

公司代码：600828

公司简称：600828

茂业商业股份有限公司
2025年度商誉减值测试报告

请年审会计师对该报告中公司填报的内容核实并确认。

年审会计师是否已核实确认：是 否

年审会计师姓名：武丽波、袁玲玲

会计师事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

一、是否进行减值测试

是 否

注：如选是请继续填写后续内容。

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

是 否

资产组名称	评估机构	评估师	评估报告编号	评估价值类型	评估结果
成都市茂业仁和春天百货有限公司	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	田俊峰、谢桂芳	深国誉评报字 ZB[2026]第 121 号	可回收金额	24,992.47 万元
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	田俊峰、谢桂芳	深国誉评报字 ZB[2026]第 116 号	可回收金额	99,644.00 万元

内蒙古茂业百货（集团）有限公司	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	田俊峰、谢桂芳	深国誉评报字 ZB[2026]第 119 号	可回收金额	660,268.86 万元
泰州第一百货商店股份有限公司	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	田俊峰、谢桂芳	深国誉评报字 ZB[2026]第 115 号	可回收金额	17,893.00 万元
成都茂业投资有限公司	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	田俊峰、谢桂芳	深国誉评报字 ZB[2026]第 118 号	可回收金额	146,176.49 万元

三、是否存在减值迹象：

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
成商集团南充茂业百货有限公司资产组	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
成商集团控股有限公司	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	不存在减值迹象	以前年度已全额计提减值	否		未减值不适用	
菏泽茂业百货有限公司	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
成都市茂业仁和春天百货有限公司	不存在减值迹象		否	已出具专项评估报告	未减值不适用	
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	其他减值迹象		是	已出具专项评估报告	公司管理层判断	
成都茂业置业有限公司	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司资产组	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
内蒙古茂业百货（集团）有限公司资产组	其他减值迹象		是	已出具专项评估报告	公司管理层判断	
泰州第一百货商店股份有限公司资产组	不存在减值迹象		否	已出具专项评估报告	未减值不适用	
成都茂业投资有限公司资产组	不存在减值迹象		否	已出具专项评估报告	未减值不适用	

四、商誉分摊情况

单位：元 币种：人民币

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
成商集团南充茂业百货有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	34,294,724.05	全部分摊至该资产组	4,938,488.56
成商集团控股有限公司-春南资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	18,005,911.76	全部分摊至该资产组	2,816,075.12
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	14,447,088.85	全部分摊至该资产组	12,054,063.85
菏泽茂业百货有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	65,964,145.90	全部分摊至该资产组	10,380,298.14
成都市茂业仁和春天百货有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	378,796,465.94	全部分摊至该资产组	204,156,734.01
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	1,112,546,666.45	全部分摊至该资产组	796,255,125.25
成都茂业置业有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	156,002,578.37	全部分摊至该资产组	76,283.60

呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	3,146,272.51	全部分摊至该资产组	1,137,371.46
内蒙古茂业百货（集团）有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	4,218,413,252.34	全部分摊至该资产组	413,824,850.20
泰州第一百货商店股份有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	125,783,287.15	全部分摊至该资产组	58,374,711.07
成都茂业投资有限公司资产组	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组。	以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	1,448,069,594.29	全部分摊至该资产组	83,949,225.52

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

按上述表格填写前会计期间资产组或资产组组合构成（如有差异）。

（一） 变更前

单位：元 币种：人民币

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
不适用					

五、商誉减值测试过程

（一）重要假设及其理由

1、一般假设

持续经营假设是指假设包含商誉资产组相关的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

2、特殊假设

- (1)、现时中国大陆或对公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。
- (2)、公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。
- (3)、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。
- (4)、公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。
- (5)、公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。
- (6)、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。
- (7)、不考虑通货膨胀因素的影响。
- (8)、中国大陆或对公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- (9)、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。

（二）整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元 币种：人民币

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
成商集团南充茂业百货有限公司资产组	4,938,488.56		4,938,488.56	29,356,235.49	34,294,724.05
成商集团控股有限公司-春南资产组	2,816,075.12		2,816,075.12	15,189,836.64	18,005,911.76
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司资产组	9,643,251.08	2,410,812.77	12,054,063.85	2,393,025.00	14,447,088.85

菏泽茂业百货有限公司资产组	9,342,268.33	1,038,029.81	10,380,298.14	55,583,847.76	65,964,145.90
成都市茂业仁和春天百货有限公司资产组	204,156,734.01		204,156,734.01	174,639,731.93	378,796,465.94
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司资产组	796,255,125.25		796,255,125.25	316,291,580.60	1,112,546,705.85
成都茂业置业有限公司资产组	76,283.60		76,283.60	155,926,294.77	156,002,578.37
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司资产组	1,137,371.46		1,137,371.46	2,008,901.05	3,146,272.51
内蒙古茂业百货(集团)有限公司资产组	289,677,395.14	124,147,455.06	413,824,850.20	3,804,588,402.14	4,218,413,252.34
泰州第一百货商店股份有限公司资产组	55,528,366.32	2,846,344.75	58,374,711.07	67,408,576.08	125,783,287.15
成都茂业投资有限公司资产组	83,949,225.52		83,949,225.52	1,364,120,368.77	1,448,069,594.29

(三) 可收回金额

1. 公允价值减去处置费用后的净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产组名称	公允价值层次	公允价值获取方式	公允价值	处置费用	公允价值减去处置费用后的净额
成商集团控股有限公司-春南资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	210,818,800.00	16,970,800.00	193,848,000.00
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最	9,572,100.00	675,100.00	8,897,000.00

		佳估计数确定			
成都茂业置业有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	240,343,100.00	19,348,100.00	220,995,000.00
成都茂业投资有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	1,639,294,300.00	177,529,400.00	1,461,764,900.00
成都市茂业仁和春天百货有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	280,226,200.00	30,301,500.00	249,924,700.00
成商集团南充茂业百货有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	227,682,700.00	16,051,600.00	211,631,100.00
内蒙古茂业百货(集团)有限公司资产组	第三层次	采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	6,678,131,900.00	75,443,300.00	6,602,688,600.00

根据《企业会计准则第8号——资产减值》：处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定。

前述信息是否与以前期间不一致

是 否

2. 预计未来现金净流量的现值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金净流量的现值
菏泽茂业百货有限公司资产组	2026~2030	2%	14%-17%	9,974,784.16—13,244,467.67	2030年以后	0%	17%	13,244,467.67	10.81%	139,000,000.00
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司资产组	2026~2030	7%-18%	9%-14%	40,423,041.52—88,693,709.75	2030年以后	0%	14%	88,693,709.75	8.68%	996,440,000.00
泰州第一百货商店股	2026~2030	-4%-2%	6%-7%	15,134,089.50—17,301,354.92	2030年以后	0%	7.00%	17,301,354.92	9.45%	178,930,000.00

份有限公司资产组										
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司资产组	2026~2030	2%-4%	1%— 5%	25,041.08—238,645.61	2030年以后	0%	5%	226,691.41	8.68%	3,170,000.00

预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
预测期利润率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
预测期净利润是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
稳定期利润率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
稳定期净利润是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
折现率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(四) 商誉减值损失的计算

单位：元 币种：人民币

资产组名称	包含商誉的资产组 或资产组组合账面 价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东 的商誉减值准备	以前年度已计提的 商誉减值准备	本年度商誉减值 损失
成商集团南充茂业 百货有限公司资产 组	34,294,724.05	211,631,100.00	-			-
成商集团控股有限 公司-春南资产组	18,005,911.76	193,848,000.00	-			-
乐山市峨眉山风景 区成商凤凰湖有限 公司资产组	14,447,088.85	8,897,000.00	5,550,088.85	4,440,071.08	9,643,251.08	-
菏泽茂业百货有限 公司资产组	65,964,145.90	139,000,000.00	-			-
成都市茂业仁和春 天百货有限公司资 产组	378,796,465.94	249,924,700.00	128,871,765.94	128,871,765.94	188,746,970.21	-
成都市青羊区茂业 仁和春天百货有限 公司资产组	1,112,546,666.45	996,440,000.00	116,106,666.45	116,106,666.45	72,826,095.51	43,280,570.94
成都茂业置业有限 公司资产组	156,002,578.37	220,995,000.00	-			-
呼和浩特市茂业物 业服务有限责任公	3,146,272.51	3,170,000.00	-			-

司资产组						
内蒙古茂业百货（集团）有限公司资产组	4,218,413,252.34	4,102,463,429.00	115,949,823.34	81,164,876.34	64,929,147.73	16,235,728.61
泰州第一百货商店股份有限公司资产组	125,783,287.15	178,930,000.00	-			
成都茂业投资有限公司资产组	1,448,069,594.29	1,461,764,941.00	-			

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元 币种：人民币

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	是否存在业绩承诺	是否完成业绩承诺	备注
不适用							

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

单位：元 币种：人民币

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	首次业绩下滑 50%以上的年度	下滑趋势是否已扭转	备注
不适用							

八、未入账资产

是 否

资产名称	资产类型	资产寿命	未入账原因

不适用			
-----	--	--	--