

本报告依据中国资产评估准则编制

锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试涉及的  
甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额

# 资产评估报告

苏华评报字[2020]第446号

（共1册，第1册）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十月三十日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009202000519

资产评估报告名称： 锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试涉  
及的 甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收  
回金额

资产评估报告文号： 苏华评报字[2020]第446号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王欣(资产评估师)、曹文明(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16

## 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。

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。

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。

三、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。

四、资产组涉及的资产、负债清单及预计未来现金流量预测资料由锦泓时装集团股份有限公司申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；其他资料由甜维你（上海）商贸有限公司提供；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估师已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。

七、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。

锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试涉及的  
甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第446号

江苏华信资产评估有限公司接受锦泓时装集团股份有限公司委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试所涉及的甜维你（上海）商贸有限公司资产组在2020年9月30日的预计可收回金额进行了评估。现将评估报告摘要如下。

**1、评估目的：**为锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试所涉及的甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额提供价值参考。

**2、评估对象：**甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额。

**3、评估范围：**锦泓时装集团股份有限公司认定并申报的甜维你（上海）商贸有限公司资产组在评估基准日的长期资产。

**4、价值类型：**可收回金额。

**5、评估基准日：**2020年9月30日。

**6、评估方法：**收益法。

**7、评估结论及其使用有效期**

**（1）评估结论**

根据锦泓时装集团股份有限公司提供的资产组预计未来现金流量预测数据，在资产组所涉及公司持续经营及本报告所列示假设和限定条件下，经过分析测算，甜维你（上海）商贸有限公司资产组在2020年9月30日的可收回金额为**330,000.00**万元，大写人民币**叁拾叁亿元整**。

**（2）评估结论使用有效期**

本评估结论仅对评估基准日2020年9月30日进行商誉减值测试有效。

**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。

锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试涉及的  
甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额

## 资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第446号

锦泓时装集团股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试所涉及的甜维你（上海）商贸有限公司资产组在 2020 年 9 月 30 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、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

证券代码：603518

公司名称（委托人）：锦泓时装集团股份有限公司（以下简称：“锦泓集团”）

法定住所：南京市秦淮区中山南路 1 号 60 层

法定代表人：王致勤

注册资本：25239.6052 万元整

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：服装、服饰设计、生产、销售；时装面料、辅料、鞋帽、箱包、皮革制品、仿皮革及仿皮毛制品、首饰与配饰的设计、开发与销售；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；企业管理服务及咨询；信息技术服务；会计、税务服务；文化活动组织策划；物业管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

#### （二）其他资产评估报告使用人



其他资产评估报告使用人为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。

## 二、评估目的

本项目评估目的是为锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试所涉及的甜维你（上海）商贸有限公司资产组可收回金额提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围内容

评估对象为锦泓时装集团股份有限公司拟进行以财务报告为目的的商誉减值测试涉及的甜维你（上海）商贸有限公司的资产组可收回金额。

评估范围为锦泓时装集团股份有限公司认定并申报的甜维你（上海）商贸有限公司资产组在评估基准日的长期资产。涉及的评估范围包括组成资产组的无形资产、长期待摊费用和固定资产。

### （二）商誉的形成

根据管理层的介绍及评估人员的了解，本次需进行减值测试的商誉初始形成是2017年2月28日，锦泓时装集团股份有限公司收购甜维你（上海）商贸有限公司90%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，甜维你（上海）商贸有限公司在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉249,392.19万元。

截止评估基准日，因前述并购所形成的商誉未计提减值。

### （三）资产组的设别与界定

在评估人员与管理层充分沟通后，管理层最终确定，截止本次评估基准日，资产组组成具体列示如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	
		A	
固定资产	8	668.36	
无形资产	14	151,087.61	
长期待摊费用	17	5,613.64	

<b>资产合计</b>	20	157,369.62
<b>按公允价值调整后资产组的账面净值</b>		157,369.62

本次评估对象和评估范围与锦泓时装集团股份有限公司进行商誉减值测试申报的评估对象和评估范围一致。具体以锦泓时装集团股份有限公司认定并申报的资产清单为准。

### 3、评估范围内主要资产概况

委托人申报的资产组主要包括固定资产、长期待摊费用 and 无形资产。

#### （1）固定资产—电子设备

申报的电子设备共 1865 项，包括电脑、打印机等，购置于 2017 年~2020 年，分布于全国各地的门店及韩国子公司正常使用。

#### （2）长期待摊费用—装修

申报的长期待摊费用共 6237 项，为全国各专柜的装修费用、Logo 费、改造费用等。

#### （3）无形资产

包括 395 项商标、24 项专利、17 项著作权、43 项域名和 16 项软件系统。商标、专利、著作权和域名均从衣念时装香港有限公司外购获得。申报的 395 项商标中，21 项商标存在权属瑕疵，中国大陆地区的 117 项商标基准日时已质押。

#### （四）资产组涵盖业务内涵的一致性确认

资产组涉及的主要业务内容为服装销售业务，包括男装、女装、童装（含婴童）的销售。

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、价值类型

依据《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。”；依据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条：“执行以财务报告为目的的评估业务，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。”本次执行商誉减值测试评估业务，对应的会计计量属性为资产可收回金额。

故本次评估的价值类型为资产可收回金额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

## 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通过）。

3、《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通过）。

### （二）准则依据

1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）。

2、《企业会计准则第 8 号—资产减值》（财政部财会[2006]3 号）。

3、《企业会计准则第 8 号—资产减值》应用指南（财政部财会[2006]18 号）。

4、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号）。

5、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）。

6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）。

7、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）。

8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）。

- 9、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 10、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）。
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

### （三）权属依据

- 1、资产组所涉及公司（含下属长期投资单位）提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、资产组所涉及公司章程。
- 3、专利证书、商标注册证、著作权相关权属证明。
- 4、资产组所涉及公司提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 5、其他产权证明文件及材料。

### （四）取价依据

- 1、资产组所涉及公司提供的财务报表或者公开财务资料。
- 2、资产组所涉及公司提供的男装、女装和童装三个品牌的经营计划、战略规划、实施策略、资产组预计未来现金流量的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 6、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

### （五）其他参考依据

- 1、委托人提供的资产组申报表。
- 2、访谈记录。
- 3、其他。

## 七、评估方法

## （一）评估方法的选择

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。

由于锦泓时装集团股份有限公司对委估资产组没有对外出售意图，不存在销售协议价格；且在公开市场上难以找寻与委估资产组相同和相类似的交易案例，评估人员无法通过所获取的资料和信息可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额。

再者，根据《以财务报告为目的的评估指南》规定，后续期间商誉减值测试的评估方法应与以前期间的保持一致。

综上，本次评估采用收益法确定资产组预计未来现金流量的现值，并以此作为委估资产组的可收回金额。

## （二）资产组预计未来现金流量的现值计算模型

### 1、计算模型的选取

预计未来现金流量采用收益途径方法进行测算，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<sub>i</sub>——收益变动期的第 i 年的息税前年权益自由现金流量；

A——收益稳定期的息税前年权益自由现金流量；

R——税前折现率；

n——收益变动期预测年限；

本次预计未来现金流量采用的现金流口径为税前权益自由现金流量。计算公式为：

自由现金流量<sub>税前</sub> = 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、收益期和预测期的确定

预测期：经过对商誉所在资产组所处的宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息及公司经营现状、经营计划、战略方向等内部经营信息分析，本次评估预测期按 5.25 年考虑，即从 2020 年 10 月至 2025 年 12 月。

收益期：根据资产组涉及公司持续经营的意图，本次收益期按无固定期限考虑。

## 3、预计未来现金流量预测过程

(1) 分析商誉所在资产组所处的宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息及企业经营现状、经营计划等内部经营信息，评价其与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

(2) 结合企业经营的产品、市场、所处的行业或者所在国家或者地区的长期平均增长率，或者该资产所处市场的长期平均增长率，分析企业历史收入、费用的变化趋势和相互关系，运用这些趋势和关系对企业提供资产组的预计未来现金流量进行复核，该预计未来现金流量涉及的财务预算已经企业管理层提供批准。

(3) 以资产的当前状况为基础，对企业提供的预算和预测期之后年份的增长率进行合理的调整。

(4) 对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行估计，合理确定评估假设。

(5) 选择恰当的方法估算预测期后的终值。

(6) 以资产的当前状况为基础，考虑维持资产正常运转或者原定正常产出水平所必需的现金流出，确定营运资金、资本性支出。

## 4、税前折现率的测算

本次评估先在股东权益要求的回报率（CAMP）的基础上测算折现率，再将其调整为税前的折现率（R）。

$k_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$k_e = R_f + \beta_L MRP + Q$$

式中， $R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$Q$ ：企业特定风险调整系数。

税前折现率的调整公式为

$$R_{\text{税前}} = \frac{K_e^{\text{税后}}}{1 - (\text{所得税税率} + \text{税率调整})}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

### （二）现场调查核实

1、指导资产组所涉及公司清查资产、准备评估资料等。

2、依据资产组申报表，评估人员会同企业有关人员，合理利用观察、询问、访谈、核对、函证、监盘、勘查、书面审查、实地调查等手段，对资产组进行现场调查，并对收集的资料进行必要的核查验证。

3、调查核实资产组的法律、物理、技术与经济等具体特征，合理判断相关资产组独立产生现金流的能力，关注其与商誉初始确认时的资产组的一致性；

4、了解资产组所处的宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息及公司经营计划等内部经营信息，并评价其与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

5、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

### （三）评定估算

根据会计准则的要求，结合所获取的外部环境信息、内部经营信息，着重考虑已出现的商誉减值迹象，合理选取评估模型与参数，收集市场信息、分析、估

算形成初步评估结果。

#### （四）评估结果汇总、评估结论分析

对初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价评估结果的合理性及所使用数据质量的基础上，确定评估结论。

#### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，资产组所涉及公司可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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。

#### （二）具体假设

1、资产组所处的宏观经济环境、地域因素无重大变化，国家现行的有关法律法规及政策无重大变化。

2、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。

3、在预测期内，委估资产组的构成不发生变化。



4、假设资产组所涉及公司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。公司的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务,核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设资产组所涉及公司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。

6、假设门店的租赁合同到期后可以按合理的价格续租。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产组所涉及公司造成重大不利影响。

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当上述假设条件发生变化时,本评估机构及资产评估师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。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

根据锦泓时装集团股份有限公司提供的资产组预计未来现金流量预测数据,在资产组所涉及公司持续经营及本报告所列示假设和限定条件下,经过分析测算,甜维你（上海）商贸有限公司资产组在 2020 年 9 月 30 日的可收回金额为 **330,000.00** 万元,大写人民币叁拾叁亿元整。

### (二) 评估结论的使用有效期


本评估结论仅对评估基准日2020年9月30日进行商誉减值测试有效。

## 十一、特别事项说明

1、资产组范围内涉及的 117 项商标专用权涉及质押事项,为南京金维格服装产业投资合伙企业向招商银行股份有限公司南京分行的银行借款进行质押担保,本次未考虑该事项对评估结论的影响。

2、对于甜维你申请的商标、著作权和域名,评估人员核实了企业提供的证书原件、续展证明和转让文件,其中 21 项商标缺少相关权属文件证明,本次评估未考虑该权属瑕疵事项对评估结论的影响。

序号	无形资产内容或名称	申请日	授权日	商标注册号	备注
1		2004/2/20	2004/2/20	G839104	缺商标注册证
2		2009/4/17	2011/6/1	1460914	缺商标注册证
3	 E-LAND	2010/5/4	2011/12/5	301604628AA	停止使用, 不再续展
4		1998/6/30	1999/12/21	1999B16679	缺商标注册证
5	 E-LAND	2010/5/4	2011/12/5	301604628AB	停止使用, 不再续展
6	<b>Teenie Weenie</b>	2014/9/10			只有申请文件
7	<b>TEENIE WEENIE</b>	2008/9/16	2010/1/20	141001	缺续展文件
8		2012/2/29	2012/3/1	2292223	缺转让文件
9		2012/2/29			无任何文件
10		2012/2/29	2012/3/1	2292226	缺转让文件
11		2012/2/29	2015/10/30	2292227	缺转让文件
12		2012/2/29	2012/3/1	2292224	缺转让文件
13		2012/2/29			无任何文件
14		2012/2/29	2012/3/1	2292222	缺转让文件
15	<b>teenie weenie</b>	2008/8/13	2008/8/13	1721766	缺商标注册证

16	teenie weenie	2008/8/13	2008/8/13	1721765	缺商标注册证
17	TEENIEWEENIE	2016/9/14			只有申请文件
18	Teenie Weenie	2016/9/14			只有申请文件
19		2016/9/14			只有申请文件
20	Teenie Weenie	2006/6/22	2007/4/27	5043393	缺商标注册证
21	Teenie Weenie	2006/6/22	2008/10/17	5173611	缺商标注册证

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估师未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。


4、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。

## 十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2020年10月30日。

(本页无正文 为签字盖章页)

资产评估师: 

资产评估师: 

江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十月三十日

