

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**家家悦集团股份有限公司并购
青岛维客商业连锁有限公司所涉及的
以财务报告为目的的商誉减值测试项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2022]第 020361 号
(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二二年三月三十一日



目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、委托人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
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 and 情况	- 15 -
九、评估假设	- 18 -
十、评估结论	- 19 -
十一、特别事项说明	- 19 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 21 -
十三、资产评估报告日	- 22 -
资产评估报告附件	- 24 -

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。

三、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、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告中涉及的与商誉相关的资产组的组成范围是由管理层确定的。

七、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。

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。

家家悦集团股份有限公司
并购青岛维客商业连锁有限公司所涉及的
以财务报告为目的的商誉减值测试项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020361 号

摘 要

家家悦集团股份有限公司因编制合并报表需要在每年年度终了对并购所形成的商誉进行减值测试。中水致远资产评估有限公司接受家家悦集团股份有限公司的委托，对家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司所形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组的可收回金额进行评估，并出具资产评估报告。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：对家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司所形成的与商誉相关的资产组的可收回金额进行评估，为家家悦集团股份有限公司企业合并所形成的商誉进行减值测试提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司所形成的与商誉相关的资产组，涉及的评估范围包括组成资产组的流动资产、非流动资产和流动负债（不含溢余资产、非经营性资产及有息负债）。

三、价值类型：按照《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组的可收回金额，因此本次减值测试评估报告的价值类型选择为可收回金额。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，通过估算该资产组的预计未来现金流量的现值来确定。

六、评估结论：经过评估专业人员测算，与商誉相关的资产组的可收回金额为 68,500.00 万元，金额大写：人民币陆亿捌仟伍佰万圆整。

七、评估结论使用有效期：本报告书评估结论仅适用于评估基准日当天，不适用于其他财务报告日。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设前提和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

家家悦集团股份有限公司
并购青岛维客商业连锁有限公司所涉及的
以财务报告为目的的商誉减值测试项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020361 号

正 文

家家悦集团股份有限公司：

中水致远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，采用预计未来现金流量的现值的评估方法，按照必要的评估程序，对家家悦集团股份有限公司企业合并所形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组的可收回金额进行评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：家家悦集团股份有限公司

统一社会信用代码：91371000166697725Y

住 所：威海市昆明路 45 号

法定代表人：王培桓

注册资本：60840.097 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1981 年 06 月 16 日

营业期限：无固定期限

经营范围：食品经营；医疗器械互联网信息服务；出版物互联网销

售；药品互联网信息服务；食品互联网销售；农产品质量安全检测；检验检测服务；道路货物运输（不含危险货物）；货物进出口；技术进出口；游艺娱乐活动；洗浴服务；理发服务；食品生产；餐饮服务；出版物零售；烟草制品零售；药品零售；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农副产品销售；非食用农产品初加工；礼品花卉销售；针纺织品销售；服装服饰零售；母婴用品销售；汽车装饰用品销售；日用化学产品销售；厨具卫具及日用杂品零售；日用品销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；办公用品销售；户外用品销售；日用玻璃制品销售；茶具销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；照相器材及望远镜零售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；家具销售；建筑装饰材料销售；箱包销售；室内卫生杀虫剂销售；橡胶制品销售；日用百货销售；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；化妆品零售；美发饰品销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用杂品销售；家居用品销售；宠物销售；宠物食品及用品零售；劳动保护用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食用农产品零售；初级农产品收购；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；机械设备租赁；游乐园服务；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；洗染服务；票务代理服务；摄像及视频制作服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；停车场服务；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估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》，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。家家悦集团股份有限公司通过非同一控制下企业合并，将青岛维客商业连锁有限公司纳入其合并报表范围，并确认了相应的商誉。本次评估目的是对家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司所形成的商誉进行减值测试，为相关会计报告主体商誉减值测试提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次进行减值测试的资产类型为商誉。商誉属于不可辨认无形资产，因此无法直接对其进行价值测试，需要通过间接的方式，即通过对资产组的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

本次评估对象为家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司时所形成的与商誉相关的资产组，涉及的评估范围包括组成资产组的流动资产、非流动资产和流动负债（不包含溢余资产、非经营性资产及有息负债）。

（一）商誉的形成

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是2018年3月，家家悦集团股份有限公司收购青岛维客商业连锁有限公司51.00%的股权形成的非同一控制下的并购商誉。该并购为控

股型并购，家家悦集团股份有限公司在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 25,660.63 万元，少数股东商誉 24,654.33 万元。

家家悦集团股份有限公司在完成并购之后的每一年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，并根据测试结果确定是否对商誉计提减值。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余额为 25,660.63 万元，少数股东商誉 24,654.33 万元。

（二）资产组的构成

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后，资产组范围由管理层最终确定，截止本次评估基准日，不包含商誉的资产组构成（按照合并报表口径和单体报表口径账面价值分别列示）如下：

金额单位：人民币万元

序号	合并报表项目名称	合并报表（公允价值）口径账面价值	科目名称	被并购方单体报表口径账面价值
1	货币资金	6,262.01	货币资金	6,262.01
2	应收账款	243.41	应收账款	243.41
3	预付账款	341.27	预付账款	341.27
4	其他应收款	336.53	其他应收款	336.53
5	存货	5,537.77	存货	5,537.77
6	其他流动资产	435.07	其他流动资产	435.07
一	流动资产合计	13,156.06	流动资产合计	13,156.06
1	固定资产	2,896.25	固定资产	2,896.25
2	使用权资产	26,914.31	使用权资产	26,914.31
3	无形资产	253.31	无形资产	253.31
4	长期待摊费用	5,243.79	长期待摊费用	5,243.79
5	其他非流动资产	18.38	其他非流动资产	18.38
二	非流动资产合计	35,326.05	非流动资产合计	35,326.05
三	资产总计	48,482.11	资产总计	48,482.11
1	应付账款	12,318.44	应付账款	12,318.44
2	预收款项	2,697.13	预收账款	2,697.13
3	合同负债	199.28	合同负债	199.28
4	应付职工薪酬	517.53	应付职工薪酬	517.53
5	应交税费	131.22	应交税费	131.22
6	其他应付款	878.75	其他应付款	878.75
四	流动负债	16,742.36	流动负债	16,742.36
五	非流动负债	0.00	非流动负债	0.00
六	负债总计	16,742.36	负债总计	16,742.36

序号	合并报表项目名称	合并报表（公允价值）口径账面价值	科目名称	被并购方单体报表口径账面价值
七	资产组净值	31,739.75	资产组净值	31,739.75

评估范围具体以委托人和产权持有单位申报的资产清单为准。

（三）资产组涵盖业务内涵的一致性确认

根据管理层的介绍，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业务内涵相同，保持了一致性。

（四）利用专家工作-利用专业报告

本次评估报告不涉及引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估选择的价值类型为可收回金额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年12月31日，是委托人根据财务报告日确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《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);

3. 《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订通过);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,自2017年6月1日起施行,2019年1月2日财政部令第97号修正);

5. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,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通过);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(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修正);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布,2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);

8. 《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50号,2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订);

9. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

10. 《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2019年第39号公告;

11. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;

12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《企业会计准则第8号——资产减值》;
13. 《企业会计准则第20号——企业合并》;
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

(三) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 房地产权证(或者不动产权证书)、土地使用权证;
5. 机动车行驶证;
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(四) 取价依据

1. 青岛维客商业连锁有限公司管理层分别提供的最近一期财务预算及预测数据;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
3. 评估基准日及历史年度的财务报表及财务明细账;
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;

5. 固定资产、无形资产及长期待摊费用相关折旧及摊销政策;
6. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
7. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
8. 现行的国家和地方税收政策和规定;
9. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
10. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
11. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率;
12. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(五) 其他参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
4. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
5. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
6. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

商誉是不可辨认无形资产, 因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现, 通过估算该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者较高者确定。

(一) 预计未来现金流量

预计未来现金流量采用收益途径方法进行测算, 即按照目前状态及使用、管理水平使用资产组可以获取的收益。

1.关于现金流口径

本次预计未来现金流量采用的现金流口径为税前自由现金流量。计算公式为：

自由现金流量_{税前}=EBITDA-资本性支出-净营运资金变动

EBITDA 为息税折旧摊销前利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用+折旧摊销

2.关于折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率选取（所得税）前加权平均资本成本（WACC），计算公式：

首先计算 WACC

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为股东权益价值；

D：为债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为债务资本成本。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

其次，将 WACC 转换为税前 WACC，公式：

$$WACC_{\text{税前}} = WACC / (1 - T)$$

3.关于收益期

本次评估根据资产组（或资产组组合）的可以通过简单维护更新资产组内相关资产持续盈利，故采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，预测期为 5 年。在此阶段中，根据对历史业绩及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为 2027 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段中，保持稳定的收益水平考虑。

4.收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n}$$

式中：

P —— 资产组的预计未来现金流量的现值；

A_i —— 收益变动期的第 i 年的息税前年自由现金流量；

A —— 收益稳定期的息税前年自由现金流量；

R —— 税前折现率；

n —— 收益变动期预测年限。

（二）公允价值减处置费用

在估计资产公允价值减去处置费用后的净额时，按照下列顺序进行：

①公允价值减去处置费用后的净额应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

②不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

③在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可

以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

截至评估基准日家家悦集团股份有限公司对委估的与商誉相关的资产组没有销售意图,不存在销售协议价格,同时也无法获得同行业类似资产组交易案例,委估资产不存在资产活跃市场。故本次评估无法可靠计量委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。

结合本次评估目的和评估对象,将资产和负债所形成权益视为一个资产组,该资产组内资产的配置应属有效,基本不存在能使资产组合未来现金流发生明显改变或重置的可能。即对资产组内资产进行有效配置或重置的前提下,委估资产组在剩余经济年限的现金流折现值,和资产组在现有管理经营模式下剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值不会有较大差异。由此得到的资产组公允价值减去处置费用后的净额一般会低于该资产组预计未来净现金流量现值。

故本次对家家悦集团股份有限公司并购青岛维客商业连锁有限公司股权所形成的与商誉相关的资产组可收回金额采用预计未来现金流量现值方法确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产组实施了现场评估工作,本次评估程序实施过程介绍如下:

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;评估目的;评估对象和评估范围;价值类型;评估基准日;评估报告使用限制;评估报

告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估范围内的资产组、资产组组合进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和

评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核査验证。核査验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产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，形成初步测算结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

（一）假设前提

1. 持续经营假设：是指假设包含商誉的资产组相关的经营活动可以连续下去，保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。
2. 假设评估基准日后公司经营所处的国家政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
3. 假设公司经营所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、利率等政策无重大变化。
4. 假设评估基准日后公司采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致，具有连续性和可比性。
5. 假设公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。公司业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划实现。
6. 假设商誉资产组在预测期内经营现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
7. 假设公司经营租赁场地签订的租赁协议到期后可正常续期。
8. 假设家家悦及内蒙古维乐惠超市有限公司提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（二）评估限制条件

本评估结论是依据本次评估目的，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十、评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，与商誉相关的资产组的可收回金额为 68,500.00 万元，金额大写：人民币陆亿捌仟伍佰万圆整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业资产组存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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。

（二）由青岛维客商业连锁有限公司提供的与评估相关营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）青岛维客商业连锁有限公司与青岛华泰置业集团有限公司、青岛晓小群商业经营管理有限公司等多家企业就连锁超市经营场所的租

赁达成协议，租赁面积合计 112,917.59 m²。

（五）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

青岛维客商业连锁有限公司与青岛李沧建行分别签订《2021-流贷-110201 号》、《2021-流贷-101201 号》、《2021-流贷-040801 号》、《2021-流贷-052103 号》借款合同，最高额保证合同编号《2018-JJYBZ-001》、《建李沧保（2016）001 号》，抵押合同编号《2018-最高额抵押-112101 号》、《2018-最高额抵押-112103 号》最高额抵押合同，对应金额分别为 20,000,000.00 元、70,000,000.00 元、40,000,000.00 元、30,000,000.00 元，对应贷款利率分别为 4.79%、4.79%、4.79%、4.79%，到期日分别为 2022/09/30、2022/10/12、2022/04/13、2022/05/21，抵押物为：房权证平房字第 10125 号房产，面积 5,669.71m²，房权证平房字第 10126 号房产，面积 4,461.95 房 m²，权证平房字第 10127 号房产，面积 3,071.13m²，房权证平房字第 10128 号房产，面积 732.54m²，鲁（2017）青岛市城阳区不动产权第 0043744 号房产，面积 29322.55m²。

（六）本次评估结论依赖于资产组预计未来现金流量预测的准确性。资产评估机构及资产评估专业人员对预计未来现金流量核查工作仅限于假设前提及预测数据逻辑合理性，并不保证预计未来现金流的可实现性。

预计未来现金流量预测是委托人及青岛维客商业连锁有限公司管理层以资产的当前状况为基础预计使用安排、经营规划及盈利预测下产生，依赖于管理层对未来经营规划及落实情况，如实际经营情况与经营规划发生偏差，而时任管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则估值结论会发生变化。

（七）纳入本次评估范围内的资产组由管理层确定，且本次资产组与商誉形成时所确认的资产组一致。

（八）本次选取的评估方法与 2020 年商誉减值测试的评估方法一致。

(九) 评估程序受到限制的说明、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实, 受客观条件所限, 资产评估专业人员无法进行实物勘察, 仅通过产权持有单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中, 资产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, 主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(十) 评估基准日资产组存在的法律、经济等未决事项的说明
无。

(十一) 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

无。

(十二) 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的, 受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(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师不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论仅适用于评估基准日当天，不适用于其他财务报告日。

十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2022年3月31日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师： 吴海燕



资产评估师： 许辉



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

1. 委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
2. 委托人及产权持有单位的承诺函；
3. 签名资产评估师的承诺函；
4. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
5. 北京市财政局备案公告（2017-0078 号）（复印件）；
6. 资产评估机构证券资格备案公告（复印件）；
7. 签名资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。