

关于对银座集团股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函的回复

中天运[2017]审字第 90486 号附 1 号

上海证券交易所：

根据贵所于 2017 年 5 月 15 日下发的《关于对银座集团股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函[2017]0536 号）（以下简称“问询函”），中天运会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称我们）对问询函中涉及会计师的问题回复如下：

三、关于财务信息

7. 年报披露，德州商城及石家庄东方广场的商誉不存在减值情况。但德州商城 2016 年亏损 1,812 万元，去年同期亏损 1,337 万元，石家庄东方广场 2016 年亏损 1,362 万元，去年同期亏损 392 万元。请公司补充披露：（1）商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法；（2）结合两家公司亏损持续扩大的情况，说明商誉是否减值计提是否充分。请会计师发表意见。

【回复】

（1）商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

根据《企业会计准则-资产减值》规定，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。在进行资产减值测试中，因企业合并形成的商誉的账面价值，应当自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组，或资产组组合。然后比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额的大小，确认是否存在商誉减值。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零。

公司分别将德州商城及东方城市广场公司全部资产及负债形成的权益视为一个资产组，委托具有证券资格评估师事务所山东正源和信资产评估有限公司对银座集团德州商城有限公司、石家庄东方城市广场有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估机构考虑了企业的以下情况：银座集团德州商城有限公司及石家庄东方城市广场有限公司主要的资产是商业零售用房地产，分别位

于德州市及石家庄市的繁华商业区，地理位置优越，受不动产价格稳步上升影响，公司所持商业地产公允价值大幅增加，故本次评估机构采用资产基础法对资产组进行评估确定期末股东全部权益价值。山东正源和信资产评估有限公司于2017年3月28日分别出具《银座集团股份有限公司为管理层编制财务报告提供参考意见所涉及银座集团德州商城有限公司股东全部权益价值资产评估报告》鲁正信评报字(2017)第0037号、《银座集团股份有限公司为管理层编制财务报告提供参考意见所涉及石家庄东方城市广场有限公司股东全部权益价值资产评估报告》鲁正信评报字(2017)第0038号。

评估结论：截至评估基准日，银座集团德州商城有限公司资产账面值为42,728.77万元，负债账面值为52,961.61万元，所有者权益账面值为-10,232.84万元，股东全部权益评估值为19,268.17万元，增值额为29,501.00万元。石家庄东方城市广场有限公司资产账面值为46,900.77万元，负债账面值为19,373.39万元，所有者权益账面值为27,527.38万元，股东全部权益评估值为153,542.60万元，增值额为126,015.22万元，增值率为457.78%。

银座集团德州商城有限公司商誉测试过程：

单位（万元）

项目	金额
银座集团德州商城有限公司评估值	19,268.17
银座集团德州商城有限公司包含商誉净资产	-3,075.06
差异	22,343.23

石家庄东方城市广场有限公司商誉测试过程：

单位（万元）

项目	金额
石家庄东方城市广场有限公司评估值	153,542.60
石家庄东方城市广场有限公司包含商誉净资产	91,080.40
差异	62,462.20

2016年12月31日，银座集团德州商城有限公司及石家庄东方城市广场有限公司股东全部权益价值均大于包含商誉的净资产（包括未确认归属于少数股东的商誉价值），故公司认为银座集团德州商城有限公司及石家庄东方城市广场有限公司的商誉不存在减值情况。

(2) 结合两家公司亏损持续扩大的情况，说明商誉是否减值计提是否充分。

公司虽然亏损持续扩大，考虑到公司的资产主要是经营性物业，属于重资产商

业百货，且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，二者结合考虑，才能体现出公司真正的市场价值。虽然目前公司的经营收益由于受实体零售环境影响，零售收入及利润出现较大下滑，但是物业的升值收益远远大于经营的亏损。公司对2016年12月31日股东全部权益价值聘请了具有证券资格评估师事务所进行了评估，为编制年度财务报告提供参考意见，并出具了相应的报告。经评估，期末公司的股东全部权益价值大于包含商誉的净资产，商誉不存在减值情况。

会计师的意见：

经核查我们认为：报告期内银座集团公司委托具有证券资格评估师事务所山东正源和信资产评估有限公司出具了股东全部权益价值资产评估报告，在编制财务报告时参考了该股东全部权益价值。比较了期末股东全部权益价值与包含商誉的净资产的大小，经比较，期末股东全部权益价值大于期末包含商誉的净资产，认为商誉不存在减值。商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法，符合《企业会计准则-资产减值》中的商誉减值测试中的相关规定。

公司虽然亏损持续扩大，但是期末经营净资产增值较大，经评估的期末公司的股东全部权益价值大于包含商誉的净资产，商誉不存在减值情况。

(此页无正文)

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

二〇一七年五月十九日



中国注册会计师:

魏艳霞



中国注册会计师:

徐建来



编号: 1 02460055



营业执照

(副本)⁽¹¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704
执行事务合伙人 祝卫
成立日期 2013年12月13日
合伙期限 2013年12月13日至 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、资产评估;法律、法规规定的其他业务。(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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

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

登记机关

2016



qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 019580

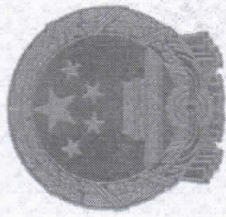
说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



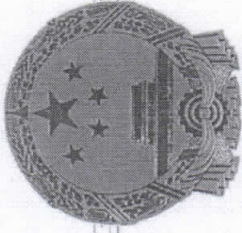
发证机关:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:	中天会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师:	祝卫
办公场所:	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704
组织形式:	特殊普通合伙
会计师事务所编号:	11300204
注册资本(出资额):	1000万元
批准设立文号:	京财会许可(2013)0079号
批准设立日期:	2013-12-02



证书序号: 000437

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

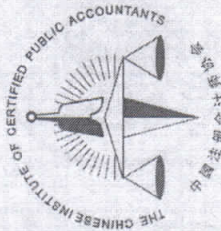
首席合伙人: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 二〇一五年十二月三十日

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十日



姓名 魏艳霞
 Full name 魏 女
 性别 女
 出生日期 1963-04-10
 Date of birth 1963-04-10
 工作单位 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)-山东分所
 Working unit 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)-山东分所
 身份证号码 371302630410002
 Identity card No. 371302630410002



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370900010017
 No. of Certificate 370900010017

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期: 1999 年 10 月 28 日
 Date of Issuance 1999 y 10 m 28 d

2015年 3月 18日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



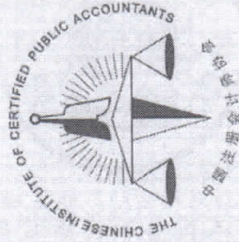
2016年 03月 08日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年 03月 03日



姓名 褚建来
 Full name 褚建来
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1974-12-14
 Date of birth 1974-12-14
 工作单位 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 Working unit 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 身份证号码 372801741214681
 Identity card No. 372801741214681



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370900010068
 No. of Certificate 370900010068

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期: 2004 年 10 月 14 日
 Date of Issuance 2004 / 10 / 14



2015年 3月 18日
 2015 / 3 / 18

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年 03月 08日
 2016 / 03 / 08

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年 03月 03日
 2017 / 03 / 03