

重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆仕益产品质量检测有限责任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 253-4 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	24
3、评估对象和范围	24
4、价值类型及其定义	26
5、评估基准日	27
6、评估依据	27
7、评估方法	30
8、评估程序实施过程 and 情况	36
9、评估假设	38
10、评估结论	41
11、特别事项说明	44
12、评估报告使用限制说明	46
13、评估报告日	47
四、资产基础法评估结果表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书复印件	
(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复印件	



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其评估对象可实现价格的保证。



七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

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



重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆仕益产品质量检测有限责任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 253-4 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仕益产品质量检测有限责任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仕益产品质量检测有限责任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：评估对象为重庆仕益产品质量检测有限责任公司股东全部权益；评估范围为重庆仕益产品质量检测有限责任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，重庆仕益产品质量检测有限责任公司经审计的资产总额 2,512.14 万元，负债总额 1,499.48 万元，净资产 1,012.66 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆仕益产品质量检测有限责任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仕益产品质量检测有限责任公司股东全部权益的评估结果，即重庆仕益产品质量检测有限责任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 5,636.56 万元（大写：伍仟陆佰叁拾陆万伍仟陆佰元整）。

重要提示：

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

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



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

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

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

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，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
重庆仕益产品质量检测有限责任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 253-4 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仕益产品质量检测有限责任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仕益产品质量检测有限责任公司。

1、基本情况

（1）公司名称：重庆仕益产品质量检测有限责任公司（以下简称“仕益质检”）

（2）住 所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 151 号同属北区路 2 号第二层

（3）法定代表人：张文



(4) 注册资本: 1000万元人民币

(5) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)

(6) 成立日期: 2015年3月30日

(7) 营业期限: 2015年3月30日至永久

(8) 经营范围: 电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产(商)品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量认证(取得相关行政许可后,按许可核定的范围、期限从事经营);电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产(商)品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量检测(取得相关行政资质后方可执业)。(以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营)。

(9) 公司股东及持股比例和股权变更情况

仕益质检是由商社集团出资组建的有限公司,于2015年3月30日取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的渝中注册号:500103007895846的《营业执照》。初始注册资本为人民币1000.00万元,由商社集团以货币资金出资,该项出资事项业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所于2015年6月8日出具的大信渝验字[2015]第00011号《验资报告》予以审验。

截至评估基准日,仕益质检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	1000.00	100.00%
	合计	1000.00	100.00%

(10) 仕益质检简介

仕益质检系重庆商社(集团)有限公司于1984年10月设立的具有中国国家认证认可监督管理委员会指定的强制性产品认证检测机构的质检中心,经营电子类、家用电器类、电工类、五金建材类、食品化工类、纺织皮革制



品类商品的质量监督检测。

重庆仕益产品检测有限责任公司(原“质检中心”,以下简称“仕益质检”)1984年10月由国家和重庆市质量技术监督局授权,面向全社会提供具有法律效力的第三方公正数据,目前授权的牌子有:重庆仕益产品质量检测有限责任公司、中国商业联合会产(商)品质量监督检测中心(重庆)、重庆市电器商品质量监督检验站、重庆市五金商品质量监督检验站,以上多块牌子出具的检验报告具有同等法律效力。

仕益质检是中国国家认证认可监督管理委员会指定的强制性产品认证检验机构,承担国家CCC认证检验工作。

1984年获重庆市计量认证(CMA)和CAL资质,1997年获国家计量认证(CMA)资质,2001年4月,成为国家认可实验室(NO. CNAS L0418)。同时,根据各自的授权范围承担着国家、地方产(商)品质量监督抽查检验工作。

目前,仕益质检现有在职干部职工123人,内设办公室、业务中心(设立八大区域中心)、质技部、电器中心(家电室、电子室、电工室)、食品化工室、五金建材室,建筑材料室,是集服务、抽样、检验于一体的技术机构,承担着商社集团内部的商品质量检验、部分市内和市外的部分流通领域产品的监督检验、委托检验、3C检验工作。

2、主要资产情况及会计政策

(1) 主要资产情况

仕益质检主要从事电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产(商)品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量认证和质量检测等业务。其主要资产包括相关的经营办公电子设备、运输车辆,以及从事经营业务产生的往来款项。主要资产项目为:资产总额2,512.14万元,包括流动资产1,948.19万元、固定资产463.08万元、递延所得税资产5.65万



元、其他非流动资产 95.22 万元；负债总额 1,499.48 万元，均为流动负债。

(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	6%
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%

C、资产减值损失的确认

a、应收款项坏账损失确认标准和坏账准备的提取方法

i) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

ii) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(a) 具体组合及坏账准备的计提方法

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

(b) 账龄分析法



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

iii) 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。

b、除坏账准备外的其他资产减值准备:

固定资产、无形资产及长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。上述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

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 (%)
运输工具	10	3	9.70
其他设备	5-10	3	9.70-19.40



(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方商社集团持有被评估单位 100.00% 的股权。

(四) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

1、国家、地区经济形势及未来发展趋势

(1) 国家宏观经济形势

改革开放以来,我国经济稳步增长,近 20 多年来年均增长速度超过 9%,成为世界上经济增长速度最快的国家之一。虽然 2008 年下半年以来全球经济危机对我国经济发展造成一定不利影响,然而我国采用积极的财政政策和适度宽松的货币政策进行宏观经济调控,并采取一系列措施刺激经济的发展,使经济增速和对外贸易下滑态势得到缓解并逐步平稳回升。

2013 年,面对极为错综复杂的国内外形势,党中央、国务院团结带领全国各族人民,深入贯彻落实党的十八大精神,坚持稳中求进的工作总基调,坚定不移推进改革开放,科学创新宏观调控方式,国民经济呈现稳中有进,稳中向好的发展态势。初步核算,全年国内生产总值 568845 亿元,按可比价格计算,比上年增长 7.7%。分季度看,一季度同比增长 7.7%,二季度增长 7.5%,三季度增长 7.8%,四季度增长 7.7%。分产业看,第一产业增加值 56957 亿元,增长 4.0%;第二产业增加值 249684 亿元,增长 7.8%;第三产业增加值 262204 亿元,增长 8.3%。

2014 年,面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务,党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调,牢牢把握发展大势,全力深化改革开放,着力创新宏观调控,奋力激发市场活力,努力培育创新动力,国民经济在新常态下保持平稳运行,呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

根据国家统计局对 2014 年 GDP 的初步核实数据,2014 年 GDP 现价总量为



636139 亿元, 增长速度为 7.3%。其中, 第一产业增加值为 58336 亿元, 增长速度为 4.1%。第二产业增加值为 271764 亿元, 增长速度为 7.3%。第三产业增加值为 306038 亿元, 增长速度为 7.8%。按初步核实数计算的三次产业结构, 第一产业占 9.2%, 第二产业占 42.7%, 第三产业占 48.1%。

2015 年上半年, 面对复杂的国内外经济环境和不断加大的下行压力, 党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调, 科学精准实施宏观调控, 坚定不移推进体制改革与制度创新, 国民经济运行处在合理区间, 主要指标逐步回暖, 呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。初步核算, 上半年国内生产总值 296868 亿元, 同比增长 7.0%。分季度看, 一季度同比增长 7.0%, 二季度增长 7.0%。分产业看, 第一产业增加值 20255 亿元, 同比增长 3.5%; 第二产业增加值 129648 亿元, 增长 6.1%; 第三产业增加值 146965 亿元, 增长 8.4%。从环比看, 二季度国内生产总值增长 1.7%。

(2) 地区经济形势及未来发展趋势

2014 年, 面对错综复杂的国内外形势, 重庆市委、市政府带领全市人民深入贯彻落实中央各项决策部署, 紧紧围绕“科学发展、富民兴渝”总任务, 大力实施五大功能区域发展战略, 全面深化改革开放, 着力稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险, 在新常态中奋发有为, 在转型发展中提质增效, 全市经济稳中向好, 各项事业全面进步, 社会和谐稳定。

根据《2014 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》, 重庆市国民经济保持稳定增长。初步核算, 全年实现地区生产总值 14265.40 亿元, 比上年增长 10.9%。其中, 第一产业增加值 1061.03 亿元, 增长 4.4%; 第二产业增加值 6531.86 亿元, 增长 12.7%; 第三产业增加值 6672.51 亿元, 增长 10.0%。三次产业结构比为 7.4:45.8:46.8。非公有制经济实现增加值 8750.14 亿元, 增长 11.1%, 占全市经济的 61.3%。按常住人口计算, 全市人均地区生产总值



达到 47859 元 (7791 美元), 比上年增长 10.0%。

2015 年以来, 重庆市委、市政府坚持稳中求进工作总基调, 主动适应经济发展新常态, 努力培育新常态下经济发展的新机制、新动力, 把转方式调结构放到更加重要的位置, 不断加强经济运行调度, 着力提高经济发展的质量和效益。总体来看, 全市经济运行平稳健康, 主要指标在全国经济下行压力较大的背景下保持相对平稳。初步核算, 上半年, 全市实现地区生产总值 7237.90 亿元, 同比增长 11.0%, 较全国高 4.0 个百分点。

2015 年上半年全市经济运行呈现八大特点: 一是农业生产稳定向好, 畜牧业实现平稳发展; 二是工业经济稳定增长, 企业效益持续提高; 三是固定资产投资保持平稳, 商品房销售逐步回升; 四是社会消费平稳增长, 市场消费多点支撑; 五是对外贸易增速回落, 一般贸易快速增长; 六是居民消费价格温和上涨, 工业生产者价格小幅下跌; 七是财政收入保持稳定, 金融运行总体平稳; 八是就业形势总体稳定, 城乡居民收入稳步提高。下一阶段, 随着全市改革开放步伐的不断加快, 各项稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险政策措施的不断综合平衡, 重庆经济增长有望继续保持平稳发展的良好态势。

(五) 行业发展现状与发展趋势

1、行业环境分析

(1) 宏观环境分析

2005 年 12 月 11 日之后, 我国政府根据加入 WTO 承诺, 允许外资独资进入中国的服务贸易市场。外资检测机构凭借雄厚的资本实力和丰富的运作经验全面进入中国检测市场, 成为中国检测市场的重要部分。中国 WTO 十五年保护期到期后, 2015 年中国必须对外开放各行各业, 允许外资进入中国所有行业, 且全面削减关税, 取消所有出口补贴。中国的社会经济将受到一定的



影响及冲击，并且随着外资等检测机构进入中国市场后，检测行业将面临严峻的考验。外资检测机构与民营检测机构构成独立第三方检测主体，国有检测机构利用其传统垄断优势占据了政府强制性检测市场。而目前，业内期待已久的检验检测机构整合正式破冰，国办于 2014 年就发布通知，宣布到 2015 年基本完成多个部门的检验检测业务整合。通知指出，政府原则上不再举办一般性检验检测认证机构。这意味着，政府检测机构整合完毕后，下一步将进入市场化进程，与民营第三方检测机构同台竞争。国办 2014 年 3 月 11 日下发中央编办、质检总局《关于整合检验检测认证机构实施意见》的通知，要求到 2015 年基本完成事业单位性质机构整合，逐步推进检验检测认证机构与主管部门脱钩，鼓励做大做强，整合涉及特种设备行业、电子信息软件行业、交通运输、建筑工程、农产品、食品药品和医疗器械、能源、烟草等多行业直属的检验检测认证机构，以及质检总局直属检验检疫局，出入境检验检疫系统。质检机构逐渐市场化，对于行业资质和政府强检的要求有望取消，市场性检验检测公司将迎来发展机遇。

（2）检测行业的国内外现状和发展趋势分析

检验检测行业是以工业化为开端，自人类进入工业时代起，全球检验检测行业便作为一个独立的行业开始发展。发展至今，欧洲国家、日本、美国等均已形成了较为规范的检验检测市场，并形成了一批在国际上比较有名望、有权威的民间商品检测机构；中国作为发展中国家，工业化起步较晚且进程较慢，检验检测行业的发展也要落后于其他发达国家。

根据前瞻产业研究院发布的《2014-2020 年中国第三方检测行业发展趋势与投资决策支持研究报告》数据显示，近年来全球检测行业市场规模平均增速约 10%，即使是在 2008 年金融危机期间，检测行业也仍然保持良好的增长态势。



经过多年发展,全球一些领先的检测机构已在国际市场上占有一定的优势,从全球检测机构的市场占有情况来看,全球市场占有率最大的检测机构为瑞士通用公证行(SGS),其业务规模占全球业务规模的5%左右,以2007年为例,全球业务规模约为4400亿元,其检测业务规模约为220亿元;排名第二的为法国必维国际检验集团(BV),其占全球业务规模的4%,其优势也较为明显。另外,Dekra、Intertek等在全球市场也占有较高的地位,其市场占有率均在2%以上。

检验检测市场是一个信誉市场,我国入世以来,检验检测市场正逐步成为开放型市场。目前重庆市经各级行业主管部门批准的检验检测机构共有近400家,主要有国家级质检机构、外资检测机构(如瑞士SGS、德国TUV等)、行业技术机构(如建委建筑产品质检站、农委农产品检测中心、公安安防产品检测中心等)和个体检测单位等。从检验检测机构提供的服务内容看,主要有为行政机关作出的行政决定提供具有证明作用的数据和结果;为司法机关作出裁决提供具有证明作用的数据和结果;为仲裁机构作出的仲裁决定提供具有证明作用的数据和结果;为社会公益活动提供具有证明作用的数据和结果;为经济或者贸易关系人提供具有证明作用的数据和结果;以及其他法定需要。由此可见,检验检测机构提供的检验检测服务是多方面的,服务对象也是多方面的。在当今的检验检测市场,各类检验检测机构同台竞技,比拼资质条件、人员素质、检测能力、社会公信力、服务质量等通过公平、公正、公开的检验检测和自身检测实力,赢得社会和用户的认可,占领检验检测市场。

(3) 公司检测主业国内外市场分析

仕益质检检测主业的产品定位是家电、电子、电工、五金建材、纺织皮革、食品化工、建筑材料产品。家用电器是我国居民生活中重要的耐用消费



品, 家电工业在轻工业中居于支柱地位, 对促进经济发展发挥着积极作用。目前我国家电工业的生产规模已居世界首位, 是具有较强的国际竞争力的产业之一。由于家电行业本身具有周期性波动的特点, 未来将受到全球经济复苏进程、刺激内需政策力度、房地产调控等多方面因素对家电消费市场的影响, 其发展增速存在一定的不确定性。建筑行业在当前的形势是, 我国经济保持快速发展, 未来的较长时间内全社会固定资产投资仍将保持稳定增长, 我国建筑业正处于较快发展进程之中。城镇化建设的推进将带来大量城市房屋建设、城市基础设施建设、城市商业设施建设的需求, 同时大量工业与能源基地建设、交通设施建设等市场也将保持旺盛的需求。家用电器、五金建材的检验和认证业务也随着我国家电、建筑行业的发展而不断扩大。

2、检测行业 SWOT 分析

(1) 检测行业发展有利因素

a、政府行业监管体制趋向开放, 技术检测服务更加市场化

随着行业监管体制市场化变革的逐步深入和市场化的检测机构的快速成长, 社会检测机构将越来越多地介入到政府强制性认证产品检测领域。在市场竞争中成长的民营检测机构将面临着巨大的发展空间。

b、技术进步促进检测服务能力持续提升、服务领域不断扩大

不断改善的科技研发环境和持续增强的技术创新能力, 是产生具有强大市场竞争力检测机构的基础。随着我国技术创新能力逐步增强, 先进的技术工艺不断被应用到检测服务领域, 产生了新的技术标准和检测方法, 提升了检测服务能力, 扩大了检测服务领域。另外, 由于技术进步的推动、全社会对 QHSE 的持续关注, 产品更新换代加快并促进新产品不断涌现, 检测服务领域和市场规模不断扩大。

c、独立第三方检测机构的公正性日益受到社会重视



独立第三方检测机构在政府监管制度约束和行业自律的情况下，其公正性日益受到社会重视。世界各国政府或行业协会对检验检测市场均实行市场准入制度，对检测机构进行评审，通过评审后才具备向社会出具公开证明数据的资格，并将定期进行审核。对检测机构设置了违规惩罚措施，检测机构经审核未达到标准将取消其合格检测资格；若检测机构违反规定出具不真实检测结果，检测机构将面临重罚。技术检测作为现代服务业的重要组成部分，其市场公信力是行业和检测机构生存发展的关键所在。市场公信力的培育需要长期的过程，需要各机构坚持行业自律，坚持按市场规则办事，促进行业成长；对于检测机构，为提高市场竞争力，通过加强内部控制体系提高检测服务质量。独立第三方检测机构检测服务质量的不断提高有助于提升整个行业的市场公信力，因此得到社会的普遍重视。

（2）检测行业发展不利因素

a、全球经济和国际贸易增长不确定性

检测行业在很大程度上依托于全球经济贸易的发展。目前，全球经济面临着严峻挑战，美国次贷危机导致国际金融危机和全球经济下滑、多国住宅市场的调整，以及美元贬值对其他国家的不良影响。全球经济和国际贸易增长减缓将对检测行业产生一定不利影响。

b、检测机构规模小，市场化程度低

目前，我国检测行业正处于快速发展阶段，呈现机构众多、单个机构规模较小的竞争格局。整个检测行业市场化程度还较低，在技术水平、管理经验 and 经营方式等方面与国外相比都存在较大差距，检测机构的品牌效益和规模效益尚未充分发挥。

c、高端技术人才缺乏

技术检测行业属于人才、技术密集型产业，对高端复合型技术人才存在



较大需求，不仅需要技术人员具备较强技术理论水平、技术综合运用能力和实际操作经验，还需要具备很高的敬业意识、服务精神和行业经验。目前，高端技术人才的缺乏成为制约行业发展的瓶颈之一。

d、高端检测仪器国产程度低，不利于国内检测机构技术水平的提高

目前，检测高端仪器市场仍然主要依赖外资厂商，并且高端检测仪器价格高昂，维护维修费用不菲，因此国内很少检测机构能用的起。

(3) 检测行业发展机遇分析

中国检测行业面对前所未有的动力和机遇，随着经济危机的影响退去，经济的大幅度提升，检测仪器市场将会迎来又一个春天。主要有以下三点：国家对学校基础化建设的重视，不仅大学实验室建设是国家所关注的，中小学实验室建设也已进入教育部规划中；国家对食品安全等公共卫生事业的重视，将提高政府对此类检测测量仪器的重视；随着网络通信的日益发达，通信类检测仪器同样会迎来发展高度。

与此同时，检测行业出现一些发展稳定因素：

a、居民生活水平提高，推动消费品及生命科学检测需求上升

随着消费者对产品质量意识的不断提升，消费者越来越多地注重产品的安全、环保、可靠、耐用等方面要求。消费品制造商为满足市场需求，相应地会对自身产品在诸如安全、环保、可靠、耐用等方面的性能检测指标提供给零售商或消费者，并同时对其上游供应商提出更多的各项指标检测方面的要求，推动了消费品检测需求上升。

b、中国制造业快速发展及产业升级，推动工业品检测需求上升

全球制造企业向中国转移产能，以及本地制造业快速发展，工业品使用大幅增长。为降低交易成本，提高交易效率，大量企业需要专业的第三方检测机构为其采购的设备及工业用品提供质量检验和验证服务，导致工业品测



试和技术服务的需求不断增长。同时产业升级推动了高品质检测业务的持续上升。

c、中国对外贸易持续增长，推动贸易保障检测需求上升

中国已成为全球贸易大国，快速增长的贸易量，促进了对外贸易领域检测业务规模不断扩大。另外，海外市场不断提高对产品质量、环保等方面的性能指标要求，包括 QHSE (质量、健康、安全和环境) 规则和标准的增加和加强；控制和检测活动的私有化；审计和检测活动的外部采购；提高对 QHSE 风险管理的增长需求；以及市场全球化和国际贸易的增长等，使检测需求市场规模不断扩大。

(4) 检测行业发展挑战分析

国内商业检验检测向市场开放尚处于起步阶段，但国外资本已相当成熟。上个世纪九十年代，随着我国改革开放的深入，一些境外贴牌加工企业的产品的检验检测需求日益增多，国际上三大最著名的检验检测认证集团 SGS、INTERTEK (原名 ITS，天祥检验检测集团)、UL 进入我国。SGS 和 IINTERTEK (INTERTEK) 这两家的检验检测业务十分相似，都是以纺织服装玩具等轻纺消费产品以及电气安全检验检测为主，都拥有一个庞大的纺织品检验检测实验室，其日常检验检测业务量之大、员工之繁忙紧张程度，是国内事业单位性质的检验检测机构所难比拟的。

另外，检测行业属技术性服务业，其专业人才本身就相对缺乏。同时，由于我国检测行业的快速发展，检测机构对高素质的专业人才需求日益增长，跨国型检测机构如 SGS、BV、Intertek 和本土检测企业均面临较大的人才缺口。

(六) 仕益质检优劣势分析

1、发展条件对比分析



仕益质检通过加强自身建设,以服务用户为宗旨,市场竞争力不断提高,不仅取得重庆市质量技术监督局的授权和委托开展产品质量监督检验任务,而且取得了重庆市工商行政管理局、公安局、消防局、建委、商检等政府部门的委托开展检验检测工作。在产品质量检验检测工作中,政府行政部门依据各检测技术机构的检测能力、服务质量和社会公信力委托其开展产品质量检验检测工作,对于没有资质和检测能力的技术机构不能承担也不可能承担相应的产品质量检测工作。仕益质检受政府行政部门的委托开展检验检测工作,首先是具有第三方公正性的法定技术机构的地位,其次是具有经国家认监委认可的实验室资质及开展所承担检测项目的检测能力,再次是具有良好的社会公信力和服务能力,出具的检验检测报告科学、公正、权威。

2、主要经济技术指标对比

仕益质检在家电、电子、电工领域从检测技术和检收入方面领先于西部实验室,家电、电子、电工检收入占总收入 75%,其他产品检验版块在西部实验室中不占优势。在西部第三方综合实验室中,人均产值较高。但仕益质检同全国大型检验机构和政府直属检验机构相比,经济收入、技术能力、检验能力还有较大差距。

3、核心竞争力分析

仕益质检在家电、电子、电工方面的检测技术已基本成熟,在 CCC 小家电、电线、电缆三个板块上,可做全项目的检测,在平板电视机(等离子、液晶)、计算机、DVD 和手机检测等方面有一定优势,在纺织皮革、食品化工、五金建材领域还有较大的上升空间,通过加大投入,可以在这些领域有大的发展。

但仕益质检在检验资源投入上同政府检验机构、发达地区检验机构以及国外检测机构仍有一定差距,在科研、检验能力、人才储备方面尚需努力。



(七) 仕益质检经营发展战略与目标

1、战略定位与战略描述

仕益质检定位为立足重庆、面向西部、辐射全国，优势突出，把检验室建设成为科、工、检于一体的综合性检测机构。

2、企业发展指导思想

坚持用科学发展观统领中心建设，以提高检验能力，服务社会检验、服务行政监管为原则，以统一、开放、有序、健康、快速发展为主题，以做大做强仕益质检为导向，以改革创新为动力，以提升水平为核心，进行统筹规划，合理布局，优化结构，突出重点，加快能力建设步伐，提升技术能力，提高人才素质，力争通过五年的努力基本形成科、工、检体系支撑仕益质检积极发展、良好可持续发展的局面。

3、规划目标

以“科技兴检”为基础，以队伍建设为保证，强调资源优化配置、资源共享和规模效应，通过重点发展电器中心（家电、电子、电工三个检验室）和新建建筑材料室为主，补充、完善纺织皮革、食品化工室、五金建材室为辅，有主有辅的阶梯发展方式，提升核心技术和特色检测技术实力，促进检验室协调发展，形成布局合理、装备优良、技术一流的检验室检测体系，从而带动整个公司技术的提高和可持续发展。

根据仕益质检科技发展规划赋予检验室建设的主要工作任务和检测事业发展的需要，在五年内重点实现以下五个具体目标。

(1) 优化整合，形成竞争优势。与国内先进的检验室进行强强联合，使之成为西部领先的检测机构。

走差异化道路，就是根据市场需求，开展检测项目，投入其它检验机构没有的检测设备，检测其他机构目前不能提供的项目，既要突出重点特色项



目，又要兼顾一般常规项目，满足日常检验工作需要，同时建立具特色并具有专业优势的检测技术支持和技术保障体系。利用专业人员和专业技术知识帮助企业建立标准，与大型企业开展委托检测，主动上门服务企业，拓展生产领域检测工作，现首次与富士康已建立业务关系。

把业务按权重大小划分为三大板块：社会委托检测、CCC 检测、政府抽检，将被动送检转变为主动服务检测，完全市场化，实现转型成功。

(2) 集中力量培育一批重点检验室，全面提升仕益质检各检验室技术实力。重点检测室必须具有高水平、规模化的科研、检测能力、关键技术创新能力，专业技术特色鲜明，具有核心技术和特色检测检验技术实力，在检测领域保持核心竞争能力，形成技术品牌和拥有自主知识产权。食品、纺织品、家电、电子、电工、电器附件等产品的检测能力在全国检验机构处于领先水平。

(3) 强化检验室的前瞻性、主动性和有效性，破解先进检验室技术壁垒取得重点突破。各检验室的创新研究、技术储备必须以应对先进检验室技术壁垒的前瞻性、主动性和有效性为方向。加大设备投入和人力资源配置，全面提升各检验室的技术储备能力、研发能力和突发性事件的应对能力。

(4) 打造一支层次高、结构优、战斗力强的各检验室人才队伍。打造一批科技尖子人才和科研领军人物，培养一批创新能力强的高水平学术技术带头人；建设和锻炼一批不同专业领域的高素质、多层次的科技创新团队；拥有一批覆盖检测各类专业的科技骨干；培养一支数量充足、门类齐全的优秀后备人才梯队，形成一个学历层次较高、专业技术职务比例适当、具有较强创新能力和较高技术水准的专业技术队伍，实现各检验室科技人才资源结构优化配置。

(5) 打造中心品牌，不断拓展发展空间，壮大发展后劲



已建立四川成都办事处、青海办事处、北方办事处、上海办事处和湖北办事处。大量开展进出口验货检测工作，促进各片区的业务工作创新，不断拓展发展空间，壮大发展后劲。各片区必须达到“六个统一”即统一标志和标识、统一检验标准、统一检测周期、统一证书报告格式、统一收费标准、统一业务管理，努力打造中心的检测技术服务品牌。

（八）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仕益质检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

本次评估对象为仕益质检股东全部权益。

本次评估范围为仕益质检申报的全部资产及负债，根据仕益质检经审计的财务报表，截至2015年7月31日，仕益质检资产总额为2,512.14万元，负债总额为1,499.48万元，所有者权益为1,012.66万元。

具体情况如下：

资产总额2,512.14万元，包括流动资产1,948.19万元、固定资产463.08万元、递延所得税资产5.65万元、其他非流动资产95.22万元；负债总额1,499.48万元，均为流动负债。

（1）货币资金



仕益质检纳入评估范围的货币资金账面金额 1,491.54 万元，系库存现金和银行存款。

(2) 应收账款

仕益质检纳入评估范围的应收账款账面金额 432.90 万元，系应收的检测费等款项。

(3) 预付款项

仕益质检纳入评估范围的预付款项账面金额 11.23 万元，系预付的房租款、能力验证费等款项。

(4) 其他应收款

仕益质检纳入评估范围的其他应收款账面金额 12.53 万元，系押金、员工备用金及与关联单位的往来等款项。

(5) 固定资产：截至评估基准日，仕益质检纳入本次评估范围的设备共 273 台（套），账面原值 946.73 万元，账面净值 463.08 万元，主要为机器设备和运输车辆。具体分类如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	机器设备	车 辆	合 计
账面台（套）	268	5	273
账面原值	872.63	74.10	946.73
账面净值	421.79	41.28	463.08

(6) 递延所得税资产

仕益质检纳入评估范围的递延所得税资产账面金额 5.65 万元，该项目主要反映仕益质检应收款项坏账准备会计账面值与计税基础差异产生的可抵扣暂时性差异情况。

(7) 其他非流动资产

仕益质检纳入评估范围的其他非流动资产账面金额 95.22 万元，该项目



主要反映预付的设备款。

(8) 预收款项

仕益质检纳入评估范围的预收款项账面金额 1,152.18 万元，系企业预收的检测费等款项。

(9) 应付职工薪酬

仕益质检纳入评估范围的应付职工薪酬账面金额 231.49 万元，系计提需支付的效益工资、计提需缴纳的工会经费、住房公积金以及社会保险等情况。

(10) 应交税费

仕益质检纳入评估范围的应交税费账面金额 16.53 万元，该项目主要反映仕益质检增值税、企业所得税等税金情况。

(11) 其他应付款

仕益质检纳入评估范围的其他应付款账面金额 99.28 万元，系房租、设备尾款、质保金、垫付款等非经营性款项。

评估对象和范围与商社集团委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和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，评估仕益质检股东全部权益价值。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仕益质检股东全部权益在



评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本次评估基准日为2015年7月31日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

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

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；



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

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（财企[2012]248 号）；
- 4、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；



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

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

14、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

1、仕益质检公司章程、营业执照和验资报告；

2、仕益质检提供的机动车行驶证；

3、仕益质检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、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、仕益质检近几年的历史财务资料、审计报告和相关调查资料；

2、仕益质检盈利预测申报表；

3、评估人员调查获取的市场相关信息；

4、仕益质检未来发展计划；

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) 资产拥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

仕益质检是专门从事电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产(商)品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量认证和质量检测等的经营实体企业。

由于仕益质检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。由于仕益质检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仕益质检相同或类似的可比交易案例,故评估人员无法采用市场法进行评估。

● 资产基础法

资产基础法具体模型如下:

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

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



1、机器设备

机器设备主要为通用机器设备和车辆。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、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其带来的回报，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。仕益质检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、带息应付票据、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

仕益质检营业收入主要来源于电子、家用电器、电工、五金建筑、食品化工、纺织皮革制品类产(商)品等的检验检测收入。评估人员了解仕益质检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

营业成本主要包括检测样品及耗材成本、检测人员工资、检测人员福利及社保等，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

仕益质检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、劳务派遣费、差旅费、运杂费及租赁费等，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，结合仕益质检的费用预算，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、业务招待费、折旧及摊销费、办公费、装修费等，评估人员对近年管理费用的变化情况进行分析，结合仕益质检的费用预算，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

评估人员了解仕益质检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

本次评估假设仕益质检持续经营，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：

$$Re = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

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。

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仕益质检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仕益质检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仕益质检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，对仕益质检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，有针对性地指导仕益质检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

根据仕益质检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。

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

3、账面价值构成的调查



根据仕益质检的资产特点，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

向仕益质检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、评估人员在仕益质检有关人员的配合下，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，与仕益质检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，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对仕益质检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 and 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、由仕益质检所提供的信息资料为可信的和准确的;

2、仕益质检持续经营,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，仕益质检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，仕益质检合法拥有盈利预测所涉及的经营检测范围的相关资质，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，同时假设仕益质检的经营者是负责的，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、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。

7、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,仕益质检经审计的资产总额 2,512.14 万元,负债总额 1,499.48 万元,净资产 1,012.66 万元。

经本次评估,资产总额 2,599.29 万元,负债总额 1,499.48 万元,净资产 1,099.81 万元,评估增值 87.15 万元,增值率 8.61 %。

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: 重庆仕益产品质量检测有限责任公司

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	1,948.19	1,970.79	22.60	1.16
2 非流动资产	563.95	628.50	64.55	11.45
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	463.08	533.28	70.20	15.16
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				



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%
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	5.65	-	-5.65	-100.00
19 其他非流动资产	95.22	95.22	-	-
20 资产总计	2,512.14	2,599.29	87.15	3.47
21 流动负债	1,499.48	1,499.48	-	-
22 非流动负债				
23 负债合计	1,499.48	1,499.48	-	-
24 股东全部权益（所有者权益）	1,012.66	1,099.81	87.15	8.61

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 87.15 万元，增值率 8.61 %。主要系机器设备评估增值。仕益质检机器设备账面价值 463.08 万元，评估价值 533.28 万元，评估增值 70.20 万元，增值率为 15.16 %。评估增值的主要原因系仕益质检固定资产账面值为根据会计政策计提折旧后的价值，本次评估按照现时条件下重置价格对其进行评估，并结合机器设备的经济使用年限确定评估值，由于部分设备经济使用年限高于会计政策折旧年限，从而形成本次设备评估增值。

2、收益法

收益法，是根据预期收益原理，将仕益质检作为一个整体，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，仕益质检股东全部权益采用收益法评估的结果为 5,636.56 万元。



本次评估，收益法评估值高于账面值（账面净资产）4,623.90 万元，增值率为 456.61 %。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。由于上述无形资产在创建和取得过程中的支出在财务核算中大部分作费用化处理，并且无形资产的创建和取得成本与其产生的收益贡献价值存在弱对应性。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 1,099.81 万元，收益法的评估结论为 5,636.56 万元，两种方法相差 4,536.75 万元，差异率为 80.49 %。

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。

考虑到仕益质检主要从事质量认证和质量检测，目前已形成稳定的多渠道营销模式，收入规模较大，资产基础法评估结论未能反映企业的综合获利能力。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，评估师确定仕益质检股东全部权益在评估基准日 2015 年



7月31日的市场价值为5,636.56万元(大写:伍仟陆佰叁拾陆万伍仟陆佰元整)。

十一、特别事项说明

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

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

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

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

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关



规定，并得到有关部门的批准。

5、产权瑕疵

仕益质检纳入评估范围的车辆，其证载权利人不是“重庆仕益产品质量检测有限责任公司”，具体清单如下：

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	计量单位	数量	账面原值	账面净值	证载 权利人
1	渝 AV2601	金杯牌 SY6483N2	辆	1.00	92,316.00	2,769.48	商社集团
2	渝 AG8521	长安 SC6380A	辆	1.00	77,382.16	2,321.47	商社集团
3	渝 AX3812	金杯牌 SY6504WS1BH	辆	1.00	124,000.00	31,990.54	商社集团
4	渝 ANQ572	江铃全顺牌 JX6570TA-H3（轻型客车）	辆	1.00	235,872.00	175,495.32	商社集团
5	渝 BRT703	别克牌 SGM6520UAAA	辆	1.00	211,400.00	200,242.76	商社集团
	合计			5.00	740,970.16	412,819.57	

经仕益质检相关人员介绍，上述车辆实际由仕益质检出资购买并使用，因仕益质检原是商社集团下属的质检中心，办理机动车行驶证时证载权利人为商社集团，仕益质检于2015年3月成立，车辆的过户等手续尚未完善，车辆的实际所有权人及使用人是重庆仕益产品质量检测有限责任公司。

本次评估，评估人员未考虑企业在完善上述车辆过户手续时可能存在的产权纠纷或发生的相关费用对评估值的影响。

仕益质检于2015年10月8日对长安 SC6380A（渝 AG8521）做报废处理，已办理机动车注销证明。

6、重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书系以商社集团为所属法人单位申请，2015 年 3 月仕益质检成立，重庆市五金商品质量监督检验站由商社集团划转至仕益质检，但其资质证书尚未变更。

本次评估系以仕益质检合法拥有相关检测资质为假设前提进行收益预测，未考虑资质证书变更可能产生的费用及风险对评估结论的影响。

7、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。

8、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。

9、自评估基准日至评估报告出具日之间，我们未发现仕益质检存在可能引起评估结论发生重大变化的期后事项。

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

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

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

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

（四）评估报告的使用有效期



本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

(五) 评估报告未经有权部门核准或备案，评估结论不得被使用。

十三、评估报告日

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



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



[Signature]

注册资产评估师:



[Signature]

中国*重庆

注册资产评估师:



[Signature]

李 勇

50050005

二〇一五年十月二十四日