

对重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的
存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及
对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算的项目

报 告 书

重康评咨报字（2020）第 4 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月



目 录

一、声明	1
二、报告摘要	3
三、报告正文	6
1、委托人	7
2、纳入本次减值测试的资产的产权持有人	7
3、减值测试报告使用人	7
4、目的	8
5、对象和范围	8
6、基准日	14
7、原则	14
8、依据	15
9、测试方法	16
10、分析程序实施过程 and 情况	18
11、相关假设	19
12、结论	20
13、特别事项说明	20
14、报告使用限制说明	22
15、减值测试报告日和资产评估机构印章	23
四、分析结果表	
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	



声 明

一、本减值测试报告参照财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用减值测试报告；委托人或者其他报告使用人违反前述规定使用减值测试报告的，本资产评估机构及评估人员不承担责任。

三、本减值测试报告仅供委托人、委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为减值测试报告的使用人。

四、减值测试报告使用人应当正确理解报告结论，减值测试报告结论不等同于报告对象可实现价格，减值测试报告结论不应当被认为是报告对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的减值测试报告依法承担责任。

六、减值测试报告对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与减值测试报告中的对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估人员已经对减值测试报告中的对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对减值测试报告对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要



的关注，对减值测试报告对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

九、本资产评估机构出具的减值测试报告中的分析、判断和结果受报告中假设和限制条件的限制，减值测试报告使用人应当充分考虑报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对减值测试报告结论的影响。

十、评估人员及其所在评估机构具备本报告业务所需的执业资质和相关专业经验，本报告没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、减值测试报告的使用仅限于报告中载明的目的，减值测试报告结论仅在报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估人员及其所在的评估机构无关。



对重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的
存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及
对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算的项目

报 告 书

摘 要

重康评咨报字（2020）第 4 号

重庆百货大楼股份有限公司：

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，根据相关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对基准日 2019 年 12 月 31 日重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算，相关工作已经完成，现将减值测试过程及结果报告如下：

目的：对重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算并提供价值参考意见。

对象和范围：重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的拟进行减值测试的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产及拟关闭门店可能形成的关店损失。

基准日：2019 年 12 月 31 日。



在本次减值测试及相关损失分析中，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分析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分析工作，对委托分析的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的程序，在分析过程中评估人员恪守职业道德和规范。

减值测试结论：根据本次减值测试目的，评估人员对重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行了减值测试及对拟关闭门店的关店损失价值进行了估算，经综合分析估算，截至 2019 年 12 月 31 日，重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产减值金额及拟关闭门店的关店损失总额为 47,693.70 万元（大写：人民币肆亿柒仟陆佰玖拾叁万柒仟元整）。

重要提示：

1、本结论自基准日起一年内有效，如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应适当缩短报告使用期限，并委托评估机构重新进行分析估算。

2、本结论反映委估资产在基准日可能形成的减值及损失，是在受到一定限制条件下形成的专业意见，委托人和其他报告使用者应当知晓其作为参考依据的适用性。

3、本结论反映评估人员按照相关法律、法规和相关准则，在实施必要程序后，在相关假设和限制条件基础上的专业意见，可作为财务入账的参考依



据，但不应当被认为是对资产处置时可实现价格的保证。

以上内容摘自报告正文，欲了解本项目的详细情况和正确理解结论，应当阅读报告正文。



对重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的
存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及
对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算的项目

报 告 书

重康评咨报字（2020）第 4 号

重庆百货大楼股份有限公司：

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，对基准日 2019 年 12 月 31 日重庆百货大楼股份有限公司部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算，相关工作已经完成，现将减值测试过程及结果报告如下：

一、委托人

本次的委托人为重庆百货大楼股份有限公司。

1、公司名称：重庆百货大楼股份有限公司

（以下简称“重庆百货”）

2、公司类型：股份有限公司(上市公司)

3、住所：重庆市渝中区民权路 28 号（英利国际金融中心）第 30、31、32 层

4、法定代表人：何谦



5、注册资本：40652.8465 万元人民币

6、成立日期：1992 年 8 月 11 日

7、经营范围：劳务派遣(按许可证核定期限从事经营)。 批发、零售预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品、其他食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、饮料、酒、茶叶、保健食品,书刊、音像制品零售,餐饮服务,卷烟、雪茄烟零售,零售 6866 医用高分子材料及制品、零售 6864 医用卫生敷料,食品生产(以上经营范围限取得相关许可的分支机构经营)。普通货运,废旧家电回收。批发、零售水果、蔬菜、水产品、农副产品、冷鲜肉、工艺美术品(含黄金饰品)、日用百货、化妆品、针纺织品、服装、五金、交电、通讯器材、照摄器材、健身器材、办公用品、保健用品(不含许可类医疗器械)、家具、计量衡器具、劳动保护用品、I 类医疗器械、II 类医疗器械(限非许可证商品:体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、家用血糖仪、医用无菌纱布、计生用品)、花卉、建筑材料和化工产品及原料(不含危险化学品)、金属材料(不含稀贵金属)、消防器材、电器机械及器材、电线电缆,彩扩,批发、零售家用电器、钟表及其维修,停车服务,场地租赁,商务信息咨询服务,企业管理咨询服务。(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、纳入本次减值测试的资产的产权持有人

本次的产权持有人为重庆百货部分下属子公司及其分支机构。

三、减值测试报告使用人

1、委托人;

2、委托人确定的与本次业务相关的会计师事务所。



四、目的

对重庆百货部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算并提供价值参考意见。

五、对象和范围

评估对象为存货、资产组、固定资产及拟关闭门店可能形成的减值损失；评估范围为重庆百货部分下属公司申报的与减值损失相关的存货、资产组、固定资产及拟关闭门店。具体评估范围如下：

1、存货

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	账面价值	类别
一	重庆商社汽车贸易有限公司下属单位		
1	重庆新亚汽车销售服务有限公司	980.25	整车
2	重庆商社德奥汽车有限公司	3,077.89	整车
3	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	11,175.81	整车
4	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司	1,538.12	整车
5	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司	969.72	整车
6	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	793.30	整车
7	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司彭水分公司	65.43	整车
8	重庆百事达华万汽车销售服务有限公司	9.87	整车
9	重庆商社强力汽车贸易有限公司	3,698.80	整车
10	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	12,121.91	整车
11	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司	1,583.22	整车
12	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司	1,992.58	整车
13	重庆商社文化汽车销售服务有限公司	104.82	整车
14	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	10,101.38	整车
15	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	161.37	整车



序号	产权持有人	账面价值	类别
16	重庆商社汽车贸易有限公司飞跃分公司	1,417.17	整车
17	重庆商社汽车贸易有限公司汽车销售中心	26.92	整车
18	重庆商社汽车贸易有限公司永川分公司	48.63	整车
19	重庆商社汽车贸易有限公司万州分公司	32.25	整车
20	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	1,379.92	整车
21	重庆商社博购汽车销售有限公司	1,324.23	整车
22	重庆商社长永汽车销售服务有限公司	597.63	整车
23	商社汽贸小计	53,201.21	
二	重庆商社汽车贸易有限公司下属单位(存货-备件等)		
1	重庆新亚汽车销售服务有限公司	81.85	备件
2	重庆商社德奥汽车有限公司	334.81	备件
3	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	310.79	备件
4	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司	66.71	备件
5	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司	37.64	备件
6	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	17.96	备件
7	重庆百事达华万汽车销售服务有限公司	60.51	备件
8	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司铜梁分公司	7.07	备件
9	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司万盛分公司	3.97	备件
10	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司邻水分公司	3.29	备件
11	重庆商社强力汽车贸易有限公司	121.59	备件
12	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	1,303.45	备件
13	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司	77.57	备件
14	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司	192.17	备件
15	重庆商社文化汽车销售服务有限公司	20.57	备件
16	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	1,196.40	备件
17	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	0.01	备件
18	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	32.61	备件
19	重庆商社汽车美容服务有限公司	1.87	备件
20	重庆商社易修汽车维修服务有限公司	60.68	备件



序号	产权持有人	账面价值	类别
21	重庆商社汽车贸易有限公司飞跃分公司	171.83	备件
22	重庆商社汽车贸易有限公司永川分公司	33.31	备件
23	重庆商社汽车贸易有限公司万州分公司	12.94	备件
24	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	105.49	备件
25	重庆商社博购汽车销售有限公司	104.16	备件
26	重庆商社长永汽车销售服务有限公司	14.24	备件
27	商社汽贸存货-备件等小计	4,373.47	备件
三	重庆重百商社电器有限公司下属单位		
1	重庆乐创经贸有限公司	47.40	电器
2	重庆渝澳电器销售有限公司	57.11	电器
3	重庆澳格尔经贸有限公司	3,400.31	电器
4	重庆融通电器有限公司	919.16	电器
5	重庆重百商社电器有限公司本部	24,561.28	电器
6	重庆格兰仕电器销售有限公司	2,136.34	电器
7	重庆宏美盛商贸有限公司	2,828.67	电器
8	重庆善水电器销售有限公司	728.63	电器
9	重庆商玛特科技有限公司	2,762.95	电器
10	重庆商社家维电器有限公司	2.86	电器
11	重庆商社舒适家居有限公司	50.90	电器
12	重百商社电器小计	37,495.61	
四	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司下属门店	55,285.03	食品、干货、食用油、个洗用品、洗衣用品、纸制品等
五	重庆百货大楼股份有限公司	3,358.84	化妆品
六	重庆重百九龙百货有限公司	110.68	化妆品
七	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	12,053.44	化妆品
八	重庆商社中天物业发展有限公司及子公司		
1	重庆商社中天物业发展有限公司	12,334.53	开发产品
2	重庆市铜梁区中天实业有限公司	21,151.33	开发产品



序号	产权持有人	账面价值	类别
3	商社中天小计	33,485.86	
九	重庆电子器材有限公司	7.86	电子器材
十	重庆商社物业管理有限公司	0.01	
十一	重庆百货大楼股份有限公司劳保用品分公司	467.08	劳保用品
十二	存货合计	199,839.10	

2、拟作减值测试的资产组

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	资产组明细	账面价值
1	重庆百货大楼股份有限公司新世纪百货宜 宾商都	固定资产	21,438.57
		无形资产	4,126.15
		长期待摊	30.97
		小计	25,595.69
2	合 计		25,595.69

3、拟关闭门店

金额单位：人民币万元

序号	拟关闭门店	员工人数	待摊装修费 账面价值	设备数量 (台/套)	设备账面价 值(申报)
1	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司南坪商都	177.00	799.95	453.00	364.42
2	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司达州商都	148.00	90.40	156.00	99.14
3	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司开州店	15.00	-	32.00	8.79
4	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司D 柒商都	103.00	167.29	101.00	26.34
5	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司铜梁塔山坡店	39.00	-	-	1.50
6	重庆商社新世纪百货连锁经营有 限公司红旗河沟店	30.00	-	-	-



序号	拟关闭门店	员工人数	待摊装修费 账面价值	设备数量 (台/套)	设备账面价 值(申报)
7	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司龙湖大学城店	29.00	1.38	-	15.54
8	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司岳池店	38.00	-	-	-
9	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司五里店店	47.00	3.66	-	7.40
10	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司龙湖江与城店	21.00	-	-	13.22
11	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司合川南津街店	50.00	-	-	7.46
12	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司火炬大道店	52.00	-	-	8.81
13	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司奉节店	51.00	19.21	-	21.44
14	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司巫溪店	50.00	111.41	-	39.06
15	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司重百环球广场店	47.00	149.22	-	44.45
16	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司梁平时代广场店	38.00	106.66	-	33.45
17	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司潼南嘉瑞店	49.00	-	-	15.91
18	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司丹龙路店	42.00	-	-	10.35
19	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司万科悦峰店	35.00	66.85	-	26.02
20	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司酉阳店	40.00	2.23	-	1.33



序号	拟关闭门店	员工人数	待摊装修费 账面价值	设备数量 (台/套)	设备账面价 值(申报)
21	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司松青路店	46.00	-	-	14.95
22	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司小龙坎店	32.00	3.07	-	1.30
23	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司陈家桥店	46.00	0.02	-	10.27
24	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司马王坪店	47.00	4.76	-	0.46
25	重庆重百商社电器有限公司永川店	-	-	-	-
26	重庆重百商社电器有限公司泸州店	-	-	30.00	0.65
27	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	19.00	-	-	39.67
28	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	55.00	546.61	185.00	202.62
29	重庆商社博购汽车销售有限公司	61.00	486.24	85.00	25.24
30	合 计	1,407.00	2,558.95	1,042.00	1,039.78

注：纳入本次减值测试范围的设备系不可移地使用的设备。待摊装修费用系租赁场地的改良、装修等费用。

4、拟作减值测试的固定资产

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	设备数量(台)	账面价值
一	重庆商社汽车贸易有限公司下属单位		
1	重庆新亚汽车销售服务有限公司	11.00	113.30
2	重庆商社德奥汽车有限公司	40.00	1,140.73
3	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	31.00	352.49



序号	产权持有人	设备数量 (台)	账面价值
4	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司	12.00	161.27
5	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司	6.00	86.04
6	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	2.00	37.86
7	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司	1.00	14.13
8	重庆商社强力汽车贸易有限公司	12.00	110.67
9	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司	41.00	1,314.05
10	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司	4.00	38.82
11	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司	12.00	154.92
12	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司	9.00	740.94
13	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	1.00	2.49
14	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司	1.00	10.83
15	重庆商社汽车贸易有限公司	3.00	8.45
16	重庆商社汽车贸易有限公司飞跃分公司	19.00	202.26
17	重庆商社起航汽车销售服务有限公司	14.00	508.58
18	重庆商社博购汽车销售有限公司	6.00	59.08
19	重庆商社长永汽车销售服务有限公司	7.00	54.05
20	商社汽贸小计	232.00	5,110.98
二	固定资产合计	232.00	5,110.98

六、基准日

本次基准日为2019年12月31日。

基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与目的实现日接近，以便结果有效服务于目的，尽量减少基准日后事项对结果的影响。

七、原则

在本次减值测试及相关损失分析中，评估机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循谨慎性原则、重



要性原则、产权利益主体变动原则、替代性原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在分析过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

八、依据

本次分析遵循的依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、以及分析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

委托人暂未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 8、《企业会计准则第1号—存货》；
- 9、《企业会计准则第8号—资产减值》；
- 10、《企业会计准则第8号—资产减值》应用指南。

（四）取价依据



- 1、产权持有人提供的近期销售记录、折扣政策;
- 2、评估人员调查的商品市场价格;
- 3、产权持有人提供的场地租赁合同、招商协议;
- 4、查询 IFIND 资讯的相关资料。

(五) 其他依据

- 1、产权持有人提供的存货、固定资产申报明细表;
- 2、产权持有人提供的拟进行资产减值测算的商场及其资产组明细;
- 3、产权持有人提供的关店资产申报明细表、员工信息表;
- 4、产权持有人提供的其他有关资料。

九、测试方法

1、存货减值测试

根据本次目的和对象的特点,根据《企业会计准则第 1 号—存货》中相关规定及重庆百货的制订的会计政策,资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。

本次减值测试过程中,评估人员首先确定纳入本次减值测试范围的存货的账面值,其次对存货的可变现净值进行估算,比较二者的差异,如可变现净值低于账面成本则计算减值损失金额。

可变现净值,即以存货在基准日估计市场售价减去销售费用以及相关税费后确定的存货可变现净值,可变现净值计算公式如下:

存货可变现净值=(不含税销售价格-单位商品销售费用-单位商品销售税费)×存货数量

若存货账面值小于存货可变现净值,则无减值损失;若存货账面值大于



存货可变现净值，存货减值损失=账面值-存货可变现净值

2、拟进行资产减值测试的资产组

根据本次目的和对象的特点，结合《企业会计准则第 8 号—资产减值》以及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，本次资产组减值测试可收回价值按资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额确定，再与账面值进行比较确定是否存在减值损失。

即：资产组可收回价值=资产组市场价值-资产组处置费用

3、拟关闭门店的关店资产减值及关店损失

对于拟关闭门店的关店资产，本次假定其在预计关店时间条件下，资产对外处置扣除相关税费后的净额与资产的账面值进行比较，如处置资产的净额低于资产账面值，则按其差额计提减值；对于拟关闭门店的关店损失，评估人员根据其签订的租赁合同、劳务合同等相关资料估算，在假设门店关闭的前提下可能承担的违约损失、职工安置补偿等。

4、拟进行资产减值测试的固定资产

根据拟进行资产减值测试的固定资产的实际情况、《企业会计准则第 8 号—资产减值》以及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，本次减值测试可收回价值为固定资产市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额，采用成本法确定固定资产的市场价值。

即：固定资产可收回价值=固定资产市场价值-固定资产处置费用

固定资产市场价值评估方法如下：

评估人员采用重置成本法进行评估，即根据固定资产购置价格、运杂费及其他合理购建费用计算重置全价，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。基本公式如下：

固定资产市场价值=固定资产重置全价（不含税）×成新率



固定资产处置费用包括与资产处置有关的税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

5、结论的确定

本次目的系为重庆百货部分下属公司申报的存货和拟进行资产减值测试的资产组、固定资产进行减值测试及对拟关闭门店可能形成的关店损失进行估算并提供价值参考意见。评估人员根据确定的方法，实施必要的市场调查、现场勘查等程序后，对相关资产进行减值测算和对损失进行估算，并结合收集资料的质量和数量的基础上，综合分析确定减值及损失金额。

十、分析程序实施过程 and 情况

1、评估机构接受委托，根据经济行为的性质与委托人协商确定基准日，明确本次测试的目的，确定范围与对象；

2、评估人员对产权持有人申报拟进行资产减值测试的存货、资产组、固定资产、拟关闭门店的资产及可能形成的关店损失进行了解，并指导产权持有人完善并提供相关资产申报明细表；

3、根据产权持有人提供的申报明细表，评估人员针对实物资产进行现场查勘，以确定资产的客观存在及合法性、及判断企业管理的有效性；

4、向委托人及产权持有人提交与本次减值测试相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备；

5、评估人员分别进行市场调查，广泛收集与委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；

6、根据委托人申报资产及门店的状态、向委托人收集的合同协议资料及市场调查资料等，对企业申报的存货、资产组减值、固定资产及对拟关闭门店关店损失进行分析测算；



7、项目负责人对结论进行分析，撰写报告书及说明，并在评估机构内部进行三级复核；

8、评估机构向委托人提交正式报告书；

9、工作起止日：2020年1月8日至2020年3月18日。

十一、相关假设

本报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告结论所依据、由委托人及产权持有人所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、产权持有人合法拥有、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、委估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于基准日无重大变动；

2、委估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于基准日无重大变动；

3、与委估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于基准日无重大变动。

（三）特殊假设

1、纳入本次减值测试范围的资产及拟关闭门店系以委托人及产权持有人申报的明细表为准，相关减值及损失根据委托人及产权持有人提供的资料进行估估算，未考虑提供资料以外可能存在的损失；

2、本次对纳入范围的存货减值测试是以产权持有人持有并在现有门店进行销售为前提；

3、拟关闭门店的资产是模拟在基准日进行处置，拟关闭门店涉及的违约



损失及人员安置费系根据企业预计的关店时间进行测算;

4、对于拟关闭门店可能形成的关店损失中涉及的人员安置费,本次测算是假定解除门店现有所有员工合同并按相关规定测算需支付的安置费为前提;

5、拟作资产减值测试的固定资产以企业申报为准;

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估师认为,上述假设在基准日是合理的和必要的,并作为形成结论的基础。若上述假设条件在基准日不能成立或日后发生重大改变,将可能导致结论与实际情况出现重大差异。评估人员认定这些假设条件在基准日时成立,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结论的责任。

十二、结论

根据本次减值测试目的,评估人员对重庆百货部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产进行了减值测试及对拟关闭门店的关店损失价值进行了估算,经综合分析估算,截至2019年12月31日,重庆百货部分下属公司申报的存货和拟作资产减值测试的资产组、固定资产减值金额及拟关闭门店的关店损失总额为47,693.70万元(大写:人民币肆亿柒仟陆佰玖拾叁万柒仟元整)。

具体明细见报告附表1-附表5。

十三、特别事项说明

1、本次报告分析是在独立、客观、公正原则下作出的,所有参加报告工



作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成分析工作，在分析测算过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本减值测试报告是在委托人及产权持有人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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对委估对象在基准日特定目的下的减值情况及损失金额进行分析、估算并发表专业意见。

3、本结论反映资产评估师按照相关法律、法规和相关准则，在实施必要程序后，在相关假设和限制条件基础上的专业意见，可作为财务入账的参考依据，但不应当被认为是对资产处置时可实现价格的保证。本结论没有考虑特殊的处置方式可能追加收回的价值等对结论的影响，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它不可抗力对结论的影响。当前述假设前提条件发生变化时，报告结论一般会失效。

4、纳入本次范围的拟关闭门店的资产是模拟在基准日进行处置，拟关闭门店涉及的违约损失及人员安置费系根据企业预计的关店时间进行测算，公司根据自身情况选择不用档位的社平工资测算。

5、对纳入本次范围的重庆商社汽车贸易有限公司下属单位申报的存货，涉及的销售返利是企业预计数据，若期后实际补贴金额与预测数相比有变化，应调整本次商品车辆减值测试结论。

6、重庆重百商社电器有限公司本部纳入减值测试范围的部分样机零售电器，据企业介绍是否可免费退换货品具有一定的不确定性，故也纳入本次减值测试范围；本次样机处理价格参照企业提供样机历史折扣处置价格来确定其对外处置价格，进而确定本次样机减值金额。

7、对委托人纳入本次范围的资产存在的可能影响结论的瑕疵事项，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、在本减值测试报告有效期内，若纳入范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人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，委托人应根据原分析方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定结论。

上述有关事项，可能会对结论产生影响，评估人员特提请委托人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。

十四、报告使用限制说明

（一）减值测试报告只能用于报告载明的目的和用途；

（二）减值测试报告只能由报告载明的报告使用人使用；

（三）委托人或者其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和报告载明的使用范围使用减值测试报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（四）除委托人、委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为减值测试报告的使用人；

（五）减值测试报告使用人应当正确理解报告结论，减值测试报告结论不等同于报告对象可实现价格，减值测试报告结论不应当被认为是对报告对象可实现价格的保证；

（六）减值测试报告的使用有效期

本结论自基准日起一年内有效，如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应适当缩短报告使用期限，并委托评估机构



重新进行分析估算。

十五、减值测试报告出具日

本减值测试报告最终形成日期为 2020 年 3 月 18 日，即资产评估师专业意见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
二〇二〇年三月十八日



附表1:

存货减值损失、资产组减值损失、固定资产减值损失及关店损失分析结果表

委托方: 重庆百货大楼股份有限公司		基准日: 2019年12月31日		金额单位: 人民币万元	
序号	内容	资产账面价值	损失金额	损失率%	
1	存货跌价损失	199,839.10	31,368.98	15.70%	
2	关店损失	3,598.73	16,319.91	453.49%	
3	资产组减值损失	25,595.69	-	0.00%	
4	固定资产减值损失	5,110.98	4.81	0.09%	
5	合计	234,144.49	47,693.70	20.37%	

评估机构: 重庆通康资产评估土地房地产估价有限责任公司

