.72	7.30%	22.12	14.80%	19.27	4.60%
印度	3.84	-1.50%	3.90	-6.60%	4.17	6.30%
巴西	3.15	-15.30%	3.74	9.90%	3.40	-0.20%

数据来源：OICA

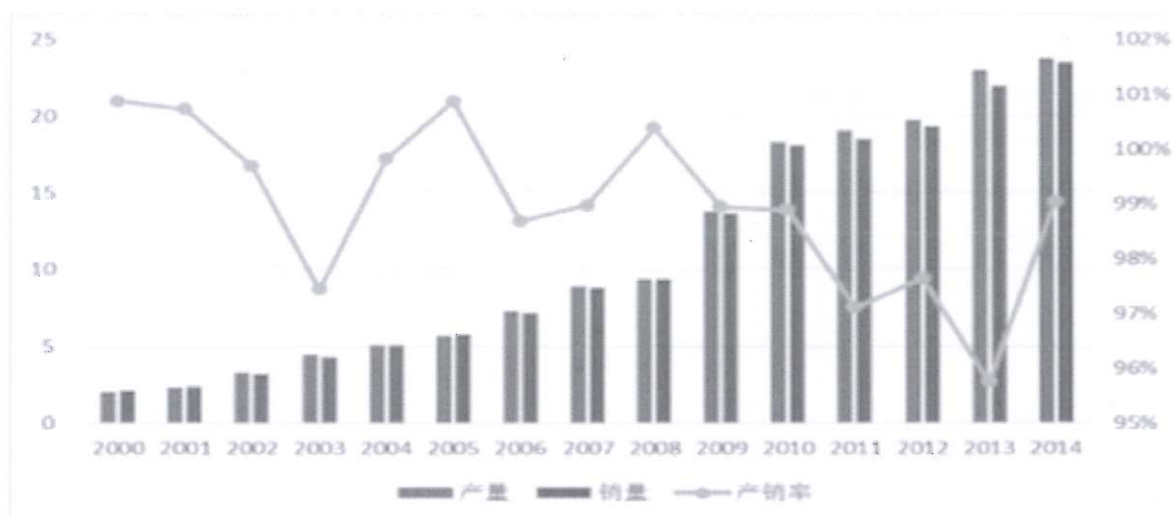
2、我国汽车市场概况及发展趋势

伴随着全球经济一体化分工体系的确立和汽车制造产业的转移，我国汽车工业把握历史机遇，实现了跨越式发展，现已成为全球汽车工业体系的重要组成部分，我国正逐步由汽车生产大国向汽车产业强国转变。

(1) 我国汽车市场概况



随着中国经济的发展,我国汽车产销量近年来一直保持较快的增长。2012年,我国汽车产销量分别为 1,927.18 万辆和 1,930.64 万辆;2013 年,国内汽车累计产销量分别为 2,212 万辆、2,198 万辆;2014 年中国汽车产销量分别 2,372.29 万辆和 2,349.19 万辆,同比增长 7.26%和 6.86%。2001 年至 2014 年我国汽车产销情况如下:



数据来源: Wind 资讯、中国汽车工业协会

(2) 我国汽车市场发展趋势

随着我国城镇化进程的加快,二三线城市交通环境的改善,居民收入水平的提高,我国汽车消费的市场需求将不断增长。

2013 年我国的汽车保有量为 101 辆/千人,与美国、德国、英国、日本、韩国等国家相比(见下表),人均保有量较低,因此我国汽车市场的消费潜力依然巨大。尤其在二、三线城市等汽车保有量相对较低的地区,更多的家庭将选择购买汽车作为出行工具。除此而外,国内品牌汽车的逐渐增多和大众化汽车的普及,给消费者提供了多样化、不同价位的汽车产品以选择,既满足了不同层次消费者的需求,也通过汽车消费结构的丰富与完善推升了我国汽车行业产销两旺的势头。

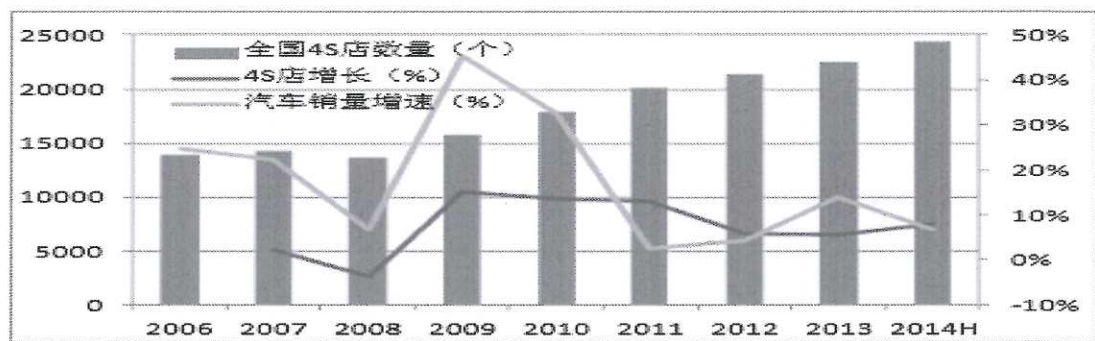


项目	美国	德国	英国	日本	韩国	中国
汽车 (万辆)	25,271	4,701	3,647	7,662	1,940	13,741
总人口 (万人)	31,758	8,077	6,411	12,730	5,022	136,070
千人保有量 (辆/千人)	796	582	569	602	386	101

数据来源：国家统计局、OICA、CEIC Data (司尔亚司数据信息有限公司提供的数据)

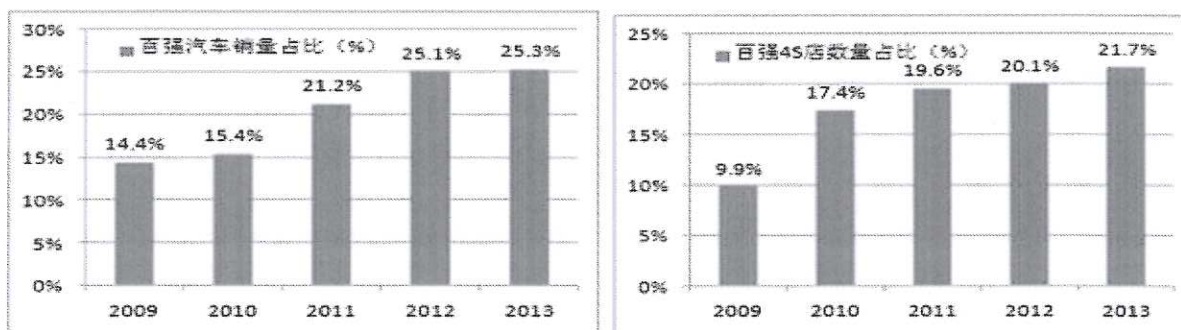
3、我国汽车经销商行业概况

截至 2014 年二季度，全国 4S 店共有 24318 家。2009-2010 年伴随中国汽车销量的高速增长，乘用车经销商网络加快布局，2011 年以来，汽车销量增速下降，4S 店数量增速随之放缓。



数据来源：汽车流通协会，国泰君安证券研究

汽车经销商行业集中度呈上升趋势。据汽车流通协会统计数据，2013 年经销商百强企业 4S 店数量占比为 21.7%、汽车销量占比为 25.3%。



数据来源：汽车流通协会，国泰君安证券研究

从分布区域看，东部经济发达省份 4S 店数量较多，山东、江苏、广东



分列前三位。

从城市级别看，四线、五线及六线城市各自占比均超过 20%，主要是厂家渠道下沉步伐加快，新增经销商集中在四线以下城市。

品牌方面，合资、自主品牌分别占比 48.7%、41.8%，进口品牌占 9.6%。

4、我国汽车经销商经营状况分析

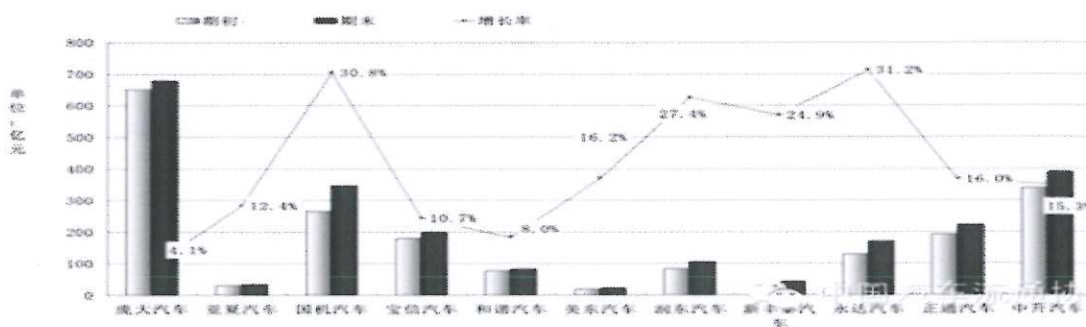
2008 年至 2014 年我国汽车产销情况如下：

时 间	汽车产量(万辆)		汽车销量(万辆)	
	年度累计	同比增长率 (%)	年度累计	同比增长率 (%)
2014 年	2,372.29	7.30	2,349.19	6.90
2013 年	2,211.68	14.80	2,198.41	13.90
2012 年	1,927.18	4.63	1,930.64	4.33
2011 年	1,841.89	0.84	1,850.51	2.45
2010 年	1,826.47	32.44	1,806.19	32.37
2009 年	1,379.10	48.30	1,364.48	46.15
2008 年	934.51	5.21	938.05	6.70

从上表数据可以看出，在经历了 2011 年、2012 年的低速增长与 2013 年的恢复性增长后，2014 年我国汽车市场增速放缓。通过对庞大集团、国机汽车、亚夏汽车等上市汽车经销商集团年度报告中主要经营和财务指标的分析，我们发现 2014 年上市汽车经销商集团经营活动总体呈现如下趋势与特点：

(1) 汽车经销商集团营业规模继续扩大，总资产增加

部分上市经销商2014年总资产及增长率

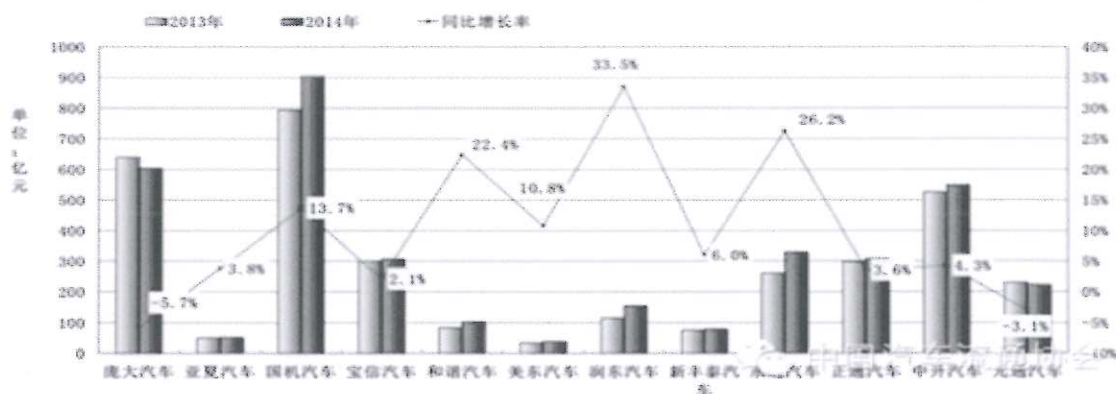




通过上述数据可见上市集团 2014 年度期末总资产较期初均有不同程度增加，增加幅度由 4.1%到 31.2%不等。数据表明，企业的营业规模继续扩大，并且随着企业通过并购等手段扩充销售网络，行业的集中度在进一步提高。

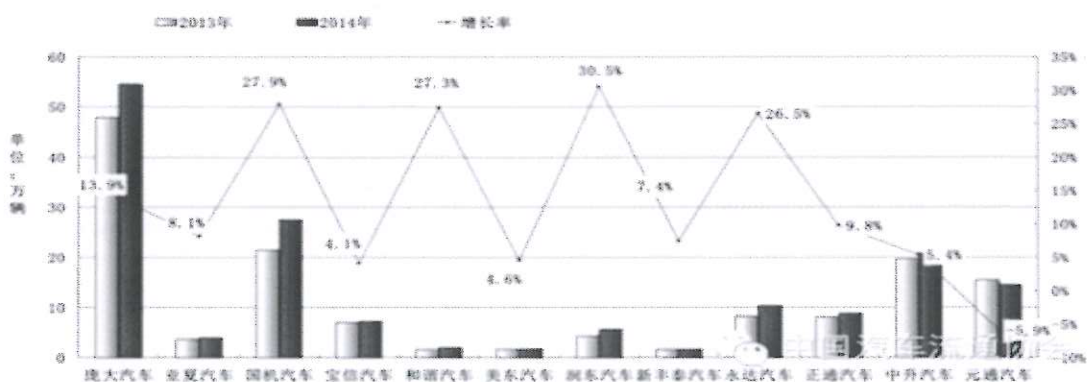
(2) 汽车经销商集团收入与销量保持增长

部分上市经销商2014年总收入及增长率



统计数据显示，上市集团汽车类业务收入的增长幅度大部分集中在 5%到 10%的区间，大部分企业 2014 年收入增长幅度是低于年初预期，个别集团由于发展战略原因总收入出现同比负增长。统计的十二家经销商集团 2014 年整体收入增长 7.07%，不包含以进口汽车批发业务为主的国机汽车其余十一家零售企业平均增长率为 5%，增速低于 2014 年我国 GDP7.4%的增长速度。

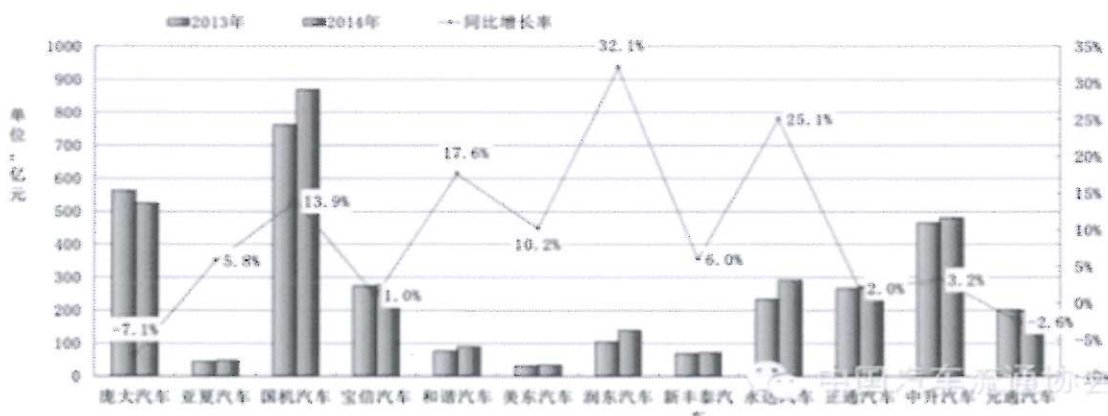
部分上市经销商2014年汽车销售量及增长率





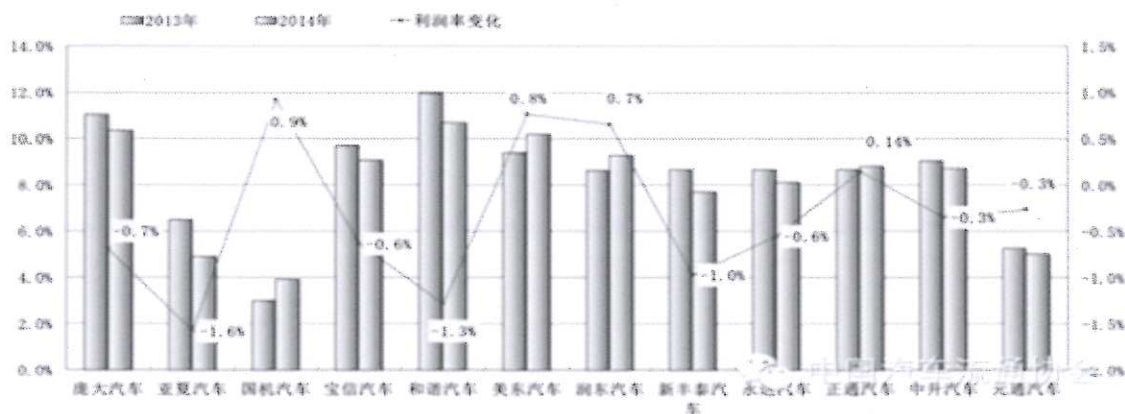
相对于总营业收入整体的低速增长，上市集团汽车销量保持了相对高速增长。上市集团 2014 年汽车销售量平均增长 15.36%，高于总营业收入增长速度，这得益于企业经营规模的扩大和经营网络的扩张。

部分上市经销商2014年汽车销售收入及增长率



与汽车销售量较高速增长相对，汽车销售收入的增长速度并没有跟上销量增长的步伐。根据图表可以看出，除美东汽车、永达汽车、和谐汽车、国机汽车与美东汽车销售收入超过 10%外，大部分企业汽车销售收入增速在 3%-6%，上市集团整体增速为 6.42%。如果不包含国机汽车，只计算零售企业，平均增长速度为 3.97%。虽然销量与收入同时增加，但是销量增速与收入增速相对较大的差值，表明企业盈利能力正在下滑。

部分上市经销商2014年毛利率及变化





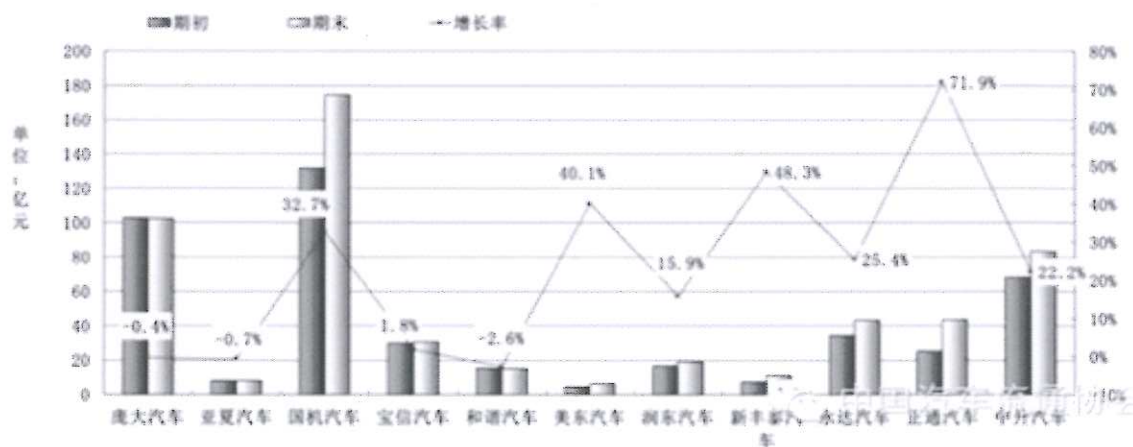
除国机汽车、美东汽车、润东汽车、正通汽车外，其余上市集团毛利率均有不同程度下降，而统计范围内十二家上市集团毛利率平均下降 0.32 个百分点，由于汽车流通行业属于重资产行业，0.32 个百分点的毛利率下降带来的毛利损失不容忽视。

净利润方面，统计范围内 11 家上市集团净利润整体下滑 11.21%，降幅超过 15% 的企业有五家，其中一家企业出现了亏损。总收入增加，但净利润却相对大幅度下降，反映了汽车流通行业目前整体增收不增效的现状。

从净资产收益率来看，11 家上市经销商集团加权净资产收益率除和谐汽车较 2013 年保持正增长外，其余企业同比均有不同程度下降，平均下降 3.28 个百分点。数据表明上市汽车经销商集团 2014 年整体盈利能力下降明显。

(3) 汽车经销商集团库存增加，汽车销售利润率普遍下降

部分上市经销商2014年存货及变化率



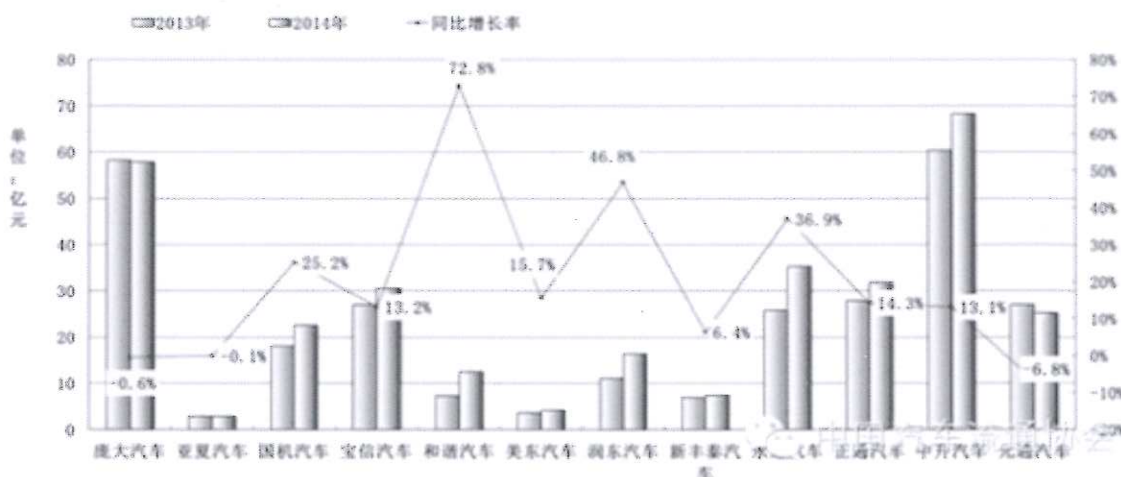
2014 年度大部分企业期末库存较期初有所增加，最高增幅达 71.9%，上市集团期末库存整体较期初增加了 20.91%。库存绝对量的增加，一部分是由于企业营业规模扩大、营业网点扩张带来的合理库存增加，另一部分则是由于当前汽车市场存在产能过度释放与需求相对不足的矛盾，同时受到我国汽车产销体制的影响，使汽车经销商背负了大部分过剩产能。



不合理库存的增加造成的直接影响是企业库存周转率下降。2014 年上市汽车经销商集团平均库存周转天数较 2013 年增加了 4.4 天，周转率下降 8.94%。非正常库存增加造成了企业库存周转率的下降，一方面会加大企业融资成本，另一方面会加剧企业库存高企，使企业不得不降价销售以期尽快消化库存。

(4) 汽车后市场业务收入与利润贡献同步提高

部分上市经销商2014年其他汽车业务收入及增长率



上市企业汽车后市场业务收入增速相对较高，各企业后市场业务收入整体增长 14.06%，高于总收入增速与汽车销售收入增速。且上市集团 2014 年汽车后市场业务利润率整体有所上升，表明汽车后市场业务的发展空间依然非常广阔。

2014 年企业汽车后市场业务收入占比相对 2013 年有所增加，平均增加了 0.5 个百分点。分析数据可以看出，目前各企业总收入中仍以汽车销售收入为主，而汽车后市场业务收入则在不断增加。同时数据显示，汽车后市场业务以 8.6% 的收入占比贡献了企业 49.3% 的毛利，这得益于汽车后市场业务相对较高的毛利率，同时也意味着汽车后市场业务将在未来汽车经销商集团业务



体系中将占有越来越重要的地位。

作为汽车流通行业的领先企业和代表企业，上市汽车经销商集团的经营特点与发展脉络符合行业的现状与发展趋势，当前我国汽车流通行业呈现出汽车经销商盈利能力正在下降、汽车经销商集团库存高企、营业压力增加、亏损面扩大、经销商集团后市场业务发展相对较快等特点。特别是在当前我国汽车市场以“产能过度释放与市场需求相对不足”为主要矛盾的大背景下，当前我国汽车产销体制造成的汽车经销商库存高问题，不仅会增加企业的经营成本、降低资金的使用率与盈利能力，还会提高企业的经营风险，影响汽车市场的健康有序发展。所以如何构建和谐、共赢的厂商关系，并使我国汽车市场产销体制更加合理化，是我国汽车市场面临的当务之急。

5、行业未来发展趋势

从宏观层面上看，汽车行业规模将保持平稳增长。未来汽车行业将会出现三大变革，首先是新能源技术将改变用车环境；第二，智能化技术将改变用户驾乘体验；第三，互联网将改变用户消费习惯。

一是汽车经销行业将由整车转向后市场实现盈利突破。由于汽车消费市场的结构性失衡还将持续，市场供需矛盾将进一步突出，行业洗牌会持续加剧。在存量网点层面，随着市场快速变化，各级经销商都将加快自身产业结构的转变，汽车后市场将变得更为重要，售后、零件、维修和服务、二手车市场等，涉及汽车后市场各产业的规模与盈利占比将逐步加大，未来汽车经销商的利润，将很大程度上依赖于汽车后市场。

二是电子商务普及将带来残酷的竞争，互联网尤其是移动互联网将给国内汽车流通业带来新的竞争格局。随着消费者满足自身需求和消费方式的快速转变，以及互联网终端的快速普及，汽车营销正在快速进入互联网时代，有越来越多的车企正在更加注重网络营销，不仅仅只限于过去的网络宣传，



更是借助互联网向产业链条的上下游延伸。线上、线下平台的逐步推广和新技术的广泛应用对提升管理水平，打造新型业务模式提供更多机会。例如，车联网系统快速导入将实现汽车售后市场的差异化竞争，提升客户粘度。移动互联网产品也将为整个市场带来新空间。随着互联网和新兴产业的广泛应用，汽车产业链上的各环节竞争逐步走向竞合，跨行业的合作也会变得更为频繁。

三是反垄断为综合维修带来新的契机。未来一段时期内，国家的反垄断政策会是一把双刃剑，将会给综合卖场和综合维修带来新的契机。汽车保有量持续增加和国家产业政策的变革将给独立后市场带来商机。独立后市场模式将会进入快速发展期，后市场在未来一段时间内仍然有较大的提升空间和机会。

四是保险行业费率改革将给汽车行业带来深度影响。从2015年6月1日起，重庆将试点保险费率放开，保险费用在同等状况将下浮10%-15%，保险公司会从事故车送修赔偿和保险代理费两方面挤压汽车经销商。保险公司会增加整零比高的车型保费。同时，还会选择维修费用低，甚至是社会化维修网点进行事故车送修。这对经销商而言会进一步增加与保险公司的博弈难度。

（四）商社汽贸竞争优劣势分析

1、经营业态、网络布局及供应链分析

商社汽贸与上市汽车经销商集团虽都为汽车经销商集团，但在经营业态、网络布局及供应链上存在较大差异。

一是企业经营业态：上市汽车经销商集团企业均为业态多元化企业，以汽车相关业务为主业，辅以其他产业；而商社汽贸是纯粹以汽车经销及其相关业务为主业的企业，业务领域相对单一。

二是企业网络布局：上市汽车经销商集团整体实力强，旗下汽车品牌体



系相对完善，国内网点布局全面；商社汽贸品牌体系尚未完善，品牌的数量、质量有待提高，旗下网点均分布在重庆。

三是企业供应链：上市汽车经销商集团依靠其整体规模效应，在与主机厂对话时，与商社汽贸相比能占据一定的主动性，能够获得相对优质的资源；且在与行业供应链上下游企业合作时，拥有一定的主导权。

2、竞争力分析

目前，汽车行业已由超高速发展期进入平稳发展期，行业平均利润率持续下滑。作为外生性发展行业，越来越多的跨区域经销商集团将触角伸入重庆车市，而重庆本土其他经销商集团也在发展壮大，商社汽贸未来将面临前所未有的经营压力。从以下几方面对商社汽贸的竞争力进行评价。

(1) 盈利能力和运营能力较好，资本结构有待优化

通过对商社汽贸及其行业盈利能力及运营能力指标的分析，商社汽贸盈利能力和运营能力相对较好，特别是净资产收益率明显高于同行，对应收账款和存货控制较好，资产运营质量较高。但商社汽贸的资产负债率较高，财务资本结构有待优化。

(2) 立足本土发展虽有优势，但不利于参与更大范围的竞争

商社汽贸以大重庆为发展区域，其本土化的发展策略有利于对旗下网点的管控，有利于企业区域知名度的提升，在应对本土企业及传统市场竞争时具有一定优势。

但未来的汽车市场将会成为一个开放的市场，在面对国内知名的跨区域经销商集团的市场入侵，在应对“互联网+”在汽车行业的全面铺开的新形式下，商社汽贸目前的状况在参与更大范围的竞争时没有必然的优势。

(3) 整体运营能力大幅加强，但规模效益增长难以持续

商社汽贸通过有效的内部管控，整体运营能力、盈利能力得到大幅提升。



但随着部分品牌主机厂网络布局的加密，存量网点的销售规模和盈利能力还将持续下降；而新网点新项目建设时间长、培育成本高，短期难以弥补存量网点规模利润的下降。商社汽贸过去的发展主要靠对存量网点的深耕细作和新网点的拓展实现，未来这一发展模式将难以为继，规模效益增长难以持续。

商社汽贸的发展不能寄希望于传统实体经营网点规模的持续扩大，未来的新项目应顺应行业发展趋势，大力进军独立后市场及电商领域。从行业趋势看，未来重庆汽车消费市场将持续扩大，商社汽贸只有保持与行业同步或略微领先的发展速度才能在竞争中立足。

（4）人力资源管理水平需进一步提升

商社汽贸的人力资源管理已逐步接轨行业先进水平，但企业要向新兴领域发展，还需各类高素质人才，增加在资本运作、电子商务、维修管理、配件运营、高级技工和店长方面的储备人才，且应建立合理的激励机制，吸引更多的优秀人才。

（五）商社汽贸经营发展战略与目标

面对新的环境，商社汽贸在十三五期间面临着前所未有的压力。传统的规模创造效益的发展模式已不能支撑商社汽贸的持续性发展，商社汽贸必须在尽力解决自身体制机制限制的前提下通过对供应链上下级资源的有效整合寻求多元化发展，实现新的突破。

1、战略愿景

从长远目标看，商社汽贸将打造以商社汽贸引导的互利共生的商业生态体系。商业生态体系是一种新型的企业网络，是以客户需求为中心，基于客户产品使用全周期进行营销。商社汽贸将着手构建一个以自身在产业链上高价值环节经营能力为核心，整合上下游资源，扩展商社汽贸服务能力，形成完整服务系统，并通过互联网等先进技术手段，线上线下紧密连接客户的互



利共生的商业生态体系。这个生态体系将有机地协调和聚集商社汽贸内部和外部优势资源，形成更大竞争合力。

2、战略描述

未来五年，在顺利完成体制机制改革的基础上，商社汽贸要紧紧围绕商业生态体系架构，重点落实搭建线下、线上两个平台：一方面是线下平台，着力打造三级服务体系；另一方面是积极打造线上平台。

线下平台：在深挖一级存量 4S 店和传统业务板块潜力的同时，着力打造三级服务体系中的第二级和第三级服务平台。

第二级服务平台为事故车定损核保维修服务中心，能够为庞大的社会客户提供高效、快捷的汽车定损、快速理赔、车辆维修、保险续保等多项服务。

第三级服务平台以自营耗材易损件供应中心为支撑的保养快修中心连锁加盟体系。这一服务平台能满足客户在汽车年审、年检、小修、快保、洗车等多项服务需求。

同时，第三级服务平台通过“商社汽贸”品牌形成连锁加盟网络、配套自营易损件和耗材的供应中心、借助线上移动互联网平台、保险专业平台向第三级连锁服务网络推送业务和客户需求信息，搭建起精准营销模式，以此形成一条完善的业务服务链条。并以连锁加盟、统一的耗材配送供应、快捷的客户需求与业务信息推送服务等环节构建三级服务平台盈利的主要来源。

线上平台：打造以客户为中心的线上服务体系，借助客户管理系统、移动互联网平台、车联网，将汽车、客户、服务营运商联系起来，通过微信平台、专业网站、车联网、CRM 等移动互联网和客户管理平台，及时反馈客户信息与需求，并将这一需求向线下三级服务平台推送，构建完整的产业链。

与此同时，要进一步搭建保险专业代理公司，统一的配件、耗材、易损件供应平台、改加装中心，为三级服务体系进行有力支撑。



未来五年，商社汽贸通过加快产业结构调整，实现营运模式和盈利模式的转变。以构建线上、线下平台，打造三级服务体系，为客户提供基于汽车产品使用全周期的服务，这一体系能够满足不同客户在汽车使用过程中的一系列需求，整合形成完整的服务环节，有效提升客户粘度。

商业生态体系的构建需要积极探索，着力突破体制、机制束缚，结合资本运营推进股权多元化改革，创新激励模式作为支撑。同时，要着力解决好企业发展速度与质量的矛盾；解决发展成本与当期业绩矛盾；解决现有资源与市场竞争及发展要求不匹配的矛盾。确保经营与发展实现当期可承受、长期可持续的理想状态。

（六）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 100.00% 的股权。

（七）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汽贸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汽贸股东全部权益。

本次评估范围为商社汽贸申报的全部资产及负债，根据商社汽贸经审计的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，商社汽贸母公司资产总额为 89,822.05



万元，负债总额为 72,111.40 万元，所有者权益为 17,710.65 万元。

具体情况如下：

资产总额 89,822.05 万元，包括流动资产 42,943.56 万元、长期股权投资 9,761.00 万元、固定资产 11,892.72 万元、在建工程 38.25 万元、无形资产 14,893.01 万元、长期待摊费用 413.64 万元、其他非流动资产 9,879.87 万元；负债总额 72,111.40 万元，其中流动负债 46,411.40 万元，非流动负债 25,700.00 万元。

(1) 流动资产主要包括货币资金 11,412.04 万元、应收账款 439.07 万元、预付款项 2,050.35 万元、其他应收款 25,954.14 万元、存货 3,083.97 万元、一年内到期的非流动资产 3.99 万元。

(2) 长期股权投资：商社汽贸长期股权投资账面价值 9,761.00 万元，其投资情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	企业全称	简称	代理品牌	注册地	公司级次	注册资本	持股比例	成立日期	账面价值	备注
1	重庆新亚汽车销售服务有限公司	新亚公司	广汽本田	重庆	2	800	47.00%	2001-01	376	
2	重庆商社西星汽车销售服务有限公司	商社西星	东风日产	重庆	2	500	70.00%	2001-09	350	
3	重庆商社德奥汽车有限公司	商社德奥	一汽奥迪	重庆	2	500	65.00%	2003-12	325	
4	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	华众公司	上海大众	重庆	2	2000	50.00%	2001-06	1000	
4-1	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司	华恒公司	上海大众	重庆	3	800	华众公司持股 100%	2012-09		
4-2	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司	华黔公司	上海大众	重庆	3	200	华众公司持股 100%	2014-12		
4-3	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	华昶公司		重庆	3	200	华众公司持股 100%	2015-03		



序号	企业全称	简称	代理品牌	注册地	公司级次	注册资本	持股比例	成立日期	账面价值	备注
5	重庆商社强力汽车贸易有限公司	商社强力	现代(进口)、东风日产、奇瑞	重庆	2	2500	51.00%	1999-04	1275	
6	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	商社麒兴	奔驰	重庆	2	1000	38.50%	2004-12	425	
7	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司	商社渝涵	一汽大众	重庆	2	500	62.00%	2013-08	310	
8	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司	商社悦通	上汽别克	重庆	2	500	60.00%	2013-12	300	
9	重庆商社文化汽车销售服务有限公司	商社文化	东风日产	重庆	2	500	90.00%	2014-11	450	
10	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	商社博瑞	保时捷	重庆	2	2000	100.00%	2004-05	2000	
11	重庆商社新瑞汽车销售服务有限公司	商社新瑞	奇瑞	重庆	2	500	100.00%	2006-07	500	
12	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	商社启迪	悦达起亚	重庆	2	500	100.00%	2009-12	500	
13	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	商社悦合	上汽别克	重庆	2	500	100.00%	2015-01	500	
14	重庆商社集团汽车俱乐部有限公司	汽车俱乐部		重庆	2	200	100.00%	2002-08	200	
15	重庆商社首汽租赁汽车有限公司	租赁公司		重庆	2	200	100.00%	2005-06	200	
16	重庆商社汽车美容服务有限公司	汽车美容公司		重庆	2	50	100.00%	2005-08	50	
17	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	商社起航	悦达起亚	重庆	2	500	100.00%	2010-06	500	
18	重庆商社易修汽车维修服务有限公司	商社易修		重庆	2	500	100.00%	2015-01	500	
19	重庆商社博购汽车销售有限公司	商社博购		重庆	2	500	100.00%	2015-01	0	未实际出资未运营
	合计								9761	



(3) 固定资产：商社汽贸固定资产账面原值15,204.40万元，账面净值11,892.72万元，包括房屋建筑物、设备及车辆。房屋建筑物主要系4S店经营用房、办公用房，建筑面积共计31062.56平方米，账面原值13,744.27万元，账面净值11,249.43万元。其他设备主要系电子办公用设备及车辆。

(4) 在建工程：商社汽贸在建工程账面价值38.25万元，系北部新区高新园人和组团M标准分区M24-2号地块的前期开发费用。

(5) 无形资产：商社汽贸无形资产账面余额14,893.01万元，系土地使用权摊余价值，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	112房地证2010字第025879号	北部新区公安局土地	北部新区高新园人和组团M标准分区M24-2号地块	商务金融用地	18,204.80	15,503.31	13,545.63
2	115房地证2015字第11421号	保时捷4s店	重庆市渝北区人和立交支路5号	批发零售用地	1,918.90	1,485.24	1,347.39
	合计				20,123.70	16,988.55	14,893.01

(6) 长期待摊费用：商社汽贸长期待摊费用账面价值413.64万元，主要系租赁的经营场所装修费用的摊余价值。

(7) 其他非流动资产：商社汽贸其他非流动资产账面价值9,879.87万元，系预付大竹林土地款。

(8) 商社汽贸流动负债主要包括短期借款11,600.00万元、应付票据1,550.00万元、应付账款442.19万元、预收款项1,167.24万元、应付职工薪酬850.96万元、应交税费124.49万元、其他应付款2,226.53万元、一年内到期的非流动负债28,450.00万元。

(9) 商社汽贸非流动负债25,700.00万元，系长期借款余额。

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，评估商社汽贸股东全部权益价值。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汽贸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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令)；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令)；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令)；
- 10、《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)；
- 11、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)；
- 12、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》；
- 13、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)；
- 14、《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)；
- 15、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、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《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）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 15、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、商社汽贸公司章程、营业执照和验资报告；
- 2、商社汽贸提供的机动车行驶证；
- 3、商社汽贸提供的房地产权证；
- 4、长期股权投资单位公司章程；
- 5、商社汽贸提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据



● 资产基础法适用的取价依据

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、有关房屋建筑物的取价依据

- (1) 评估人员调查取得的区域内房地产市场租金资料及交易价格资料;
- (2) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

3、有关土地使用权的取价依据

(1) 重庆市人民政府《关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79号);

(2) 重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则〉的通知》(渝国土房管发[2002]486号);

(3) 《主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知》(渝府[2009]203号);

(4) 《重庆市地价指南》(2009年版);

(5) 《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管[2012]305号);

(6) 《重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权供应地价评估和价款测算细则(试行)》的通知》(渝国土房管发[2014]6号);

(7) 周边类似商业用地成交信息;

(8) 中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息;



(9) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

4、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) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- (4) 同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据；
- (5) 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。

● 收益法适用的取价依据

- 1、商社汽贸近几年的历史财务资料、审计报告和相关调查资料；
- 2、商社汽贸各项目公司盈利预测申报表；
- 3、评估人员调查获取的市场相关信息；
- 4、商社汽贸未来发展计划；
- 5、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

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

商社汽贸是专门从事汽车销售、售后服务、配件供应、保险代理、汽车装饰、汽车租赁等的经营实体企业，商社汽贸共拥有分公司16家，子公司22家，主要为汽车4S店和综合销售服务机构。

由于商社汽贸各分子公司具有可预测的盈利水平，未来预期收益能合理预测，获得预期收益所承担的风险可以预测，故本次评估可选用收益法进行



评估。由于商社汽贸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汽贸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、固定资产

(1) 房屋建筑物

评估人员根据商社汽贸房屋建筑物的实际用途及收集的资料，采用市场比较法和收益法进行评估。

① 市场比较法

本次评估采用的市场比较法是指：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，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场比较法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：

委估房地产评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数



市场法的适用范围：评估对象的市场交易活跃，可以获取足够的可比交易实例作为参照物对交易价格进行比较修正的构建筑物。

②收益法

对于区域内房地产市场不发达、交易不活跃，但所在区域附近商业用房租赁市场较活跃，能找到类似商业用房的租赁实例的房地产，本次评估中按照房地合一的原则采用收益法进行评估，计算出委估房地产（房地合一）的评估价值。

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$p = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

根据出让合同的一般约定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；对于商业用地，土地使用年限届满，土地使用者需要继续使用的，除根据社会公共利益需要收回宗地的，出让人应当予以批准，土地使用者支付土地有偿使用费。在本次房屋的收益法评估中，考虑到本次评估系在企业持续经营条件下的评估预测，在房屋剩余经济使用寿命大于土地剩余年限时，考虑采用支付土地使用费的形式续期至房屋经济使用年限为止，评估人员认为是与



企业实际经营情况及评估预测假设相符的。

(2) 机器设备

机器设备主要为通用机器设备、电子设备和车辆。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×综合成新率

①对于机器设备

设备重置全价=设备购价+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

②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

③对于运输车辆

运输车辆重置全价=车辆购价（含税）+购置附加费+牌照手续费+其他费用

2、无形资产

(1) 土地使用权

土地资产的评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等五种。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的具体情况、估价目的以及各种评估方法的适用性和可操作性等因素后，采用基准地价系数修正法及市场比较法对土地使用权进行评估，根据两种评估方法得出的评估



结论后分析确定土地使用权价格。

①基准地价系数修正法

根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

②市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

(2) 其他无形资产-办公用软件

其他无形资产为商社汽贸购买的办公用软件的摊余价值。

评估人员抽查核实了无形资产原始入账价值的依据，并按商社汽贸无形资产的摊销政策进行了摊销测算。

3、长期股权投资

商社汽贸持有的长期股权投资为对全资子公司、控股子公司、参股公司的股权投资。评估人员对被投资企业进行整体评估，以被投资企业股东权益评估值乘以商社汽贸持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。



4、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。

● 收益法

1、收益法的选用理由

收益法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本金化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给它带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。

2、选取收益法确定资产评估值的科学性、合理性

运用收益法对企业资产进行评估时，强调的是企业的收益能力，而不是企业的变现能力。用这种方法评估出来的资产价值能反映企业整体的盈利能力。企业整体资产的评估与构成企业的各个单项资产的评估值简单加和是有区别的，企业价值评估是以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险进行的评估。企业整体资产是一种



特殊的商品，它的价值不是由该资产中的投入的价值来决定，而是由它产出的价值决定的，即企业的盈利能力。商社汽贸具有独立的盈利能力，未来预期收益可以预测，取得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，其预期获利年限可以预测，符合收益法适用的前提条件。

3、收益法评估模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产负债净值

付息债务：指基准日账面有息负债，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等

(1) 企业自由现金流量

企业整体价值对应的现金流量为企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

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

税后净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税

① 营业收入

商社汽贸营业收入主要来源于整车销售、维修服务、汽车用品、保险等。评估人员了解商社汽贸所在行业状况及发展前景、生产经营的历史情况、面临的竞争情况等，结合企业目前的销售渠道、销售网络及企业战略等对企业的营业收入预测数据进行分析，综合确定预测期内营业收入。

② 营业成本



营业成本主要包括向汽车制造商及第三方供货商采购乘用车、汽车零配件及附件以及其他汽车相关产品的采购成本，以及提供相应售后服务的劳务成本。评估人员对各业务类型历史的成本及毛利水平进行分析，了解企业的产品结构及其未来发展方向，对企业营业成本预测数据进行分析，综合确定预测期内营业成本。

③ 营业税金及附加

商社汽贸营业税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，评估人员依据近年收入税金率水平，综合分析计算确定。

④ 营业费用

营业费用主要包括人员工资及社保费、广告展览费、运杂费、办公费等，评估人员对近年营业费用占营业收入的比率情况进行分析，结合商社汽贸的费用预算，对企业营业费用预测数据进行分析，综合确定预测期内营业费用。

⑤ 管理费用

管理费用主要包括人员工资及社保费、折旧及摊销费、办公费、租赁费等，评估人员对近年管理费用的变化情况进行分析，结合商社汽贸的费用预算，对企业管理费用预测数据进行分析，综合确定预测期内管理费用。

⑥ 财务费用

评估人员了解商社汽贸及其子公司的融资模式及融资成本，根据被评估单位基准日有息负债情况、历史财务费用占收入的比重，结合未来年度经营计划对预测期财务费用进行测算。

⑦ 所得税

本次评估根据被评估单位适用的所得税率及享受的税收优惠政策确定预测期的所得税费用。

(2) 收益年限的确定



本次评估假设商社汽贸持续经营，收益期设定为无限年期。

(3) 折现率

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）。

$$WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

E: 权益市场价值

D: 债务市场价值

Re: 权益资本成本

Rd: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法，公式如下：

$$Re = Rf + \text{Beta} \times ERP + Rc$$

式中：

Re: 权益资本成本

Rf: 无风险收益率

Beta: 权益的系统风险系数

ERP: 市场风险溢价

Rc: 企业的特定风险调整系数

(4) 溢余资产及非经营性资产负债的确定

溢余资产系被评估单位货币资金余额超过日常经营所需货币资金保有量的款项，以及不适宜采用收益法评估的被投资单位，按资产基础法结果确定评估值。



未纳入盈利预测的公司具体如下:

①铜梁分公司: 根据商社汽贸的经营计划, 铜梁分公司计划于 2016 年停止经营。②商社汽贸中心办: 中心办主要系为商社汽贸的经营拓展及管理提供服务, 本次评估系对商社汽贸现有的经营网点的盈利状况进行预测, 未考虑未来的业务拓展及新增营业网点的经营收益。由于商社汽贸分子公司能够在目前的经营范围与经营条件下独立开展经营业务, 故本次评估未对中心办未来的盈利状况进行预测。③商社强力: 商社汽贸对商社强力无明确的经营发展计划。④商社渝涵: 商社渝涵历史经营状况系亏损, 预期仍无收益。⑤商社文化: 商社文化于 2015 年开始经营, 未来盈利状况具有较大的不确定性。⑥商社新瑞: 商社新瑞拟撤销。⑦商社悦合: 商社悦合于 2015 年开始经营, 未来盈利状况具有较大的不确定性。⑧租赁公司: 租赁公司历史经营情况不稳定, 未来盈利状况具有较大的不确定性。⑨商社易修: 商社易修评估基准日尚未生产经营, 未来盈利状况具有较大的不确定性。⑩商社博购: 商社博购评估基准日尚未实际出资(根据商社博购公司章程, 约定出资时间为 2015 年 12 月 30 日), 未开展经营业务, 未纳入本次盈利预测范围。

非经营性资产负债系与企业生产经营无直接关系的往来款项。此类资产负债按资产基础法结果进行评估。

(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汽贸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汽贸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汽贸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，对商社汽贸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汽贸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

根据商社汽贸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。

对机器设备和房屋建筑物及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及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

根据商社汽贸的资产特点，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

向商社汽贸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、评估人员在商社汽贸有关人员的配合下，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，与商社汽贸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，组织有关人员就评估结论进行分析，认为对商社汽贸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、由商社汽贸所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、商社汽贸持续经营，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。

（四）预期经营假设

1、评估基准日被评估企业资产处于正常经营状态，没有迹象表明被评估企业的持续经营将受国家法律法规、市场条件及不可抗力的影响。因此，本



次评估假设企业持续经营。

2、在未来可预见的时间内，商社汽贸如期实施提供给我们的发展规划，经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

3、在未来可预见的时间内，商社汽贸经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产，同时假设商社汽贸的经营者是负责的，且公司管理层有能力担任其职务，在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

4、假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

6、本次评估是以企业评估基准日现有资产结构、资产规模为基础进行预测的，未考虑企业未来对外重大融资等事项，对企业生产经营及规模扩大对未来收益及股东权益价值的影响。

7、有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。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

(一) 评估初步结论

1、资产基础法

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，商社汽贸经审计的资产总额 89,822.05 万元，负债总额 72,111.40 万元，净资产 17,710.65 万元。

经本次评估，资产总额 121,579.29 万元，负债总额 72,111.40 万元，净资产 49,467.89 万元，评估增值 31,757.24 万元，增值率 179.31 %。

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：重庆商社汽车贸易有限公司

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	42,943.56	42,171.53	-772.03	-1.80
2 非流动资产	46,878.49	79,407.76	32,529.27	69.39
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	9,761.00	25,219.14	15,458.14	158.37
7 投资性房地产				
8 固定资产	11,892.72	26,272.86	14,380.14	120.92
9 在建工程	38.25	-	-38.25	-100.00
10 工程物资				
11 固定资产清理				



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%
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	14,893.01	17,622.25	2,729.24	18.33
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	413.64	413.64	-	-
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产	9,879.87	9,879.87	-	-
20 资产总计	89,822.05	121,579.29	31,757.24	35.36
21 流动负债	46,411.40	46,411.40	-	-
22 非流动负债	25,700.00	25,700.00	-	-
23 负债合计	72,111.40	72,111.40	-	-
24 股东全部权益（所有者权益）	17,710.65	49,467.89	31,757.24	179.31

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 31,757.24 万元，增值率 179.31 %。评估增值的主要原因如下：

(1) 长期股权投资评估增值 15,458.14 万元，增值率为 158.37 %。商社汽贸持有的长期股权投资为对控股子公司和参股公司的股权投资。评估人员对被投资企业进行整体评估，以被投资企业股东全部权益评估值乘以商社汽贸持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。

(2) 房屋建筑物

商社汽贸房屋建筑物评估增值14,332.18万元。商社汽贸房屋建筑物主要是4S店经营办公用房，由于房屋购建时间较早，且账面价值系根据会计政策计提折旧后的价值，故账面价值较低。近年来，重庆市商业用房价格涨幅较大，本次评估按照现时条件下市场价格对其进行评估，导致评估增值。



(3) 无形资产-土地使用权

对于土地使用权，评估人员主要采用基准地价系数修正法及市场比较法对土地使用权进行评估。由于土地使用权取得时间较早，一方面，随着市场经济的发展对土地的需求越来越大，而土地供给的有限性，造成土地价格的上升；另一方面，重庆市基准地价近几年有较大调整，土地取得成本大幅上涨等原因造成土地使用权评估增值。

2、收益法

收益法，是根据预期收益原理，将商社汽贸（含其被投资单位）作为一个整体，详细分析其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的收益情况，将各年预测的收益按特定的折现率折现求和，从而求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，商社汽贸股东全部权益采用收益法评估的结果为 52,527.01 万元。

本次评估，收益法评估值高于账面值（账面净资产） 34,816.36 万元，增值率为 196.58 %。增值的主要原因是：账面价值系按资产取得途径考虑，反映的是企业现有资产的历史成本，未能反映企业各项资产的综合获利能力。收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行评估。收益法评估不仅充分考虑了各分项资产在企业运营中得到合理和充分利用、有机组合后发挥了其应有的贡献等因素，还考虑了社会资源、营销网络、管理能力、团队协作作用等对企业营运和盈利能力的贡献。综上所述，收益法评估结果较企业账面净资产有较大的增值。

(二) 评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 49,467.89 万元，收益法的评估结论



为 52,527.01 万元，两种方法相差 3,059.12 万元，差异率为 6.18 %。

评估人员分析认为：采用收益法得出的评估结论为企业未来预期净收益的折现价值，其价值内涵包括企业各项有形及无形资产给股东带来的未来利益流入，比较接近企业现实和潜在的盈利能力情况。采用资产基础法得出的评估结论，反映企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额。

考虑到商社汽贸主要从事汽车销售及售后服务，目前已形成稳定的多渠道营销模式，收入规模较大，预期收益较为稳定。资产基础法评估结论未能反映企业的综合获利能力，评估结论与企业实际及潜在的盈利能力存在一定程度的脱节。因此，评估师充分考虑了各种因素后确定选用收益法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

通过上述分析，评估师确定商社汽贸股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值为 52,527.01 万元（大写：伍亿贰仟伍佰贰拾柒万零壹佰元整）。

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、担保情况说明

截至评估基准日，商社汽贸及其子公司涉及的担保情况如下：

金额单位：人民币万元

单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-13	2015-09-12	商社汽贸与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订杨建行商流（2015）字第004号流动资金借款合同、杨建行商流（2015）字第005号流动资金借款合同和杨建行商流（2015）字第008号流动资金借款合同，重庆商社（集团）有限公司提供最高额壹亿元整的连带责任保证担保。担保期间为自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止。
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-13	2016-03-12	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-13	2016-09-12	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-13	2017-03-12	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,300.00	2015-03-13	2017-09-12	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,300.00	2015-03-13	2018-03-12	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-20	2015-09-19	



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-20	2016-03-19	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-20	2016-09-19	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-03-20	2017-03-19	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,800.00	2015-03-20	2017-09-19	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,800.00	2015-03-20	2018-03-19	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-04-13	2015-10-13	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-04-13	2016-04-13	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-04-13	2016-10-13	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	100.00	2015-04-13	2017-04-13	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,300.00	2015-04-13	2017-10-13	
商社汽贸	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,300.00	2015-04-14	2018-04-13	
商社汽贸	中国农业银行股份有限公司重庆渝中支行	4,000.00	2013-08-02	2016-08-01	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	600.00	2015-03-31	2016-10-25	商社汽贸以编号 115 房地证 2015 字第 11421 号的房屋及土地作为抵押,为商社汽贸与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为 2015 年(朝天)字 0038 号的借款合同提供抵押。此合同贷款金额为 7400 万元,期限为 2015 年 3 月 31 日至 2020 年 10 月 25 日。截止 2015 年 7 月 31 日,
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2017-04-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2017-10-25	



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2018-04-25	此项抵押事项下的借款余额为 7400 万元。
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2018-10-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2019-04-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2019-10-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2020-04-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	850.00	2015-03-31	2020-10-25	
商社汽贸	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	2,000.00	2014-09-19	2015-09-19	重庆商社(集团)有限公司以编号 101 房地证 2006 字第 19160 号的第 1 层、第负 1 至第负 4 层(建筑面积 12846.36 平方米)作为抵押,为商社汽贸与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为 2014 年(朝天)字 0220 号的借款合同提供抵押。此合同贷款金额为 2000 万元,期限为 2014 年 9 月 19 日至 2015 年 9 月 19 日。截止 2015 年 7 月 31 日,此项抵押事项下的借款余额为 2000 万元。
商社汽贸	招商银行股份有限公司重庆渝中支行	2,800.00	2015-05-29	2016-05-29	商社汽贸以编号 101 房地证 2007 字第 24204 号、101 房地证 2007 字第 24205 号、101 房地证 2007 字第 24206 号的房屋及土地作为抵押,为商社汽贸与招商银行股份有限公司重庆渝中支行签订编号为 2015 年渝中字第 1111150404 号的借款合同提供抵押。此合同贷款金额为 2800 万元,期限为 2015 年 5 月 29 日至 2016 年 5 月 29 日。截止 2015 年 7 月 31 日,此项抵押事项下的借款余额为 2800 万元。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2015-05-26	2016-05-25	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2015 年公流贷字第 0101042015100103 号流动资金借款合同,重庆商社(集团)有限公司提供贰仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年;主合同约定贷款分次到期的,自最后一笔贷款到期之日起两年。



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2015-02-28	2016-02-27	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2015 年公流贷字第 0101042015100036 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2015-05-21	2016-05-20	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2015 年公流贷字第 0101042015100098 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2014-10-17	2015-10-16	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第 0101042014100141 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,000.00	2015-07-02	2016-07-01	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2015 年公流贷字第 0101042015100131 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供壹仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	4,000.00	2015-07-28	2016-07-27	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2015 年公流贷字第 0101042015100137 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供肆仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	250.00	2014-09-25	2015-09-23	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第 0101042014100092 号流动资金贷款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供伍仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	250.00	2014-09-25	2015-12-23	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	250.00	2014-09-25	2016-03-23	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2014-09-25	2016-06-23	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,500.00	2014-09-24	2016-09-22	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	300.00	2014-05-07	2015-08-06	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第 0101042014100064 号流动资金贷款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	300.00	2014-05-07	2015-11-06	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	300.00	2014-05-07	2016-02-06	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2014-05-07	2016-05-06	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	400.00	2014-04-02	2015-10-01	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	400.00	2014-04-02	2016-01-01	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第 0101042014100041 号流动资金贷款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供肆仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2014-04-02	2016-04-01	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	300.00	2013-11-27	2015-08-27	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2013 年公流贷字第 0101042013100412 号流动资金贷款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2013-11-29	2015-11-27	
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	300.00	2013-11-05	2015-08-05	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2013 年公流贷字第 0101042013100403 号流动资金贷款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2013-11-07	2015-11-05	



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,000.00	2014-01-17	2016-01-15	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第 0101042014100010 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2013-09-25	2015-09-16	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2013 年公流贷字第 0101042013100373 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,500.00	2013-09-17	2015-09-16	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2013 年公流贷字第 0101042013100372 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	350.00	2014-02-28	2015-08-26	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	350.00	2014-02-28	2015-11-26	0101042014100029 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供叁仟伍佰万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,750.00	2014-02-28	2016-02-26	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	250.00	2014-03-11	2015-09-10	0101042014100032 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟伍佰万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	250.00	2014-03-11	2015-12-10	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	1,250.00	2014-03-11	2016-03-10	0101042014100032 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供贰仟伍佰万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	400.00	2014-03-05	2015-09-04	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2014 年公流贷字第
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	400.00	2014-03-05	2015-12-04	0101042014100030 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供肆仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2014-03-05	2016-03-04	0101042014100030 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供肆仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	2,000.00	2013-10-11	2015-10-10	商社汽贸与重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行签订渝中支行 2013 年公流贷字第 0101042013100383 号流动资金借款合同, 重庆商社(集团)有限公司提供肆仟万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年; 主合同约定贷款分次到期的, 自最后一笔贷款到期之日起两年。
商社汽贸	招商银行股份有限公司重庆渝中支行	-			商社汽贸以编号 105 房地证 2005 字第 14090 号的房屋及土地作为抵押, 为商社汽贸与招商银行股份有限公司重庆渝中支行签订编号为 2014 年渝中字第 1191141102 号的授信协议提供抵押。此授信协议金额为 2900 万元, 期限为 2014 年 11 月 25 日至 2017 年 10 月 20 日。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为零。
商社汽贸	中国民生银行股份有限公司重庆分行	-			商社汽贸以编号 111 房地证 2006 字第 06157 号的房屋及土地作为抵押, 为商社汽贸与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为公授信字第 ZH150000018840 号的综合授信合同提供抵押。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为零。
商社汽贸合计		65,750.00			
新亚公司	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行	1,200.00	2015-04-15	2015-08-07	新亚公司与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订 2015 年(朝天)字 0052 号国内采购融资合同, 商社汽贸提供最高额壹仟贰佰万元整的连带责任保证担保。担保期间为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年; 根据主合同或债务人之间其他相关协议之约定宣布借款提前到期的, 则保证期间为借款提前到期日之次日起两年。



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
新亚公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	2,500.00	2014-09-10	2015-09-10	新亚公司以编号 105 房地证 2006 字第 03116 号、105 房地证 2006 字第 03117 号的房屋及土地作为抵押, 为新亚公司与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为公授信字第 ZH1400000153099 号的综合授信合同提供抵押。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为 2500 万元。
新亚公司合计		3,700.00			
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,700.00	2014-12-02	2017-12-01	华众公司以编号 106 房地证 2014 字第 50832 号的房屋作为抵押, 为华众公司与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流 (2014) 字第 065 号流动资金借款合同提供抵押。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为 1700 万元。
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	800.00	2015-07-29	2016-07-28	华众公司以编号 106 房地证 2014 字第 50832 号的房屋作为抵押, 为华众公司与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流 (2015) 字第 021 号流动资金借款合同提供抵押。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为 800 万元。
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	50.00	2015-05-19	2015-11-18	华众公司以编号 106 房地证 2014 字第 50832 号的房屋作为抵押, 为华众公司与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流 (2015) 字第 012 号流动资金借款合同提供抵押。截止 2015 年 7 月 31 日, 此项抵押事项下的借款余额为 600 万元。
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	50.00	2015-05-19	2016-05-18	
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	50.00	2015-05-19	2016-11-18	
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	50.00	2015-05-19	2017-05-18	
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	200.00	2015-05-19	2017-11-18	
华众公司	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	200.00	2015-05-19	2018-05-18	
华众公司合计		3,100.00			



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
商社博瑞	农商行	2,300.00	2015-05-12	2015-11-11	重庆商社汽车贸易有限公司提供连带责任保证
商社博瑞	农商行	4,700.00	2015-06-02	2015-12-01	重庆商社汽车贸易有限公司提供连带责任保证
商社博瑞	渣打银行	492.84	2015-06-15	2015-09-13	以进口汽车《货物进口证明书》等商单提供质押
商社博瑞	渣打银行	391.91	2015-07-09	2015-09-30	以进口汽车《货物进口证明书》等商单提供质押
商社博瑞	渣打银行	1,631.66	2015-07-29	2015-10-16	以进口汽车《货物进口证明书》等商单提供质押
商社博瑞	中信银行	2,000.00	2014-11-28	2015-11-28	商社博瑞与中信银行股份有限公司重庆分行签订电子银行承兑汇票承兑协议,商社汽贸提供连带责任保证。
商社博瑞合计		11,516.41			
商社强力	重庆银行股份有限公司朝天门支行	2,800.00	2014-09-05	2015-09-05	商社强力以编号101房地证2005字第20170号、101房地证2005字第20171号、101房地证2005字第20175号、101房地证2005字第20176号、101房地证2005字第20008号、101房地证2006字第07049号的房屋及土地作为抵押,为商社强力与重庆银行股份有限公司朝天门支行签订编号为2014年重银朝天门支字第1567号流动资金贷款合同提供抵押。截止2015年7月31日,此项抵押事项下的借款余额为2800万元。
商社强力	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	450.00	2014-11-26	2017-11-25	商社强力以编号101房地证2005字第20172号的房屋及土地作为抵押,为商社强力与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行授信协议(2014)字第042号授信协议合同提供抵押。截止2015年7月31日,此项抵押事项下的借款余额为1450万元。
商社强力	中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1,000.00	2015-03-30	2016-03-30	
商社强力	中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行				商社强力以编号101房地证2005字第20173号、101房地证2005字第20174号的房屋及土地作为抵押,为商社强力与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为2015年朝天(抵)字第0016号融资总协议提供抵押,最高融资额度为900万元,抵押期间至2020年3月17日。截止2015年7月31日,此项抵押事项下的借款余额



单位名称	放款单位	账面余额	借款日	到期日	担保事项
					为零。
商社强力合计		4,250.00			
商社起航	中信银行股份有限公司 重庆分行	-			商社起航与中信银行股份有限公司重庆分行签订编号为2015信渝银最保字第5413010号最高额保证合同,商社汽贸提供肆仟捌佰万元整的连带责任保证担保。担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。截止2015年7月31日,此项担保事项下的借款余额为零。
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	800.00	2015-05-19	2015-09-19	商社启迪与中信银行重庆分行营业部签订流动银行承兑汇票承兑协议,商社汽贸提供保证担保。
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	500.00	2015-05-22	2015-09-22	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	500.00	2015-05-26	2015-09-26	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	700.00	2015-06-16	2015-10-16	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	800.00	2015-06-19	2015-10-19	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	1,000.00	2015-06-26	2015-10-26	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	1,100.00	2015-07-21	2015-11-21	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	700.00	2015-07-24	2015-11-24	
商社启迪	中信银行重庆分行营业部	300.00	2015-05-04	2015-08-04	
商社启迪合计		6,400.00			
商社西星	中信银行股份有限公司 重庆分行				商社西星以编号101房地证2014字第15368号的房屋及土地,为商社西星与中信银行股份有限公司重庆分行签订的综合授信合同提供抵押。
商社西星	中信银行股份有限公司 重庆分行				商社西星与中信银行股份有限公司重庆分行签订综合授信合同,商社汽贸提供连带责任保证担保。

本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

6、本次评估对商社汽贸房屋采用市场法和收益法进行评估。根据出让合同的一般约定,住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期;对于商业用地,



土地使用年限届满，土地使用者需要继续使用的，除根据社会公共利益需要收回宗地的，出让人应当予以批准，土地使用者支付土地有偿使用费。在本次房屋的收益法评估中，考虑到本次评估系在企业持续经营条件下的评估预测，在房屋剩余经济使用寿命大于土地剩余年限时，考虑采用支付土地使用费的形式续期至房屋经济使用年限为止，评估人员认为是与企业实际经营情况及评估预测假设相符的。

7、本次收益法评估中，未纳入盈利预测的公司具体如下：

①铜梁分公司：根据商社汽贸的经营计划，铜梁分公司计划于2016年停止经营。②商社汽贸中心办：中心办主要系为商社汽贸的经营拓展及管理提供服务，本次评估系对商社汽贸现有的经营网点的盈利状况进行预测，未考虑未来的业务拓展及新增营业网点的经营收益。由于商社汽贸分子公司能够在目前的经营范围与经营条件下独立开展经营业务，故本次评估未对中心办未来的盈利状况进行预测。③商社强力：商社汽贸对商社强力无明确的经营发展计划。④商社渝涵：商社渝涵历史经营状况系亏损，预期仍无收益。⑤商社文化：商社文化于2015年开始经营，未来盈利状况具有较大的不确定性。⑥商社新瑞：商社新瑞拟撤销。⑦商社悦合：商社悦合于2015年开始经营，未来盈利状况具有较大的不确定性。⑧租赁公司：租赁公司历史经营情况不稳定，未来盈利状况具有较大的不确定性。⑨商社易修：商社易修评估基准日尚未生产经营，未来盈利状况具有较大的不确定性。⑩商社博购：商社博购评估基准日尚未实际出资（根据商社博购公司章程，约定出资时间为2015年12月30日），未开展经营业务，未纳入本次盈利预测范围。

对于上述不适宜采用收益法评估的公司，本次按照资产基础法的评估结果作为溢余资产加回。

8、商社汽贸持有商社麒兴股权情况



根据工商查询信息，截至评估基准日，商社汽贸持有商社麒兴 36% 股权。

2005 年 9 月 28 日，商社汽贸与持有商社麒兴 13% 股权的自然人丁义签订《股权转让协议》，商社汽贸以出资原始价 25 万元受让丁义持有的商社麒兴 2.5% 的股权。截至本报告出具日，商社汽贸已持续享有与 2.5% 股权对应的利润分配。该等股权变更已实际交付。但因价款金额与支付渠道存在争议，该 2.5% 股权尚未完成工商变更登记。

2011 年 4 月 19 日，商社汽贸与持有商社麒兴 10% 股权的北京鹏龙行汽车服务贸易有限公司（原名：北京鹏龙汽车服务贸易有限公司，下称“鹏龙汽车”）签署《股权调整补偿协议》，约定商社汽贸向鹏龙汽车支付 400 万元，承接鹏龙汽车所持商社麒兴 10% 的股权。同年，商社汽贸向鹏龙汽车支付了全部股权收购款。由于商社麒兴其他股东对鹏龙汽车是否合法拥有该 10% 股权，本次鹏龙汽车向商社汽贸转让 10% 股权是否符合国资监管程序等事项存在争议，本次股权变更未实现交付，该 10% 股权处于搁置状态。工商登记也未相应变更。

本次评估按照实质重于形式的原则，按 38.5% 的持股比例进行估算，未考虑其中 2.5% 股权办理工商变更登记可能产生的费用及风险对评估结论的影响。

9、土地闲置风险

商社汽贸于 2010 年 12 月以出让方式取得位于北部新区高新园人和组团 M 标准分区 M24-2 号地块（产权证号：112 房地证 2010 字第 025879 号），土地面积 18204.8，系商务金融用地，账面原值 15,503.31 万元，账面净值 13,545.63 万元。根据出让合同用地约定，该宗地应于 2011 年 2 月 20 日前动工建设，竣工时间为 2013 年 2 月 20 日。截至评估基准日，土地尚未开发。

2012 年 11 月，根据重庆市国土资源和房屋管理局北部新区分局出具的《关于重庆商社汽车贸易有限公司延期开竣工的通知》，经核查，因该地块整治



工作工期较长，导致项目未能按期开工建设，同意延长动工开发期限，拟将开工时间延至 2013 年 3 月 31 日前，竣工时间延至 2015 年 3 月 31 日前。

2015 年 6 月 16 日，商社集团向重庆市北部新区管委会出具承诺函，说明因诸多客观原因限制，计划项目被迫搁置，承诺督促商社汽贸对该地块尽快抓紧立项、规划、设计、招投标等工作，保证项目年底开工。

截至本报告出具日，就该宗土地，商社汽贸尚未与重庆市国土资源主管部门签署任何补充协议，该宗土地存在被收回的风险。

本次评估未考虑土地未按期开发可能涉及的土地闲置费以及被收回的风险对评估结论的影响。

10、大竹林土地

商社汽贸于 2012 年 4 月联合重庆商社中天实业有限公司、重庆百货大楼股份有限公司（以下简称“三方”）以出让方式取得北部新区大竹林组团 0 标准分区 019-2、019-3、019-5、021-1、021-5、021-6、021-9、021-10 号地块（以下统称“大竹林项目地块”），大竹林项目地块土地面积为 244,442 平方米，系文化娱乐、商业金融业用地，成交总价为 147,669 万元，取得的土地使用权由三方共同所有。

2013 年 6 月，三方就大竹林项目地块签署了《联合开发协议》，约定各自承担各自应分得物业的开发成本、未纳入土地成本的地下部分土地出让金的补交义务等后续投资，并以实物方式对建成物业进行分配。

截至评估基准日，三方已与重庆市国土资源和房屋管理局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，并足额支付土地出让金，其中：商社汽贸支付 9,879.87 万元，在其他非流动资产中核算。

由于该宗土地尚未取得国有土地使用权证，土地尚未开发，土地相关权益的分配尚不明确，本次评估以商社汽贸支付的土地成本账面值确定为评估



值。

11、商社汽贸子公司-商社新瑞拟撤销

商社新瑞成立于2006年7月，主要经营国产奇瑞品牌，商社新瑞成立以来，由于市场表现不佳，市场占有率低，盈利能力不强，商社汽贸拟撤销商社新瑞，该事项业经商社汽贸经理办公会决议及董事会决议同意。

2015年9月11日，商社汽贸向商社集团提出《关于撤销重庆商社新瑞汽车销售服务有限公司的请示》（渝商社汽贸[2015]188号）。2015年9月30日，商社汽贸获得商社集团《关于同意撤销重庆商社新瑞汽车销售服务有限公司的批复》（渝商社[2015]280号）。

截至本报告出具日，商社新瑞尚未正式启动清算程序。

12、2014年7月1日，商社汽贸向国家工商行政管理总局商标局提出商标注册申请，申请注册商标具体情况如下：

商标图像	商品/服务	类似群	注册公告日期	专用期限
	计算机程序（可下载软件）	0909	2015年8月21日	2015年8月21日 至2025年8月20日
	电子记事器	0902		
	商品电子标签	0902		
	发光式电子指示器	0906		
	全球定位系统（GPS）设备	0907		
	电子监控装置	0908		
	测量器械和仪器	0910		
	遥控装置	0913		
	远距离点火用电子点火装置	0914		
	电子防盗装置	0920		

由于商标系评估基准日后获得注册公告，且预期是否能为企业带来超额收益尚具有较大不确定性，本次评估未考虑该注册商标对评估结论的影响。

13、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。



14、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。

15、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。

16、评估基准日至评估报告出具日之间，我们未发现商社汽贸存在其他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