

本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  
拟进行商誉减值测试所涉及的  
中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组  
资产评估报告

中天创意评报字（2026）第 081 号

北京中天创意资产评估有限公司

二〇二六年四月二十日

## 资产评估报告目录

资产评估报告·声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、资产组所在单位及资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	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 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	19
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	22
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章 .....	22
资产评估报告·附件 .....	24

## 声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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、行政法规规定及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本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其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本次评估对象所涉及的含商誉资产组范围已经委托人及相关当事人申报并采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；资产组未来现金流量预测（或财务预算）已经委托人管理层批准。根据《中华人民共和国资产评估法》“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对评估对象所涉及的商誉及相关资产组、历史财务数据及管理层批准的预测性财务信息进行了必要的查验；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

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

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

# 王府井集团股份有限公司 拟进行商誉减值测试所涉及的 中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组 资产评估报告摘要

中天创意评报字（2026）第081号

王府井集团股份有限公司：

北京中天创意资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟进行商誉减值测试所涉及的中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组在 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

**评估目的：**确定中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组在评估基准日的可收回金额，为王府井集团股份有限公司拟进行的商誉减值测试行为提供价值参考意见。

**评估对象：**王府井集团股份有限公司申报的中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组。

**评估范围：**王府井集团股份有限公司申报的含商誉资产组，包括：归属于资产组的固定资产、长期待摊费用和分摊至资产组的商誉。上述包含商誉的资产组由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致，具体范围以企业申报的资产评估明细表为准。

**评估基准日：**2025年12月31日。

**价值类型：**可收回金额

**评估方法：**预计未来现金流量折现法、公允价值减去处置费用法

**评估结论：**纳入评估范围的商誉及相关资产组减值测试前的账面价值为 181.98 万元，基于委托人及评估对象管理层对资产组的预计使用安排、经营规划，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，资产组预计未来净现金流量的现值为-840.84 万元，公允价值减去处置费用后的净额为 58.79 万元，根据孰高原则，确定资产组的可收回金额为 58.79 万元。

**对评估结论的说明：**

1、本资产评估报告仅供委托人分析相关商誉在评估基准日是否存在减值时使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告、恰当使用评估结论。

2、本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层提供的财务资料 and 经营规划等相关资料，参考行业相关数据，对申报含商誉资产组可收回金额进行谨慎和合理的分析，从而得出本评估结论。评估结论是建立在委托人及评估对象管理层提供的财务资料 and 经营规划真实、准确、完整的基础上，委托人及评估对象管理层对申报资产的真实性和经营规划的合理性和可实现性负责，提请报告使用人关注该结论仅是专业机构在报告假设前提下发表的专业意见，不能作为价值实现的保证。

3、评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未来经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措施后仍未达预期要求，导致未来经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

4、根据《企业会计准则第8号——资产减值》，预计资产的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量，故本次评估未考虑利息收支及所得税费用对预计资产的未来现金流量的影响。

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见。

本报告书评估结论有效期自评估基准日起至委托人编制完成评估基准日财务报告日止。

**重要提示：**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 拟进行商誉减值测试所涉及的 中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组 资产评估报告

中天创意评报字（2026）第081号

王府井集团股份有限公司：

北京中天创意资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟进行商誉减值测试所涉及的中山巴黎春天（厦门）百货有限公司相关资产组在 2025 年 12 月 31 日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、资产组所在单位及资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

（一）委托人：王府井集团股份有限公司（简称“王府井集团”）

1、名称：王府井集团股份有限公司

2、住所：北京市东城区王府井大街 255 号

3、法定代表人：白凡

4、注册资本：113,504.9451 万元

5、公司类型：其他股份有限公司（上市）

6、统一社会信用代码：911100001013053805

7、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、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；技术推广服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经营免税商店。（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，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项目的经营活动。）

（二）资产组所在单位：中山巴黎春天（厦门）百货有限公司（简称“中山巴黎”）

1、名称：中山巴黎春天（厦门）百货有限公司

2、住所：厦门市思明区中山路 76-132 号

3、法定代表人：宋新建

4、注册资本：1,020.41 万美元

5、公司类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

6、统一社会信用代码：9135020071785904XX

7、经营范围：销售服装鞋帽、纺织品、黄金珠宝首饰（钻石除外）、钟表、化妆品、五金交电、家具等日用百货类商品、工艺美术品、机械设备、电子产品、文具用品、照相器材、通讯器材；经济信息咨询（上述涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

8、历史沿革：

中山巴黎系外商独资企业，成立于 2005 年 10 月 28 日，由 Printemps China Department Stores Limited 出资设立，注册资本 500 万美元，2007 年 7 月 7 日，Printemps China Department Stores Limited 将其持有的中山巴黎 100%股权转让给香港益能企业有限公司，2010 年 7 月 28 日香港益能企业有限公司名称变更为中国春天百货香港有限公司。

2010 年 12 月 13 日中山巴黎注册资本增加 520.41 万美元，新增资本全部由新的投资者巴黎春天房地产（厦门）有限公司（后更名为春天世纪企业管理（厦门）有限公司）以等值人民币现金出资，增资完成后，中山巴黎注册资本为 1,020.41 万美元，其中，春天世纪企业管理（厦门）有限公司出资 520.41 万美元，出资比例为 51%；中国春天百货香港有限公司出资 500 万美元，出资比例为 49%。

截止评估基准日，股东及注册资本未再发生过变更，公司股东及股权比例如下：

序号	股东名称	认缴资本 (万美元)	实缴资本 (万元)	认缴出资 比例%	实缴出资 比例%
1	中国春天百货香港有限公司	500.00	500.00	49.00	49.00

序号	股东名称	认缴资本 (万美元)	实缴资本 (万元)	认缴出资 比例%	实缴出资 比例%
2	春天世纪企业管理(厦门)有限公司	520.41	520.41	51.00	51.00
合计		<b>1,020.41</b>	<b>1,020.41</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

## 9、资产组经营概况

本次纳入包含商誉资产组减值测试的资产全部分布于中山巴黎。中山巴黎为百货零售企业，于2005年开业，坐落于厦门市中山路，经营建筑面积1.8万平方米。2021年受疫情及中山路商圈零售市场低迷影响，零售收入持续下滑，门店自当年11月起全面关停零售业务，转为租赁及物业管理服务业务。

## 10、近年资产、财务和经营状况

### 近年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
总资产	69,135.61	69,221.74	69,107.75
总负债	1,279.46	1,619.64	1,689.54
股东全部权益	67,856.15	67,602.10	67,418.21
资产负债率	1.85%	2.34%	2.44%
项目	2025年	2024年	2023年
营业收入	2,471.38	2,485.99	2,304.97
营业成本	1,534.45	1,570.94	1,564.28
利润总额	254.05	183.90	1,415.29
净利润	254.05	183.90	1,415.29
审计机构审计意见及报告号	致同无保留意见审字(2026)第110C014097号	信永中和无保留意见XYZH/2025BJAA1B0074号	信永中和无保留意见XYZH/2024BJAA1B0303号

## 9、主要税种、税率及税收优惠

(1) 主要税种及税率列示如下表：

序号	税种	税(费)率	计税依据
1	增值税	13%、9%、6%、5%、3%	应税收入
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税
3	教育费附加	3%	应纳流转税
4	地方教育附加	2%	应纳流转税

5	企业所得税	25%	应纳税所得额
---	-------	-----	--------

### （二）主要税收优惠

无

### （三）委托人与资产组所在单位的关系

本次评估的委托人是王府井集团股份有限公司，资产组所在单位是中山巴黎春天（厦门）百货有限公司。资产组所在单位是委托人的控股子公司。

### （四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》约定，其他报告使用人是委托人聘请的 2025 年度财务报表审计机构和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经本评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第四条规定，因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。第二十三条规定，企业所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉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。

根据《资产评估委托合同》约定，本次评估目的为：确定中山巴黎相关资产组在评估基准日的可收回金额，为王府井集团编制 2025 年度合并财务报表涉及的商誉减值测试中确定包含商誉的资产组可收回金额的行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为王府井集团申报的中山巴黎相关资产组。

### （二）评估范围

评估范围为王府井集团申报的含商誉资产组。截止评估基准日，纳入评估范围的该商誉相关资产组账面价值为 181.98 万元，包括固定资产账面价值 6.90 万元，长期待摊费用账面价值 19.66 万元，减值测试前合并报表反映的商誉账面价值 155.41 万元。评估范围内各类资产的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
非流动资产	
固定资产	6.90
长期待摊费用	19.66
不包含商誉的资产组合计	26.56
合并报告中确认的商誉	155.41
包含商誉的资产组合计	181.98

上述资产组范围由委托人确定，委托人提供的与中山巴黎资产组相关的 2025 年度财务数据，已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2026）第 110C014097 号无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和范围一致，且已经委托人及审计机构确认，具体范围以委托人申报的资产评估明细表为准。

### （三）资产组涵盖业务内涵的一致性确认

商誉在初始确认时资产组涵盖的业务内涵为零售百货业务，2021 年受疫情及中山路商圈零售市场低迷影响，零售收入持续下滑，门店自当年 11 月起全面关停零售业务，转为租赁及物业管理服务业务。故自 2021 年度起，上述资产组及以后年度进行减值测试时的资产组业务内涵由零售百货业务转变为租赁及物业管理服务业务。

### （四）商誉形成的初始确认

本次需进行减值测试的商誉初始形成于 2013 年。2013 年，原北京王府井国际商业发展有限公司通过 Belmont HongKong Ltd 收购了在香港上市的 PCD Store (Croup) Limited 全部股东权益，2013 年 6 月 28 日完成所有股权的交割。在本次交易过程中，交易价格高于 PCD Store (Croup) Limited 可辨认净资产的价值，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，在非同一控制下的企业合并中，购买方对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，从而在 Belmont HongKong Ltd 合并报表层面上形成商誉 82,803.93 万元。2017 年 12 月 24 日，王府井股份向原北京王府井国际商业发展有限公司收购了 Belmont HongKong Ltd 后（该收购为同一控制下的收购，不形成商誉），Belmont HongKong Ltd 直接成为王府井股份的全资子公司，Belmont HongKong Ltd 合并报表层面的商誉进入了王府井股份的合并报表中。包含商誉的相关资产组分布于 Belmont HongKong Ltd 下属 11 家实体业务门店，其中分摊至中山巴相关资产组的子商誉账面价值为 155.41 万元。

### （五）商誉金额的变动

自商誉形成至本次减值测试基准日，上述商誉未计提减值准备，截止本次评估基准日，合并口径报表中，归属王府井股份的相关商誉账面价值为 155.41 万元。

（六）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（七）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（或者估值）

无。

#### 四、价值类型

根据《以财务报表为目的的评估指南》第 18 条，“执行以财务报表为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。”

本次评估的特定目的是确定王府井集团申报的含商誉资产组于评估基准日的可收回金额，为王府井集团编制 2025 年 12 月 31 日合并财务报表进行商誉减值测试提供价值参考。因此，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》中对于商誉减值测试的要求，本次评估选取的价值类型为可收回金额。

可收回金额是指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。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据委托方 2025 年年度资产负债表日确定的。此评估基准日与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

评估机构及资产评估专业人员在评估过程中主要参考以下依据（包括但不限于）：

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令 第691号）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税【2016】36号）；
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税【2019】39号）；
- 10、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）；
- 11、其他与资产评估相关的法律法规等。

## （二）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——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协【2017】45号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 14、其他与资产评估相关的准则。

### (三) 权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、机动车行驶证；
- 3、主要资产购置合同、发票；
- 4、其他权属证明文件等。

### (四) 取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的 LPR；
- 2、委托人及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 3、国家宏观、行业、区域市场及资产组所在单位统计分析数据；
- 4、委托人及评估对象管理层提供的财务会计经营方面的资料以及未来年度生产经营规划和盈利预测资料；
- 5、同花顺 iFinD 及 Wind 资讯金融数据终端；
- 6、企业与相关单位签订的商品购销合同；
- 7、相关人员访谈记录；
- 8、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 9、其它资产评估专业人员运用的取价依据。

### (五) 其他参考依据

- 1、《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》；
- 2、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证监会 2021 年 1 月 22 日）；
- 3、《监管规则适用指引——评估类第 2 号》（中国证监会 2025 年 12 月 5 日）
- 4、相关当事方提供的有关经营、管理资料；
- 5、资产评估申报明细表；
- 6、委托人及资产组所在单位出具的有关声明、承诺等；
- 7、《企业会计准则——基本准则》（2006 年 2 月 15 日财政部令第 33 号公布，2014 年 7 月 23 日修改）；
- 8、《企业会计准则第 8 号——资产减值》；
- 9、《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）；
- 10、《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）；

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

按照《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，执行商誉减值测试评估业务，资产评估专业人员应当根据企业委托评估目的、价值类型、资料收集情况、数据来源等，参照会计准则相关规定，考虑评估方法适用前提，选择恰当的评估方法。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》规定，因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。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现值两者之间较高者确定。

已确信包含商誉资产组或资产组公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值两者中任意一项金额已超过评估对象账面价值时，可以以该金额为依据确定评估结论。

结合企业实际情况、资产评估专业人员所能获取的分析测算资料的完整性以及上述资产组减值测试方法的适用性分析，本次商誉减值测试评估以委估资产组的公允价值减去处置费用后净额与预计未来现金流量的现值的孰高值作为其可收回金额。

### (二) 与前次商誉减值测试评估方法的一致性

含商誉资产组前次商誉减值测试评估采用的方法为预计未来现金流量现值法。本次商誉资产组所在单位预期未来业绩下降幅度较大，存在较为明显的减值迹象，本次评估采用预计未来现金流量折现法和公允价值减去处置费用法两种方法，并以孰高值作为其可收回金额，故本次选取的评估方法与前次相比增加了公允价值减去处置费用方法。

### (三) 资产预计未来现金流量现值的确定

预计未来现金流量的现值法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组可收回价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产组在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出资产可收回金额的一种评估方法。基本公式如下：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{(i-0.5)}} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^{(n-0.5)}} - WC_0$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

$R_i$ —经营性资产第  $i$  年预期税前净现金流量；

r—税前折现率；

n—收益期限；

WC<sub>0</sub>—期初代垫营运资金

### 1、预测期限的说明

由于国家有关法律法规未对包含商誉资产组所处行业的经营期限有所限制，行业将来可持续发展且没有可预见的消亡期，同时，经管理层认可企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，包含商誉资产组在预计未来现金流量达到相对稳定之后可持续产生现金流，实现永续经营。因此，本次设定预计未来现金流量的收益期为永续年期。其中，第一阶段为2026年1月1日至2030年12月31日，预测期为5年。在此阶段中，根据对资产组所在单位的历史业绩及未来市场分析，现金流状况逐渐趋于稳定；第二阶段为2031年1月1日至永续，在此阶段中，资产组的净现金流在2031年的基础上保持不变。

对资产组第i年净现金流量R<sub>i</sub>的说明：R<sub>i</sub>为资产组第一阶段第i年的预测经营活动净自由现金流量。

### 2、净现金流量的确定

净现金流量基本公式为：

净现金流量=息税前利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资金净增加

其中：息税前利润=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用—财务费用（手续费）

根据资产组所在单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的净现金流量，将未来经营期内的净现金流量进行折现处理并加和，测算得到资产组经营性资产价值。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，预计资产组的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出和与所得税收付有关的现金流量，故本次预计资产组的未来现金流量不考虑利息支出和所得税费用。

### 3、折现率的确定

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，资产减值测试中估算资产预计未来现金流量的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

风险的税前折现率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

本次评估，资产组税前折现率，参照企业价值评估中折现率计算方法，在加权平均资本成本（WACC）基础上，将各参数调整为税前口径。

$$\text{税前折现率} = \text{WACC}_{\text{税前}} = k_{e_{\text{税前}}} \times \frac{E_{\text{税前}}}{D + E_{\text{税前}}} + k_d \times \frac{D}{D + E_{\text{税前}}}$$

其中： $k_{e_{\text{税前}}}$  = 税前权益资本成本

$E_{\text{税前}}$  = 税前权益的市场价值

$D$  = 委估资产组运营相关有息负债的余额

$k_d$  = 委估资产组运营相关的债务资本成本

计算税前权益资本成本时，我们参考资本资产定价模型（“CAPM”），并将其调整为税前口径。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$k_{e_{\text{税前}}} = R_f + \beta \times (E[R_e]_{\text{税前}} - R_f) + \alpha$$

其中： $E[R_e]_{\text{税前}}$  = 税前市场期望回报率

$R_f$  = 长期国债期望回报率

$\beta$  = 贝塔系数

$\alpha$  = 企业特有风险调整系数

#### （四）公允价值减去处置费用的评估

由于难以搜集到适量的与被评估单位业务内容、经营模式、资产规模、财务状况可比的上市公司，不具备采用市场法的基础，故本次对资产组内的各项资产的公允价值分别评估汇总，并扣减处置费用，来确定商誉资产组的公允价值。即：

商誉资产组的公允价值 - 处置费用 =  $\Sigma$  资产组内各项资产的公允价值 - 处置费用

#### 1、各项资产的公允价值的评估

##### （1）长期待摊费用

本次长期待摊费用采用权益分摊法进行评估，即通过测算装修改造等支出在剩余经济受益期内的所分摊的权益，并进行无形贬值因素的修正及变现折扣修正来确定其公允价值。

## (2) 车辆

由于存在活跃二手车交易市场，故本次对车辆采用市场法进行评估；

市场法是通过分析最近市场上和委估资产类似的资产的成交价格，并对委估对象和参照物之间的差异进行调整，由此确定委估资产价值的方法。公式为：

车辆的公允价值=可比案例价格×品牌修正系数×交易情况修正系数×外观修正系数×内饰修正系数×车况修正系数×行驶里程修正系数×使用年限修正系数×变现折扣修正系数

## (3) 电子设备

本次通过市场询价，按二手电子设备的市场价值，并进行变现折扣修正来确定其公允价值；

### 2、处置费用的评估方法

根据《资产评估专家指引第 11 号—商誉减值测试评估》的规定，资产评估专业人员通常需要考虑的处置费用包括与评估对象处置有关的中介费用、相关税费等。

本次处置费用=附加税+印花税+中介服务费。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

### (二) 现场调查、收集评估资料

1、指导企业对纳入评估范围及影响评定估算的资产进行全面的清查核实、填报资产明细表，要求企业提供涉及评估对象和范围的详细资料；

2、资产评估专业人员进入委托人现场，听取委托人及资产组所在单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产

技术状态等情况；

3、对企业提供的资产明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函，对相关资产进行现场勘查和核实等。

5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符；

6、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况、竞争优势进行分析；

7、收集本次评估所需资料，对资产组范围内的主要资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

### （三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研收集市场信息，按照前述的评估方法并结合资产组所在单位的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、在相关企业提供资料的基础上，查阅有关资料，合理确定评估假设。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

### （四）编制和提交资产评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论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方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，本评估报告评估结论在以下假设条件下在评估基准日时成立，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。当假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## (一) 一般假设

### 1、持续经营假设

假设资产组将继续其存续状态，直至有相反证据表明其将终止并清算。

### 2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 3、现状利用假设

即一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

## (二) 特殊假设

1、假设运营资产组的模式没有发生重大变化，运营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持资产组的正常运作。假设经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致资产组的运营脱离既定的发展轨迹。

2、未来预测期内运营资产组的核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响资产组经营发展和收益实现的重大变动事项。

3、相关未来收益预测（现金流量预测）的数据由委托人及资产组运营方提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测（现金流量预测）的基础上，结合资产组的经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测（现金流量预测）可实现程度的保证。

4、资产组所在单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

5、企业未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

6、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

7、假设由资产组所在单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

8、无其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

9、假设评估基准日后运营资产组所产生的现金流入及流出为均匀发生。

10、资产组运营方与其租赁品牌商户海尚雅歌酒店于2025年11月签订了租金减免协议，约定从品牌商户收取的2025年12月1日至2028年11月30日的租金（含物业管理费）由 771.75万元/年调减为661.5万元/年。考虑到当前房地产租赁市场下行趋势，未来减租

期满后难以恢复至原合同的租金水平，本次评估假设减租协议到期后，不得不按减租后的条款维持租金减免。

11、运营资产组的生产经营场所系租赁取得，本次评估假设相关租赁合同到期后，资产组运营方届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

12、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。

13、假设资产组的运营在未来保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的情况；

14、假设运营资产组的销售额预收比例与销售额在各年确认收入比例与历史趋同；

15、假设资产组所在单位合同续签率与历史情况无重大差异。

## 十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

### （一）评估结论

纳入评估范围的商誉及相关资产组减值测试前的账面价值为 181.98 万元，基于委托人及评估对象管理层对资产组的预计使用安排、经营规划，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，资产组预计未来净现金流量的现值为-840.84 万元，公允价值减去处置费用后的净额为 58.79 万元，根据孰高原则，确定资产组的可收回金额为 58.79 万元。

### （二）评估结论的说明

1、本资产评估报告仅供委托人分析相关商誉在评估基准日是否存在减值时使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告、恰当使用评估结论。

2、本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层提供的财务资料和经营规划等相关资料，参考行业相关数据，对申报含商誉资产组可收回金额进行谨慎和合理的分析，从而得出本评估结论。评估结论是建立在委托人及评估对象管理层提供的财务资料和经营规划真实、准确、完整的基础上，委托人及评估对象管理层对申报资产的真实性和经营规划的合理性和可实现性负责，提请报告使用人关注该结论仅是专业机构在报告假设前提下发表的专业意见，不能作为价值实现的保证。

3、评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未来经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措

施后仍未达预期要求，导致未来经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

4、根据《企业会计准则第8号——资产减值》，预计资产的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量，故本次评估未考虑利息收支及所得税费用对预计资产的未来现金流量的影响。

### （三）评估结论使用有效期

本报告书评估结论有效期自评估基准日起至委托人编制完成评估基准日财务报告日止。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

我们执行本次资产评估业务的目的是对含商誉资产组评估并发表专业意见，对委估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供委估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人、资产组所在单位及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对委估资产的法律权属予以必要的查验；本资产评估报告不具有对委估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

### （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，评估人员未获悉存在与资产组的可收回价值相关的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与资产组运营方亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人提供的与中山巴黎资产组相关的2025年度财务数据，已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2026年4月20日出具了致同审字（2026）第110C014097号无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

### （五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

资产组运营方与其租赁品牌商户斐乐服饰有限公司于2026年1月签订了租赁补充协议,约定自2026年1月1日起承租方退回二层承租区域2,469 m<sup>2</sup>,即租赁范围由原1-2层4,651 m<sup>2</sup>调整为一层2,182 m<sup>2</sup>,租金单价调整为350元/m<sup>2</sup>/月,物业管理费8元/m<sup>2</sup>/月,本次评估考虑了该退租事项对评估结论的影响。

(六) 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专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查,仅为一般性的勘查,未进行专业性的技术测试,也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

(七) 与资产组的可收回价值相关的担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

1、抵押担保事项

无。

2、租赁事项

截至评估基准日2025年12月31日,资产组运营方重大租赁事项如下:

金额单位:元

序号	承租方名称	出租方名称	租赁面积 (平方米)	起租日期	止租日期	位置
1	中山巴黎	春天世纪企业管理(厦门)有限公司	18,000	2025/1/1	2025/12/31	厦门市思明区中山路76-132号1层-6层
2	斐乐服饰有限公司	中山巴黎	2182	2022/5/1	2032/4/30	厦门市思明区中山路76-132号1层
3	厦门祥凤金湾酒店管理有限公司	中山巴黎	7,803.82	2019/8/1	2034/7/31	厦门市思明区中山路76-132号4层-6层
4	厦门肯德基有限公司	中山巴黎	272	2020/11/1	2030/12/31	厦门市思明区中山路76-132号1层135-137号和2层226-227号、228号A单元及241-244号A单元
5	维尚潮宿(厦门)酒店管理有限公司	中山巴黎	4407.07	2024/6/1	2035/5/31	厦门市思明区中山路76-132号3层

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形在评估基准日至本评估报告日之间,委托人及评估对象管理层未申报产生重大影响的期后事项,资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(九) 本次评估含商誉资产组与含商誉资产组初始确认、以前会计期间含商誉资产组减值测试是否一致,资产组或资产组组合是否一致

经与委托人及会计师沟通，本次减值测试所包含的资产组范围与前次减值测试范围一致，无特殊调整。

#### (十) 本次与上次评估方法是否一致

含商誉资产组前次商誉减值测试评估采用的方法为预计未来现金流量现值法。本次商誉资产组所在单位预期未来业绩下降幅度较大，存在较为明显的减值迹象，本次评估采用预计未来现金流量折现法和公允价值减去处置费用法两种方法，并以孰高值作为其可收回金额，故本次选取的评估方法与前次相比增加了公允价值减去处置费用方法。

#### (十一) 其他需要说明的事项

1、本次评估范围仅以委托人、资产组所在单位申报的包含商誉资产组为准，未考虑委托人、资产组所在单位提供的资产组清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的包含商誉资产组可收回金额，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、委托人及评估对象管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。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。

5、本次评估中，我们参考和采用了资产组运营的历史及评估基准日财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据，我们假定上述财务报表数据真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

7、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二) 资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，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，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 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师不承担责任。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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) 资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(六) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(七) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为：2026年4月20日。

## 十四、资产评估师签字及评估机构印章

【本页以下无正文】

【本页无正文，系中天创意评报字（2026）第081号资产评估报告签章页】

资产评估师：



资产评估师：



北京中天创意资产评估有限公司

二〇二六年四月二十日



---

## 资产评估报告附件

- 一、资产组运营方财务报表
- 二、委托人和运营方营业执照复印件
- 三、资产组主要权属证明资料
- 四、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 六、资产评估机构企业法人营业执照副本复印件
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 八、资产评估结果汇总表