

本评估报告依据中国资产评估准则编制

王府井集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的
睿高翊国际贸易（上海）有限公司商誉减值测试项目

资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 010098 号

（共 1 册 第 1 册）

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2021 年 03 月 28 日



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
附 件	21

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，仅供本次商誉减值测试参考之用，不得用于其他经济行为。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、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。

王府井集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的睿高翊国际贸易（上海）有限公司商誉减值测试项目

摘 要

国融兴华评报字[2021]第 010098 号

王府井集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照资产评估准则的要求，实施相关评估程序，采用收益法，对王府井集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的睿高翊国际贸易（上海）有限公司的商誉进行减值测试，并出具资产评估报告。现将评估报告摘要如下：

评估目的：王府井集团股份有限公司以财务报告为目的，需对所涉及的睿高翊国际贸易（上海）有限公司的商誉进行减值测试，为王府井集团股份有限公司编制财务报告提供价值参考依据。

评估基准日：2020年12月31日。

评估对象及范围：本次评估对象为商誉及相关资产组合。评估范围包括商誉在内的长期资产，具体为固定资产、无形资产、长期待摊费用、商誉。

本次资产评估对象和范围由委托方、审计师及评估师三方共同确认。

价值类型：可收回金额。

评估方法：收益法。

评估结果：基于委托人及被评估单位管理层对未来发展趋势的判断、经营规划及盈利预测，采用收益法评估，得出以下评估结论：

在评估基准日2020年12月31日，睿高翊国际贸易（上海）有限公司包含商誉的相关资产组的账面价值1,296.35万元，其中合并报表中已确认并列示的商誉566.89万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”29.84万元，调整后包含商誉资产组的账面价值合计为1,326.19万元。

经评估测算，包含商誉的相关资产组预计可收回金额为564.00万元。

本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层对未来经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

本资产评估报告仅为报告中描述的行为提供价值参考依据。

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。

王府井集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的

睿高翊国际贸易（上海）有限公司商誉减值测试项目

资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 010098 号

王府井集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照资产评估准则的要求，采用收益法，对王府井集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的睿高翊国际贸易（上海）有限公司的商誉进行减值测试评估，并出具资产评估报告。现将相关测算情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托评估合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为王府井集团股份有限公司，被评估单位为睿高翊国际贸易（上海）有限公司，除委托人（包括其审计师）外，无评估委托业务约定书约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

委托人：王府井集团股份有限公司

统一社会信用代码：911100001013053805

股票代码：600859

住所：北京市东城区王府井大街 255 号

法定代表人：杜宝祥

注册资本：77,625.035 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：销售糕点、酒、饮料、散装干果、定型包装食品、粮油、食品、副食品、烟、健字药品、化学药制剂、医疗器械、音像制品、电子出版物、图书、期刊、报纸、保险柜、汽车配件；烘烤销售面包；美容；餐饮服务；代理家财保险；电子游艺；汽车货运；制造、加工袜子；服装、针纺织品的制造、加工；洗染；现场制售面包、糕点（含冷加工糕点）；经营儿童娱乐设施（以上项目限下属分支机构经营）；购销百货、通讯器材、针纺织品、五金交电化工（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、金银饰品、仪器仪表、电子计算机及其配件、新闻纸、凸版纸、纸袋纸、

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：82253743

家具、民用建材、日用杂品、花卉、饮食炊事机械、制冷空调设备、金属材料、机械电器设备、化工轻工材料；室内装饰设计；音乐欣赏；舞会；摄影；游艺活动；仓储；日用电器、电子器具、日用品修理；文化用品修理；设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；设备租赁；出租办公用房、商业用房；经济贸易咨询；企业管理咨询；技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

被评估单位：睿高翊国际贸易（上海）有限公司

统一社会信用代码：91310110MA1G8R2M30

类型：有限责任公司

住所：上海市杨浦区国和路 60 号

法定代表人：尚喜平

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2018 年 07 月 04 日

经营范围：日用百货、服装服饰鞋包及辅料、鞋帽、纺织原料及产品、劳防用品、文化用品、家具、家居用品、体育用品、珠宝首饰、眼镜、工艺品(除象牙及其制品)、针纺织品、皮革制品、床上用品、布艺制品、纤维制品的销售,电子商务(不得从事金融业务),广告设计、制作、代理,广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位),会务服务,展览展示服务,品牌管理,市场营销策划,企业形象策划,商务信息咨询,企业管理,工程管理服务,品牌营销策划。

2、企业历史沿革

睿高翊国际贸易(上海)有限公司(以下简称“睿高翊”)于2018年07月04日由北京王府井润泰品牌管理有限公司与翊睿管理咨询(上海)有限公司共同出资组建,注册地址为上海市杨浦区国和路60号,初始注册资本2,000.00万元。其中北京王府井润泰品牌管理有限公司货币出资1,900.00万元,占比95.00%,翊睿管理咨询(上海)有限公司货币出资100.00万元,占比5.00%。

2018年07月04日,睿高翊取得杨浦区市场监管局颁发的统一社会信用代码为91310110MA1G8R2M30的营业执照。法定代表人:尚喜平。

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25层

电话:010-51667811 传真:82253743

2019年12月1日，根据睿高翊股东会决议，翊睿管理咨询（上海）有限公司将其持有的5%股权转让给徐雷。变更后股权结构如下：北京王府井润泰品牌管理有限公司货币出资1,900.00万元，占比95.00%，徐雷货币出资100.00万元，占比5.00%。公司于2019年12月25日完成上述股权变更登记。

2020年11月，根据睿高翊股东会决议，睿高翊完成对睿颐国际贸易（上海）有限公司的吸收合并，注册资本由2000万增加至5000万。睿颐国际贸易（上海）有限公司原股东为北京王府井润泰品牌管理有限公司和徐雷，于2018年由北京王府井润泰品牌管理有限公司通过股权收购的方式获得该公司股权，其股权比例分别为95%、5%，本次评估所涉及的商誉发生于该次股权收购。

经过以上股权转让及吸收合并，截止评估基准日，公司股东及股权比例如下：

投资方名称	简称	出资额	投资比例（%）
北京王府井润泰品牌管理有限公司	王府井润泰	47,500,000.00	95.00
徐雷	徐雷	2,500,000.00	5.00

截止2020年12月31日，本公司实收资本为5,000.00万元。

北京王府井润泰品牌管理有限公司为王府井集团股份有限公司的全资子公司，其最终控制人为北京首都旅游集团有限责任公司。

3、主营业务简介

睿高翊国际贸易（上海）有限公司是一家主要从事服装服饰鞋包及辅料、鞋帽等的销售公司，以引进国际品牌销售为主。

原睿颐国际贸易（上海）有限公司主要从事货物及技术的进出口贸易的全球奢侈品代理公司。其经营的品牌主要为 PHILIPP PLEIN、Giuseppe Zanotti、VJC，其主要经营的货品主要为服装、鞋帽、手包及背包类和饰品。其销售模式为联营与自营相结合，以自营为主，截止评估基准日其店铺分布主要在天津万象城、西安王府井百货、杭州奥莱、北京赛奥、长沙、沈阳、哈尔滨等 18 余家大型商场内。这些品牌均来自于意大利、德国、法国，属于国际二线潮流品牌。各门店情况如下：

序号	项目	开业时间
1	PP 杭州奥莱店	2016 年
2	PP 天津万象城	2019 年
3	PP 北京奥莱	2020 年
4	PP 西安王府井	2017 年
5	GZ 哈尔滨松雷	2019 年
6	GZ 天津海信	2019 年

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：82253743

序号	项目	开业时间
7	GZ 青岛海信	2019 年
8	GZ 哈长春卓展	2019 年
9	GZ 长沙 IFS	2019 年
10	GZ 天津佛罗伦萨	2019 年
11	GZ 厦门万象城	2020 年
12	GZ 杭州奥莱	2019 年
13	VJC 长沙 IFS	2020 年
14	VJC 武汉国广	2020 年
15	VJC 天津万象城	2020 年
16	VJC 郑州正弘城	2020 年
17	VJC 沈阳赛特	2020 年

4、近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	8,752.06	9,648.62	18,768.28
负债总额	7,411.06	10,094.95	24,799.13
净资产	1,341.00	-446.32	-6,030.86
项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	6,891.63	5,225.44	8,056.65
利润总额	-405.51	-1,514.98	-769.35
净利润	-388.19	-1,514.98	-769.35

以上 2018 年-2020 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见的审计报告。

二、评估目的

根据评估委托合同，王府井集团股份有限公司以财务报告为目的，需对所涉及的睿高翊国际贸易（上海）有限公司的商誉进行减值测试，为王府井集团股份有限公司编制财务报告提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，由于商誉难以独立产生现金流量，应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。与商誉相关的资产组或者资产组组合应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。因此，

在对合并方和被合并方主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析基础上，确定本次资产评估对象为王府井集团股份有限公司合并会计报表中反映的，合并形成的包含商誉的相关资产组组合。

评估范围为构成上述包含商誉相关资产组组合的相关资产，主要包括固定资产、无形资产、长期待摊费用、商誉，相关基本情况如下：

1、商誉形成的历史沿革

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的商誉初始形成于2018年12月12日，王府井集团股份有限公司下属全资子公司北京王府井润泰品牌管理有限公司收购了原睿颐国际贸易（上海）有限公司95%的股权（如上公司简介部分所述，由于吸收合并，该公司已经于2020年12月注销），形成了非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉3,503.45万元。在2020年12月，睿颐被睿高翊吸收合并，公司合并后，原有商誉进入了睿高翊，吸收前后股东王府井润泰所持股权比例不变，相应的商誉金额保持不变。

商誉最早形成于2018年12月，委托人在2018年度未对该商誉进行减值测试。2019年度，委托人聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行了减值测试，测试结果，该商誉减值2,936.56万元，委托人计提了2,936.56万元减值准备。截止本次评估基准日，合并口径报表中，归属收购方的并购商誉账面价值为566.89万元。

2、资产组的构成及账面值

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后，管理层最终确认，截止本次评估基准日，睿高翊国际贸易（上海）有限公司包含商誉的相关资产组的账面价值1,296.35万元，其中合并报表中已确认并列示的商誉566.89万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”29.84万元，调整后包含商誉资产组的账面价值合计为1,326.19万元。详见下表：

王府井集团股份有限公司包含商誉的相关资产组构成表

评估基准日：2020年12月31日

金额单位：万元

项目名称	合并报表账面金额
固定资产	1.65
无形资产	117.90
合并报表中确认的商誉	566.89
长期待摊费用	609.91
包含商誉资产组账面价值小计	1,296.35
未确认归属于少数股东的商誉价值	29.84
包含商誉资产组调整后账面价值合计	1,326.19

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层

电话：010-51667811 传真：82253743

以上评估范围由委托方及王府井集团管理层确定。

3、资产组简介

（1）固定资产

评估范围的固定资产为电子设备。

电子设备主要为办公用设备，电脑、打印机、电话交换机等设备，这些设备购置于 2015 年至 2020 年之间，设备维护良好，均可以正常使用。

（2）无形资产

无形资产为 2018 年在股权受让过程中形成的 PP 品牌代理权价值，以及 2019 年受让 GZ 品牌过程中的品牌经营权。以及外购物品管理系统。目前这些无形资产均处于正常使用状态。

（3）长期待摊费用

长期待摊费用为各经营店铺的装修费用的摊销余额。这些资产处于正常使用状态。

四、价值类型

根据价值类型：可收回金额。

根据评估目的要求及《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件，本次评估价值类型选用可收回金额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年12月31日，是委托人根据财务报告日确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第 691 号令，2017）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 31 日第十三届全国人民代

表大会第七次会议修正）；

- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
- 7、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2019]32 号）；
- 8、其他与评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 2、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 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、中国资产评估协会关于印发《资产评估专家指引第 11 号——商誉减值测试评估》的通知（中评协[2020]37 号）；
- 12、《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）。

（三）权属依据

- 1、品牌经营合同；
- 2、品牌经营权转让合同；
- 3、被并购方提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1、被并购方提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、被并购方提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料、未来预测资料；
- 3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 4、国家宏观、行业统计分析资料；
- 5、被并购方提供的盈利预测及相关资料；
- 6、可比上市公司的相关资料；

7、WIND 数据库；

8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1、《会计准则第 8 号—资产减值》；

2、《企业会计准则第 20 号——企业合并》。

3、被并购方提供的各类《评估申报明细表》、《收益预测表》；

4、王府井股份有限公司与国融兴华签订的《资产评估委托合同》；

5、被并购方相关人员访谈记录；

6、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告；

7、被并购方提供的其他有关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择

执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

资产评估方法通常包括市场法、收益法和成本法。本次评估的目的是为企业进行商誉减值测试提供价值参考，评估对象为形成商誉的相关资产组组合。价值类型为可收回金额。

本次评估的含商誉资产组的核心业务为国际奢侈品代理销售，在国内产权交易市场难以找到与本报告中含商誉资产组类似的交易案例，且与本报告中含商誉资产组具有类似业务的上市公司的股权价值与含商誉资产组不具有可比性，故无法采用市场途径确定含商誉资产组的价值。

商誉属于不可辨认无形资产，无法单独测算其价值，故无法采用成本途径确定含商誉资产组的价值。

含商誉资产组在处置时，受处置时间、处置方式、买卖双方谈判能力等因素的影响，处置费用种类及金额具有较大不确定性，含商誉资产组的公允价值减去处置费用后的净额无法可靠估计。

综上分析，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定，本报告采用预计未来现金流量的现值作为含商誉资产组的可收回金额。因而本次评估采用收益法对资产

预计未来现金流量的现值进行估算。

2、现金流量折现法模型与基本公式

本次评估中，我们考虑到商誉减值测试的一般要求，结合被评估资产的特点，基于持续经营的假设前提，采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产预计未来现金流量的现值。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：资产组未来现金流量的税前现值（NPV）；

A_i：评估基准日后第i年预期的资产组现金流量；

A_{i0}：预测期末年预期的资产组现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)（税前）；

N：预测期；

i：预测期第i年。

本次采用年中折现法计算折现现金流。

3、收益指标

本次收益法评估中采用的收益指标为资产未来现金流量（NCF），主要包括：

- （1）资产持续使用过程中预计产生的现金流入。
- （2）为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出。
- （3）资产使用寿命结束时，处置资产所收到或者支付的净现金流量。

通常根据资产未来每期最有可能产生的现金流量进行预测，其中，资产使用过程中产生的现金流量（NCF）的计算公式如下：

NCF=EBITDA－资本性支出－营运资金初始投资及增加额

EBITDA=营业收入－营业成本－税金及附加－营业费用－管理费用+折旧摊销

资本性支出是指为了维持资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出和资产维护支出。

4、折现率

根据企业会计准则的规定，为了资产减值测试的目的，计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次评估中，我们在确定折现率时，首先考虑以该资产的市场利率为依据，但鉴于该资产的利率无法从市场

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层

电话：010-51667811 传真：82253743

获得的，因此使用替代利率估计。在估计替代利率时，我们充分考虑了资产剩余寿命期间的货币时间价值和其他相关因素，根据企业加权平均资金成本（WACC）作适当调整后确定。调整时，考虑了与资产预计现金流量有关的特定风险以及其他有关政治风险、货币风险和价格风险等。采用资本加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 的计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e ：权益资本成本。

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数。

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的，而用于估计折现率的基础是税后的，因此需要将其调整为税前的折现率，以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。

5、收益期及详细预测期的确定

（1）收益期的确定

由于评估基准日被评估资产组运营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估资产在考虑维持性支出的情况下于评估基准日后永续使用，企业持续经营，相应的收益期为无限期。

（2）详细预测期的确定

出于数据可靠性和便于操作等方面的考虑，企业会计准则规定，建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，因此，确定本次评估中资产预计未来现金流量的详细预测期为 2021 年—2025 年。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对测试对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解测试对象现状，关注测试对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据测试对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托业务约定书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

（五）评估档案归档

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。

九、评估假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产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。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设被评估单位主营业务内容及经营规模按计划实施，且不发生重大变化。

6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

7、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

8、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

9、不考虑未来股东或其他方增资对资产组价值的影响。

10、评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

11、评估范围仅以委托人及被并购方提供的评估中报表为准；

12、本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；

13、企业品牌经营权经营到期后可以续展；

14、假设企业在未来经营过程中能够获得股东的资金支持。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于委托人及被评估单位管理层对未来发展趋势的判断、经营规划及盈利预测，采用收益法评估，得出以下评估结论：

（一）收益法评估结果

在评估基准日2020年12月31日，睿高翔国际贸易（上海）有限公司包含商誉的相

关资产组的账面价值1,296.35万元，其中合并报表中已确认并列示的商誉566.89万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”29.84万元，调整后包含商誉资产组的账面价值合计为1,326.19万元。

经评估测算，包含商誉的相关资产组预计可收回金额为564.00 万元。

（二）评估结果的分析

根据《企业会计准则第8号-资产减值》，第七条 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。

由上可知，本次评估结果，含商誉的资产组评估值低于账面值。以上仅经过收益法评估的结果还不能证明商誉一定减值。

资产评估方法通常包括市场法、收益法和成本法。本次已经采用收益法进行评估，在此不再分析收益法。下面从市场法和成本法两方面再次分析含商誉的资产组评估值。

1、市场法

本次评估的含商誉资产组的核心业务为国际奢侈品代理销售，本次含少数股权商誉及相关资产组账面值为1,326.19万元，含少数股权商誉的账面值为596.73万元，商誉占比为45%，属于轻资产组。在国内产权交易市场难以找到与本报告中含商誉资产组类似的交易案例，且与本报告中含商誉资产组具有类似业务的上市公司的股权价值与含商誉资产组不具有可比性，故无法采用市场途径确定含商誉资产组的价值。

2、成本法

在资产减值测试评估中，成本法即资产的公允价值减去处置费用后的净额。

本次与商誉相关的资产组或资产组组合分别为无形资产、固定资产、长期待摊费用和商誉。具体如下（单位：万元）：

项目名称	合并报表账面金额
固定资产	1.65
无形资产	117.90
合并报表中确认的商誉	566.89
长期待摊费用	609.91
包含商誉资产组账面价值小计	1,296.35
未确认归属于少数股东的商誉价值	29.84
包含商誉资产组调整后账面价值合计	1,326.19

（1）固定资产

固定资产为办公用电子设备，账面原值为32.62万元，账面值为1.65万元，这些设

备购置于2016年-2020年，可以正常使用，电子设备属于高科技产品，随着科技的不断进步，其价值只会贬值，不会增值，没有升值空间，且二手电子产品的价格非常低廉。在不考虑其处置费用前提下，经测算其公允价值减去处置费用后的净额为14.28万元。

（2）无形资产

无形资产账面原值为1,967.56万元，账面净值1,230.57万元，减值准备1,112.67万元，账面值为117.90万元。具体如下表（单位：元）：

序号	软件名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面净值
1	经营权 GIUSEPPE ZANOTTI	2019-07	5	4.58	3,119,444.25	244,624.00
2	三联系统	2019-08	5	4.50	106,194.69	76,106.22
3	PP 品牌代理权	2017 年	5.00	3.92	16,450,000.00	11,985,000.00
	减值准备					11,126,703.75
合 计					19,675,638.94	1,179,026.47

由上可知，无形资产包括PP品牌代理权、GIUSEPPE ZANOTTI品牌经营权、三联系统。

PP品牌代理权，该资产在原睿颐公司为账外无形资产，在2018年收购交易日通过合并对价分摊时计量确认。在收购日，PP品牌销售形势较好，近几年，销售量明显下降，其盈利能力不及收购日的预测值，其存在一定的减值迹象，2019年度经过减值测试，其评估值为85.83万元，评估减值1,112.67万元，在合并层面，企业计提了减值准备1,112.67万元。在2017年，该品牌开店22家，营业收入6900万元，后来随着市场的竞争及电商的冲击，2020年销售收入2600万元，在售门店为14家，根据公司产品计划，2021年关闭10家，仅剩4家。

GIUSEPPE ZANOTTI品牌经营权于2019年7月通过转让方式获得，目前正常使用，但销售收入一般，仍处于微利状态。

三联系统为2019年8月外购管理软件，可以正常使用。

以上品牌代理权，由于其经营亏损，没有转让价值，如果进行处置，其处置价为零。三联系统为存货管理系统，其专用性较强，假若处置，没有变现价值。

根据以上分析，以上无形资产的处置价值为零。

（3）长期待摊费用

长期待摊费用账面值为609.91万元，为店铺装修费用，这些装修工程形成于2015年-2019年，可以正常使用。

服装类店铺的装修属于个性化装修，假若进行处置，新的使用者会重修装修，其无法变现，其处置价值为零。

（4）商誉

包含少数股权的商誉账面值为596.73万元，商誉是企业拥有的不可辨认的无形资产，包括经营所在行业优势、管理水平、客户资源、市场影响力、地理位置等，这种资产的价值依附于企业的持续经营，无法离开企业而单独创造价值，因此假若将其单独进行转让，其转让价值为零。

经过以上分析，假若本次含商誉的资产组进行处置，其公允价值减去处置费用后的净额最大值为14.28万元。具体明细如下（单位：万元）：

项目名称	合并报表账面金额	公允价值减去处置费用后的净额最大值
固定资产	1.65	14.28
无形资产	117.90	0.00
合并报表中确认的商誉	566.89	0.00
长期待摊费用	609.91	0.00
包含商誉资产组账面价值小计	1,296.35	14.28
未确认归属于少数股东的商誉价值	29.84	
包含商誉资产组调整后账面价值合计	1,326.19	14.28

（三）含商誉资产组的最终价值

经过以上评估和分析，在评估基准日，包含少数股权的商誉及相关资产组预计未来现金流量的现值为564.00万元；资产的公允价值减去处置费用后的净额为14.28万元。

根据《企业会计准则第8号-资产减值》第六条 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。

为此本次含商誉资产组的可收回金额为564.00万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

1、本次评估范围，与商誉相关的资产组，是委托人和被并购方根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，对睿高翊国际贸易（上海）有限公司的所有资产及负债按照“与商誉相关的资产组或者资产组组合应当是能够从企业合并的协同效中受益的资产组或者资产组组合”的原则进行划分，确定了与形成的商誉相关的资产范围并进行

了申报，评估人员对其合理性进行了判断，采纳了委托人的判断并据此进行了评估。

2、本资产评估报告的评估结论是反映委托测试对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

3、本资产评估报告是在委托人及被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对测试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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

4、评估过程中，评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被并购方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5、本次评估中，我们参考和采用了被并购方历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6、本次评估中所涉及的被并购方的未来盈利预测是建立在被并购方管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

7、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8、本次评估范围的资产组账面值及商誉以及相关资产组历史经营数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通）出具的睿高翊国际贸易（上海）有限公司审计报告，评估专业人员对审计报告进行了分析，评估是在经过审计的基础上进行的。

9、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对商誉及相关资产组价值进行估算，北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层

不构成完整的商誉减值测试工作，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，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论。

10、睿高翊公司现资不抵债，仅依靠股东借款维持经营，且持续亏损，本次假设公司在未来经营中能够获得股东资金支持而持续经营。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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，评估机构及其评估人员不承担责任；
- （三）除委托人、评估委托业务约定书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评估结论，评估结论不等同于测试对象可实现价格，评估结论不应当被认为是测试对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本评估报告结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告日期为2021年03月28日。

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



附 件

附件一：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件二：被并购方会计报表

附件三：委托人、被并购方法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五：签名资产评估师的承诺函

附件六：评估机构法人营业执照副本

附件七：资产评估结果汇总表

委托人承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因我公司为编制财务报告的需要，特委托贵公司对我公司并购原睿颐国际贸易（上海）有限公司时所形成的商誉进行减值测试评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的与评估相关资料真实、准确、完整；
- 2、负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
- 3、与测试商誉相关的资产组或资产组的组合辨识与确认符合实际情况，并且业务内涵与商誉的初始确认、本次减值之前进行的减值测试保持了一致性。
- 4、按照评估委托业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 5、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：王府井集团股份有限公司（盖章）



法定代表人（或负责人）签字：



2021 年 02 月 28 日

被评估单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因王府井集团股份有限公司财务报告的需要，同意接受王府井集团股份有限公司委托贵公司对我公司与商誉相关的资产组减值测试进行评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

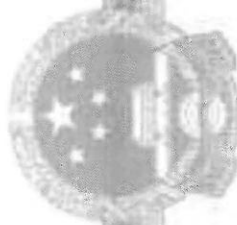
- 1、本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 2、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 3、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估咨询报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：睿高翊国际贸易（上海）有限公司

法定代表人（或负责人）签字：



2021 年 02 月 28 日



现代信用社会——

911100001013053805

照执业证

(副)本X4-1)



名称 王府井集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 杜宝祥

國
地
理

注册资本 77625.035万元

成立日期	1993年01月28日
------	-------------

1993年04月28日至长期

住所 北京市东城区王府井大街255号

销售糕点、酒、饮料、散装干果、定型包装食品、粮油、食品、副食品、烟、健字药品、化学原料药制。医疗器械、汽车配件、图书、期刊、报纸、保险柜、代理家政服务、餐饮服务等。(以上项目限下分支机构经营)

(不含危险化学品及一类易制毒化学品)、工艺美术品、金银饰品、仪器仪表、电子计算机及其配件、新闻纸、出版业机械、成装束、家具、民用建筑、日用杂品、花卉、饮食业轻工材料、制冷空调设备、金属材料、机电电子设备、文化艺术活动、仓储、日用百货、办公用品、舞会、摄影、文化用品修理、设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告、设备租赁、出租办公用房、商业用房、货物进出口、技术进出口、企业管理咨询、技术服务、(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类的项目);



登记机关

2019 年 12 月 10 日

[illegible]

國家社會科學委員會 55 次學術研討會 <http://www.nso.gov.tw>

國家市場監督管理總局

6 家 GZ 店铺经营权转让及商品收购协议

出让方：大连宇祥服装有限公司（以下简称甲方）

收购方：睿颐国际贸易（上海）有限公司（以下简称乙方）

鉴于：一、

1) 甲方与长春卓展时代广场百货有限公司双方于【2018】年【1】月【7】日签订了《合作协议》，约定将位于长春卓展商场一层 1FC，面积为 141 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

2) 甲方与青岛海信东海商贸有限公司双方于【2015】年【10】月【15】日签订了《合作协议》及补充协议，约定将位于青岛海信商场 1 层 1133 商铺，面积为 55 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

3) 甲方与哈尔滨松雷商业集团双方于【2018】年【6】月【1】日签订了《合作协议》，约定将位于哈尔滨松雷商场一层面积为 90 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

4) 甲方与大连时代广场商业有限公司双方于【2015】年【9】月【16】日签订了《合作协议》及补充协议，约定将位于大连时代广场商场一层 L136面积为 70 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

5) 甲方与天津海信广场有限公司双方于【2015】年【9】月【27】日签订了《合作协议》及补充协议，约定将位于天津海信商场一层 105，面积为 81 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

6) 甲方与九龙仓（长沙）置业有限公司双方于【2018】年【1】月【31】日签订了《合作协议》，约定将位于长沙国金中心商场一层 L131A，面积为 140 平方米的商铺提供给甲方商业使用，并经营 Giuseppe Zanotti 品牌的专营店。

前述长春卓展时代广场百货有限公司、青岛海信东海商贸有限公司、大连时代广场商业有限公司、哈尔滨松雷商业集团、天津海信广场有限公司、九龙仓（长沙）置业有限公司（以下统称为“商场”），甲方与商场签订的《合作协议》及补充协议（扫描件详见附件六）以下统称为“原合同”。

二、甲乙双方同意：乙方收购甲方设立于长春卓展商场、大连时代广场商场、哈尔滨松雷商场、青岛海信商场、天津海信商场、长沙国金中心商场的六间原合同项下的 Giuseppe Zanotti 品牌专营店经营权（以下统称为“店铺”），

以及按双方约定的数量和价格收购甲方部分库存商品。

基于上述事实，甲乙双方就收购事宜经友好协商达成如下协议：

1、收购项目内容：

1.1 甲方同意将位于长春卓展商场、大连时代广场商场、哈尔滨松雷商场、青岛海信商场、天津海信商场、长沙国金中心商场的六间 Giuseppe Zanotti 品牌专营店经营权出让给乙方自行经营和管理。

1.2 自本协议签署前甲乙双方应到现场查看并书面确认店铺相关附属资产，甲方同意将店铺相关附属资产全部转让给乙方。

店铺相关附属资产包括但不限于：店内现有装修、装饰及其他所有营业所需设备以及店铺商号名称等。6家店铺附属资产清单详见附件三。

1.3 项目交割：双方特此确认上述六家店铺于2019年7月1日开始交接至2019年7月31日完成正式交割。

1.4 项目交割其他事项：

1.4.1 甲方应确保2019年8月1日店铺交割验收时处于完好正常运营状态；

1.4.2 店铺于2019年8月1日完成正式交接后，甲方仍应对店铺正式交接前产生的在当地“三包期”内的客诉问题负责，但交接日后发生的相关客诉或经营等相关争议与风险责任，均由乙方自行解决和承担，与甲方无关。

1.4.3 对于可修复的客诉问题，可将此客诉直接移交至甲方当地店铺，由甲方当地店铺进行维修处理。

1.4.4 对于本协议约定的交接日前产生的由于产品质量问题产生的不可修复的，顾客要求退货的客诉问题，乙方向甲方提供相关客诉单据及体现产品质量问题的质检报告后，且经甲方书面确认后，乙方可直接从乙方应付合同尾款中扣除相关客诉费用金额；如乙方已付清合同总价款或合同尾款不足抵偿相关客诉费用金额，甲方须在三个工作日内补足。协议其他条款与本条有冲突的，以本条约定为准。

2、收购价款

2.1 前述6家店铺经营权的转让价款：¥3,306,611元（人民币大写：叁佰叁拾万陆仟陆佰壹拾壹元整），6家店铺相关附属资产甲方全部免费赠送给乙方，且甲方不得再向乙方索取就上述店铺经营权相关的其他转让款。

2.2 商品收购价款：乙方同意按双方共同确认的交易价格向甲方收购5496件的Giuseppe Zanotti库存商品。乙方拥有此5496件货品的优先挑选权，且须于2019年6月29日前完成此批货品的挑选确认；同时，双方将根据正式交割时，即2019年7月31日的实际库存盘点结果，确定乙方收购商品的最终总价款，即从乙方所挑选的5496件商品中扣除甲方在正式交割前已销售的部分。甲方则需按乙方分批支付的实际购货金额开具相应的增值税发票。

乙方所购商品仅限双方确认的商品清单范围。(详见附件四和附件五)。

甲乙双方共同确认的乙方所购商品的清单和含关税的到岸成本详见附件四。

乙方所购商品的 FOB 发票详见附件五。

双方共同确认的交易价格计算方式为: (Giuseppe Zanotti 品牌方给甲方的 FOB 价格+保险费+运费+进口关税及相关杂费等) $\times 0.75 \times 1.13$ 。其中 Giuseppe Zanotti 品牌方给甲方的 FOB 价格为已扣除采购折扣后的发票金额。

3、支付方式

甲乙双方一致同意,第2条所述收购价款按以下方式由乙方支付到甲方指定账户:

3.1 乙方向甲方支付首笔收购款项的先决条件:乙方拥有货品的优先选择权,并于2019年6月29日前完成5500件货品的挑选,且自本协议签署之日起3个工作日内,乙方须向甲方支付本协议首笔收购款,包括经营权转让款¥3,306,611元(人民币大写:叁佰叁拾万陆仟陆佰壹拾壹元整)和¥2,536,826元(人民币大写:贰佰伍拾叁万陆仟捌佰贰拾陆元整)的首批商品收购款项(1360件商品清单详见附件七),合计共¥5,843,437(人民币大写:伍佰捌拾肆万叁仟肆佰叁拾柒元整)。甲方在收到乙方以上款项后,须在3个工作日内向乙方按经营权和商品销售两个项目分别开出相应金额的增值税专用发票。同时,甲方须于收到首批商品收购款项后20个工作日内将该首批商品运至乙方指定仓库,运费由乙方承担。

3.2 乙方向甲方支付第二笔收购款项的先决条件:

1) 甲乙双方确认于2019年7月1日起开始交接。

2) 甲方于2019年7月20日前协助乙方完成了6家店铺在职员工的转接及合同变更工作。

3) 乙方收到首批商品并确认完毕。

4) 甲乙双方与商场已对商铺转让的协议内容进行了确认,并已进入审批和签署流程。

5) 甲乙双方于2019年7月15日前完成了库存商品的第一次盘点。若乙方所挑选的5496件商品经盘点确认后的剩余数量超过3000件,则乙方须于盘点结束后3个工作日内向甲方支付第二笔商品收购价款400万人民币(人民币大写:肆佰万人民币整),而甲方则须于收到乙方该笔款项后3个工作日内向乙方开具相应金额的商品销售增值税专用发票。

3.3 乙方向甲方支付收购款项尾款的先决条件:

1) 甲乙双方应于2019年7月31日前完成库存商品的第二次盘点及6家店铺附属资产的验收。

2) 2019年8月1日起正式完成人员、收购商品及店铺经营权的交接。

3) 此6家店铺均已完成租赁变更的三方协议签署(甲方、乙方及业主方)后3个工作日内向甲方支付剩余款项。

乙方根据盘点结果确定实际向甲方收购的商品数量及所对应的应付商品收购价款，并扣除此前已向甲方支付的两笔商品收购价款金额后，向甲方支付剩余款项；而甲方则须于乙方付款前根据剩余应收款项向乙方开具相应金额的商品销售增值税专用发票；若乙方此前向甲方所支付的商品收购价款已超出第二次盘点后剩余商品所应付的总价款，甲方须于7月31日盘点结束后3个工作日内向乙方返还其已付金额中所超出的部分。

4、本协议约定的经营权转让及店铺交接正式完成时间为2019年8月1日。即该日期之前发生的相关债权债务均由甲方所有，并自行承担和解决；该日期之后发生的任何债权债务及经营风险均由乙方自行承担，与甲方无关。

4.1 如遇个别店铺的租赁变更及续约手续未能在2019年8月1日前完成的，双方另行协商解决。

4.2 双方同意店铺正式交割前的过渡期为甲方收到第二笔收购款的次日到7月31日，在此期间，乙方有权对店铺的人员管理、货品陈列及系统调试等开展前期准备工作，且甲方须对相关事项予以积极配合，期间收益归属于甲方。

4.3 甲乙双方应共同确认7月1日-31日期间的交接执行工作计划表。

5、本协议所约定的交易行为已获得 Giuseppe Zanotti 品牌方认可，并在乙方与 Giuseppe Zanotti 品牌方所签署的 MFA 协议中所界定。

6、甲方义务

6.1 甲方须向乙方提供所有店铺原合同副本，并确保该副本是真实有效的。

6.2 甲方须保证商场知悉并同意甲方将店铺经营权转交给乙方。

6.3 甲方须保证其作为商场的合作一方的真实意思表示，店铺经营无违法、违规，且店铺相关附属财产可以正常使用。

6.4 甲方须在前述店铺交接日前结清其承租期内的相关租金、水费、电费、电话费等款项。

6.5 乙方收购本协议项下全部店铺的同时，亦一并接收和继续聘用该店铺所有的员工（具体员工明细详见附件内容），除非经乙方面试不合格或者经甲方协商后员工无意愿。且自2019年8月1日当日或双方同意的其他实际交接日（以较晚的时间为准）与接收人员签署劳动合同。除非法律另有规定，因甲方与员工解除劳动合同而产生的所有责任、费用（包括与工龄及遣散有关的费用）等，均由甲方自行承担。甲方需协助配合乙方，在实际交接日前完成对所有店铺员工的面试工作，及由乙方最终确定继续聘用的店铺员工清单，甲方有义务配合乙方做好人员的劳动合同变更、社保和公积金的转移等。

6.6 甲方应协助乙方办理该店铺的公司营业执照等相关证件的手续，如因甲方原因导致不能办理前述手续的，视为甲方违约。乙方有权解除本协议，要求甲方立即返还已支付之收购价款并赔偿损失。

6.7 甲方应在交接日前及时收回所有店铺内非附属资产清单范围内的一切设施、物品和货物，包括归甲方所有的 Giuseppe Zanotti 品牌相关货品。若交接日后依然有前述设施、物品或货物遗留在店铺的，则视为甲方放弃该等遗留物的所有权。乙方有权自行处置，并向甲方收取合理的用于清理前述遗留物的费用，甲方不得要求赔偿。

6.8 自本合同签订之日起至店铺权属变更登记完毕之日的过渡期内，甲方应妥善善意处理店铺收购行为，不得有任何有害于店铺收购的行为。

6.9 甲方应按合同约定及时开具相应项目和金额的增值税专用发票。

6.10 甲方应于7月31日前将6家店铺的VIP客户资料完整的移交给乙方。

7、乙方义务

7.1 乙方承诺对店铺提及的商标、商号、品牌等知识产权享有合法的权利或有合法的授权许可，因此而引起的纠纷由乙方自行处理和承担责任与费用，与甲方无关。

7.2 乙方应及时向甲方支付应付的收购价款和商品货款。

7.3 待店铺交接后，商号名称或延用原名称，或变更名称，均由乙方自行负责解决和处理。

7.4 店铺交接后所发生的税费、水单费用、租金、员工薪酬等一切费用均由乙方自行承担，并由此承担一切争议与纠纷，与甲方无关。

8、违约责任

8.1 若非因甲乙双方任一方原因导致该收购目的无法实现的，则甲方同意返还乙方已支付的收购价款，且双方互不承担任何违约、赔偿等责任；若因甲方自身原因导致该收购目的无法实现的，则甲方同意返还乙方已支付的收购价款，且甲方向乙方支付本协议总价款的20%作为违约金；若因乙方自身原因导致该收购目的无法实现的，则甲方不予退还乙方已支付的全部收购价款，由乙方向甲方支付本协议总价款的20%作为违约金。

8.2 在乙方经营期间，若本协议项下的任何一间店铺因收购前甲方发生的任何纠纷，则乙方有权就因上述纠纷而造成的损失向甲方索赔；若收购后发生的任何债权债务纠纷由乙方自行负责。

8.3 乙方应按照本协议约定按时足额的向甲方支付各项收购款，否则每逾期一日，乙方应向甲方承担逾期金额千分之五的滞纳金。

9、其他事项

9.1 本协议发生任何争议与纠纷，双方应友好协商解决，协商不成的，任一方均应向甲方所在地人民法院诉讼解决。

9.2 本协议自甲乙双方签署之日起生效。本协议一式四份，甲乙双方各执两

份，均具有同等法律效力。

附件一：甲方的企业法人营业执照复印件（加盖公章）

附件二：乙方的企业法人营业执照复印件（加盖公章）

附件三：六家 GZ 店铺的附属资产清单和装修合同

附件四：5496 件商品清单和到岸库存成本

附件五：5496 件商品的 FOB 发票

附件六：甲方六家店铺与商场合同的扫描件

附件七：1360 件首批收购商品的清单和到岸库存成本

甲方：大连宇祥服装有限公司

法定代表人或授权委托人：

签署日期：2019年7月3日

乙方：睿颐国际贸易（上海）有限公司

法定代表人或授权委托人：

签署日期：2019年7月2日



营业执照

(副本)

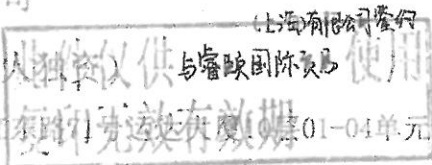
统一社会信用代码 9121020055497494XN

(副本号: 1-1)

名称 大连宇祥服装有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

住所 辽宁省大连市中山区长江路71号运达大厦10层01-04单元



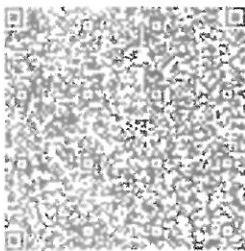
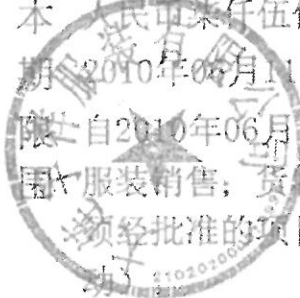
法定代表人 林培尧

注册资本 人民币柒仟伍佰万元整

成立日期 2010年06月11日

营业期限 自2010年06月11日至长期

经营范围 服装销售; 货物及技术进出口, 国内一般贸易 (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)



登记机关



2019年01月28日

提示: 应当于每年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。



营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 913101153125468037

证照编号 41000000201812120015

名称 睿颐国际贸易(上海)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 中国(上海)自由贸易试验区富特西一路165号806室633室
法定代表人 尚喜平
注册资本 人民币3000.0000万元整
成立日期 2014年9月28日
营业期限 2014年9月28日至2044年9月27日
经营范围 从事货物及技术的进出口业务, 服装服饰及辅料、鞋帽、劳防用品、工艺礼品(象牙及其制品除外)、针纺织品、日用百货、皮革制品、床上用品、布艺制品、纺织原料、纤维制品的销售, 设计、制作、代理各类广告, 商务信息咨询、企业管理咨询, 风景园林绿化工程专项设计, 室内装潢设计, 品牌营销策划, 展览展示服务。

【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】



登记机关



2018年12月12日

No.	GZ Store	Opening date	Size (m ²)	Lease term	CAPEX (RMB)	Remaining value after amortization (RMB)					
						3 years amortized term (months)	Amortization amount per month	Amortized months (From opening date to May of 2019)	Amortized Amount (Dated May of 2019)	Remaining months	Remaining Amount (RMB)
1	Changchun Charter	2018.1.7	141	2018.1.7-2021.1.6	1,958,000	36	54,389	17	924,611	19	1,033,389
2	Qingdao Hisense	2015.11.20	55	2015.10.15-2018.10.14 2018.10.25-2020.10.14	895,000	36	24,861	36	895,000	-	-
3	Tianjin Hisense	2015.9.27	81	2015.9.27-2018.9.30 2018.10.1-2020.9.30	1,268,000	36	35,222	36	1,268,000	-	-
4	Dalian Times square	2016.1.15	70	2015.9.16-2018.9.15 2018.9.16-2020.9.15	1,395,000	36	38,750	36	1,395,000	-	-
5	Changsha IFS	2018.5.7	140	2018.1.31-2021.1.31	2,068,000	36	57,444	13	746,778	23	1,321,222
6	Harbin Songlei	2018.6.9	90	2018.6.1-2021.4.30	1,428,000	36	39,667	12	476,000	24	952,000
Total					9,012,000				5,705,389		3,306,611

[illegible]

资产评估师承诺函

王府井集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟编制财务报告所涉及的贵公司并购睿颐国际贸易（上海）有限公司形成的商誉及相关资产组以2020年12月31日为评估基准日，进行了减值测试评估，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：

- 1.具备相应的执业资格与经验。
- 2.测试对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
- 3.对测试对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的测试评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



北京市财政局

京财资评备(2020)0065号

变更备案公告

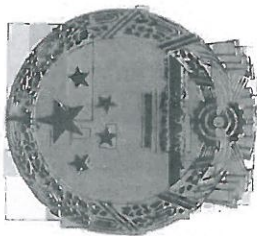
北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

北京国融兴华资产评估有限责任公司原股东赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、张凯军(注册资产评估师证书编号:11000642)、杨建荣,变更为赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





报告为项目的所涉及的
测试项目

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

北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。



仅用于王雨楠国际资产评估



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91110102718715937D



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (6-1)

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵向阳

经营范围

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

营业期限 1999年11月05日至 长期

住所 北京市西城区裕民路18号23层2507室



从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所著的
其他资产评估或者项目评估；企业管理咨询；市场主体
依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，不
得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



登记机关



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：袁巍

性别：女

登记编号：23000232

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2001-05-10

年检信息：通过（2020-06-15）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

袁巍

本人印鉴：



打印日期：2020-06-19



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
官方网站地址：<http://cn.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：张阳森

性别：男

登记编号：51140063

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2014-12-22

年检信息：通过（2020-06-15）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-17

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>

收益法计算表

被评估单位：睿颐国际贸易（上海）有限公司

评估基准日：2020年12月31日

金额单位：万元

年份	参数	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
项 目											
一、现金流入					0	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
销售业务收入		6,891.63	6,323.98	5,244.63	4,977.35	4,969.85	5,231.97	5,376.49	5,394.11	5,394.11	5,394.11
其他收益		6,891.63	6,323.98	5,244.63	4,977.35	4,969.85	5,231.97	5,376.49	5,394.11	5,394.11	5,394.11
二、现金流出		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售成本		7,277.56	6,538.03	7,304.44	6,933.96	4,513.52	5,176.47	5,249.51	5,064.40	5,297.59	5,097.40
税金及附加		3,871.83	3,592.11	3,574.77	3,438.25	2,709.05	2,847.45	2,923.12	2,931.96	2,931.96	2,931.96
营业费用		3.52	8.54	1.58	6.52	6.51	6.86	7.04	7.07	7.07	7.07
管理费用		2,951.91	2,655.09	3,033.85	2,867.03	1,916.89	1,992.61	2,012.56	1,853.47	1,907.06	1,853.47
财务费用（手续费）		450.30	282.29	694.24	603.86	256.47	233.61	242.49	247.06	251.67	247.06
所得税		0.00	0.00	0.00	18.30	18.27	19.23	19.77	19.83	19.83	19.83
固定资产投资		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营性营运资金增加额		0.00	0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	180.00	38.00
相关负债		0.00	0.00	0.00	0.00	-398.67	71.72	39.53	0.00	0.00	0.00
处置费用											
三、折旧		0.00	0.00	0.00	0.00	2.12	1.43	2.38	3.33	38.00	38.00
四、摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	245.85	213.77	182.37	0.00	0.00	0.00
五、净现金流量		-385.93	-214.05	-2,059.81	-1,956.61	704.30	270.70	311.72	333.03	134.52	334.71
六、折现系数	16.44%					0.9267	0.7959	0.6835	0.5870	0.5041	3.0663
七、净现金流量折现值						652.67	215.45	213.06	195.49	67.81	1,026.31
减：期初营运资金						1,806.46					
八、净现金流量折现值累计						564.00					

