

重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司

股权所涉及的重庆步步高中煌商业管理有限公司

股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 160-1 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年六月

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001202000204

资产评估报告名称： 重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高
煌商业管理有限公司股权所涉及的重庆步步高
煌商业管理有限公司股东全部权益的资产评估项
目

资产评估报告文号： 重康评报字（2020）第160-1号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 陈容(资产评估师)、聂金(资产评估师) 蒙高原
(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
2、评估目的	11
3、评估对象和范围	11
4、价值类型	12
5、评估基准日	12
6、评估依据	13
7、评估方法	15
8、评估程序实施过程 and 情况	19
9、评估假设	20
10、评估结论	22
11、特别事项说明	24
12、评估报告使用限制说明	26
13、评估报告日	26
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本;	
(三) 资产评估师资格证明文件。	



声 明

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

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

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行



现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

十、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。

十一、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资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司
股权所涉及的重庆步步高中煌商业管理有限公司
股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2020）第 160-1 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，参照有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司股权所涉及的重庆步步高中煌商业管理有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了价值评估。

评估目的：为重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司股权，提供所涉及的重庆步步高中煌商业管理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：重庆步步高中煌商业管理有限公司股东全部权益；

评估范围：重庆步步高中煌商业管理有限公司申报的资产及负债。



价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年5月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，重庆步步高中煌商业管理有限公司经审计的资产总额3,415.38万元，负债总额1.80万元，净资产3,413.58万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆步步高中煌商业管理有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后，重庆步步高中煌商业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年5月31日的市场价值为1,309.14万元（大写：人民币壹仟叁佰零玖万壹仟肆佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，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为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的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，委托人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，本报告的委托人及



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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司
股权所涉及的重庆步步高中煌商业管理有限公司
股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 160-1 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，参照有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆百货大楼股份有限公司拟收购重庆步步高中煌商业管理有限公司股权所涉及的重庆步步高中煌商业管理有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政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、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需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人和相关当事人的责任。

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、委托人、被评估单位概况和其他报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为重庆百货大楼股份有限公司。



1、基本情况:

(1) 公司名称: 重庆百货大楼股份有限公司

(以下简称: “重百股份”)

(2) 统一社会信用代码: 91500000202824753F

(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) 注册资本: 肆亿零陆佰伍拾贰万捌仟肆佰陆拾伍元整

(5) 法定代表人: 何谦

(6) 类 型: 股份有限公司(上市公司)

(7) 成立日期: 1992 年 08 月 11 日

(8) 营业期限: 1992 年 08 月 11 日至永久

(9) 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) 被评估单位

本次评估的被评估单位为重庆步步高中煌商业管理有限公司。

1、基本情况:

(1) 公司名称: 重庆步步高中煌商业管理有限公司

(以下简称: “步步高中煌”)

(2) 住所: 重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号

(3) 法定代表人: 肖服兵

(4) 注册资本: 壹佰万元整

(5) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)(外商投资企业投资)

(6) 成立日期: 2014 年 11 月 24 日

(7) 营业期限: 2014 年 11 月 24 日至永久

(8) 经营范围: 一般项目: 商铺租赁, 商铺管理、顾问服务, 室内外娱乐项目管理, 物业管理, 停车场服务, 家政服务, 房地产经纪(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

(9) 股权结构:

本次评估报告假设步步高投资集团股份有限公司(以下简称步步高集团)已于 2020 年 5 月 31 日前作出以债权对步步高中煌增资的股东决定, 完成以其拥有本公司 89,337,084.79 元债权转增步步高中煌的注册资本(注册资本增加至人民币 300.00 万元整)及资本公积, 并完成相关评估及工商变更等手续。根据该假设前提, 截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日, 中煌商业股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	占注册资本比例(%)	实收资本(万元)
步步高投资集团股份有限公司	300.00	100.00	300.00
合计	300.00	100.00	300.00

注: 截至评估基准日, 根据国家工商系统查询显示: 步步高中煌注册资本为人民币 100.00 万元, 股东为湖南步步高中煌商业管理有限公司, 持股比例为 100%。



2、步步高中煌资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

步步高中煌最近一期的主要财务指标如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2020 年 5 月 31 日
资产总额	3,415.38
流动资产	29.34
非流动资产	3,386.04
负债总额	1.80
流动负债	1.80
非流动负债	-
所有者权益	3,413.58
项 目	2020 年 1-5 月
营业收入	191.50
营业成本	1,453.59
营业利润	-1,263.40
利润总额	-1,243.77
净利润	-1,243.77

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度: 执行《企业会计准则》及其补充规定。

2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、13%
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%



3) 应收款项

① 按组合计量预期信用损失的应收款项:

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收关联方款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——押金、保证金、备用金组合		
其他应收款——账龄组合		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——应收关联方款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

② 应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收款项预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

4) 固定资产

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35	3	2.77
其他设备	5-10	3	9.70-19.40



3、步步高中煌主要资产、负债情况

截至评估基准日，步步高中煌经审计的资产总额为3,415.38万元，其中货币资金 9.21 万元、其他流动资产 20.14 万元、投资性房地产 954.99 万元、固定资产 5.47 万元、长期待摊费用 2,425.58 万元；负债总额 1.80 万元，均为流动负债；所有者权益为3,413.58万元。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人重百股份系被评估单位步步高中煌的拟收购方。

（四）评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为重百股份拟收购步步高中煌股权，提供所涉及的步步高中煌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

本次评估对象为步步高中煌的股东全部权益。

本次评估范围为步步高中煌申报的全部资产和负债。根据步步高中煌申报的经审计的财务报表，截至2020年5月31日，步步高中煌资产总额3,415.38万元，负债总额1.80万元，净资产3,413.58万元。具体情况如下：

1、截至评估基准日，步步高中煌纳入评估范围的投资性房地产账面值为954.99 万元，主要系购入位于合川区合阳大道的 23 个商业门面，面积共计 2,590.94 平方米。

2、截至评估基准日，步步高中煌纳入评估范围的固定资产账面原值为32.15 万元，账面净值 5.47 万元，主要系办公用电子设备，共计 161 台（套）。



3、截至评估基准日，步步高中煌纳入评估范围的长期待摊费用账面值为 2,425.58 万元，系重庆合川步步高广场项目物业资产的装修费摊余价值。

4、截至评估基准日，步步高中煌流动资产包括货币资金 9.21 万元、其他流动资产 20.14 万元。

5、截至评估基准日，步步高中煌负债总额为 1.80 万元，均为应交税费。

委托评估对象和范围与重百股份委托评估对象和范围完全一致，与经济行为涉及的评估对象和评估范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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，评估步步高中煌股东全部权益。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，评估目的系为重百股份拟收购步步高中煌股权，提供所涉及的步步高中煌股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，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

本项目评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

本次评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以保证评估结果有效服务于评估目的。



六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《重庆商社（集团）有限公司第六届董事会第七次会议决议（1）》。

（二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 7、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）；
- 8、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》；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）
- 10、《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发〔2017〕19 号）
- 11、《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻企业国有资产交易监督管理办法有关问题的通知》（渝国资〔2018〕9 号）；
- 12、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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、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、步步高中煌提供的公司章程、营业执照、资质证书；
- 2、步步高中煌提供的房屋所有权证等复印件；
- 3、步步高中煌提供的有关资产、负债财务资料；
- 4、步步高中煌提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

1、有关投资性房地产的取价依据

- （1）评估人员调查取得的区域内类似房地产市场成交案例；
- （2）估价机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

2、有关机器设备的取价依据

- （1）中国机械工业出版社出版的《2020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。



3、其他综合性取价依据

- (1) 相关税收法规及税率;
- (2) 评估人员调查获取的市场相关信息。

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。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) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

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) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、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) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选用

由于步步高中煌为商业租赁公司,受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与步步高中煌类似的公司交易案例资料,不具备采用市场法的条件,在确定步步高中煌的股东全部权益价值时,无法采用市场法进行评估。针对本次评估对象的自身条件、涉及的具体资产的特点、市场条件、价值影响因素、评估价值类型,以及收集掌握的资料情况,在评估基准日现有条件下,我们认为步步高中煌预期获利年限及未来收益难以合理预测,取得预期收益所承担的风险也无法预测并量化,故不宜采用收益法进行评估。由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代,因此本次评估采用资产基础法。

资产基础法具体模型如下:

股东全部权益价值 = Σ 各项资产评估价值 - Σ 各项负债评估价值

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

1、投资性房地产

步步高中煌的投资性房地产主要为步步高中煌购入的位于合川区合阳大道的步步高商场商铺,评估人员根据委估投资性房地产的位置、用途等具体情况,结合本次评估目的,由于成本法不足以体现上述房产的真实价值,故对商铺分别采用市场法、收益法进行价值测算,再依据评估对象的具体情况分析后确定商铺市场价值。



(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

(2) 收益法

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



2、长期待摊费用

步步高中煌长期待摊费用主要系步步高中煌和重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司（以下简称“宝川置业”）持有的合川步步高广场物业装修费摊余价值，由于步步高中煌和宝川置业投资性房地产评估价值中已考虑装修，故将长期待摊费用评估为 0。

3、设备

步步高中煌的设备主要包括办公电子设备。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，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。

设备评估值=设备重置全价×成新率

①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

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。

（三）评估结论确定的方法



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，在综合分析不同评估方法和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，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

按照重百股份与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了步步高中煌相关文件的查阅，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程序。详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的评估人员并与委托人就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与评估范围、主要资产的特点等影响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，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

对被评估单位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，有针对性地指导企业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

根据被评估单位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清查方式进行检查，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。

对设备、投资性房地产等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，



对重点设备、投资性房地产进行逐项清查，查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，各专业组人员在被评估单位及其技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、各专业组人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据被评估单位提供的财务资料，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果，编制相关技术说明。

（四）评估结果汇总、提交报告阶段

评估人员参照资产评估规范化要求编制评估报告书、评估技术说明并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、本报告结论所依据、由步步高中煌提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、步步高中煌持续经营，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）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、与评估目的对应的交易相关的权利人、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）其他假设

- 1、步步高集团于2020年5月31日前作出以债权对步步高中煌增资的股东决定并完成以其拥有步步高中煌89,337,084.77元债权转增步步高中煌的注册资本（注册资本增加至人民币300.00万元整）和资本公积及其相关评估及工商变更等手续。



2、步步高集团已于2020年5月31日前签订并执行步步高集团与步步高中煌的《债权债务承接协议》，步步高集团承接步步高中煌5,504,324.24元净债务，由步步高集团负责在债权债务到期后向相应债权债务收取或偿还，或债权由步步高中煌收取后转付步步高集团、债务通过步步高集团将相应款项支付给步步高中煌后，由步步高中煌负责偿还。

3、假设不考虑租赁亏损合同预计负债。

评估人员认为上述假设条件在评估基准日成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其他假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出的不同结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日2020年5月31日，步步高中煌经审计的资产总额3,415.38万元，负债总额1.80万元，净资产3,413.58万元。

经评估人员综合评定估算，资产总额为1,310.94万元；负债总额为1.80万元，净资产（即股东全部权益）评估价值为1,309.14万元，评估增值-2,104.44万元，增值率为-61.65%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

被评估单位：重庆步步高步步高中煌管理有限公司

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	29.34	29.34	0.00	0.00
2 非流动资产	3,386.04	1,281.60	-2,104.44	-62.15
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				



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%
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	954.99	1,278.03	323.04	33.83
8 固定资产	5.47	3.57	-1.90	-34.73
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				
16 商誉				
17 长期待摊费用	2,425.58	0.00	-2,425.58	-100.00
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	3,415.38	1,310.94	-2,104.44	-61.62
21 流动负债	1.80	1.80	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	1.80	1.80	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	3,413.58	1,309.14	-2,104.44	-61.65

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估减值2,104.44万元，减值率为61.65%。评估减值主要原因系长期待摊费用评估减值。长期待摊费用账面值2,425.58万元，评估值-万元，评估减值2,425.58万元，主要原因系步步高中煌长期待摊费用为步步高中煌和宝川置业投资性房地产对应的装修费用，本次评估，评估人员对上述投资性房地产进行现场勘查和市场调查，在评估过程中已按房屋装修现有实际状态下进行测算，故宝川置业和步步高中煌投资性房地产评估结果已包含房屋装修部分，故将长期待摊费用评估为0，从而造成评估减值。



通过上述分析，评估师确定步步高中煌股东全部权益在基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为 1,309.14 万元（大写：人民币壹仟叁佰零玖万壹仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）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人及产权持有人、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

（二）本报告结论是在委托人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、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估人员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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）本报告结论是在本报告载明的假设和限制条件下，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；报告使用人应当理解，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。

（四）本报告结论是反映评估对象在本次目的下，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。



(五) 本次评估, 评估人员以天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审定的截至 2020 年 5 月 31 日模拟财务报表为基础进行评估, 该模拟报表主要假设内容如下:

1、步步高集团于 2020 年 5 月 31 日前作出以债权对步步高中煌增资的股东决定并完成以其拥有步步高中煌 89,337,084.77 元债权转增步步高中煌的注册资本(注册资本增加至人民币 300.00 万元整)和资本公积及其相关评估及工商变更等手续。

2、步步高集团已于 2020 年 5 月 31 日前签订并执行步步高集团与步步高中煌的《债权债务承接协议》, 步步高集团承接步步高中煌 5,504,324.24 元净债务, 由步步高集团负责在债权债务到期后向相应债权债务收取或偿还, 或债权由步步高中煌收取后转付步步高集团、债务通过步步高集团将相应款项支付给步步高中煌后, 由步步高中煌负责偿还。

3、假设不考虑租赁亏损合同预计负债。

若最终承诺实际完成情况与上述假设有差异, 评估结论需做相应调整。

(六) 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本次经济行为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。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项, 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。

(八) 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, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。



上述有关事项，可能会对评估结论产生影响，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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于载明的目的和用途；

（二）评估报告只能由载明的报告使用人使用；

（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

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 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。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 6 月 17 日。

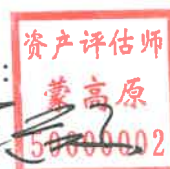


(此页无正文!)

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:



资产评估师:



中国*重庆

资产评估师:



二〇二〇年六月十七日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年05月31日

表1

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	29.34	29.34	0.00	0.00
2	非流动资产	3,386.04	1,281.60	-2,104.44	-62.15
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	954.99	1,278.03	323.04	33.83
8	固定资产	5.47	3.57	-1.90	-34.73
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				
16	商誉				
17	长期待摊费用	2,425.58	0.00	-2,425.58	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,415.38	1,310.94	-2,104.44	-61.62
21	流动负债	1.80	1.80	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	1.80	1.80	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	3,413.58	1,309.14	-2,104.44	-61.65

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年05月31日

表2

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	293,429.81	293,429.81	0.00	0.00
2	货币资金	92,073.83	92,073.83	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	201,355.98	201,355.98	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	33,860,426.02	12,816,007.00	-21,044,419.02	-62.15
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产	9,549,881.04	12,780,275.00	3,230,393.96	33.83
19	固定资产	54,746.41	35,732.00	-19,014.41	-34.73
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用	24,255,798.57	0.00	-24,255,798.57	-100.00
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	34,153,855.83	13,109,436.81	-21,044,419.02	-61.62
32	四、流动负债合计	18,041.65	18,041.65	-	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	18,041.65	18,041.65	-	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	18,041.65	18,041.65	-	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	34,135,814.18	13,091,395.16	-21,044,419.02	-61.65

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年05月31日

表3-1

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	13,136.00	13,136.00	-	-	
3-1-2	银行存款	78,937.83	78,937.83	-	-	
3-1-3	其他货币资金					
合 计		92,073.83	92,073.83	-	-	

评估人员：聂金、陈容

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年05月31日

表4-6

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

金额单位：人民币元

附件四十一：重庆沙坪坝区上座尚品酒店有限公司									
编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计									
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
设备类合计									
4-6-4	固定资产-机器设备	321,463.00	54,746.41	204,420.00	35,732.00	-117,043.00	-19,014.41	-36.41	-31.73
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	321,463.00	54,746.41	204,420.00	35,732.00	-117,043.00	-19,014.41	-36.41	-31.73
4-6-7	固定资产——土地								
固定资产合计									
		321,463.00	54,746.41	204,420.00	35,732.00	-117,043.00	-19,014.41	-36.41	-31.73
减：固定资产减值准备									
固定资产合计									
		321,463.00	54,746.41	204,420.00	35,732.00	-117,043.00	-19,014.41	-36.41	-31.73

评估人员：聂金、陈容

货币资金--现金评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表3-1-1

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

存放部门(单位)		币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
序号	库存现金	人民币			13,136.00	13,136.00	-	-	
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计		0.00		13,136.00	13,136.00	-		
	累计		0.00		13,136.00	13,136.00	-		

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、唐林琪儿

填表日期：2020年6月11日
评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表3-1-2

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司重庆合川福山支路支行	50001156100052501311	人民币			78,937.83	78,937.83	-	-	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计			0.00		78,937.83	78,937.83	-		
	累计			0.00		78,937.83	78,937.83	-		

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、唐林琪儿

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期：2020年6月11日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表3-11
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司		项目内容及内容		发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
序号	待抵扣进项税			2020-05	待抵扣进项税		201,355.98	201,355.98	--	--	
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
		小计					201,355.98	201,355.98	-		
		累计					201,355.98	201,355.98	-		

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、唐林琪儿

填表日期：2020年6月11日
评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表1-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
1		固定资产--信息设备												
2		22寸显示器三星			台	1.00	2014-12	2014-12	980.00	49.00	560.00	81.00	15.00	71.00
3		标配主机联想启天M7150			台	1.00	2014-12	2014-12	4,500.00	225.00	2,440.00	366.00	15.00	63.00
4		POP彩色打印机HP5225N			台	1.00	2014-12	2014-12	12,500.00	625.00	9,730.00	3,406.00	35.00	115.00
5		佳能复印机 2002			台	1.00	2014-12	2014-12	5,680.00	284.00	4,780.00	717.00	15.00	152.00
6		海尔LE55AL88电视机			台	1.00	2014-12	2014-12	5,600.00	280.00	3,980.00	1,393.00	35.00	358.00
7		微信照片打印机			台	1.00	2015-01	2015-01	12,000.00	600.00	7,960.00	1,194.00	15.00	99.00
8		光模块SFP-GE-SX-MM850-A			台	6.00	2015-01	2015-01	6,000.00	300.00	4,500.00	675.00	15.00	125.00
9		接入交换机LS-5120-28P+4WR-S1-4B			台	6.00	2015-01	2015-01	35,100.00	1,755.00	28,140.00	4,221.00	15.00	111.00
10		无线交换机AP授权LIC-WS-16			台	6.00	2015-01	2015-01	23,400.00	1,170.00	15,900.00	2,385.00	15.00	101.00
11		无线AP RG-AP32			台	90.00	2015-01	2015-01	135,000.00	6,750.00	95,400.00	14,310.00	15.00	112.00
12		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
13		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
14		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
15		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
16		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
17		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
18		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
19		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
20		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
21		联想主机M4350			台	1.00	2015-05	2015-05	1,915.33	95.77	1,590.00	239.00	15.00	130.00
22		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
23		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
24		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
25		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
26		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
27		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
28		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
29		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
30		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	15.00	115.00
小计									266,128.88	13,306.56	193,790.00	31,816.00		
累计									266,128.88	13,306.56	193,790.00	31,816.00		

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、邱泽强

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期：2020年6月11日

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表1-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司										增值			
序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%
									原值	净值	原值	净值	
31		18.5寸显示器三星			台	1.00	2015-05	2015-05	690.62	34.54	500.00	75.00	115.00
32		固定资产-其他办公设备			台							-	
33		中班桌椅			套	1.00	2014-12	2014-12	1,950.00	97.50	1,330.00	200.00	
34		洽谈椅			套	4.00	2014-12	2014-12	720.00	36.00	520.00	78.00	
35		文件柜2000*850*360五节			套	1.00	2015-01	2015-01	500.00	25.00	400.00	60.00	
36		保险柜			台	1.00	2015-03	2015-03	1,600.00	80.00	1,150.00	173.00	
37		碎纸机			台	1.00	2015-03	2015-03	980.00	49.00	710.00	107.00	
38		税控盘			台	1.00	2016-11	2016-11	490.00	24.50	180.00	51.00	
39		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
40		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
41		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
42		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
43		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
44		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
45		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
46		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
47		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
48		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
49		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
50		U型锁个			个	1.00	2018-04	2018-04	45.00	45.00	40.00	26.00	
51		平推式压缩垃圾站（已报废）			台	1.00	2018-05	2018-05	7,000.00	7,000.00	-	-	0
52		专业广播功放主机			台	1.00	2016-04	2016-04	1,800.00	90.00	1,240.00	620.00	
53		机柜			台	1.00	2016-04	2016-04	700.00	35.00	580.00	290.00	
54		美的空调			台	2.00	2017-03	2017-03	5,500.00	2,190.85	3,540.00	1,917.00	
55		华森澳电燃配件（维修费）				1.00	2019-12	2019-12	32,863.50	31,237.46	-	-	费用、无实物
56													
57													
58													
59													
60													
小计									55,334.12	41,439.85	10,630.00	3,916.00	
累计									321,463.00	54,746.41	204,420.00	35,732.00	

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、邱泽强

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期：2020年6月11日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

表1-15
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司										备注	
序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%		
1	长期待摊费用-装修改造费用-新店装修支出	2016年-2020年	33,574,269.68	60.00	24,255,798.57		-	-24,255,798.57	-		
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
	小计				24,255,798.57		-	-24,255,798.57			
	累计				24,255,798.57		-	-24,255,798.57			

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、唐林琪儿

填表日期：2020年6月11日
评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

被评估单位：重庆步步高中煌商业管理有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局重庆市合川区税务局	2020-05	个人所得税	5,618.79	5,618.79	
2	国家税务总局重庆市合川区税务局	2020-05	城市维护建设税	7,220.40	7,220.40	
3	国家税务总局重庆市合川区税务局	2020-05	教育费附加	3,118.91	3,118.91	
4	国家税务总局重庆市合川区税务局	2020-05	地方教育费附加	2,083.55	2,083.55	
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			18,041.65	18,041.65	
	累计			18,041.65	18,041.65	

表5-7
金额单位：人民币元

被评估单位填表人：杨镜松

评估人员：聂金、陈容、唐林琪儿

填表日期：2020年6月11日
评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0230015001

序列号：000091

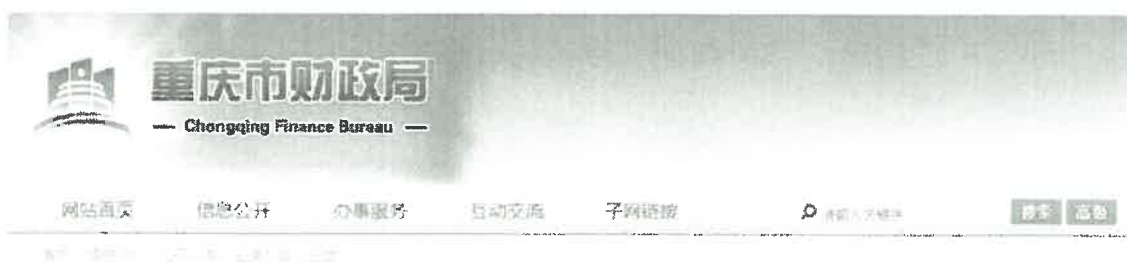
发证时间：



月六

年八月二十五日
变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日

http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『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』★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2020-05-15）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蒙高原

本人印鉴：

资产评估师
蒙高原
50000002



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈容

性别：女

登记编号：50190028



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2020-05-15）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈容

本人印鉴：



打印日期：2020-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：聂金

性别：男

登记编号：50180006



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过（2020-05-15）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
聂金
50180006



打印日期：2020-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

