

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拟编制财务报告为目的进行商誉减值测试
所涉及因取得银座集团德州商城有限公司控制权
所形成商誉资产组可收回金额
资产评估报告

鲁正信评报字(2022)第 Z042 号

(本报告共一册, 本册为第一册)



山东正源和信资产评估有限公司
二〇二二年四月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020001202200103
合同编号:	鲁正信评合字(2022)第Z042号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁正信评报字(2022)第Z042号
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银座集团德州商城有限公司控制权所形成商誉资产组可收回金额资产评估报告
评估结论:	39,079,108.06元
评估机构名称:	山东正源和信资产评估有限公司
签名人员:	王英 (资产评估师) 会员编号: 37060108 脱仁杰 (资产评估师) 会员编号: 37200328
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年04月11日

目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托人、商誉相关资产组组合所在企业和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
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、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	29
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.....	35
十三、资产评估报告日.....	36
附件目录.....	37

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对其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专业人员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)资产评估专业人员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。资产评估专业人员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
所涉及因取得银座集团德州商城有限公司控制权
所形成商誉资产组可收回金额
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2022)第 Z042 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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组于 2021 年 12 月 31 日所表现的可收回金额进行了评估。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银座集团德州商城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收回金额发表专业意见，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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额，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、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)、流动负债、非流动负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定的价值类型为可收回金额。可收回金额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 2021 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，因此本项目对可收回金额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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额进行了评估。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 3,907.91 万元，大写人民币叁仟玖佰零柒万玖仟壹佰元。

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 2021 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

鉴于本项目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说明披露，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. 根据商誉相关资产组组合所在企业提供的资料，位于解放中大道 588 号的银座大厦所占用的土地，土地使用权编号为德国用(2002)字第 0211 号，证载土地使用者名称为德州市宁德房地产开发有限公司，证载土地使用权面积为 18190 平方米，德州市宁德房地产开发有限公司为商誉相关资产组组合所在企业原名。2016 年银座大厦办理了新的不动产登记证，证号分别为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号和鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号，分摊的土地面积分别为 8578.02 平方米和 2329.97 平方米，二者合计 10907.99 平方米，与原来的土地证载面积 18190 平方米减少了 7282.01 平方米，本次评估按新的不动产登记证记载的面积评估。

3. 纳入本次评估范围内的部分国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济使用剩余年限，根据孰短原则，本次评估按土地剩余年限预测房地产收益；由于未获得该土地使用年限到期后土地使用权的处置方式，所以本项目对房屋建筑物类资产的评估未考虑国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济剩余年限事项的影响，在此提醒报

告使用人注意此事项可能对评估结论使用的影响。

4. 银座大厦地下一层部分未取得房地产证，该部分规划用途为德州市人防工程，所有权归国家所有，银座集团德州商城有限公司仅享有使用权，本次评估按商城配套设施评估，其收益体现在商场及写字楼的价值中。

5. 本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。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，具体税额在本次资产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部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

6. 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。

7. 商誉相关资产组组合所在企业主要房屋建筑物，除中心店员工车棚未办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已经办理了产权登记手续；对尚未取得房产证的房屋，建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准。

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
所涉及因取得银座集团德州商城有限公司控制权
所形成商誉资产组可收回金额
资产评估报告

鲁正信评报字(2022)第 Z042 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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组在 2021 年 12 月 31 日所表现的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、商誉相关资产组组合所在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)

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)商誉相关资产组组合所在企业简介

本次评估的商誉相关资产组组合所在企业为银座集团德州商城有限公司(以下通称商誉相关资产组组合所在企业)。

1. 商誉相关资产组组合所在企业工商登记信息

中文名称：银座集团德州商城有限公司

统一社会信用代码：91371400740957422W

住所：德城区解放北路

成立时间：2002年07月11日

注册资本：叁仟万元整

法定代表人：孙清龙

企业类型：有限责任公司

经营范围：餐饮服务；零售预包装食品，零售散装食品，乳制品(含婴幼儿配方乳粉)；

图书、音像制品零售；医疗器械零售；在本店内零售卷烟、雪茄烟；眼镜(含隐形眼镜)、纺织品、服装、保健食品、日用品、文化体育用品器材、五金交电、家电及电子产品销售；首饰加工及销售；设计制作发布国内广告业务(不含固定形式印刷品)；会议展览服务；房屋场地租赁；仓储服务(不含危险、监控、食用及易制毒化学品)；物业管理；停车场服务；代收水电费、电话费、有线电视费；计生用品销售；备案范围进出口业务。网络销售：零售预包装食品，零售散装食品，乳制品(含婴幼儿配方乳粉)；日用品。(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. 商誉相关资产组组合所在企业历史沿革

银座集团德州商城有限公司原名德州市宁德房地产开发有限公司，成立于 2002 年 7 月 11 日，注册资本 1000 万元，由自然人谷秀龙、孙佳节、倪婉仙、张光荣分别投资 500 万元、200 万元、200 万元和 100 万元组建。

2005 年 3 月，德州市宁德房地产开发有限公司增加注册资本 2000 万元，余姚市成龙金属材料有限公司和余姚市永真物资有限公司分别投资 1000 万元。

2007 年 9 月，倪婉仙、张光荣将其持有德州市宁德房地产开发有限公司股权全部转让给孙佳节。股权转让后，倪婉仙、张光荣不再持有公司股份，孙佳节持有公司 16.7% 的股权。

2008 年 3 月余姚市成龙金属材料有限公司和余姚市永真物资有限公司将其持有德州市宁德房地产开发有限公司股权全部转让给谷秀龙。股权转让后，余姚市成龙金属材料有限公司和余姚市永真物资有限公司不再持有公司股份，谷秀龙持有公司 83.3% 的股权。

2008 年 4 月银座集团股份有限公司收购了谷秀龙、孙佳节持有的德州市宁德房地产开发有限公司 90% 股权。

2009 年 2 月山东银座购物中心有限公司收购了孙佳节持有的德州市宁德房地产开发有限公司 10% 股权。

2010 年 6 月经公司全体股东研究决定：公司由原“德州市宁德房地产开发有限公司”变更为银座集团德州商城有限公司，并在德州市工商行政管理局办理了企业名称变更登记。

经上述股权及企业名称变更，截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，商誉相关资产组组合所在企业股权结构如下：

银座集团德州商城有限公司股权结构明细表

排名	股东名称	出资额(万元)	持股比例
----	------	---------	------

1	银座集团股份有限公司	2700	90%
2	山东银座购物中心有限公司	300	10%
合 计		3000.00	100.00%

3. 商誉相关资产组组合所在企业近年来财务状况

(1) 商誉相关资产组组合所在企业近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(合并口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2019 年度/ 2019. 12. 31	2020 年度/ 2020. 12. 31	2021 年度/ 2021. 12. 31
总资产	437,113,230.38	424,765,446.12	467,019,214.97
总负债	535,205,268.78	572,462,069.94	640,687,341.18
净资产	-98,092,038.40	-147,696,623.82	-173,668,126.21
营业收入	223,141,680.44	112,694,297.02	132,953,144.08
利润总额	-18,246,102.08	-49,604,585.42	-24,271,299.86
净利润	-18,457,118.38	-49,604,585.42	-24,271,299.86
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) 商誉相关资产组组合所在企业近年来资产、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	2019 年度/ 2019. 12. 31	2020 年度/ 2020. 12. 31	2021 年度/ 2021. 12. 31
总资产	401,899,610.97	390,883,855.13	434,469,652.40
总负债	535,205,268.78	572,462,069.94	640,687,341.18
净资产	-133,305,657.81	-181,578,214.81	-206,217,688.78
营业收入	223,141,680.44	112,694,297.02	132,953,144.08
利润总额	-16,914,073.66	-48,272,557.00	-22,939,271.44
净利润	-17,125,089.96	-48,272,557.00	-22,939,271.44
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[2020]审字第 90146 号	中天运[2022]审字第 00907 号	中天运[2022]审字第 00907 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组合所在企业的关系

本项目委托人为银座集团股份有限公司，商誉相关资产组组合所在企业为银座集团德州商城有限公司，委托人为商誉相关资产组组合所在企业的控股股东。

(五) 评估报告使用人

1. 委托人：银座集团股份有限公司。
2. 2021 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银座集团德州商城有限公司 90% 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

委托人、商誉资产组相关公司管理层、注册会计师根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》要求，需要对上述股权收购所形成的商誉进行减值测试。因此本项目评估目的是对银座集团股份有限公司因取得银座集团德州商城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收回金额发表专业意见，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。

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；同时商誉资产组可收回金额应以银座集团德州商城有限公司经审计的 2021 年 12 月 31 日合并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：银座集团德州商城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，银座集团德州商城有限公司不存在其他符合上述条件的经营业务，因此确定将银座集团德州商城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。因此本项目评估对象为银座集团股份有限公司因取得银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额，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、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)、流动负债、非流动负债。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(合并)	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	98,422,128.49			98,422,128.49
2	货币资金	13,860,834.84			13,860,834.84
3	交易性金融资产	-			-
4	应收票据	-			-
5	应收账款	-			-
6	预付款项	1,730,719.90			1,730,719.90
7	应收利息	-			-
8	应收股利	-			-
9	其他应收款	65,869,761.26			65,869,761.26
10	存货	15,935,597.44			15,935,597.44
11	一年内到期的非流动资产	-			-
12	其他流动资产	1,025,215.05			1,025,215.05
13	二、非流动资产合计	368,597,086.43			368,597,086.43

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	69,862,421.87		69,862,421.87
19	固定资产	208,443,257.04		208,443,257.04
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	使用权资产	27,021,677.09		27,021,677.09
25	无形资产	62,709,426.74		62,709,426.74
26	开发支出	-		-
27	商誉	-		-
28	长期待摊费用	407,780.70		407,780.70
29	递延所得税资产	-		-
30	其他非流动资产	152,523.04		152,523.04
31	三、资产总计	467,019,214.97		467,019,214.97
32	四、流动负债合计	612,507,443.25		612,507,443.25
33	短期借款	-		-
34	交易性金融负债	-		-
35	应付票据	-		-
36	应付账款	14,129,830.20		14,129,830.20
37	合同负债	390,624.89		390,624.89
38	应付职工薪酬	2,388,902.99		2,388,902.99
39	应交税费	1,112,722.12		1,112,722.12
40	应付利息	-		-
41	应付股利	-		-
42	其他应付款	593,387,732.50		593,387,732.50
43	一年内到期的非流动负债	1,097,630.55		1,097,630.55
44	其他流动负债	-		-
45	五、非流动负债合计	28,179,897.93		28,179,897.93
46	长期借款	-		-
47	应付债券	-		-
48	长期应付款	-		-
49	租赁负债	28,179,897.93		28,179,897.93
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	640,687,341.18		640,687,341.18
54	七、净资产(所有者权益)	-173,668,126.21		-173,668,126.21
55	商誉	35,964,518.98		35,964,518.98

56	商誉资产组	-137,703,607.23		-137,703,607.23
----	-------	-----------------	--	-----------------

(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 2016-2020 年度编制财务报告时均进行了商誉资产组的减值测试。2016-2017 年度资产组认定为银座集团德州商城有限公司全部资产及负债；2018 年资产组认定为银座集团德州商城有限公司全部经营性资产及负债；2019-2020 年资产组认定为 100%商誉及银座集团德州商城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、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)、负债。

本次对 2021 年商誉资产组认定为 100%商誉及银座集团德州商城有限公司所有经营性资产及负债，与 2020 年认定的资产组一致。

2. 商誉资产组历史评估情况

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收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100%商誉及银座集团德州商城有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 14,452.03 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，与本次资产组认定范围一致。

银座集团股份有限公司 2020 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收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100%商誉及银座集团德州商城有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 7,854.19 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，与本次资产组认定范围一致。

(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

商誉相关资产组组合所在企业存货类资产主要为库存商品及周转材料，库存商品主要包括百货商场、日配大类、食品大类、超市百货大类、交电针纺大类等产品。周转材料为维修材料。

(2) 投资性房地产

① 投资性房地产-房屋建筑物

商誉相关资产组组合所在企业投资性房地产-房屋为坐落于德州市解放中大道 588 号银座大厦 6-19 层，建成于 2009 年 9 月，钢混结构，房屋所有权编号为：鲁(2016)德州市

不动产权第 0002385 号。

现状用途为办公楼，主要对外出租，少数自用，主要包括 6-19 层，证载面积为 14103.5 平方米，外立面装饰：外墙干挂石材；供暖、制冷：中央空调；大堂装修：大理石地面，乳胶漆墙面，步梯踏步为水泥地面。该办公楼现正常使用中。

②投资性房地产-土地使用权

商誉相关资产组组合所在企业投资性房地产-国有土地使用权证编号：德国用(2002)字第 0211 号，分摊土地使用权面积为 2329.97 平方米，四至分别为西临市立医院，南临三八路，东临解放北路，北临规划路。

(3)房屋建筑类资产

商誉相关资产组组合所在企业主要房屋建筑类资产为商业经营用房和办公用房，共计 3 项：

①德州银座中心店营业楼：位于德州市解放中大道 588 号银座大厦 1-5 层，建成于 2009 年 9 月，钢混结构，不动产权证编号为：鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号。现状用途为营业商场用房，主要包括 1-5 层，证载面积为 51923.38 平方米。外立面装饰：外墙干挂石材；供暖、制冷：中央空调；1-5 层商场部分地面为 800*800 地砖，墙面为乳胶漆，部分为亚克力板，顶棚为石膏板吊顶，商场内三部直梯、两部扶梯、以及两部楼梯，楼梯间地面及楼梯面层为大理石，楼梯间、电梯间为精装修；中央空调、水、电、宽带、消防监控、烟感自动报警系统齐全，该商场正常使用中。

②德州银座乐陵店营业用房：位于乐陵市五洲中大道 6 号，建成于 2012 年，主楼框架结构，副楼钢混结构。

营业用房(主楼)不动产权证编号为：鲁(2018)乐陵市不动产权第 0000276 号，现状用途为营业商场用房，证载面积为 27,000.00 平方米，营业用房(主楼)共四层，现为商场。其中一楼主要为超市和餐饮，二楼主要为男装，三楼主要为女装，四楼主要为电器家居影院。商场部分地面为 800*800 地砖，墙面为乳胶漆，部分为亚克力板，顶棚为石膏板吊顶，商场内两部扶梯、以及两部楼梯，楼梯间地面及楼梯面层为大理石，楼梯间、电梯间为精装修。中央空调、水、电、宽带、消防监控、烟感自动报警系统齐全。该商场正常使用中。

③德州银座乐陵店办公用房(副楼)，房屋所有权编号为：鲁(2018)乐陵市不动产权第 0000276 号，共四层，地下一层，地上三层，建筑面积 2,283.06 平方米，一层为机房，二至三层为自用办公、食堂等。地面为地砖，墙面为乳胶漆，无吊顶，楼梯间为大理石地面，乳胶漆墙面。该办公用房现正常使用中。

(4) 机器设备类资产

商誉相关资产组组合所在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 1422 台套，实有数量 1422 台套，其中，机器设备 1171 台套，电子设备 251 台套。购置时间为 2005 年 12 月至 2021 年 12 月。委估资产分别安装和使用在商誉相关资产组组合所在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 1171 台(套)，实有数量 1171 台，主要为电梯、冷柜、货架、监控、变配电设备等。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，所盘点设备均正常使用中。

②电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 251 台，实有数量 251 台，主要包括电脑、空调、办公设备等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大。设备均在正常使用中。

(5) 无形资产-土地使用权

商誉相关资产组组合所在企业无形资产-土地使用权，共 2 宗，具体情况如下：

序号	土地证号	使用权人	座落	面积 (平米)	用途	终止日期	使用权 类型
1	德国用(2002)字第 0211 号	德州市宁德房地产 开发有限公司	解放北路	18190	商服综合 用地	2052.08.14	出让
2	鲁(2018)乐陵市不动 产权第 0000276 号	银座集团德州商城 有限公司	乐陵市五洲中 大道 6 号	19834.2	商服用地	2047.04.27	出让
	合计			38024.2			

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 银座集团德州商城有限公司主要房屋建筑物除中心店员工车棚没有办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已经办理了产权登记手续。

(2) 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号：2018 银最抵字第 811258029506 号)，以银座集团德州商城有限公司财产为银座集团股份有限公司履行债务提供最高额抵押担保，抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日，担保的债权本金为 28,000.00 万元。

(3) 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号：2018 银最抵字第 811258029506-1 号)，以解放中大道 588 号银座大厦 6-19 层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保。抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日，担保的债权本金为 5,000.00 万元。

(4) 银座集团德州商城有限公司乐陵分公司与中国光大银行股份有限公司济南分行签订最高额抵押合同，合同编号：3788Z-19-150D2，以乐陵商城 1-4 层及土地、附属用房及土地为光大银行与银座集团股份有限公司签订的《综合授信协议》提供抵押担保，抵押的房地产不动产权证号：鲁(2018)乐陵市不动产权第 0000276 号，担保的债权本金为 1.5 亿元。

(5) 银座集团德州商城有限公司(以下简称“银座德州商城”)山东瑞祥置业夏津有限公司(以下简称“瑞祥置业”)租赁合同纠纷一案，山东省夏津县人民法院立案后，依法适用普通程序，于 2020 年 12 月 9 日公开开庭进行了审理，并收到《山东省夏津县人民法院民事判决书》【(2020)鲁 1427 民初 1901 号】，判决内容主要如下：

①银座德州商城和瑞祥置业签署的《租赁合同》(德州夏津银龙中心广场项目)已于 2020 年 5 月 6 日解除。

②银座德州商城付给瑞祥置业解除合同违约金 2000 万元。

③驳回德州银座商城和瑞祥置业其它诉讼请求。

如果未按照本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费 143050 元、反诉案件受理费 141800 元，由银座德州商城负担。

后银座德州商城提出上诉，2021 年 7 月，山东省德州市中级人民法院做出“(2021)鲁 14 民终 1860 号”民事判决书，驳回上诉，维持原判。

(6) 除以上事项外，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

商誉相关资产组组合所在企业没有申报表外资产。

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(或者评估值)

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)出具的“中天运[2022]审字第 00907 号”无保留意见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收回金额。可收回金额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，本次评估选用可收回金额类型。

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 2021 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. 《中华人民共和国土地管理法》根据 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)；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议修订)；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根

据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据 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);

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 2007 年 10 月 28 日);

7. 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);

8. 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);

9. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》;

10. 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. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号)；

18. 《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)。

(四) 权属依据

1. 委托人及商誉相关资产组组合所在企业提供的不动产权证、土地使用权证；
2. 委托人及商誉相关资产组组合所在企业提供的设备购置合同、发票等相关资料；
3. 委托人及商誉相关资产组组合所在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；
4. 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. 评估人员现场勘察与市场调查资料；
3. 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)；
4. 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；
5. 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. 商誉相关资产组组合所在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[2022]审字第 00907 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组合所在企业撰写的《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收回金额作为评估值。可收回金额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。

可收回金额=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，本次评估对可收回金额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评估值。

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评估值。

③债权性资产的评估

债权性资产包括其他应收款。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评估值。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: 周转材料

周转材料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

商誉相关资产组组合所在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

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，根据所能形成权利的价值确定公允价值。

(2) 投资性房地产的评估

A: 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》，“资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法”。

由于评估对象为收益性物业，委估房屋为商业用房且无活跃市场交易实例可比较，但可获取稳定收益，可采用收益法评估。

B: 评估方法的基本原理及公式

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

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

式中：V---房地产公允价值(元)

A---年净收益(元)

Y---资本化率(%)

g---年净收益逐年递增的比率(%)

n---收益年期(年)

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。

(3) 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

A. 对房屋建筑物类资产的评估

➤ 收益法

对于用于商业经营的房屋建筑物类资产，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。对于银座大厦及银座乐陵店营业用房均为收益性物业，可获取稳定收益，采用收益法评估；对乐陵附属楼采用重置成本法评估。

收益法评估原理及过程同投资性房地产收益法；

➤ 重置成本法

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本(不含税)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本(不含税)。评估人员通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建(构)筑物建安工程综合造价。再考虑适当的前期费用及其它费用、资金成本、投资利润，减去可抵扣税金确定重置成本。计算公式：重置成本(不含税)=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本+投资利润-可抵减税金。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋建筑物各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋建筑物的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、

顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房屋建筑物已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定房屋建筑物的综合成新率。

再次，重置成本(不含税)与综合成新率相乘确定各建筑物的公允价值。

B. 对机器设备类资产的评估

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，即：

机器设备公允价值=重置成本×综合成新率

①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。

②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×年限成新率权重₁+技术鉴定成新率×技术鉴定成新率权重₂。

权重：根据机器设备实际情况确定。

③公允价值的确定

以重置成本与综合成新率相乘确定各机器设备的公允价值。

(4) 使用权资产的评估

对使用权资产，评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其发生时间、具体内容、原因及原始发生金额进行了核对，对摊销情况进行复核计算，以验证入账价值、摊销的合理性，评估中以审计后账面值确定公允价值。

(5) 无形资产—国有土地使用权的评估

委估无形资产为土地使用权。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房产里进行评估。

(6) 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，企业摊销计算准确，故以清查核实后的账面值确定其公允价值。

(7) 其他非流动资产的评估

评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，对其入账依据、相关合同等进行审核，按审定后账面价值确定评估值。

(8) 负债的评估

负债包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、合同负债、一年内到期非流动负债、租赁负债。

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确定评估值。

② 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确定评估值。

③ 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或预交的增值税、个人所得税等，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确定评估值。

④ 合同负债

合同负债账主要为商场会员积分。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，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务及销售情况，确定评估值。

⑤ 一年内到期非流动负债

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，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

⑥租赁负债

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，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

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. 可收回金额的确定

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金额。

八、评估程序实施过程和情况

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组合所在企业所处行业、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、商誉相关资产组组合所在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。对现场调查、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、所涉及基础资产进行确认。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

2022年2月28日—3月4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。组织评估人员对商誉相关资产组组合所在企业清查结果进行核实，参与存货盘点工作，检查各类存货、固定资产的技术状况，收集存货市场价值资料，收集房屋建筑物、机器设备市场价值资料等。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组合所在企业业务运营的特点，指导商誉相关资产组组合所在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组合所在企业资产申报工作

评估人员进驻商誉相关资产组组合所在企业，指导商誉相关资产组组合所在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组合所在企业按“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，对商誉相关资产组组合所在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组合所在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、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、完好情况等进行逐一勘察核实，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对于投资性房地产、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、维修保养等历史资料，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。

调查了解是否有未入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”或“承诺函”。

(5)完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，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、商誉相关资产组组合所在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组合所在企业有关财务报表、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、商誉相关资产组组合所在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组合所在企业的经营者是负责的，且商誉相关资产组组合所在企业管理层有能力担当其职务。

2. 假设商誉相关资产组组合所在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组合所在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组合所在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. 假设商誉减值测试资产组可以通过资产未来运营得以全额回收。

9. 假设商誉资产组为整体持续经营而非“拆整卖零”为有利市场。

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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额进行了评估。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 3,907.91 万元，大写人民币叁仟玖佰零柒万玖仟壹佰元。

项目	账面价值(合并口径)	公允价值	可收回金额	增减值	增值率%
1 流动资产	9,842.21	9,842.21			
2 非流动资产	36,859.71	58,134.43			
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	6,986.24	6,910.11			
8 固定资产	20,844.33	48,480.74			
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 使用权资产	2,702.17	2,702.17			
14 无形资产	6,270.94	-			
15 开发支出	-	-			
16 商誉	-	-			
17 长期待摊费用	40.78	26.16			
18 递延所得税资产	-	-			
19 其他非流动资产	15.25	15.25			
20 资产总计	46,701.92	67,976.64			
21 流动负债	61,250.74	61,250.74			
22 非流动负债	2,817.99	2,817.99			
23 负债合计	64,068.73	64,068.73			
24 净资产(所有者权益)	-17,366.81	3,907.91	3,907.91	21,274.72	122.50
25 商誉	3,596.45				
26 商誉资产组	-13,770.36	3,907.91	3,907.91	17,678.27	128.38

(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 2021 年度会计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

鉴于本项目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说明披露，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。

(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)出具的“中天运[2022]审字第 00907 号”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

1. 商誉相关资产组组合所在企业主要房屋建筑物除中心店员工车棚没有办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已经办理了产权登记手续；对尚未取得房产证的房屋，建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准。

2. 除上述事项外，未发现其他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

本次评估中，资产评估师及评估专业人员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，资产评估师及评估专业人员在假定商誉相关资产组组合所在企业提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对各种建、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组合所在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。

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

商誉相关资产组组合所在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

银座集团德州商城有限公司(以下简称“银座德州商城”)山东瑞祥置业夏津有限公司(以下简称“瑞祥置业”)租赁合同纠纷一案,山东省夏津县人民法院立案后,依法适用普通程序,于2020年12月9日公开开庭进行了审理,并收到《山东省夏津县人民法院民事判决书》【(2020)鲁1427民初1901号】,判决内容主要如下:

①银座德州商城和瑞祥置业签署的《租赁合同》(德州夏津银龙中心广场项目)已于2020年5月6日解除。

②银座德州商城付给瑞祥置业解除合同违约金2000万元。

③驳回德州银座商城和瑞祥置业其它诉讼请求。

如果未按照本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费143050元、反诉案件受理费141800元,由银座德州商城负担。

后银座德州商城提出上诉,2021年7月,山东省德州市中级人民法院做出“(2021)鲁14民终1860号”民事判决书,驳回上诉,维持原判。

因上述诉讼,银座集团德州商城有限公司已在2021年度财务报表中计提预计负债19,655,041.84元。

除上述诉讼外,评估人员未发现商誉相关资产组组合所在企业存在其他重大法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

1.银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同,以解放中大道588号银座大厦6-19层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保,不动产权证编号为:鲁(2016)德州市不动产权第002385号。抵押担保期限为2018年11月19日至2023年11月19日,担保金额5,000.00万元。

2.银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号:2018银最抵字第811258029506号),以银座集团德州商城有限公司财产为银座集团股份有限公司履行债务提供最高额抵押担保,抵押担保期限为2018年11月19日至2023年11月19日,担保的债权本金为28,000.00万元。

3. 银座集团德州商城有限公司乐陵分公司与中国光大银行股份有限公司济南分行签订最高额抵押合同，合同编号：3788Z-19-150D2，以乐陵商城 1-4 层及土地、附属用房及土地为光大银行与银座集团股份有限公司签订的《综合授信协议》提供抵押担保，抵押的房地产不动产权证号：鲁(2018)乐陵市不动产权第 0000276 号，担保的债权本金为 1.5 亿元。

4. 商誉相关资产组组合所在企业部分房地产已出租，详细情况如下：

(1) 商誉相关资产组组合所在企业投资性房地产-银座大厦 6-19 层，房产证号：鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号。该楼除 8 层为办公自用外，其他层用于对外出租。

(2) 商誉相关资产组组合所在企业房屋建筑物-银座大厦 1-5 层，鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号，该商场 1-5 层大部分为营业场所，经营方式多为联营，除一楼、五楼局部对外出租外，该商场 1-5 层大部分为营业场所，经营方式多为联营。

除上述事项外，未发现有其他抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，评估人员未发现商誉相关资产组组合所在企业有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

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. 纳入本次评估范围内的部分国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济使用剩余年限，根据孰短原则，本次评估按土地剩余年限预测房地产收益，由于未获得该土地使用年限到期后土地使用权的处置方式，所以本项目对房屋建筑物类资产的评估没有考虑国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济剩余年限事项的影响，在此提醒报告使用人注意此事项可能对评估结论使用的影响。

3. 本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。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，具体税额在本次资产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部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 根据商誉相关资产组组合所在企业提供的资料，位于解放中大道 588 号的银座大厦所占用的土地，土地使用权编号为德国用(2002)字第 0211 号，证载土地使用者名称为德州市宁德房地产开发有限公司，证载土地使用权面积为 18190 平方米，德州市宁德房地产开发有限公司为商誉相关资产组组合所在企业原名。2016 年银座大厦办理了新的不动产登记证，证号分别为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号和鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号，分摊的土地面积分别为 8578.02 平方米和 2329.97 平方米，二者合计 10907.99 平方米，与原来的土地证载面积 18190 平方米减少了 7282.01 平方米，本次评估按新的不动产登记证记载的面积评估。

5. 银座大厦地下一层部分未取得房地产证，该部分规划用途为德州市人防工程，所有权归国家所有，银座集团德州商城有限公司仅享有使用权，本次评估按商城配套设施评估，其收益体现在商场及写字楼的价值中。

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对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二〇二二年四月六日，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银座集团德州商城有限公司控制权所形成的商誉资产组在评估基准日 2021 年 12 月 31 日可收回金额为 3,907.91 万元，大写人民币叁仟玖佰零柒万玖仟壹佰元。

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

二〇二二年四月六日

