

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

银座集团股份有限公司以编制财务报告为目的进行商誉减值测试
所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权
所形成商誉资产组可回收价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2021)第 Z073 号

(本报告共二册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇二一年三月二十三日

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： 3737020001202100164

资产评估报告名称： 银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成商誉资产组可回收价值资产评估报告

资产评估报告文号： 鲁正信评报字(2021)第Z073号

资产评估机构名称： 山东正源和信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 梅修琛(资产评估师)、于晓明(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。

总目录

- 第一册 银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值项目•资产评估报告(含评估报告附件)
- 第二册 银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值•资产基础法评估明细表

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、委托人、商誉相关资产组所处企业和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	30
十、评估结论及使用有效期	31
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
附件目录	36

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，与商誉形成相关的资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，委托人承诺对与商誉相关的资产组的认定符合企业会计准则规定。

(六) 资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的商誉减值测试相关资产组进行了核查，已经对评估对象所涉及的历史财务数据及其所依赖的重大合同协议进行了查验，对已发现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按照企业会计准则要求完善，以满足出具资产评估报告的要求。

(七) 委托人及产权持有单位根据目前经营状况，未能对未来收益进行准确预测，但出具了相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，因此本项目评估结论仅在委估资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。资产评估师及资产评估专业人员对资产组未来能否通过资产未来运营得以全额回收不做保证。

(八) 遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与商誉形成相关的资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析商誉是否存在减值的诸多工作之一，不应

看作是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解本资产评估报告，恰当使用本资产评估报告之资产评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

(九)我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

(十)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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

**银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试
所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权
所形成商誉资产组可回收价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2021)第 Z073 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受银座集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组于 2020 年 12 月 31 日所表现的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组在评估基准日所表现的可回收价值发表专业意见，为银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试的经济行为提供价值参考。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值，评估范围是在银座集团股份有限公司合并报表反映的相关商誉、不在会计报表反映的少数股东商誉以及与形成商誉相关的各项经营性资产及负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定的价值类型为可回收价值。可回收价值等于资产组预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

(五) 评估方法

委托人及产权持有单位根据目前经营状况，未能对未来收益进行准确预测，但出具了相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，因此本项目对可回收价值通过公允价值减去处置费用的方式进行测算。

(六) 评估结论及使用有效期

1. 评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市

场为前提，对银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值进行了评估，在委托人、相关公司管理层承诺相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的假设条件下，评估结果为 87,945.68 万元，大写人民币捌亿柒仟玖佰肆拾伍万陆仟捌佰元。

2. 评估结论使用有效期

本项目评估结论仅供银座集团股份有限公司编制 2020 年度财务报告进行商誉减值测试提供价值参考，其他任何目的、时点均不得使用本项目资产评估结论。

(七) 特别事项

鉴于本资产评估报告使用人为委托人、相关注册会计师，在此仅对可能影响评估结论的重大特别事项进行披露，其他任何单位及个人不应片面、孤立使用、引用本项目资产评估报告及其评估结论的全部或部分内容。

1. 委托人及产权持有单位根据目前经营状况，未能对未来收益进行准确预测，但出具委估资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，本项目评估结论仅在委托人及产权持有单位承诺“委估资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收”的前提下成立。资产评估师及资产评估专业人员对资产组未来能否通过资产未来运营得以全额回收不做保证。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 商誉相关资产组所处企业申报的账面未记录的资产为土地使用权位于中山西路 83 号，《国有土地使用证》证号为新华国用(2007)第 0019 号，宗地使用权面积为 10314.00 平方米，四至分别为西临中国东方资产管理公司石家庄办事处，南临中山西路，东临道路，北临民族路，为商誉相关资产组所处企业生产经营用地。根据石家庄市土地管理局市政出(1994)9 号国有土地使用权出让合同记载，经市政府批准免交出让金，无账面值。

4. 2021 年 1 月初，石家庄爆发新冠肺炎疫情，当地政府通知于 1 月 6 日起门店整体闭店，2 月 5 日起陆续复工。此次爆发的新冠疫情及防控措施对委估企业的财务状况、经营业绩造成了一定程度的影响，石家庄东方城市广场有限公司已向上级部门提交了减免租金及物业费的申请，本次评估考虑了新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

5. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试
所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权
所形成商誉资产组可回收价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2021)第 Z073 号

银座集团股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受银座集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组在 2020 年 12 月 31 日所表现的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、商誉相关资产组所处企业和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一)委托人简介

本次评估的委托人为银座集团股份有限公司(以下通称委托人)。

中文名称：银座集团股份有限公司

统一社会信用代码：913700002671701644

注册地址：济南市泺源大街中段

成立时间：1993 年 02 月 27 日

注册资本：520,066,589 元

法定代表人：布廷现

企业类型：股份有限公司(上市)

营业期限：1993-02-27 至无固定期限

经营范围：一般项目：会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；物业管理；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；居民日常生活服务；光学仪器销售；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；以自有资金从事投资活动；家具零配件销售；宠物销售；木制容器销售；绘图、计算及测量仪器销售；服务消费机器人销售；竹制品销售；棕制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；智能无人飞行器销售；成人情趣用品销售(不含药品、医疗器械)；渔具销售；室内卫生杀虫剂销售；食品用洗涤剂销售；未经加工的坚果、干果销售；日用百货销售；谷物销售；豆及薯类销

售；棉、麻销售；农副产品销售；针纺织品及原料销售；家用电器销售；游艺及娱乐用品销售；第二类医疗器械销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；医护人员防护用品零售；医用口罩零售；日用口罩(非医用)销售；消毒剂销售(不含危险化学品)；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；个人卫生用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；日用品销售；礼品花卉销售；母婴用品销售；钟表销售；眼镜销售(不含隐形眼镜)；箱包销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；户外用品销售；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；乐器零售；照相器材及望远镜零售；玩具、动漫及游艺用品销售；五金产品零售；灯具销售；家具销售；卫生洁具销售；宠物食品及用品零售；互联网销售(除销售需要许可的商品)；水产品零售；皮革销售；汽车装饰用品销售；日用玻璃制品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；音响设备销售；玩具销售；办公用品销售；鲜蛋批发；茶具销售；金银制品销售；皮革制品销售；钟表与计时仪器销售；停车场服务(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)许可项目：食品经营(销售预包装食品)；食品经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；特殊医学用途配方食品销售；第三类医疗器械经营；烟草制品零售；出版物零售；酒类经营；食品经营(销售散装食品)；小食杂；出版物互联网销售；食品互联网销售；货物进出口；餐饮服务；粮食收购；食品进出口；食品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。

(二) 商誉相关资产组所处企业简介

本次评估的商誉相关资产组所处企业为石家庄东方城市广场有限公司(以下通称商誉相关资产组所处企业)。

1. 商誉相关资产组所处企业工商登记信息

企业名称：石家庄东方城市广场有限公司

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91130100601007232D

住所：石家庄市新华区中山西路 83 号

法定代表人：孙清龙

注册资本：壹亿肆仟伍佰万元整

成立日期：1992 年 07 月 07 日

营业期限：1992 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 7 日

经营范围：预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)、散装食品销售(含冷藏冷冻食品、含熟食)、特殊食品销售(婴幼儿配方乳粉销售、保健食品销售)；卷烟零售，雪茄烟零售；国内版图书报刊的零售，日用百货、纺织品、服装鞋帽、皮革制品、文化办公用品、体育用品及器材、五金化工产品(不含化学危险品及其他前置性行政许可项目)、家用电器及电子产品、工艺美术品、黄铂金制品、珠宝首饰、化妆品、洗涤用品、劳保用品、计生用品、汽车配件、家具、装饰材料、钟表眼镜、生鲜肉、未经加工的食用农产品的批发、零售；照相服务、电脑画像；首饰加工；会议展览服务；房屋场地租赁；仓储(不含化学危险品)服务；餐饮服务；代理国内广告业务、发布国内户外广告业务；停车场服务；打字复印(仅限分支机构经营)；物业服务、代收电话费、水电费、有线电视费；写字间出租；儿童室内娱乐服务。(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)

2. 商誉相关资产组所处企业历史沿革

石家庄东方城市广场有限公司系石家庄市东方联合总公司和美国巴多维·加桑公司于 1992 年 7 月 7 日共同投资设立，注册资本 1,500.00 万美元，其中：石家庄市东方联合总公司出资 600.00 万美元，占注册资本的 40.00%；美国巴多维·加桑公司出资 900.00 万美元，占注册资本的 60.00%。经历次股权变更，截至 2020 年 12 月 31 日，公司注册资本 14,500.00 万元，其中：银座集团股份有限公司出资 7,995.30 万元，占注册资本的 55.14%；山东世界贸易中心出资 5,450.55 万元，占注册资本的 37.59%；石家庄市东方企业发展有限公司出资 899.00 万元，占注册资本的 6.20%；国储物资调节中心出资 155.15 万元，占注册资本的 1.07%，各股东所占注册资本比例如下：

石家庄东方城市广场有限公司股权结构明细表

股东名称	2020.12.31				出资方式
	认缴注册资本 (万元)	持股比例(%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	
银座集团股份有限公司	7,995.30	55.14%	7,995.30	55.14%	货币
山东世界贸易中心	5,450.55	37.59%	5,450.55	37.59%	货币
石家庄市东方企业发展有限公司	899.00	6.20%	899.00	6.20%	货币
国储物资调节中心	155.15	1.07%	155.15	1.07%	货币
合计	14,500.00	100.00%	14,500.00	100.00%	

3. 商誉相关资产组所处企业近年来财务状况

(1) 商誉相关资产组所处企业近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(公允口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2018 年度/ 2018. 12. 31	2019 年度/ 2019. 12. 31	2020 年度/ 2020. 12. 31
总资产	533, 928, 800. 43	492, 678, 591. 43	458, 057, 455. 57
总负债	150, 510, 075. 30	130, 739, 087. 74	128, 498, 275. 04
净资产	383, 418, 725. 13	361, 939, 503. 69	329, 559, 180. 53
营业收入	209, 495, 577. 19	151, 650, 783. 57	46, 710, 498. 61
利润总额	-18, 669, 087. 82	-13, 933, 912. 62	-32, 380, 323. 16
净利润	-18, 669, 087. 82	-13, 933, 912. 62	-32, 380, 323. 16
是否审计	是	是	是
审计机构	中天运会计师事务所(特 殊普通合伙)	中天运会计师事务所(特 殊普通合伙)	中天运会计师事务所(特 殊普通合伙)
审计报告类型	无保留意见的审计报告	无保留意见的审计报告	无保留意见的审计报告

(2) 商誉相关资产组所处企业近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(母公司口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2018 年度/ 2018. 12. 31	2019 年度/ 2019. 12. 31	2020 年度/ 2020. 12. 31
总资产	404, 864, 307. 40	371, 159, 407. 22	344, 083, 580. 18
总负债	150, 510, 075. 30	130, 739, 087. 74	128, 498, 275. 04
净资产	254, 354, 232. 10	240, 420, 319. 48	215, 585, 305. 14
营业收入	209, 495, 577. 19	151, 650, 783. 57	46, 710, 498. 61
利润总额	-11, 123, 779. 00	-13, 933, 912. 62	-24, 835, 014. 34
净利润	-11, 123, 779. 00	-13, 933, 912. 62	-24, 835, 014. 34
是否审计	是	是	是
审计机构	中天运会计师事务所(特 殊普通合伙)	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告文号	中天运(2019)审字第 90393 号	中天运(2020)审字第 90122 号	中天运(2021)审字第 90215 号
审计报告类型	无保留意见的审计报告	无保留意见的审计报告	无保留意见的审计报告

(四) 委托人与商誉相关资产组所处企业的关系

本项目委托人为银座集团股份有限公司，商誉相关资产组所处企业为石家庄东方城市广场有限公司，委托人为商誉相关资产组所处企业的控股股东。

(五)评估报告使用人

1. 委托人：银座集团股份有限公司。
2. 2020 年度财务报告审计机构、注册会计师。
3. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

(一)商誉的形成

银座集团股份有限公司通过支付现金购买资产的方式取得石家庄东方城市广场有限公司 55.14%股权，为非同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，非同一控制下的企业合并，购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉。

(二)商誉减值测试准则要求

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第四条的规定，因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

(三)商誉减值测试评估目的

本次评估目的是对银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组在评估基准日所表现的可回收价值发表专业意见，为银座集团股份有限公司拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)商誉资产组认定基础

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》要求，资产组的认定应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据；在认定资产组时，同时应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等因素影响；资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更，除非有证据表明此改变更加合理。

因此商誉资产组认定应经由委托人与执行本年度财务报表审计工作的注册会计师充分沟通后确认；同时商誉资产组可回收价值测算应以石家庄东方城市广场有限公司经审计的 2020 年 12 月 31 日会计报表为基础进行测算。

(二)商誉资产组认定

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，在合并财务报表中反映的商誉

不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，首先应当将归属于少数股东商誉包括在内调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组(包括商誉)是否发生了减值。

经委托人、商誉资产组相关公司管理层、执行审计业务的注册会计师协商认定：石家庄东方城市广场有限公司主营业务明确并且单一，该业务具有相对独立性，同时该主营业务的商品直接与市场衔接，由市场定价，符合资产组组合的相关要件；另一方面，石家庄东方城市广场有限公司不存在其他符合上述条件的经营业务，因此确定将石家庄东方城市广场有限公司整体认定为一个资产组组合，并以该资产组组合为基础进行相关商誉的减值测试。上述资产组与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组组合业务内涵相同，保持了一致性。本项目评估对象为银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值，评估范围是在银座集团股份有限公司合并报表反映的相关商誉、不在会计报表反映的少数股东商誉以及与形成商誉相关的各项经营性资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用)、流动负债。如下表：

商誉资产组认定明细表

单位：元

序号	科目名称	账面价值(公允口径)	非经营性资产负债	溢余资产负债	商誉资产组
1	一、流动资产合计	35,573,404.18			35,573,404.18
2	货币资金	29,371,914.73			29,371,914.73
3	交易性金融资产	-			-
4	应收票据	-			-
5	应收账款	-			-
6	预付款项	1,764,808.07			1,764,808.07
7	应收利息	-			-
8	应收股利	-			-
9	其他应收款	1,876,142.93			1,876,142.93
10	存货	2,464,362.50			2,464,362.50
11	一年内到期的非流动资产	-			-
12	其他流动资产	96,175.95			96,175.95
13	二、非流动资产合计	422,484,051.39			422,484,051.39
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	91,441,104.45			91,441,104.45
19	固定资产	328,264,160.13			328,264,160.13
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	5,346.14			5,346.14
26	开发支出	-			-
27	商誉				
28	长期待摊费用	2,773,440.67			2,773,440.67
29	递延所得税资产	-			-
30	其他非流动资产	-			-
31	三、资产总计	458,057,455.57			458,057,455.57
32	四、流动负债合计	128,498,275.04			128,498,275.04
33	短期借款	-			-
34	交易性金融负债	-			-
35	应付票据	-			-
36	应付账款	11,622,257.64			11,622,257.64
37	预收款项	3,065,671.32			3,065,671.32
38	应付职工薪酬	4,099,833.07			4,099,833.07
39	应交税费	284,962.47			284,962.47
40	应付利息	-			-
41	应付股利	58,836,000.00			58,836,000.00
42	其他应付款	39,600,079.98			39,600,079.98
43	合同负债	9,736,815.47			9,736,815.47
44	其他流动负债	1,252,655.09			1,252,655.09
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	128,498,275.04			128,498,275.04
54	七、净资产(所有者权益)	329,559,180.53			329,559,180.53
55	商誉	491,375,088.47			491,375,088.47
56	商誉资产组	820,934,269.00			820,934,269.00

(三) 商誉资产组历史评估情况

1. 商誉资产组认定一致性分析

银座集团股份有限公司 2016-2019 年度年度编制财务报告时均进行了商誉资产组的减值测试。2016-2019 年度资产组认定为石家庄东方城市广场有限公司全部资产及负债，本次对 2020 年商誉资产组认定为 100%商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用)、流动负债。

2. 商誉资产组历史评估情况

银座集团股份有限公司 2018 年度编制财务报告时委托山东正源和信资产评估有限公司对商誉资产组可回收价值采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为石家庄东方城市广场有限公司全部资产和负债，评估结果为 133,092.66 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用。

银座集团股份有限公司 2019 年度编制财务报告时委托山东正源和信资产评估有限公司对商誉资产组可回收价值采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为石家庄东方城市广场有限公司全部资产和负债，评估结果为 111,727.39 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用。

(四) 商誉资产组涉及主要资产

1. 评估范围内主要资产实体状况

(1) 存货类资产

商誉相关资产组所处企业存货类资产包括库存商品、包装物及在库低值易耗品，库存商品主要为待售的商品，存放在超市货架及仓库内，保存状态良好；包装物为超市购物用塑料袋，存放在收银台及仓库内，保存状态良好；在库低值易耗品主要为购入尚未使用的物料耗材、备品备件、办公用品等，存放于商誉相关资产组所处企业库房中，除部分报废计提跌价准备，大部分保存状态良好。

(2) 投资性房地产

①房屋

商誉相关资产组所处企业投资性房地产-房屋为位于石家庄市中山西路 83 号，建成于 1996 年，现状用途为办公楼，包括地下 4 层，地上 27 层，其中，19-20 层产权不属于商誉相关资产组所处企业，不计入本次估价范围内，共计建筑面积 55194.30 平方米；主楼与裙楼从-4 层至地上 7 层连通使用。建筑结构为钢混，裙楼外墙贴石材，内部于 2011 年进行了装修改造，主楼外墙刷涂料，室内地面铺瓷砖，工艺吊顶，中央空调、电梯、水、电、宽带、消防监控、烟感自动报警系统齐全。该建筑物现正常使用中。

②土地

商誉相关资产组所处企业投资性房地产-土地的《国有土地使用证》证号为新华国用(2007)第 0105 号宗地使用权面积 4765.70 平方米，四至分别为西临金桥北大街，南临中山西路，东临石家庄东方城市广场有限公司，北临民族路。

(3)房屋建筑类资产

商誉相关资产组所处企业主要房屋建筑物类资产位于石家庄市中山西路 83 号，建成于 1996 年，为银座商城东购店，包括地下 4 层及地上 9 层，共计建筑面积 79157.06 平方米，钢混结构房屋。目前为商誉相关资产组所处企业的经营用房，维修保养正常，在正常使用中。

(4)机器设备类资产

商誉相关资产组所处企业主要设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，清单数量共计 3681 台(套)，实有数量 3681 台(套)，其中，机器设备 3040 台(套)，车辆 6 辆，电子设备 635 台(套)，购置时间为 1996 年至 2020 年。委估资产分别安装和使用在商誉相关资产组所处企业的商场和办公区域内。

①机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 3040 台(套)，实有数量 3040 台(套)，主要为监控系统、压缩机组、变配电设备、动力箱、控制柜、电梯、空调系统及辅助设备。经现场勘察及企业有关人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，除部分设备破旧、闲置、待报废外，其他设备均在正常使用中。

②车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 6 辆，实有数量 6 辆。主要包括轿车和客车。轿车为雅阁、奥迪、奔驰等；客车为北京现代小型客车、东风中型客车、别克小型客车；经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，均在正常使用中。

③电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 635 台(套)，实有数量 635 台(套)，主要包括电脑、空调、冷柜、办公设备等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，

上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，除部分设备破旧、闲置、待报废外，其他设备均在正常使用中。

(5) 无形资产-土地使用权

商誉相关资产组所处企业无形资产-土地使用权，共 1 宗，商誉相关资产组所处企业申报的账面未记录的资产为土地使用权。位于中山西路 83 号，《国有土地使用证》证号为新华国用(2007)第 0019 号，宗地使用权面积为 10314.00 平方米，四至分别为西临中国东方资产管理公司石家庄办事处，南临中山西路，东临道路，北临民族路，为商誉相关资产组所处企业生产经营用地。根据石家庄市土地管理局市政出(1994)9 号国有土地使用权出让合同记载，经市政府批准免交出让金，无账面值。

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

商誉相关资产组所处企业申报的账面未记录的资产为土地使用权 10314.00 平方米，为商誉相关资产组所处企业生产经营用地。根据石家庄市土地管理局市政出(1994)9 号国有土地使用权出让合同记载，经市政府批准免交出让金，无账面值。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目资产评估报告引用由中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 3 月 20 日出具的“中天运(2021)审字第 90215 号”无保留意见的审计报告的审计结论。

四、价值类型

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为可回收价值。可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

(二) 价值类型的选取理由

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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较高者确定。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十九条的规定，资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可回收价值。

根据以上分析，本次评估选用可回收价值类型。

五、评估基准日

(一)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日；

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素：

经委托人与审计会计师协商确定本次评估基准日确定为拟出具财务报告的资产负债表日，并在《资产评估委托合同》进行了约定。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《企业会计准则第 8 号—资产减值》。

(二)法律法规依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正)；
3. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36 号)；
4. 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；
5. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
8. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》；

9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
17. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
18. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
20. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》(中评协[2019]39号);
21. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号);
22. 《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》(中评协[2020]37号);
23. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)。

(四) 权属依据

1. 委托人及商誉相关资产组所处企业提供的国有土地使用证;
2. 委托人及商誉相关资产组所处企业提供的房屋所有权证及权属说明;

3. 委托人及商誉相关资产组所处企业提供的机动车行驶证及权属说明；
4. 委托人及商誉相关资产组所处企业提供的设备购置合同、发票等相关资料；
5. 委托人及商誉相关资产组所处企业提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
6. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员勘察与市场调查资料；
3. 中国机械工业电子出版社出版的《2020 年机电产品价格信息查询系统》；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
5. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2019 年 7 月 1 日起施行)；
6. 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；
7. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
8. 评估机构及评估人员积累的行业数据分析、相关国家产业政策等资料。

(六) 其他参考依据

1. 商誉相关资产组所处企业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
2. 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中天运(2021)审字第 90215 号”无保留意见的审计报告；
3. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；
4. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)；
5. 委托人及商誉相关资产组所处企业撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法适用性分析

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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较高者确定。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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，资产评估师协助企业进行资产减值测试时，应当以评估对象在减值测试日的可回收价值作为评估值。可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

可回收价值=Max(公允价值-处置费用，资产预计未来现金流量的现值)

本次评估的资产组主要资产为商业零售用房地产，位于所在城市的核心商圈。企业持有该类物业的收益包括经营收益与升值收益，而收益法计算的预计未来现金流量的现值中仅考虑了其经营收益，未考虑其物业升值收益。对于拥有巨额商业地产的被评估单位来说，收益现值法基于盈利指标测算得到的企业价值不能体现商业物业的升值收益，难以公允地反映其核心资产——商业房地产的真实价值，一般会低估其企业价值。因此评估人员认为采用收益法估算资产组公允价值将低于采用资产基础法估算资产组公允价值。

因此根据商誉资产组所处企业历史年度及目前经营状况，委托人及商誉资产组所处企业出具了相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，本次评估对可回收价值通过公允价值减去处置费用的方式进行测算。在本评估项目中，资产组组合不存在销售协议价格，也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，我们无法从市场途径获得委估资产组组合的公允价值。因此，本次评估采用资产基础法，根据资产组组合包含的各项资产、负债的实际情况，采用适当的评估方法分别确定其评估值后，根据资产扣除负债后得出资产组组合的公允价值。减去预估的必要处置费用后，得出资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额。

(二) 评估方法过程简介

1. 公允价值的确定

(1) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余

额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定公允价值。

②预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场勘察日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定公允价值。

③债权性资产的评估

债权性资产为其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额、可疑债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定公允价值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

④存货的评估

A:包装物、在库低值易耗品

包装物、在库低值易耗品账面价值由购价加购进费用等构成，经分析核实后以基准日不含税市价作为其公允价值。

B:库存商品

商誉相关资产组所处企业为商品零售企业，库存商品主要为外购的商品，对该类库存商品以基准日不含税市场价格作为其公允价值。

⑤其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项税额，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其缴纳的凭证、发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，根据所能形成权利的价值确定评估值。

(2)投资性房地产和固定资产的评估

固定资产包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

1)对投资性房地产和房屋建筑物类资产的评估

对于用于商业经营的投资性房地产和房屋建筑物类资产，评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。对于经营性收益房地产，如采用重置成本法进行评估无法反映其收益情况。由于在市场上无

法找到被评估对象大致相同或相似的交易案例，无法采用市场比较法进行评估。由于营业用房均为收益性物业，可获取稳定收益，所以宜采用收益法作为其估价方法，故优先选用采用收益法进行评估。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年（通常采用未来第一年）的某种收益，然后将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的方法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和。本次评估采用报酬资本化法评估。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

收益法的评估过程如下：

①确定评估对象房地产的出租收入

通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。房地产有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。

②确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

③确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

④运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收

益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

⑤净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

⑥房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

⑦年净收益逐年递增的比率的确定

根据当地租金增长统计资料及评估人员现场调查资料，确定年净收益逐年递增的比率。

⑧资本化率的确定

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期一年期国债年利率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

⑨选用适宜的计算公式求出评估对象房地产的收益价格。

⑩以不含增值税的房地产价格作为委估房地产公允价值。

2) 对机器设备类资产的评估

对于市场交易活跃的车辆，确定采用市场法进行评估。对委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

①重置成本法

评估价值=重置成本×综合成新率

A: 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本+其他费用-可抵减税金。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。其他费用主要为勘察费、设计费、建设单位管理费等费用。由于本次评估目的为资产转让，故评估结果包含增值税，不计算可抵减税金。

B: 成新率的确定

对于设备, 根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍, 结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素, 分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下:

综合成新率 = 年限成新率 $\times$ 年限成新率权重₁ + 技术鉴定成新率 $\times$ 技术鉴定成新率权重₂。

权重: 根据机器设备实际情况确定。

C: 评估价值的确定

以重置成本与综合成新率相乘, 确定各机器设备的评估价值。

②市场法

市场法是根据替代原则, 将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较, 对有关因素进行修正, 得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内, 具有较强相关性、替代性的汽车交易实例, 根据评估对象和可比实例的状况, 对使用年限、行驶里程、综合车况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正, 得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下:

比准价格 = 可比实例价格 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 交易背景及动机修正系数 $\times$ 车辆成新修正系数 $\times$ 车辆里程修正系数 $\times$ 技术状况修正系数。

车辆成新修正系数 = $\text{MIN}(\text{车辆年限修正系数}, \text{车辆里程修正系数}) \times 60\% + \text{综合车况修正系数} \times 40\%$

车辆市场法评估值 = 平均比准价格 = $(\text{比准实例 A} + \text{比准实例 B} + \text{比准实例 C}) \div 3$

(3) 无形资产—国有土地使用权的评估

本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况, 对营业用商场采用了收益法进行了评估, 对商场占用的土地使用权合并并在房屋建筑物内进行评估。

(4) 其他无形资产的评估

其他无形资产为企业购置的办公用软件, 评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上, 对其购买合同、入账依据、摊销情况进行审核。对于软件的评估, 考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务, 与市场上所售同类同品牌产品的性能同步, 因其升级与维护成本已计入当期损益, 故评估中按评估基准日同类同品牌产品的不含税现行市场价格为基础确定公允价值。

(5) 长期待摊费用的评估

首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，然后核对与委估明细表是否相符。核实长期待摊费用的有关详细内容，包括形成原因、形成内容、入账时间等，复核长期待摊费用摊销是否正确、完整，经核实，长期待摊费用均为商场及写字楼的装修改造工程，其评估值已在投资性房地产以及房屋建筑物中体现，故不再重复计算。

(6) 负债的评估

负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他流动负债。

① 应付款项

应付款项包括：应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值作为其公允价值。

② 预收账款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了相关销售合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务和发出货物情况，根据商誉相关资产组所处企业发出的相应货物或承担义务作为其公允价值。

③ 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值作为其公允价值。

④ 应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴的增值税、消费税、个人所得税、城建税、教育费及地方教育费附加、房产税、印花税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值作为其公允价值。

⑤ 应付股利

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及有关的股东会决议等相关资料，主要为未支付的股东股利，为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值作为其公允价值。

⑥合同负债

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了资料，对企业基准日后发出的相应货物或承担义务进行了解，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值作为其公允价值。

⑦其他流动负债

其他流动负债为待转销项税额，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、合同等相关资料进行了解分析，对是否承担相应的债务进行分析判断。评估以审计后账面值作为其公允价值。

2. 处置费用的确定

在公允价值的计算中假设资产组在原状态原用途下出售，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。同时考虑到公允价值计算时为模拟资产组整体处置而非“拆整卖零”，因此本次评估中，资产组的整体流转不需要缴纳增值税(流转税)，资产组的整体流转一般无需搬运费，法律费等相关中介费用数额也不大，根据重要性原则，对处置费用中较小的法律费用、相关税费不予以考虑。

3. 可回收价值的确定

以资产组公允价值减去处置费用的净额作为资产组可收回价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受资产评估业务委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，对本项目评估对象及所涉及的基础资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 明确业务基本事项

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解商誉相关资产组所处企业所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确资产评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；

7. 与委托人协商确定资产评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、商誉相关资产组所处企业工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对企业调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 进行评估现场调查

首先组织资产评估师与委托人管理层、注册会计师对拟编制财务报告所涉及的商誉资产组及对应基础资产进行确认。其次组织资产评估师及评估专业人员对确认的基础资产、负债及其经营状况进行现场调查。

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2021年3月8日—3月9日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确。

(2) 2021年3月10日—3月11日，组织评估人员对商誉相关资产组所处企业清查结果进行核实，参与存货盘点工作，检查各类存货、固定资产的状况，收集存货市场价值资料、机器设备市场价值资料、当地房地产市场价值资料。

(3) 2021年3月12日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估执业准则要求和商誉相关资产组所处企业业务运营的特点，指导商誉相关资产组所处企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导商誉相关资产组所处企业资产申报工作

评估人员进驻商誉相关资产组所处企业，指导商誉相关资产组所处企业在资产自查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“评估资料清单”及其填写

要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报单位对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析，同时敦促商誉相关资产组所处企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对商誉相关资产组所处企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认商誉相关资产组所处企业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据商誉相关资产组组合所在企业提供的房屋、存货、机器设备包括机械设备、车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

①对存货类资产，在账、表核对无误的基础上，协调财务人员、仓库保管员，重点检查各类存货的数量、现实状况，收集存货市场价值资料；

②对于房屋建筑物类资产的清查

对房屋建筑物在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的座落位置、建筑面积、建成年月与商誉相关资产组组合所在企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及商誉相关资产组组合所在企业维护维修状况；对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

③对机器设备类资产清查

对机器设备类资产依据商誉相关资产组组合所在企业提供的机器设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。

在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修养护等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。

调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求商誉相关资产

组组合所在企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(5) 完善资产评估明细表

根据勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、商誉相关资产组所处企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。将资产评估申报表与商誉相关资产组所处企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料、收入成本的历史数据及原始资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各类资产估算结果。

2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产

评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的约定向委托人提交资产评估报告。

(八)整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

(一)基本假设

1. 公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

3. 资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

4. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 假设委托人、商誉相关资产组所处企业提供的资料真实、合法、完整。

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。

(二)特别假设

1. 假设商誉相关资产组所处企业的经营者是负责的，且商誉相关资产组所处企业管理层有能力担当其职务。

2. 假设商誉相关资产组所处企业完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设商誉相关资产组所处企业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。

4. 假设商誉相关资产组所处企业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。

5. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

6. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
7. 假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。
8. 假设减值测试资产组可以通过资产未来运营得以全额回收。
9. 假设商誉资产组以持续经营为最有利市场而非“拆整卖零”。
10. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

(一) 评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值采用资产基础法进行了评估，在委托人、相关公司管理层承诺相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的假设条件下，评估结果为 87,945.68 万元，大写人民币捌亿柒仟玖佰肆拾伍万陆仟捌佰元。

商誉资产组可回收价值汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值 (公允口径)	公允价值	可回收价值	增减值	增值率%
1 流动资产	3,557.34	3,557.34			
2 非流动资产	42,248.41	97,238.17			
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	9,144.11	34,135.65			
8 固定资产	32,826.42	63,100.63			
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	0.53	1.89			
15	开发支出	-	-			
16	商誉	-	-			
17	长期待摊费用	277.34	-			
18	递延所得税资产	-	-			
19	其他非流动资产	-	-			
20	资产总计	45,805.75	100,795.51			
21	流动负债	12,849.83	12,849.83			
22	非流动负债	-	-			
23	负债合计	12,849.83	12,849.83			
24	净资产(所有者权益)	32,955.92	87,945.68	87,945.68	54,989.76	166.86%
25	商誉	49,137.51				
26	商誉资产组	82,093.43	87,945.68	87,945.68	5,852.25	7.13%

(二) 评估结论使用有效期

本项目评估结论仅供银座集团股份有限公司编制 2020 年度财务报告进行商誉减值测试提供价值参考，其他任何目的、时点均不能使用本项目评估结论。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

1. 本项目资产评估报告引用由中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 3 月 20 日出具的“中天运(2021)审字第 90215 号”无保留意见的审计报告的审计结论，审计专业超出了资产评估的专业范畴，评估人员已对其做了合规性核查，但是不对其专业报告中可能存在的错误数据或陈述承担责任。

2. 除上述事项外，本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 商誉相关资产组所处企业拥有的冀 A27RB8 别克牌小型普通客车已借调至张家口门店、冀 A20UN3 北京现代牌小型越野客车已借调至保定门店，本次评估未见到上述两辆车，通过收集车辆使用人于 2020 年 12 月出具的车辆盘点表和车辆借调文件，以及最新车辆照片确认上述两辆车均在正常使用中。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检

测，资产评估师在假定商誉相关资产组所处企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

3. 本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定商誉相关资产组所处企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

4. 除上述事项外，本次评估未发现评估程序受限的情况。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

商誉相关资产组所处企业不存在经济行为本身对评估结论产生影响的事项。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

2020年11月19日，石家庄东方城市广场有限公司向石家庄市新华区人民法院递交了《民事起诉书》，因租赁合同纠纷，起诉北京易聚上网服务有限公司，申请其支付拖欠的租金，截至评估基准日，法院已立案，尚未开庭。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

2020年6月15日，石家庄东方城市广场有限公司与张永香签订了《房屋租赁合同》，石家庄东方城市广场有限公司租赁其位于石家庄桥西区南小街65号金奥府邸2座1408室房屋作为员工宿舍，租期一年，自2020年6月27日至2021年6月26日，每月租金为3000元，每半年预交一次，每次支付租金18000元。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及商誉相关资产组所处企业提供的资料 and 评估人员现场勘察情况，评估人员发现：

2021年1月初石家庄爆发新冠肺炎疫情，当地政府通知于1月6日起门店整体闭店，2月5日起陆续复工。此次爆发的新冠疫情及防控措施对委估企业的财务状况、经营业绩造成了一定程度的影响，石家庄东方城市广场有限公司已向上级部门提交了减免租金及物业费的申请，本次评估考虑了新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应

及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 委托人及产权持有单位根据目前经营状况，未能对未来收益进行准确预测，但出具委估资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，本项目评估结论仅在委托人及产权持有单位承诺“委估资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收”的前提下成立。资产评估师及资产评估专业人员对资产组未来能否通过资产未来运营得以全额回收不做保证。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

4. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、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

规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇二一年三月二十三日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组在评估基准日 2020 年 12 月 31 日可回收价值为 87,945.68 万元，大写人民币捌亿柒仟玖佰肆拾伍万陆仟捌佰元。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



山东正源和信资产评估有限公司

二〇二一年三月二十三日

附件目录

- (一) 商誉相关资产组所处企业审计报告；
- (二) 委托人和商誉相关资产组所处企业法人营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (五) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (九) 资产评估明细表。

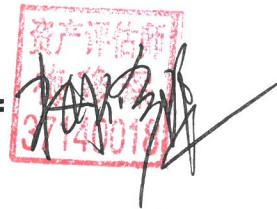
资产评估师承诺函

银座集团股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试所涉及因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可回收价值，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

签名资产评估师：



签名资产评估师：



二〇二一年三月二十三日