

银座集团股份有限公司以财务报告商
誉减值测试为目的确定石家庄东方城
市广场有限公司资产组可收回金额

资产评估说明

中天华资评报字[2024]第10044号
(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年3月15日



评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	15
第四部分 资产基础法评估说明	23
一、流动资产评估说明	23
二、投资性房地产评估说明	25
三、房屋建筑物评估说明	40
四、机器设备评估说明	52
五、长期待摊费用评估说明	62
六、负债评估说明	63
第五分 评估结论及分析	65

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年3月15日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1. 企业名称：银座集团股份有限公司
2. 类型：股份有限公司(上市)
3. 住所：济南市泺源大街中段
4. 法定代表人：马云鹏
5. 注册资本：520,066,589 元
6. 成立日期：1993 年 02 月 27 日
7. 统一社会信用代码：913700002671701644
8. 股票代码：600858.SH

9. 经营范围：一般项目：会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；物业管理；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；居民日常生活服务；光学仪器销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动；家具零配件销售；宠物销售；木制容器销售；绘图、计算及测量仪器销售；服务消费机器人销售；竹制品销售；棕制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；智能无人飞行器销售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；渔具销售；室内卫生杀虫剂销售；食品用洗涤剂销售；未经加工的坚果、干果销售；日用百货销售；谷物销售；豆及薯类销售；棉、麻销售；农副产品销售；针纺织品及原料销售；家用电器销售；游艺及娱乐用品销售；第二类医疗器械销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；医护人员防护用品零售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；个人卫生用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；日用品销售；礼品花卉销售；母婴用品销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；户外用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；乐器零售；照相器材及望远镜零售；玩具、动漫及游艺用品销售；五金产品零售；灯具销售；家具销售；卫生洁具销售；宠物食品及用品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；皮革销售；汽车装饰用品销售；日用玻璃制品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；音响设备销售；玩具销售；办公用品销售；鲜蛋批发；茶具销售；金银制品销售；皮革制品销售；钟表与计时仪器销售；停车场服务（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）许可项目：食品经营（销售预包装

装食品)；食品经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；特殊医学用途配方食品销售；第三类医疗器械经营；烟草制品零售；出版物零售；酒类经营；食品经营(销售散装食品)；小食杂；出版物互联网销售；食品互联网销售；货物进出口；餐饮服务；粮食收购；食品进出口；食品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：石家庄东方城市广场有限公司(以下简称：石家庄公司)

2. 企业性质：其他有限责任公司

3. 注册资本：14,500万(元)

4. 注册地址：河北省石家庄市新华区中山西路83号

5. 法定代表人：刁雷达

6. 统一社会信用代码：91130100601007232D

7. 经营范围：预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)、散装食品销售(含冷藏冷冻食品、含熟食)、特殊食品销售(婴幼儿配方乳粉销售、保健食品销售)；卷烟零售，雪茄烟零售；国内版图书报刊的零售，日用百货、纺织品、服装鞋帽、皮革制品、文化办公用品、体育用品及器材、五金化工产品(不含化学危险品及其他前置性行政许可项目)、家用电器及电子产品、工艺美术品、黄铂金制品、珠宝首饰、化妆品、洗涤用品、劳保用品、计生用品、汽车配件、家具、装饰材料、钟表眼镜、生鲜肉、未经加工的食用农产品的批发、零售；照相服务、电脑画像；首饰加工；会议展览服务；房屋场地租赁；仓储(不含化学危险品)服务；餐饮服务；代理国内广告业务、发布国内户外广告业务；停车场服务；打字复印(仅限分支机构经营)；物业服务、代收电话费、水电费、有线电视费；写字间出租；儿童室内娱乐服务。(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。)

8. 企业概况：

石家庄东方城市广场有限公司系石家庄市东方联合总公司和美国巴多维·加桑公司于1992年7月7日共同投资设立，注册资本1,500.00万美元，其中：石家庄市东方联合总公司出资600.00万美元，占注册资本的40.00%；美国巴多维·加桑公司出资900.00万美元，占注册资本的60.00%。2009年9月前，股东为：中国东方资产管理公司，股份占注册资本的92.73%，石家庄市东方企业发展有限公司，占注册资本的6.20%；国储物资调节中心占注册资本的1.07%。

2009年9月银座集团股份有限公司、山东商业集团总公司从中国东方资产管理公司分别取得55.14%，37.59%的股份；2010年12月，山东商业集团总公司将37.59%股份，转让给山东世界贸易中心。截至2023年12月31日，公司注册资本14,500.00万元，其中：银座集团股份有限公司出资7,995.30万元，占注册资本的55.14%；山东世界贸易中心出资5,450.55万元，占注册资本的37.59%；石家庄市东方企业发展有限公司出资899.00万元，占注册资本的6.20%；国储物资调节中心出资155.15万元，占

注册资本的 1.07%，各股东所占注册资本比例如下：

石家庄东方城市广场有限公司股权结构明细表

股东名称	2023年12月31日				出资方式
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	
银座集团股份有限公司	7,995.30	55.14%	7,995.30	55.14%	货币
山东世界贸易中心	5,450.55	37.59%	5,450.55	37.59%	货币
石家庄市东方企业发展有限公司	899.00	6.20%	899.00	6.20%	货币
国储物资调节中心	155.15	1.07%	155.15	1.07%	货币
合计	14,500.00	100.00%	14,500.00	100.00%	

9. 财务状况

石家庄公司（公允价值）近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	40,875.81	37,424.72	35,414.30
负债总额	11,602.81	10,804.49	10,599.72
净资产	29,273.00	26,620.23	24,814.58
项 目	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	3,859.33	3,262.77	3,699.01
利润总额	-3,682.92	-2,652.77	-1,805.65
净利润	-3,682.92	-2,652.77	-1,805.65

石家庄公司（账面价值）近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	30,232.95	27,536.39	26,280.50
负债总额	11,602.81	10,804.49	10,599.72
净资产	18,630.14	26,620.23	15,680.78
项 目	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	3,859.33	3,262.77	3,699.01
利润总额	-2,928.39	-1,898.24	-1,051.12
净利润	-2,928.39	-1,898.24	-1,051.12

以上财务数据来自石家庄公司提供的财务报表，其中：

2021年度、2022年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中天运（2022）审字第00910号”、“中天运（2023）审字第01847号”标准无保留意见审计报告。

基准日财务报表为评估报告日被评估单位提供经审计调整确认且核对一致最新数据，并经被评估单位盖章确认。

10. 主要会计政策

石家庄公司执行《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%、0%
消费税	应纳税销售额	5%
城市维护建设税	应缴的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加(含地方)	应缴的流转税税额	3%和2%
水利建设基金	应缴的流转税税额	0.5%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	超率累进税率
房产税	从价计征，按房产原值扣除30%后，余值的1.2%计缴；从租计征的，按照租金收入的12%计缴。	1.2%、12%

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本项目委托人为银座集团股份有限公司，被评估单位为石家庄东方城市广场有限公司，委托人持有被评估单位股权比例为55.14%。

（四）资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为石家庄东方城市广场有限公司的审计机构中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)。

1. 企业名称：中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)

2. 类型：特殊普通合伙企业

3. 主要经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

4. 执行事务合伙人：张先云

5. 成立日期：2014-01-02

6. 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;法律、法规规定的其他业务。(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、关于经济行为的说明

银座集团股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定石家庄东方城市广场有限公司资产组可收回金额进行评估,本次评估目的为银座集团股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定石家庄东方城市广场有限公司资产组可收回金额提供参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一)根据评估目的,本次评估对象为石家庄东方城市广场有限公司资产组可收回金额。

(二)根据评估目的及上述评估对象,本次评估范围为石家庄公司于评估基准日商誉及可辨认净资产组成的资产组。

资产组认定过程如下:

银座集团股份有限公司2009年收购非同一控制下的石家庄东方城市广场有限公司55.14%股权,收购价款5.36亿元,形成商誉27,094.42万元。2023年12月31日,商誉账面余额27,094.42万元,商誉减值准备余额4,889.94万元,商誉账面价值为22,204.48万元,未确认归属于少数股东权益的商誉价值18,064.79万元,包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值40,269.27万元。

经委托人、商誉资产组相关公司管理层、执行审计业务的注册会计师协商认定:石家庄东方城市广场有限公司主营业务明确并且单一,该业务具有相对独立性,同时该主营业务的商品直接与市场衔接,由市场定价,符合资产组组合的相关要件;另一方面,石家庄东方城市广场有限公司不存在其他符合上述条件的经营业务,因此确定将石家庄东方城市广场有限公司整体认定为一个资产组组合,并以该资产组组合为基础进行相关商誉的减值测试。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组合业务内涵相同,保持了一致性。本项目评估对象为银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额,评估范围是在银座集团股份有限公司合并报表反映的相关商誉、不在会计报表反映的少数股东商誉以及与形成商誉相关的各项经营性资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产(投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用)、流动负债。

评估基准日审计后的总资产账面值为26,280.50万元,总负债为10,599.72万元,净资产为15,680.78万元。

石家庄公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	1,608.25
非流动资产	24,672.25
其中：债权投资	0.00
其他债权投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
其他权益工具投资	0.00
其他非流动金融资产	0.00
投资性房地产	7,313.62
固定资产	16,858.70
在建工程	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
使用权资产	0.00
无形资产	0.00
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	499.93
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
资产总计	26,280.50
流动负债	10,599.72
非流动负债	0.00
负债总计	10,599.72
净资产（所有者权益）	15,680.78

本次纳入评估范围的主要资产为存货、投资性房地产、固定资产。存货主要为原材料、库存商品；投资性房地产为房屋和土地使用权；固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备，都正常使用。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围的一致。

（四）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（或者评估值）。

2021年度、2022年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中天运（2022）审字第00910号”、“中天运（2023）审字第01847号”标准无保留意见审计报告。

基准日财务报表为评估报告日被评估单位提供经审计调整确认且核对一致最新数据，并经被评估单位盖章确认。

评估申报账面值为经审计调整确认并核对一致最新数据。申报范围内商誉账面值已转化为完全商誉账面值。

四、关于评估基准日的说明

本次评估的基准日为2023年12月31日，即财务报告的报表日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

2021年度、2022年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中天运（2022）审字第00910号”、“中天运（2023）审字第01847号”标准无保留意见审计报告。

基准日财务报表为评估报告日被评估单位提供经审计调整确认且核对一致最新数据，并经被评估单位盖章确认。

（二）重大期后事项

无重大期后事项。

（三）抵（质）押及或有资产及负债情况

无抵（质）押及或有资产及负债情况。

（四）产权资料瑕疵事项

无产权资料瑕疵事项。

（五）其他需要说明的事项

房屋租赁情况：

序号	客户	合同情况				
		楼层（房间号）	面积	起始日期	终止日期	合同条款
1	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205	276.00	2021/1/10	2024/1/9	租金：15027.1
2	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205		2021/1/10	2024/1/9	物业：5120.9
3	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210	230.00	2021/9/1	2024/8/31	租金：13921.7/13348
4	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210		2021/9/1	2024/8/31	物业：4267.5/5121
5	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226	30.00	2021/7/1	2024/6/30	租金：830.4
6	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226		2021/7/1	2024/6/30	物业：447.1
7	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202	95.00	2021/8/14	2024/8/13	租金：3207.5
8	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202		2021/8/14	2024/8/13	物业：1415.9
9	中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司	20楼，21楼	3280.00	2023/1/1	2023/12/31	物业：85799
10	刘建红	负二，B216	42.00	2023/1/1	2024/1/23	租金：1418
11	刘建红	负二，B216		2023/1/1	2024/1/23	物业：626
12	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830	54.00	2021/6/16	2024/6/15	租金：2940
13	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830		2021/6/16	2024/6/15	物业：1002
14	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司.	19（783平）23（2010平）24（2105平）	4898.00	2021/3/11	2023/9/30	租金：135473.4

15	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司.	19 (783平) 23 (2010 平) 24 (2105平)		2021/3/11	2023/9/30	物业: 57406.08
16	石家庄雷迈科技有限公司	14楼, 1436	32.00	2021/7/19	2024/7/18	租金: 1158.3
17	石家庄雷迈科技有限公司	14楼, 1436		2021/7/19	2024/7/18	物业: 593.7
18	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、 0817、0819、 0821、0823、 0825、0827-0829、 0831	492.00	2021/7/1	2023/3/31	租金: 24093.7
19	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、 0817、0819、 0821、0823、 0825、0827-0829、 0831		2021/7/1	2023/3/31	物业: 12121.6
20	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼, 1822	46.00	2021/7/9	2023/7/8	租金: 2504.5
21	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼, 1822		2021/7/9	2023/7/8	物业: 853.5
22	朱翠端	负二, B221	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金: 1079.5
23	朱翠端	负二, B221		2023/1/1	2023/12/31	物业: 581.3
24	石家庄羽点商贸有限公司	负二, B224	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金: 1079.4
25	石家庄羽点商贸有限公司	负二, B224		2023/1/1	2023/12/31	物业: 581.3
26	刘建红	负二, B223	39.00	2022/1/24	2024/1/23	租金: 1316.7
27	刘建红	负二, B223		2022/1/24	2024/1/23	物业: 581.3
28	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、 负二层	6436.00	2021/9/16	2026/9/15	租金: 230139.19
29	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、 负二层		2021/9/16	2026/9/15	物业: 94218.06
30	成都新大瀚人力资源管理 有限公司石家庄分公司	12楼, 1228	46.00	2023/1/6	2023/8/5	租金: 2560.5
31	成都新大瀚人力资源管理 有限公司石家庄分公司	12楼, 1228		2023/1/6	2023/8/5	物业: 853.5
32	中企动力科技股份有限公司 石家庄分公司	2201、2203、 2205、2207、 2209、2213、 2215、2217、2211- 2212-2219-2222以及 22层西百叶门	670.00	2022/12/15	2023/12/14	租金: 36478.7
33	中企动力科技股份有限公司 石家庄分公司	2201、2203、 2205、2207、 2209、2213、 2215、2217、2211- 2212-2219-2222以及 22层西百叶门		2022/12/15	2023/12/14	物业: 12431.3
34	孟松涛	B2, B228	40.00	2022/10/2	2024/10/1	租金: 1228.8
35	孟松涛	B2, B228		2022/10/2	2024/10/1	物业: 596.2
36	天津顶益食品有限公司	1503西百叶	59.00	2021/6/1	2024/5/31	租金: 2943
37	天津顶益食品有限公司	1503西百叶		2021/6/1	2024/5/31	物业: 1364
38	合众人寿保险股份有限公司 河北分公司	1.2.3号电梯间 (一 次性)	0	2023/1/1	2023/12/31	租金: 9999
39	石家庄达内软件科技有限 公司	11楼1101 1102	309.00	2021/8/1	2024/7/31	租金: 14004.1
40	石家庄达内软件科技有限 公司	11楼1101 1102		2021/8/1	2024/7/31	物业: 5733.24
41	王京周	B2, B214	40.00	2022/8/21	2023/8/20	租金: 1107.2
42	王京周	B2, B214		2022/8/21	2023/8/20	物业: 596.2
43	河北惠威信息技术有限公 司	B215、B217、B208	135.00	2022/9/19	2023/9/18	租金: 3326.10
44	河北惠威信息技术有限公 司	B215、B217、B208		2022/9/19	2023/9/18	物业: 2012.10
45	张如粉	15楼, 1527	30.00	2021/6/20	2024/6/19	租金: 1359.6
46	张如粉	15楼, 1527		2021/6/20	2024/6/19	物业: 556.7
47	朱翠端	负二, B209	39.00	2022/9/4	2024/9/3	租金: 1079.5
48	朱翠端	负二, B209		2022/9/4	2024/9/3	物业: 581.3

49	石家庄优科广告有限公司	首层南电梯间南侧东墙和北电梯间北侧墙体	3m*1.7m*2块	2021/8/1	2023/9/30	物业：583
50	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	11层，除1101 1102外部分	1471.00	2021/8/1	2024/7/31	租金：66667
51	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	11层，除1101 1102外部分		2021/8/1	2024/7/31	物业：27293.20
52	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210	394.00	2020/5/1	2023/8/31	租金：19294.5
53	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210		2020/5/1	2023/8/31	物业：5872.2
54	河北鼎赞商贸有限公司	12楼，1207	46.00	2021/3/20	2024/4/19	租金：2224.7
55	河北鼎赞商贸有限公司	12楼，1207		2021/3/20	2024/4/19	物业：853.5
56	天津顶益食品有限公司	1518等	377.00	2021/6/1	2024/5/31	租金：18806
57	天津顶益食品有限公司	1518等		2021/6/1	2024/5/31	物业：8715
58	河北智联易才人力资源顾问有限公司	12楼 1202	92.00	2021/1/10	2023/2/9	租金：5009
59	河北智联易才人力资源顾问有限公司	12楼 1202		2021/1/10	2023/2/9	物业：1707
60	石家庄超频科技有限公司	B213	38.00	2022/12/5	2023/12/4	租金：1283
61	石家庄超频科技有限公司	B213		2022/12/5	2023/12/4	物业：566.4
62	河北鸿丰投资管理有限公司	18层 1836	43.00	2021/8/21	2024/8/20	租金：2341.2
63	河北鸿丰投资管理有限公司	18层 1836		2021/8/21	2024/8/20	物业：797.8
64	平安证券股份有限公司河北分公司	18层 1802	138.00	2020/10/1	2024/6/30	租金：7597.5
65	平安证券股份有限公司河北分公司	18层 1802		2020/10/1	2024/6/30	物业：2560.5
66	石家庄市新尚元商贸中心	一次性	10.50	2023/2/11	2024/2/10	租金：12250
67	天和保险经纪有限公司河北分公司	1502	138.00	2022/9/16	2023/9/15	租金：7513.50
68	天和保险经纪有限公司河北分公司	1502		2022/9/16	2023/9/15	物业：2560.50
69	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823	230.00	2022/12/16	2023/12/15	租金：10423.8
70	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823		2022/12/16	2023/12/15	物业：4267.5
71	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1405、1407	94.00	2021/6/12	2024/7/18	租金：4546.1
72	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1405、1407		2021/6/12	2024/7/18	物业：1744.1
73	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415	92.00	2021/7/18	2023/7/27	租金：4449.35
74	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415		2021/7/18	2023/7/27	物业：1707
75	河北双贝科技有限公司	负二B201	26.00	2021/7/18	2024/7/27	租金：640.6
76	河北双贝科技有限公司	负二B201		2021/7/18	2024/7/27	物业：387.5
77	宇文冉	B218	27.00	2021/8/5	2024/8/7	租金：747.4
78	宇文冉	B218		2021/8/5	2024/8/7	物业：402.4
79	娄利华	1506、1508	199.00	2022/10/1	2024/9/30	租金：10229.4
80	娄利华	1506、1508		2022/10/1	2024/9/30	物业：3692.3
81	杨荣钗	B206	20.00	2021/10/1	2023/1/31	租金：553.6
82	杨荣钗	B206		2021/10/1	2023/1/31	物业：298.1
83	李向鹏	2228	25.00	2021/10/25	2024/10/24	租金：1209.1
84	李向鹏	2228		2021/10/25	2024/10/24	物业：463.9
85	石家庄工智信息技术有限公司	1536	30.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1450.9
86	石家庄工智信息技术有限公司	1536		2023/1/1	2023/12/31	物业：556.6
87	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	60.00	2022/1/21	2023/1/20	租金：2901.8
88	石家庄顺冲商贸有限公司	1832		2022/1/21	2023/1/20	物业：1113.2
89	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909	92.00	2021/11/19	2025/1/18	租金：3498
90	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909		2021/11/19	2025/1/18	物业：1707
91	河北惠威信息技术有限公司	1903	292.00	2021/11/19	2025/1/18	租金：11102.1

92	河北惠威信息技术有限公司	1903		2021/11/19	2025/1/18	物业：5417.8
93	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020	230.00	2022/6/21	2024/6/20	租金：7796/11823
94	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020		2022/6/21	2024/6/20	物业：4267.5
95	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807	138.00	2022/2/16	2025/2/25	租金：7093.8
96	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807		2022/2/16	2025/2/25	物业：2560.5
97	石家庄周祀餐饮管理有限公司	一层北	286.00	2022/2/1	2030/9/30	租金：30000
98	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域	86.00	2022/2/15	2023/1/28	租金：10533.24
99	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域		2022/2/15	2023/1/28	物业：1730.85
100	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926	610.00	2022/6/16	2027/7/31	租金：14657.8
101	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926		2022/6/16	2027/7/31	物业：11318.04
102	张青帅	1806	46.00	2022/6/24	2023/1/15	租金：1166
103	张青帅	1806		2022/6/24	2023/1/15	物业：421
104	驰众广告有限公司	电梯轿厢	0.00	2022/6/1	2024/5/31	租金：1250
105	靳海升	2301	64.00	2022/8/26	2024/2/25	租金：3095.2/870
106	靳海升	2301		2022/8/26	2024/2/25	物业：1187.5/334
107	石家庄洛贝电子有限公司	B230	40.00	2022/10/1	2024/10/5	租金：1107.2
108	石家庄洛贝电子有限公司	B230		2022/10/1	2024/10/5	物业：596.2
109	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼, 2501 2502...	852.00	2022/12/9	2027/12/8	租金：38181.5
110	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼, 2501 2502...		2022/12/9	2027/12/8	物业：15808.1
111	高杰龙	1421	39.00	2023/3/1	2023/5/26	租金：1886.2
112	高杰龙	1421		2023/3/1	2023/5/26	物业：723.6
113	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	41.00	2023/2/21	2024/2/20	租金：1982.9
114	石家庄顺冲商贸有限公司	1832		2023/2/21	2024/2/20	物业：760.7
115	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202	92.00	2023/2/10	2024/1/9	租金：5009
116	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202		2023/2/10	2024/1/9	物业：1707
117	陈成珠	1809	46.00	2023/5/15	2023/7/14	租金：2224.7
118	陈成珠	1809		2023/5/15	2023/7/14	物业：853.5
119	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、2518	317.00	2023/4/16	2026/12/15	租金：17452.2
120	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、2518		2023/4/16	2026/12/15	物业：5881.7
121	河北星捷科技有限公司	1817	46.00	2023/6/16	2024/6/15	租金：2224.7
122	河北星捷科技有限公司	1817		2023/6/16	2024/6/15	物业：853.5
123	河北华运国际旅行社有限公司	1809	46.00	2023/7/15	2024/5/14	租金：2224.7
124	河北华运国际旅行社有限公司	1809		2023/7/15	2024/5/14	物业：853.5
125	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层东百叶	197.00	2023/9/1	2024/4/30	租金：8928.2
126	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层东百叶		2023/9/1	2024/4/30	物业：3655.2
127	王京周	B206	20.00	2023/8/21	2024/8/20	租金：553.6
128	王京周	B206		2023/8/21	2024/8/20	物业：298.1
129	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813	51.00	2023/9/16	2024/9/15	租金：2776.7

130	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813		2023/9/16	2024/9/15	物业：946.3
131	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217	79.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1946.4
132	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217		2023/9/19	2024/9/18	物业：1177.5
133	河北元亨电子科技有限公司	B208	56.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1379.7
134	河北元亨电子科技有限公司	B208		2023/9/19	2024/9/18	物业：834.6
135	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层	2105.00	2023/10/1	2026/9/30	租金：92199
136	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层		2023/10/1	2026/9/30	物业：39068.8
137	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层	2082.00	2023/10/1	2026/9/30	租金：91191.6
138	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层		2023/10/1	2026/9/30	物业：38641.92
139	朱翠端	B207	40.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1107.2
140	朱翠端	B207		2023/9/19	2024/9/18	物业：596.2
141	石家庄听荣酒店管理有限公司	F9、F10	3664.00	2021/12/1	2037/9/30	租金：89145.12
142	石家庄听荣酒店管理有限公司	F9、F10		2021/12/1	2037/9/30	物业：33452.32
143	石家庄听荣酒店管理有限公司	一层	30.00	2021/12/1	2037/9/30	租金：2235.63
144	石家庄听荣酒店管理有限公司	一层		2021/12/1	2037/9/30	物业：958.13
145	石家庄听荣酒店管理有限公司	8层	1832.00	2023/11/1	2037/9/30	租金：44572.56
146	石家庄听荣酒店管理有限公司	8层		2023/11/1	2037/9/30	物业：16726.2
147	石家庄羽点商贸有限公司	2225	35.00	2023/10/25	2024/10/24	租金：1692.7
148	石家庄羽点商贸有限公司	2225		2023/10/25	2024/10/24	物业：649.4
149	朱翠端	负二，B205	40.00	2022/12/28	2023/1/27	租金：1107.2
150	朱翠端	负二，B205		2022/12/28	2023/1/27	物业：596.2
151	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	租金：2068
152	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	物业：668
153	中国移动通信集团河北有限公司石家庄分公司...	27楼机房	20.00	2021/5/1	2024/4/30	租金：3000
154	中国电信集团有限公司石家庄分公司	27楼机房	30.00	2022/10/1	2024/9/30	租金：2500
155	中国电信股份有限公司石家庄分公司	各楼层，弱电井	1.00	2022/2/1	2025/1/31	租金：500
156	中国移动通信集团河北有限公司石家庄分公司	各楼层弱电井	0.00	2022/1/1	2023/12/31	租金：1000
157	中国联合网络通信有限公司石家庄市分公司	27楼，南侧机房	2.00	2020/4/1	2023/3/31	租金：1000
	合计		34593.50			

六、资产负债情况说明

1.清查范围

列入本次清查范围的是石家庄公司申报的资产和负债。截止评估基准日2023年12月31日，列入本次评估范围的资产、负债结构如下：

评估基准日审计后的总资产账面值为26,280.50万元，总负债为10,599.72万元，净资产为15,680.78万元。具体包括流动资产1,608.25万元；非流动资产24,672.25万元；流

动负债10,599.72万元。

列入本次清查范围的资产产权归石家庄公司所有，实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产。存货主要为原材料、库存商品；投资性房地产为房屋和土地使用权；固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备，上述实物资产主要分布在石家庄公司所属区域内。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。机器设备主要为多功能刷地机、直流氩弧焊机、吸尘吸水机、天平、驾驶式洗地机等设备。能满足正常运营的需要。车辆为面包车、小轿车等，现车辆使用情况正常。电子设备为电脑、打印机、空调、投影仪等，现设备使用情况正常。

2. 清查工作的组织、实施

石家庄公司组织相关人员，对评估范围内的资产和负债进行了清查，资产清查的主要过程是：对账面资产、债权债务进行了核实。

3. 清查结论

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

七、资料清单

委托人及被评估单位已向评估机构提供如下资料：

1. 《资产评估申报表》；
2. 银座集团股份有限公司、石家庄东方城市广场有限公司营业执照、公司章程；
3. 2023年度石家庄东方城市广场有限公司资产组会计报表；
4. 重点固定资产的购置合同、发票等；
5. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
6. 车辆行驶证；
7. 重大合同、协议等；
8. 其他相关资料。

(本页以下无正文!)

（本页以下无正文！）

委托人：

法定代表人：

2024年 月 日

被评估单位：

法定代表人：

2024年 月 日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象是石家庄公司的资产组可收回金额。

2. 评估范围

评估范围为石家庄公司在基准日的全部资产及相关负债，总资产账面值为26,280.50万元，总负债为10,599.72万元，净资产为15,680.78万元。具体包括流动资产1,608.25万元；非流动资产24,672.25万元；流动负债10,599.72万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、投资性房地产、固定资产等。

存货主要为原材料、库存商品；投资性房地产为房屋和土地使用权；固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备，上述实物资产主要分布在石家庄公司所属区域内。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备。机器设备主要为多功能刷地机、直流氩弧焊机、吸尘吸水机、天平、驾驶式洗地机等设备。能满足正常运营的需要。车辆为面包车、小轿车等，现车辆使用情况正常。电子设备为电脑、打印机、空调、投影仪等，现设备使用情况正常。

3. 评估范围内的资产权属状况

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，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专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

根据被评估单位提供的资料，截至评估基准日石家庄公司主要资产权属如下：

(1) 纳入本次评估范围内投资性房地产：

房屋1项，建筑面积55194.3平方米，已取得房屋所有权证，证载权利人石家庄东方城市广场有限公司。

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	石房权证新字第350000377号	东方大厦	自建	钢混	1996/9/1	m ²	55194.30	153,168,000.00	61,519,230.66

土地使用权1项，使用面积4765.70平方米，已取得国有土地使用证，证载权利人石家庄东方城市广场有限公司。

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	新华国用(2007)第0105号	东方大厦用地	中山西路83号	2034/06/17	出让	商业用地	七通一平	4,765.70	11,616,983.16

(2) 纳入本次评估范围内固定资产:

房屋建筑物9项, 建筑面积79157.06平方米, 均已取得房屋所有权证, 证载权利人为石家庄东方城市广场有限公司。

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	石房字第 3600013 号	裙楼地上 1 层地下 1-4 层	1996.9	m ²	35330.08	211,623,301.20	71,877,561.45
2	石房字第 3600014 号	裙楼地上第 2 层	1996.9	m ²	6417.68	38,441,198.76	13,056,499.97
3	石房字第 3600015 号	裙楼地上第 3 层	1996.9	m ²	6722.24	40,265,479.73	13,676,114.48
4	石房字第 3600016 号	裙楼地上第 4 层	1996.9	m ²	6780.27	40,613,073.06	13,794,174.07
5	石房字第 3600017 号	裙楼地上第 5 层	1996.9	m ²	6777.8	40,598,278.04	13,789,148.96
6	石房字第 3600018 号	裙楼地上第 6 层	1996.9	m ²	6102.57	36,553,724.45	12,415,421.94
7	石房字第 3600019 号	裙楼地上第 7 层	1996.9	m ²	5346.52	32,025,067.94	10,877,270.02
8	石房字第 3600020 号	裙楼地上第 8 层	1996.9	m ²	3356.1	20,102,670.62	6,827,844.26
9	石房字第 3600021 号	裙楼地上第 9 层	1996.9	m ²	2323.8	13,919,306.93	4,727,673.34
10		装修改造				72,109,274.76	0.00
合计					79157.06	546,251,375.49	161,041,708.49

车辆共5辆, 均已办理车辆行驶证, 证载权利人为石家庄东方城市广场有限公司。

(3) 评估范围内的无形资产:

土地使用权2项, 已取得国有土地使用证。

土地使用权情况如下:

序号	权证编号	宗地名称	终止日期	土地用途	使用权性质	面积(m ²)
1	新华国用(2007)第0105号	石家庄东方城市广场有限公司	2034/6/17	商业	出让	4,765.70
2	新华国用(2007)第0019号	石家庄东方城市广场有限公司	2034/6/17	商业	出让	10,314.00
合计						15,079.70

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 24,283.22 万元, 占评估范围内总资产的 92%。主要为存货、投资性房地产、固定资产。这些资产具有以下特点:

1. 实物资产主要分布在石家庄公司所属区域内。
2. 存货包括原材料、库存商品, 原材料主要为灯具、员工工作服及备品备件等; 库存商品主要为待售的商品, 存放在超市货架及仓库内, 保存状态良好。原材料

除部分报废计提跌价准备，大部分保存状态良好。

3. 固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备。机器设备主要为多功能刷地机、直流氩弧焊机、吸尘吸水机、天平、驾驶式洗地机等设备。能满足正常运营的需要。车辆为面包车、小轿车等，现车辆使用情况正常。电子设备为电脑、打印机、空调、投影仪等，现设备使用情况正常。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面未记录的无形资产为土地使用权位于中山西路83号，《国有土地使用证》证号为新华国用(2007)第0019号，宗地使用权面积为10314.00平方米，四至分别为西临中国东方资产管理公司石家庄办事处，南临中山西路，东临道路，北临民族路，为商誉相关资产组所处企业生产经营用地。根据石家庄市土地管理局市政出(1994)9号国有土地使用权出让合同记载，经市政府批准免交出让金，无账面值。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

截止基准日2023年12月31日，石家庄公司无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

2021年度、2022年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中天运（2022）审字第00910号”、“中天运（2023）审字第01847号”标准无保留意见审计报告。

基准日财务报表为评估报告日被评估单位提供经审计调整确认且核对一致最新数据，并经被评估单位盖章确认。

（六）房屋租赁情况

序号	客户	合同情况				合同条款
		楼层（房间号）	面积	起始日期	终止日期	
1	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205	276.00	2021/1/10	2024/1/9	租金：15027.1
2	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205		2021/1/10	2024/1/9	物业：5120.9
3	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210	230.00	2021/9/1	2024/8/31	租金：13921.7/13348
4	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210		2021/9/1	2024/8/31	物业：4267.5/5121
5	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226	30.00	2021/7/1	2024/6/30	租金：830.4
6	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226		2021/7/1	2024/6/30	物业：447.1
7	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202	95.00	2021/8/14	2024/8/13	租金：3207.5
8	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202		2021/8/14	2024/8/13	物业：1415.9
9	中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司	20楼，21楼	3280.00	2023/1/1	2023/12/31	物业：85799
10	刘建红	负二，B216	42.00	2023/1/1	2024/1/23	租金：1418
11	刘建红	负二，B216		2023/1/1	2024/1/23	物业：626
12	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830	54.00	2021/6/16	2024/6/15	租金：2940
13	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830		2021/6/16	2024/6/15	物业：1002
14	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司.	19（783平）23（2010平）24（2105平）	4898.00	2021/3/11	2023/9/30	租金：135473.4
15	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司.	19（783平）23（2010平）24（2105平）		2021/3/11	2023/9/30	物业：57406.08
16	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1436	32.00	2021/7/19	2024/7/18	租金：1158.3
17	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1436		2021/7/19	2024/7/18	物业：593.7

18	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、0817、0819、0821、0823、0825、0827-0829、0831	492.00	2021/7/1	2023/3/31	租金：24093.7
19	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、0817、0819、0821、0823、0825、0827-0829、0831		2021/7/1	2023/3/31	物业：12121.6
20	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼，1822	46.00	2021/7/9	2023/7/8	租金：2504.5
21	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼，1822		2021/7/9	2023/7/8	物业：853.5
22	朱翠端	负二，B221	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1079.5
23	朱翠端	负二，B221		2023/1/1	2023/12/31	物业：581.3
24	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B224	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1079.4
25	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B224		2023/1/1	2023/12/31	物业：581.3
26	刘建红	负二，B223	39.00	2022/1/24	2024/1/23	租金：1316.7
27	刘建红	负二，B223		2022/1/24	2024/1/23	物业：581.3
28	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、负二层	6436.00	2021/9/16	2026/9/15	租金：230139.19
29	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、负二层		2021/9/16	2026/9/15	物业：94218.06
30	成都新大瀚人力资源管理咨询有限公司石家庄分公司	12楼，1228	46.00	2023/1/6	2023/8/5	租金：2560.5
31	成都新大瀚人力资源管理咨询有限公司石家庄分公司	12楼，1228		2023/1/6	2023/8/5	物业：853.5
32	中企动力科技股份有限公司石家庄分公司	2201、2203、2205、2207、2209、2213、2215、2217、2211-2212-2219-2222以及22层西百叶门	670.00	2022/12/15	2023/12/14	租金：36478.7
33	中企动力科技股份有限公司石家庄分公司	2201、2203、2205、2207、2209、2213、2215、2217、2211-2212-2219-2222以及22层西百叶门		2022/12/15	2023/12/14	物业：12431.3
34	孟松涛	B2，B228	40.00	2022/10/2	2024/10/1	租金：1228.8
35	孟松涛	B2，B228		2022/10/2	2024/10/1	物业：596.2
36	天津顶益食品有限公司	1503西百叶	59.00	2021/6/1	2024/5/31	租金：2943
37	天津顶益食品有限公司	1503西百叶		2021/6/1	2024/5/31	物业：1364
38	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	1.2.3号电梯间（一次性）	0	2023/1/1	2023/12/31	租金：9999
39	石家庄达内软件科技有限公司	11楼1101 1102	309.00	2021/8/1	2024/7/31	租金：14004.1
40	石家庄达内软件科技有限公司	11楼1101 1102		2021/8/1	2024/7/31	物业：5733.24
41	王京周	B2，B214	40.00	2022/8/21	2023/8/20	租金：1107.2
42	王京周	B2，B214		2022/8/21	2023/8/20	物业：596.2
43	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217、B208	135.00	2022/9/19	2023/9/18	租金：3326.10
44	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217、B208		2022/9/19	2023/9/18	物业：2012.10
45	张如粉	15楼，1527	30.00	2021/6/20	2024/6/19	租金：1359.6
46	张如粉	15楼，1527		2021/6/20	2024/6/19	物业：556.7
47	朱翠端	负二，B209	39.00	2022/9/4	2024/9/3	租金：1079.5
48	朱翠端	负二，B209		2022/9/4	2024/9/3	物业：581.3
49	石家庄优科广告有限公司	首层南电梯间南侧东墙和北电梯间北侧墙体	3m*1.7m*2块	2021/8/1	2023/9/30	物业：583
50	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	11层，除1101 1102外部分	1471.00	2021/8/1	2024/7/31	租金：66667
51	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	11层，除1101 1102外部分		2021/8/1	2024/7/31	物业：27293.20
52	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210	394.00	2020/5/1	2023/8/31	租金：19294.5
53	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210		2020/5/1	2023/8/31	物业：5872.2
54	河北鼎赞商贸有限公司	12楼，1207	46.00	2021/3/20	2024/4/19	租金：2224.7

银座集团股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的
确定石家庄东方城市广场有限公司资产组可收回金额资产评估说明

55	河北鼎赞商贸有限公司	12楼, 1207			2021/3/20	2024/4/19	物业: 853.5
56	天津顶益食品有限公司	1518等	377.00		2021/6/1	2024/5/31	租金: 18806
57	天津顶益食品有限公司	1518等			2021/6/1	2024/5/31	物业: 8715
58	河北智联易才人力资源顾问有限公司	12楼 1202	92.00		2021/1/10	2023/2/9	租金: 5009
59	河北智联易才人力资源顾问有限公司	12楼 1202			2021/1/10	2023/2/9	物业: 1707
60	石家庄超频科技有限公司	B213	38.00		2022/12/5	2023/12/4	租金: 1283
61	石家庄超频科技有限公司	B213			2022/12/5	2023/12/4	物业: 566.4
62	河北鸿丰投资管理有限公司	18层 1836	43.00		2021/8/21	2024/8/20	租金: 2341.2
63	河北鸿丰投资管理有限公司	18层 1836			2021/8/21	2024/8/20	物业: 797.8
64	平安证券股份有限公司河北分公司	18层 1802	138.00		2020/10/1	2024/6/30	租金: 7597.5
65	平安证券股份有限公司河北分公司	18层 1802			2020/10/1	2024/6/30	物业: 2560.5
66	石家庄市新尚元商贸中心	一次性	10.50		2023/2/11	2024/2/10	租金: 12250
67	天和保险经纪有限公司河北分公司	1502	138.00		2022/9/16	2023/9/15	租金: 7513.50
68	天和保险经纪有限公司河北分公司	1502			2022/9/16	2023/9/15	物业: 2560.50
69	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823	230.00		2022/12/16	2023/12/15	租金: 10423.8
70	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823			2022/12/16	2023/12/15	物业: 4267.5
71	石家庄雷迈科技有限公司	14楼, 1405、1407	94.00		2021/6/12	2024/7/18	租金: 4546.1
72	石家庄雷迈科技有限公司	14楼, 1405、1407			2021/6/12	2024/7/18	物业: 1744.1
73	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415	92.00		2021/7/18	2023/7/27	租金: 4449.35
74	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415			2021/7/18	2023/7/27	物业: 1707
75	河北双贝科技有限公司	负二B201	26.00		2021/7/18	2024/7/27	租金: 640.6
76	河北双贝科技有限公司	负二B201			2021/7/18	2024/7/27	物业: 387.5
77	宇文冉	B218	27.00		2021/8/5	2024/8/7	租金: 747.4
78	宇文冉	B218			2021/8/5	2024/8/7	物业: 402.4
79	娄利华	1506、1508	199.00		2022/10/1	2024/9/30	租金: 10229.4
80	娄利华	1506、1508			2022/10/1	2024/9/30	物业: 3692.3
81	杨荣钊	B206	20.00		2021/10/1	2023/1/31	租金: 553.6
82	杨荣钊	B206			2021/10/1	2023/1/31	物业: 298.1
83	李向鹏	2228	25.00		2021/10/25	2024/10/24	租金: 1209.1
84	李向鹏	2228			2021/10/25	2024/10/24	物业: 463.9
85	石家庄工智信息技术有限公司	1536	30.00		2023/1/1	2023/12/31	租金: 1450.9
86	石家庄工智信息技术有限公司	1536			2023/1/1	2023/12/31	物业: 556.6
87	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	60.00		2022/1/21	2023/1/20	租金: 2901.8
88	石家庄顺冲商贸有限公司	1832			2022/1/21	2023/1/20	物业: 1113.2
89	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909	92.00		2021/11/19	2025/1/18	租金: 3498
90	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909			2021/11/19	2025/1/18	物业: 1707
91	河北惠威信息技术有限公司	1903	292.00		2021/11/19	2025/1/18	租金: 11102.1
92	河北惠威信息技术有限公司	1903			2021/11/19	2025/1/18	物业: 5417.8
93	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020	230.00		2022/6/21	2024/6/20	租金: 7796/1823
94	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020			2022/6/21	2024/6/20	物业: 4267.5
95	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807	138.00		2022/2/16	2025/2/25	租金: 7093.8
96	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807			2022/2/16	2025/2/25	物业: 2560.5
97	石家庄周祀餐饮管理有限公司	一层北	286.00		2022/2/1	2030/9/30	租金: 30000
98	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域	86.00		2022/2/15	2023/1/28	租金: 10533.24
99	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域			2022/2/15	2023/1/28	物业: 1730.85
100	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926	610.00		2022/6/16	2027/7/31	租金: 14657.8

101	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926		2022/6/16	2027/7/31	物业：11318.04
102	张青帅	1806	46.00	2022/6/24	2023/1/15	租金：1166
103	张青帅	1806		2022/6/24	2023/1/15	物业：421
104	驰众广告有限公司	电梯轿厢	0.00	2022/6/1	2024/5/31	租金：1250
105	靳海升	2301	64.00	2022/8/26	2024/2/25	租金：3095.2/870
106	靳海升	2301		2022/8/26	2024/2/25	物业：1187.5/334
107	石家庄洛贝电子有限公司	B230	40.00	2022/10/1	2024/10/5	租金：1107.2
108	石家庄洛贝电子有限公司	B230		2022/10/1	2024/10/5	物业：596.2
109	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼，2501 2502...	852.00	2022/12/9	2027/12/8	租金：38181.5
110	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼，2501 2502...		2022/12/9	2027/12/8	物业：15808.1
111	高杰龙	1421	39.00	2023/3/1	2023/5/26	租金：1886.2
112	高杰龙	1421		2023/3/1	2023/5/26	物业：723.6
113	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	41.00	2023/2/21	2024/2/20	租金：1982.9
114	石家庄顺冲商贸有限公司	1832		2023/2/21	2024/2/20	物业：760.7
115	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202	92.00	2023/2/10	2024/1/9	租金：5009
116	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202		2023/2/10	2024/1/9	物业：1707
117	陈成珠	1809	46.00	2023/5/15	2023/7/14	租金：2224.7
118	陈成珠	1809		2023/5/15	2023/7/14	物业：853.5
119	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、2518	317.00	2023/4/16	2026/12/15	租金：17452.2
120	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、2518		2023/4/16	2026/12/15	物业：5881.7
121	河北星捷科技有限公司	1817	46.00	2023/6/16	2024/6/15	租金：2224.7
122	河北星捷科技有限公司	1817		2023/6/16	2024/6/15	物业：853.5
123	河北华运国际旅行社有限公司	1809	46.00	2023/7/15	2024/5/14	租金：2224.7
124	河北华运国际旅行社有限公司	1809		2023/7/15	2024/5/14	物业：853.5
125	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层 东百叶	197.00	2023/9/1	2024/4/30	租金：8928.2
126	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层 东百叶		2023/9/1	2024/4/30	物业：3655.2
127	王京周	B206	20.00	2023/8/21	2024/8/20	租金：553.6
128	王京周	B206		2023/8/21	2024/8/20	物业：298.1
129	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813	51.00	2023/9/16	2024/9/15	租金：2776.7
130	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813		2023/9/16	2024/9/15	物业：946.3
131	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217	79.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1946.4
132	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217		2023/9/19	2024/9/18	物业：1177.5
133	河北元亨电子科技有限公司	B208	56.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1379.7
134	河北元亨电子科技有限公司	B208		2023/9/19	2024/9/18	物业：834.6
135	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层	2105.00	2023/10/1	2026/9/30	租金：92199
136	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层		2023/10/1	2026/9/30	物业：39068.8
137	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层	2082.00	2023/10/1	2026/9/30	租金：91191.6
138	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层		2023/10/1	2026/9/30	物业：38641.92
139	朱翠端	B207	40.00	2023/9/19	2024/9/18	租金：1107.2
140	朱翠端	B207		2023/9/19	2024/9/18	物业：596.2
141	石家庄昕荣酒店管理有限公司	F9、F10	3664.00	2021/12/1	2037/9/30	租金：89145.12
142	石家庄昕荣酒店管理有限公司	F9、F10		2021/12/1	2037/9/30	物业：33452.32
143	石家庄昕荣酒店管理有限公司	一层	30.00	2021/12/1	2037/9/30	租金：2235.63

144	石家庄听荣酒店管理有限公司	一层		2021/12/1	2037/9/30	物业：958.13
145	石家庄听荣酒店管理有限公司	8层	1832.00	2023/11/1	2037/9/30	租金：44572.56
146	石家庄听荣酒店管理有限公司	8层		2023/11/1	2037/9/30	物业：16726.2
147	石家庄羽点商贸有限公司	2225	35.00	2023/10/25	2024/10/24	租金：1692.7
148	石家庄羽点商贸有限公司	2225		2023/10/25	2024/10/24	物业：649.4
149	朱翠端	负二，B205	40.00	2022/12/28	2023/1/27	租金：1107.2
150	朱翠端	负二，B205		2022/12/28	2023/1/27	物业：596.2
151	北京网聘信息技术有限公司 石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	租金：2068
152	北京网聘信息技术有限公司 石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	物业：668
153	中国移动通信集团河北有限 公司石家庄分公司...	27楼机房	20.00	2021/5/1	2024/4/30	租金：3000
154	中国电信集团有限公司石家 庄分公司	27楼机房	30.00	2022/10/1	2024/9/30	租金：2500
155	中国电信股份有限公司石家 庄分公司	各楼层，弱电井	1.00	2022/2/1	2025/1/31	租金：500
156	中国移动通信集团河北有限 公司石家庄分公司	各楼层弱电井	0.00	2022/1/1	2023/12/31	租金：1000
157	中国联合网络通信有限公司 石家庄市分公司	27楼，南侧机房	2.00	2020/4/1	2023/3/31	租金：1000
	合计		34593.50			

（七）特别事项披露

本次评估所依据基准日财务报表为评估报告日被评估单位提供经审计调整确认且核对一致最新数据，并经被评估单位盖章确认。如在审计报告中出现对本次评估所依据数值有重大影响的审计调整，评估结论一般会失效。委托人或被评估单位应及时根据审计调整更新财务报表，重新进行评估申报，告知并提请评估机构更新评估结论。资产评估机构及评估专业人员不承担由于未被告知的审计调整而导致评估结果失效的相关法律责任。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成固定资产、流动资产和其他资产小组，于2024年1月29日至1月31日同时进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项及处理方法。

（三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实，资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货等，流动资产账面价值16,082,507.60元。

(二) 评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

1. 货币资金的评估

账面值为12,488,327.12元，其中：库存现金2,273.00元，银行存款12,486,054.12元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金額相符。对于人民币以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值2,273.00元。

对所有银行存款账户核对账簿与银行对账单，借用了审计师获取的银行函证，并进行了核实，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值12,486,054.12元。

2. 预付账款的评估

预付账款账面价值为1,522,741.64元，主要包括预付电费、燃油费、工程款等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。因此判断预付账款为未来实际应收的款项，以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为1,522,741.64元。

3. 其他应收款的评估

其他应收款账面余额3,702,443.37元，已计提坏账准备2,739,975.02元，账面净额962,468.35元，主要为资金往来、押金等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，评估人员借用了审计师获取的函证，并进行了核实，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等：

(1) 对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明无法按应收款项的原

有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计算评估损失。

(2) 单项金额不重大但性质特殊的应收款项也单独计算其评估损失。

其他单项金额不重大的应收款项，与单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大应收款项）一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定以下各项组合计算风险损失的比例，同时结合企业资产、负债双向挂账等计算评估损失。

其他应收款评估风险损失计算表

账 龄	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	5.00%
1~2年(含2年)	10.00%
2~3年(含3年)	35.00%
3~4年(含4年)	50.00%
4~5年(含5年)	80.00%
5年以上	100.00%

经核实，确定其他应收款评估坏账风险损失为2,739,975.02元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值，坏账准备评估为零。

其他应收款评估值为962,468.35元，评估无增减值。

4. 存货的评估

纳入评估范围的存货主要包括原材料、库存商品。原材料账面价值为1,127,673.62元，已计提存货跌价准备40,489.84元，账面净值1,087,183.78元；库存商品账面价值为21,786.71元，未计提跌价准备。

① 原材料的评估

原材料账面价值为1,127,673.62元，已计提存货跌价准备40,489.84元，账面净值1,087,183.78元。主要为员工制服套装及灯具、备品备件等，其价格组成包括购买价、运杂费等。石家庄公司对原材料采用实际成本法进行计价。我们依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

经调查，企业大部分原材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费，得出原材料的评估值。已报废无法使用的工程剩余材料等评估值为0。

最终确定原材料的评估价值为1,087,183.78元。

② 库存商品的评估

纳入本次评估范围的库存商品账面值为21,786.71元，未计提跌价准备。库存商品主要为香烟、饼干、饮料等日用百货，大部分购置时间不长。经过对现实市场价格的了解，委估存货的市场价格没有发生大的变化，故评估以实际数量乘以账面单价确定公允价值。对无实物的库存商品，其评估值为0。

库存商品评估值为23,456.47元。

(三) 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为16,082,507.60元，评估值为16,084,177.36元。评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

二、投资性房地产评估说明

1.投资性房地产账面概况

商誉相关资产组所处企业填制的投资性房地产账面值为73,136,213.82元。其中：投资性房地产--房屋建筑物账面原值153,168,000.00元，账面净值61,519,230.66元；投资性房地产—土地使用权摊余价值11,616,983.16元。

2.投资性房地产概况：

(1)评估对象现状

商誉相关资产组所处企业投资性房地产-房屋建筑物为坐落于石家庄市新华区中山西路83号的东方大厦，建成于1996年9月，钢混结构，房屋所有权证编号为：石房权证新字第350000377号。土地使用权证编号为：新华国用(2007)第0105号，商业用地，宗地使用权面积4765.70平方米，四至分别为西临金桥北大街，南临中山西路，东临银座商城，北临民族路。

现状用途为商场、办公楼。地下共4层，地上共27层。其中-4层至18层和21层至27层产权归评估对象相关产权持有人所有；19、20层产权不归商誉相关资产组所处企业所有。此次评估范围为-4层至18层和21层至27层。外墙干挂石材、贴墙面砖；大堂装修：大理石地面，瓷砖墙面，二级吊顶；公共区域：地面贴瓷砖、顶棚吊顶、墙面乳胶漆；楼梯不锈钢扶手、踏步贴地面砖；水电、中央空调、电梯、消防喷淋系统等安装齐全。1层、8层-25层用于写字楼出租业务，26层、27层为自用，2-7层由裙楼统一招商出租。

(2)评估对象登记状况

评估对象登记情况如下：

房地产证号：	石房权证新字第350000377号
房屋所有权人	石家庄东方城市广场有限公司
产别	股份制企业房产
坐落	新华区中山西路83号

丘(地)号:	0040170057
结构	钢混
面积	55194.3平方米
房屋总层数	+27-4
附记	001号指1-18.21-27层

备注：该建筑物第19层、20层产权不归属商誉相关资产组所处企业。

(3)评估对象权利状况

根据委托人及商誉相关资产组所处企业提供的相关资料，纳入评估范围的投资性房地产不存在产权瑕疵，纳入评估范围的投资性房地产无抵押、诉讼、担保等事项存在。

(4)评估对象区位状况

1)交通便捷度

评估对象位于石家庄市新华区中山西路83号，南邻中山西路、西临金桥北大街、北临民族路，地铁1号线、1路、6路、11路、30路、34路、61路、68路、108路、317路等地铁、公交车通达，交通便捷。

2)商业繁华度及办公集聚度

评估对象位于石家庄市中山西路83号，处于石家庄东购商圈内部，区域内集中了银座商城、苏宁电器、天元名品商城、华强广场、新百广场等大型商业及办公设施，商业、办公集聚度高，商业、办公氛围浓厚。

3)基础设施配套情况

评估对象所在区域为石家庄市新华区，基础设施完善，达到“七通一平”(通上水、通下水、通暖气、通燃气、通电、通讯、通路及场地平整)，物业公共配套设施较为齐全，能够满足人们的日常办公、生活需要。

3.评估程序

(1)评估准备阶段

☆交待意图：评估人员与该公司有关基建工程人员座谈，听取有关房屋建筑物情况的介绍，交待评估意图及工作程序与计划，以便共同协作做好本次评估工作。

☆资料准备：按照数据清单，评估人员与企业管理人员搜集石家庄市类似房地产市场交易资料，为评估工作做好资料准备。

☆开展自查：请委托人作好评估范围内建筑物数量与实物的自查工作，核实相关资料，填写建筑物评估明细表与调查表。

(2)评估实施阶段

☆财务核对：首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行核对，发现问题及时向有关人员询问，如有不实立即调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，

对无法核实的资产和账面值，请有关人员做书面说明。

☆权属核实：要求企业提供申报评估的房屋产权证明或权属证明性文件及建设档案资料，认真核实产权归属。

☆勘察现场：根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对评估对象的座落位置、结构、层数、用途、装修、维护等情况作全面核实勘察，并作勘察记录；对评估对象所在区域房地产市场情况做调查，选择类似房地产对其交易情况、房地产收益情况、租金水平、坐落位置、用途、装修标准、区域配套情况等做详实的勘查。

☆评估计算：收集整理评估对象所在区域相关的房地产市场资料，选择评估方法，确定测算所需的各种参数，进行分析比较确定评估价值。

(3)评估说明及评估明细表提出阶段

对已取得的评估资料，反复进行综合分析，进行评估值计算，复核评估工作底稿，编写资产评估说明及评估明细表。

4.评估原则

(1)遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

(2)遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

(3)遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

(4)遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

5.评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并通过进行了实地查勘之后，根据评估对象的特点和评估目的，确定本次评估的方法。评估对象为办公用房，不适合采用成本法进行评估；评估对象剩余收益年期较短，周边亦无类似房地产交易案例，不适合采用市场法进行评估；评估对象及其同类房地产是有租金等经济收入的收益性房地产，可以获得客观收益等参数，适用于收益法，所以本次估价采用收益法进行评估。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法评估测算过程：

(1)估算租赁收入(包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入)；

(2)估算运营费用(包括物业管理费、维修费、保险费、税金等)；

(3)估算净收益；

- (4)选用适当的报酬率或资本化率；
(5)选用适宜的计算公式求出收益价格；
收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right)$$

- 其中：V——房地产在价值时点的收益价格
A——房地产的未来第一年净运营收益
Y——房地产的报酬率
g——净收益逐年递增的比例
t——房地产的收益年限

6. 评估测算过程

(1) 客观收益

根据调查相近类型房屋租赁情况，通过对办公租赁房地产市场调查，收集了与评估项目有关的若干市场交易实例，根据相关替代性原理，按用途相同，地区相同(或同一供需圈)，价格类型相同，时点接近，交易情况正常的要求，经过分析筛选，从交易实例中选择近期交易的三个比较实例进行分析测算。实例情况如下：

可比实例一为恒大中心，为高层办公楼，位于石家庄市中山西路与南大街交叉口，外观装修好，室内精装修，电梯、中央空调、烟感消防喷淋系统、水电齐全，停车方便，办公楼面积可分割，租金约2.80元/平方米.天。

可比实例二为华润万象城办公楼，位于石家庄中山西路与黎明街交叉口，外观装修好，室内精装修，电梯、中央空调、烟感消防喷淋系统、水电齐全，停车方便，办公楼面积可分割，租金约2.60元/平方米.天。

可比实例三为庄家金融大厦，为高层办公楼，位于石家庄市自强路与南小街交叉口，外观装修较好，室内精装修，电梯、中央空调、烟感消防喷淋系统、水电齐全，停车方便，办公楼面积可分割，租金约2.30元/平方米.天。

表1 比较案例条件因素一览表

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
坐落	东方大厦	恒大中心	万象城	梧桐商务
交易价格		2.8	2.60	2.3
用途	办公	办公	办公	办公
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2022年12月	2023年2月	2023年2月	2023年2月

权属情况		租赁权	租赁权	租赁权	租赁权
区域因素	位置优劣程度	较优	较优	优	较优
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	临路状况	临民族路、中山西路	临中山西路、南大街、民族街	临中山西路、黎明街	临中山西路、南小街
	公共服务设施和基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	自然和人文环境	优	优	优	优
实物状况	整体形式、楼层	合理, 14/27, 中区	合理, 13/25, 中区	合理, 19/30, 中区	合理, 16/25, 中区
	办公楼档次	较好	好	好	较好
	内部装修	较好	好	好	较好
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	机构布局、面积	大, 可分割出租	大, 可分割出租	大, 可分割出租	大, 可分割出租
	朝向	东西	南	南	南
	新旧程度	一般	新	新	较新
	物业管理情况	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利

以评估对象为标准对各因素条件进行比较, 确定比较因素修正系数, 编制比较因素修正系数计算表, 详见表2。具体修正如下:

1) 用途情况修正:

可比案例均为办公用途, 无需进行交易情况修正。

2) 交易情况修正:

可比案例均为正常市场租金, 无需进行交易情况修正。

3) 交易日期修正:

3个可比案例交易日期距离评估基准日较近, 该段时间该区域办公楼租赁市场价格平稳, 无需修正。

4) 权属情况调整

评估对象与可比案例权利类型均为租赁权, 无需调整。

5) 区域因素修正

A.位置优劣程度

将位置优劣程度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象位置优劣程度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-2。

B.交通便捷程度

交通便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以评估对象交通便捷度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-2。

C.临街状况

以评估对象临街状况指数为100，将可比实例与评估对象相比，根据周边环境和评估对象实际状况，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-5。

D.公共服务设施和基础设施状况

包括城市基础设施和社会公共服务设施两个指标。

将各个因素按优劣程度分为五个等级。以评估对象配套设施完备度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

E.周围环境

包括自然环境、人文环境两个指标。

将周围环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级。以评估对象周围环境指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小2。

6) 实物状况调整

A.楼层

以评估对象层区指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，根据办公楼各楼层租金水平进行调整。

B.办公楼档次

将办公楼档次分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象办公楼档次状况指数为100，将可比实例与评估对象相比，经测算每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小1-5。

C.装修情况

将装修分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象装修状况指数为100，将可比实例与评估对象相比，经测算每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小1-5。

D.设施设备

将设施设备分为齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以评估对象设施设备指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

E.空间布局及面积

将空间布局分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以评估对象空间布局指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

评估对象与可比案例，均为整栋办公楼可分割出租，不需要进行面积修正。

F. 朝向

朝向按照南、东西、北，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

G.新旧程度

根据评估对象及可比案例的竣工时间及维护保养状况确定新旧程度，分为新、较新、一般、较差、差五个等级，以评估对象新旧程度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-3。

H.物业管理状况

评估对象与可比案例均为办公楼，物业统一管理，不需要调整。

将停车便捷度分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以评估对象停车便利度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小3。

表2 比较因素条件指数表

比较项目		东方大厦	恒大中心	万象城	庄家金融大厦
交易单价			2.80	2.60	2.30
用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
权属情况		100	100	100	100
区域因素	位置优劣程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	102	100
	临路状况	100	100	100	100
	公共服务设施和基础设施状况	100	100	100	100
	自然和人文环境	100	100	100	100
实物	整体形式、楼层	100	100	100	100
	办公楼档次	100	100	100	100

状 况	装修情况	100	102	102	100
	设备设施情况	100	102	102	100
	结构布局、面积	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	新旧程度	100	102	102	102
	物业管理情况	100	104	104	102

在上述各因素条件指数表的基础上，进行比较实例用途、交易日期、交易情况、权属情况、区域因素、实物因素修正，且编制比较价格计算表如下：

特别说明：本报告因素条件指数的选取是以估价对象为标准。

表3 因素比较修正系数表

比较项目		东方大厦	恒大中心	万象城	梧桐商务
交易单价(元)		待估	2.80	2.60	2.30
评估交易单价		2.35	2.54	2.31	2.21
用途		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
权属情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易付款情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
区 域 因 素	居住社区成熟度	100	1.0000	0.9804	1.0000
	交通便捷度	100	1.0000	1.0000	1.0000
	临路状况及噪音	100	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施和基础设施状况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	自然和人文环境	100	1.0000	1.0000	1.0000
个 别 因 素	整体形式、楼层	100	1.0000	1.0000	1.0000
	办公楼档次	100	0.9804	0.9804	1.0000
	装修情况	100	0.9804	0.9804	1.0000
	设备设施情况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	结构布局、面积	100	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	100	0.9804	0.9804	0.9804

建成年代及维护新旧程度	100	0.9615	0.9615	0.9804
物业管理情况	100	1.0000	1.0000	1.0000

已对可比案例进行用途、交易日期、交易情况、权属情况、区域因素及实物因素修正，本次评估设定可比案例一、二、三权重各为1/3。

评估对象租金单价= (2.54+2.31+2.21) /3≈2.35元/平方米.天

(2)租约限制

办公楼主要为租赁和部分自用，根据对已签订的租赁合同的统计分析，办公楼出租部分租赁期限较短，租赁面积小、位置分散，不能如实体现评估对象的整体价值，且部分租约内租金与客观租金水平相符，所以本次评估不考虑租约的限制情况。

序号	客户	合同情况				
		楼层(房间号)	面积	起始日期	终止日期	合同条款
1	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205	276.00	2021/1/10	2024/1/9	租金：15027.1
2	河北智联易才人力资源顾问有限公司	1201、1203、1205		2021/1/10	2024/1/9	物业：5120.9
3	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210	230.00	2021/9/1	2024/8/31	租金：13921.7/13348
4	北京直信创邮数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210		2021/9/1	2024/8/31	物业：4267.5/5121
5	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226	30.00	2021/7/1	2024/6/30	租金：830.4
6	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B226		2021/7/1	2024/6/30	物业：447.1
7	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202	95.00	2021/8/14	2024/8/13	租金：3207.5
8	石家庄同瑞科技有限公司	负二，B202		2021/8/14	2024/8/13	物业：1415.9
9	中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司	20楼，21楼	3280.00	2023/1/1	2023/12/31	物业：85799
10	刘建红	负二，B216	42.00	2023/1/1	2024/1/23	租金：1418
11	刘建红	负二，B216		2023/1/1	2024/1/23	物业：626
12	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830	54.00	2021/6/16	2024/6/15	租金：2940
13	石家庄同瑞科技有限公司	18楼，1830		2021/6/16	2024/6/15	物业：1002
14	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	19(783平)23(2010平)24(2105平)	4898.00	2021/3/11	2023/9/30	租金：135473.4
15	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	19(783平)23(2010平)24(2105平)		2021/3/11	2023/9/30	物业：57406.08
16	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1436	32.00	2021/7/19	2024/7/18	租金：1158.3
17	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1436		2021/7/19	2024/7/18	物业：593.7
18	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、0817、0819、0821、0823、0825、0827-0829、0831	492.00	2021/7/1	2023/3/31	租金：24093.7
19	平安证券股份有限公司河北分公司	0811、0815、0817、0819、0821、0823、0825、0827-0829、0831		2021/7/1	2023/3/31	物业：12121.6
20	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼，1822	46.00	2021/7/9	2023/7/8	租金：2504.5
21	石家庄市新华区环球中雅培训学校	18楼，1822		2021/7/9	2023/7/8	物业：853.5
22	朱翠端	负二，B221	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1079.5
23	朱翠端	负二，B221		2023/1/1	2023/12/31	物业：581.3
24	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B224	39.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1079.4
25	石家庄羽点商贸有限公司	负二，B224		2023/1/1	2023/12/31	物业：581.3
26	刘建红	负二，B223	39.00	2022/1/24	2024/1/23	租金：1316.7
27	刘建红	负二，B223		2022/1/24	2024/1/23	物业：581.3
28	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、负二层	6436.00	2021/9/16	2026/9/15	租金：230139.19
29	合众人寿保险股份有限公司河北分公司	13、16、17、14、负二层		2021/9/16	2026/9/15	物业：94218.06

30	成都新大瀚人力资源管理 有限公司石家庄分公司	12楼, 1228	46.00	2023/1/6	2023/8/5	租金: 2560.5
31	成都新大瀚人力资源管理 有限公司石家庄分公司	12楼, 1228		2023/1/6	2023/8/5	物业: 853.5
32	中企动力科技股份有限公 司石家庄分公司	2201、2203、2205、 2207、2209、2213、 2215、2217、2211- 2212-2219-2222以及22 层西百叶门	670.00	2022/12/15	2023/12/14	租金: 36478.7
33	中企动力科技股份有限公 司石家庄分公司	2201、2203、2205、 2207、2209、2213、 2215、2217、2211- 2212-2219-2222以及22 层西百叶门		2022/12/15	2023/12/14	物业: 12431.3
34	孟松涛	B2, B228	40.00	2022/10/2	2024/10/1	租金: 1228.8
35	孟松涛	B2, B228		2022/10/2	2024/10/1	物业: 596.2
36	天津顶益食品有限公司	1503西百叶	59.00	2021/6/1	2024/5/31	租金: 2943
37	天津顶益食品有限公司	1503西百叶		2021/6/1	2024/5/31	物业: 1364
38	合众人寿保险股份有限公 司河北分公司	1.2.3号电梯间(一次 性)	0	2023/1/1	2023/12/31	租金: 9999
39	石家庄达内软件科技有限 公司	11楼1101 1102	309.00	2021/8/1	2024/7/31	租金: 14004.1
40	石家庄达内软件科技有限 公司	11楼1101 1102		2021/8/1	2024/7/31	物业: 5733.24
41	王京周	B2, B214	40.00	2022/8/21	2023/8/20	租金: 1107.2
42	王京周	B2, B214		2022/8/21	2023/8/20	物业: 596.2
43	河北惠威信息技术有限公 司	B215、B217、B208	135.00	2022/9/19	2023/9/18	租金: 3326.10
44	河北惠威信息技术有限公 司	B215、B217、B208		2022/9/19	2023/9/18	物业: 2012.10
45	张如粉	15楼, 1527	30.00	2021/6/20	2024/6/19	租金: 1359.6
46	张如粉	15楼, 1527		2021/6/20	2024/6/19	物业: 556.7
47	朱翠端	负二, B209	39.00	2022/9/4	2024/9/3	租金: 1079.5
48	朱翠端	负二, B209		2022/9/4	2024/9/3	物业: 581.3
49	石家庄优科广告有限公司	首层南电梯间南侧东 墙和北电梯间北侧墙 体	3m*1.7m*2 块	2021/8/1	2023/9/30	物业: 583
50	石家庄市新华区达仁之内 职业培训学校有限公司	11层, 除1101 1102外 部分	1471.00	2021/8/1	2024/7/31	租金: 66667
51	石家庄市新华区达仁之内 职业培训学校有限公司	11层, 除1101 1102外 部分		2021/8/1	2024/7/31	物业: 27293.20
52	石家庄市新华区达仁之内 职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210	394.00	2020/5/1	2023/8/31	租金: 19294.5
53	石家庄市新华区达仁之内 职业培训学校有限公司	22楼2202,2206 2208 2210		2020/5/1	2023/8/31	物业: 5872.2
54	河北鼎赞商贸有限公司	12楼, 1207	46.00	2021/3/20	2024/4/19	租金: 2224.7
55	河北鼎赞商贸有限公司	12楼, 1207		2021/3/20	2024/4/19	物业: 853.5
56	天津顶益食品有限公司	1518等	377.00	2021/6/1	2024/5/31	租金: 18806
57	天津顶益食品有限公司	1518等		2021/6/1	2024/5/31	物业: 8715
58	河北智联易才人力资源顾 问有限公司	12楼 1202	92.00	2021/1/10	2023/2/9	租金: 5009
59	河北智联易才人力资源顾 问有限公司	12楼 1202		2021/1/10	2023/2/9	物业: 1707
60	石家庄超频科技有限公司	B213	38.00	2022/12/5	2023/12/4	租金: 1283
61	石家庄超频科技有限公司	B213		2022/12/5	2023/12/4	物业: 566.4
62	河北鸿丰投资管理有限公 司	18层 1836	43.00	2021/8/21	2024/8/20	租金: 2341.2
63	河北鸿丰投资管理有限公 司	18层 1836		2021/8/21	2024/8/20	物业: 797.8
64	平安证券股份有限公司河 北分公司	18层 1802	138.00	2020/10/1	2024/6/30	租金: 7597.5
65	平安证券股份有限公司河 北分公司	18层 1802		2020/10/1	2024/6/30	物业: 2560.5
66	石家庄市新尚元商贸中心	一次性	10.50	2023/2/11	2024/2/10	租金: 12250
67	天和保险经纪有限公司河 北分公司	1502	138.00	2022/9/16	2023/9/15	租金: 7513.50

68	天和保险经纪有限公司河北分公司	1502		2022/9/16	2023/9/15	物业：2560.50
69	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823	230.00	2022/12/16	2023/12/15	租金：10423.8
70	石家庄邦信小额贷款有限公司	1819、1823		2022/12/16	2023/12/15	物业：4267.5
71	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1405、1407	94.00	2021/6/12	2024/7/18	租金：4546.1
72	石家庄雷迈科技有限公司	14楼，1405、1407		2021/6/12	2024/7/18	物业：1744.1
73	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415	92.00	2021/7/18	2023/7/27	租金：4449.35
74	河北双贝科技有限公司	14层1413 1415		2021/7/18	2023/7/27	物业：1707
75	河北双贝科技有限公司	负二B201	26.00	2021/7/18	2024/7/27	租金：640.6
76	河北双贝科技有限公司	负二B201		2021/7/18	2024/7/27	物业：387.5
77	宇文冉	B218	27.00	2021/8/5	2024/8/7	租金：747.4
78	宇文冉	B218		2021/8/5	2024/8/7	物业：402.4
79	娄利华	1506、1508	199.00	2022/10/1	2024/9/30	租金：10229.4
80	娄利华	1506、1508		2022/10/1	2024/9/30	物业：3692.3
81	杨荣钊	B206	20.00	2021/10/1	2023/1/31	租金：553.6
82	杨荣钊	B206		2021/10/1	2023/1/31	物业：298.1
83	李向鹏	2228	25.00	2021/10/25	2024/10/24	租金：1209.1
84	李向鹏	2228		2021/10/25	2024/10/24	物业：463.9
85	石家庄工智信息技术有限公司	1536	30.00	2023/1/1	2023/12/31	租金：1450.9
86	石家庄工智信息技术有限公司	1536		2023/1/1	2023/12/31	物业：556.6
87	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	60.00	2022/1/21	2023/1/20	租金：2901.8
88	石家庄顺冲商贸有限公司	1832		2022/1/21	2023/1/20	物业：1113.2
89	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909	92.00	2021/11/19	2025/1/18	租金：3498
90	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909		2021/11/19	2025/1/18	物业：1707
91	河北惠威信息技术有限公司	1903	292.00	2021/11/19	2025/1/18	租金：11102.1
92	河北惠威信息技术有限公司	1903		2021/11/19	2025/1/18	物业：5417.8
93	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020	230.00	2022/6/21	2024/6/20	租金：7796/11823
94	炫亿(河北)信息科技有限公司	1006、1008、1016、1020		2022/6/21	2024/6/20	物业：4267.5
95	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807	138.00	2022/2/16	2025/2/25	租金：7093.8
96	石家庄定山信息技术有限公司	1803、1805-1807		2022/2/16	2025/2/25	物业：2560.5
97	石家庄周祀餐饮管理有限公司	一层北	286.00	2022/2/1	2030/9/30	租金：30000
98	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域	86.00	2022/2/15	2023/1/28	租金：10533.24
99	石家庄便利蜂商贸有限公司第四分公司	首层大厅北2区域		2022/2/15	2023/1/28	物业：1730.85
100	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926	610.00	2022/6/16	2027/7/31	租金：14657.8
101	京东五星电器集团河北有限公司	1901、1902、1906、1910、1914、1916、1918、1920、1922、1924、1926		2022/6/16	2027/7/31	物业：11318.04
102	张青帅	1806	46.00	2022/6/24	2023/1/15	租金：1166
103	张青帅	1806		2022/6/24	2023/1/15	物业：421
104	驰众广告有限公司	电梯轿厢	0.00	2022/6/1	2024/5/31	租金：1250
105	靳海升	2301	64.00	2022/8/26	2024/2/25	租金：3095.2/870
106	靳海升	2301		2022/8/26	2024/2/25	物业：1187.5/334
107	石家庄洛贝电子有限公司	B230	40.00	2022/10/1	2024/10/5	租金：1107.2
108	石家庄洛贝电子有限公司	B230		2022/10/1	2024/10/5	物业：596.2
109	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼，2501 2502...	852.00	2022/12/9	2027/12/8	租金：38181.5

110	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	25楼, 2501 2502...		2022/12/9	2027/12/8	物业: 15808.1
111	高杰龙	1421	39.00	2023/3/1	2023/5/26	租金: 1886.2
112	高杰龙	1421		2023/3/1	2023/5/26	物业: 723.6
113	石家庄顺冲商贸有限公司	1832	41.00	2023/2/21	2024/2/20	租金: 1982.9
114	石家庄顺冲商贸有限公司	1832		2023/2/21	2024/2/20	物业: 760.7
115	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202	92.00	2023/2/10	2024/1/9	租金: 5009
116	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12楼 1202		2023/2/10	2024/1/9	物业: 1707
117	陈成珠	1809	46.00	2023/5/15	2023/7/14	租金: 2224.7
118	陈成珠	1809		2023/5/15	2023/7/14	物业: 853.5
119	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、 2518	317.00	2023/4/16	2026/12/15	租金: 17452.2
120	平安证券股份有限公司河北分公司	2506、2508、2510、 2518		2023/4/16	2026/12/15	物业: 5881.7
121	河北星捷科技有限公司	1817	46.00	2023/6/16	2024/6/15	租金: 2224.7
122	河北星捷科技有限公司	1817		2023/6/16	2024/6/15	物业: 853.5
123	河北华运国际旅行社有限公司	1809	46.00	2023/7/15	2024/5/14	租金: 2224.7
124	河北华运国际旅行社有限公司	1809		2023/7/15	2024/5/14	物业: 853.5
125	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层东 百叶	197.00	2023/9/1	2024/4/30	租金: 8928.2
126	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.2208.2210.22层东 百叶		2023/9/1	2024/4/30	物业: 3655.2
127	王京周	B206	20.00	2023/8/21	2024/8/20	租金: 553.6
128	王京周	B206		2023/8/21	2024/8/20	物业: 298.1
129	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813	51.00	2023/9/16	2024/9/15	租金: 2776.7
130	天和保险经纪有限公司河北分公司	1813		2023/9/16	2024/9/15	物业: 946.3
131	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217	79.00	2023/9/19	2024/9/18	租金: 1946.4
132	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217		2023/9/19	2024/9/18	物业: 1177.5
133	河北元亨电子科技有限公司	B208	56.00	2023/9/19	2024/9/18	租金: 1379.7
134	河北元亨电子科技有限公司	B208		2023/9/19	2024/9/18	物业: 834.6
135	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层	2105.00	2023/10/1	2026/9/30	租金: 92199
136	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	24层		2023/10/1	2026/9/30	物业: 39068.8
137	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层	2082.00	2023/10/1	2026/9/30	租金: 91191.6
138	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	2226室、23层整层		2023/10/1	2026/9/30	物业: 38641.92
139	朱翠端	B207	40.00	2023/9/19	2024/9/18	租金: 1107.2
140	朱翠端	B207		2023/9/19	2024/9/18	物业: 596.2
141	石家庄昕荣酒店管理有限公司	F9、F10	3664.00	2021/12/1	2037/9/30	租金: 89145.12
142	石家庄昕荣酒店管理有限公司	F9、F10		2021/12/1	2037/9/30	物业: 33452.32
143	石家庄昕荣酒店管理有限公司	一层	30.00	2021/12/1	2037/9/30	租金: 2235.63
144	石家庄昕荣酒店管理有限公司	一层		2021/12/1	2037/9/30	物业: 958.13
145	石家庄昕荣酒店管理有限公司	8层	1832.00	2023/11/1	2037/9/30	租金: 44572.56
146	石家庄昕荣酒店管理有限公司	8层		2023/11/1	2037/9/30	物业: 16726.2
147	石家庄羽点商贸有限公司	2225	35.00	2023/10/25	2024/10/24	租金: 1692.7
148	石家庄羽点商贸有限公司	2225		2023/10/25	2024/10/24	物业: 649.4
149	朱翠端	负二, B205	40.00	2022/12/28	2023/1/27	租金: 1107.2
150	朱翠端	负二, B205		2022/12/28	2023/1/27	物业: 596.2

151	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	租金：2068
152	北京网聘信息技术有限公司石家庄分公司	2525		2023/4/1	2023/5/31	物业：668
153	中国移动通信集团河北有限公司石家庄分公司...	27楼机房	20.00	2021/5/1	2024/4/30	租金：3000
154	中国电信集团有限公司石家庄分公司	27楼机房	30.00	2022/10/1	2024/9/30	租金：2500
155	中国电信股份有限公司石家庄分公司	各楼层，弱电井	1.00	2022/2/1	2025/1/31	租金：500
156	中国移动通信集团河北有限公司石家庄分公司	各楼层弱电井	0.00	2022/1/1	2023/12/31	租金：1000
157	中国联合网络通信有限公司石家庄市分公司	27楼，南侧机房	2.00	2020/4/1	2023/3/31	租金：1000
	合计		34593.50			

(3)有效出租面积或出租面积比率

评估对象及客观毛租金均为建筑面积租金，故不需进行有效出租面积换算。

(4)空置率和收租损失

根据评估基准日石家庄办公房地产租赁市场情况，确定空置率为10%。

(5)维修费、管理费、保险费

根据评估积累资料，结合评估对象实际情况，确定维修费率为0.5%、取费基数为房屋重置价格；管理费率为1.0%，取费基数为年有效总收入(含税)；保险费率为0.2%，取费基数为房屋重置价格。东方大厦负3层至7层与裙楼相连通，负2层、负3层主要为仓库、地下停车场；负1层做为超市使用；1层至7层与裙楼连通作为商业经营、商场用房，装修程度略高；18-25层为写字楼，为简装修。经查询建设工程造价信息网、广联达服务新干线网站，结合评估对象建筑结构、装修情况等综合确定，东方大厦-3到7层重置单价与裙楼一致为4,000.00元/平方米，东方大厦8到25层评估对象重置单价为3500.00元/平方米。

(6)相关税费

房产税率为12%，增值税率5%，城建税率7%，教育费附加费率3%，地方教育费附加费率2%，印花税0.10%，土地使用税30.00元/平方米。

(7)收益年限确定

评估对象为钢混结构，建成于1996年9月，钢混结构经济耐用年限为60年，截止到评估基准日已使用27.33年，房屋剩余使用年限为32.67年，土地使用权终止日期为2034年6月17日，剩余使用年限为10.46年，根据孰短原则，本次评估确定评估对象剩余收益年期为10.46年。根据土地出让合同[市政出(1994)9号]第十三条“本合同规定的出让年限届满，甲方(石家庄市土地管理局)有权无偿收回出让地块的土地使用权，该地块上建筑物及其他附着物所有权也由甲方无偿取得”，所以本次评估不考虑土地到期后建筑物价值。

(8)报酬率、收益递增比率的确定

在确定报酬率时，本次评估采用累加法进行。累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补

偿率-投资带来的优惠率，如下表：

	报酬率
无风险报酬率	1.45%
投资风险补偿率	1.45%
管理负担补偿率	1.8%
缺乏流动性补偿率	1.8%
投资带来的优惠率	0
合计	6.50%

根据现场调查及评估积累资料，根据国家宏观经济运行态势及房地产市场状况，结合物价指数及评估对象的情况，确定租金净收益逐年递增比例为2.0%。

(9)收益法测算过程

根据现场勘查及商誉相关资产组所处企业介绍，投资性房地产—东方大厦地下共4层，地上共27层(不含地上19层、20层)。其中负4层为设备层，主要存放东方大夏日常运营设备；负2层、负3层主要为仓库、地下停车场；负1层做为超市使用；1层至7层与裙楼连通作为商业经营、商场用房；8层至25层为办公楼，主要对外出租；26层、27层主要为设备层、机房层，2023年将12层建筑面积181平米房屋改造水箱间。本次评估采用收益法评估，负4层及26层、27层及12层水箱间的收益体现在负3层至地上25层的收益中，不再单独计算评估值；负2层、负3层目前作为车库、仓库使用，能产生客观收益，其收益主要为停车费、租金收入；负3层至地上7层价格与裙楼保持一致；8层至27层(不含第19、20层)为办公用途评估值。

1) 东方大厦 8 至 25 层(不含第 19、20 层)评估值测算过程如下：

收益法计算表

序号	名称	费率	计算公式	计算结果
1	租金收入	空置率10%	日租金×建筑面积×365天 ×(1-空置率(10%))	22,915,738.21
2	不含税租金收入	可抵扣税率5%	(1)/1.05	21,824,512.58
3	费用及税金		(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+ (9) + (10) + (11)	4,932,352.94
4	维修费	0.5%，可抵扣税率6%	(13) × 0.5%/1.06	530,815.28
5	管理费	1%	(1) × 1%	229,157.38
6	保险费	0.2%	(13) × 0.2%	225,065.68
7	房产税	12%	(2) × 12%	2,618,941.51
8	增值税	5%	(1) /1.05 × 5%	1,091,225.63

9	城建税及教育费附加	12%	(8) × 12%	130,947.08
10	印花税	0.1%	(1) × 0.1%	22,915.74
11	土地使用税	30元/m ²	分摊土地面积 (2,776.15 m ²) × 30元/m ²	83,284.64
12	重置单价(钢混)			3,500.00
13	重置价值		(12) × 建筑面积 (32,152.24 m ² ,其中考虑 设备层分摊面积2,776.15m ²)	112,532,840.00
14	净收入		(1) - (3)	17,983,385.27
15	考虑年增长折现后评估值	净收益递增比率 (g) :2%，报酬率 (y) :6.5%，剩余使用年 限为t=10.46年	公式: $P = (14) / (y-g) * [1 - ((1+g)/(1+y))^t]$	145,217,470.38
16	评估值			145,217,470.00 (取整)

2)负3层至地上7层评估价值见下表(各楼层评估价值过程参照房屋建筑物评估过程):

序号	东方大厦	评估单价(元/m ²)	面积(m ²)	评估总价(元)
1	负3层	1,714.00	2,280.15	3,908,177.00
2	负2层	1,714.00	2,280.15	3,908,177.00
3	负1层	5,712.00	2,280.15	13,024,217.00
4	1层	11,424.00	2,066.02	23,602,212.00
5	2层	9,139.00	2,066.02	18,881,357.00
6	3层	8,568.00	2,130.46	18,253,781.00
7	4层	7,997.00	2,153.47	17,221,300.00
8	5层	7,426.00	2,113.51	15,694,925.00
9	6层	6,854.00	1,951.83	13,377,843.00
10	7层	5,712.00	1,951.83	11,148,853.00
合计				139,020,842.00

投资性房地产东方大厦市场价值 (不含税) = 139,020,842.00 + 145,217,470.00

=284,238,312.00元

委估房地产公允价值= 284,238,312.00元。

7.评估结论

经上述程序，投资性房地产账面值61,519,230.66元，公允价值284,238,312.00元。

8.评估结果及增减值原因分析：

本次评估的评估值与企业审计后账面值比较为增值，主要原因如下：

①企业账面值主要是按历史购建成本入账，建筑物购建时间较早，价格较低；而评估原则是按现行市场价格评估，近几年房地产价格涨幅较大，故造成评估增值。

②会计折旧与评估成新率计算口径的差异。企业是按会计核算口径计提折旧，账面净值偏低；而本次评估中，采用收益法进行评估的房屋建筑物在评估过程中考虑建筑物折旧因素的影响，但建筑物折旧因素对建筑的市场价格影响较小，造成评估增值。

三、房屋建筑物评估说明

1. 房屋建筑物账面情况

(1)房屋建筑物账面概况

委托人及商誉相关资产组所处企业填制的委估资产清单中的房屋建筑物类资产，账面原值546,251,375.49元，账面净值161,041,708.49元。

(2)房屋建筑物账面原值构成

经对所委估建筑物核查，了解到其入账的原值构成基本上是按照原始购建成本入账的。总体来看商誉相关资产组所处企业房屋建筑物类资产账面价值偏低。

(3)房屋建筑物适用的会计政策

1)固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2)固定资产初始计量

商誉相关资产组所处企业固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价及相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资

本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3) 固定资产后续计量及处置

① 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

商誉相关资产组所处企业根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

固定资产分类和折旧方法

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	5%	4.75%-2.375%

② 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

③ 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当商誉相关资产组所处企业租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给商誉相关资产组所处企业。

② 商誉相关资产组所处企业有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定评估对象相关产权持有人将会行使这种选择权。

③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④ 评估对象相关产权持有人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有评估对象相关产权持有人才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁

项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

商誉相关资产组所处企业采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

2. 房屋建筑物概况

商誉相关资产组所处企业主要房屋建筑类资产为商业房地产，位于石家庄市中山西路83号，建成于1996年，现用途为对外出租，进行商业经营，包括地下4层及地上9层，共计建筑面积79157.06平方米，为钢混结构房屋。目前为商誉相关资产组所处企业的经营用房，维修保养正常。现1-4层主要出租给京东，负一、5-7层处于调整改造，处于招商阶段，招商后仍以租赁为主，8层出租给篮球馆，9层自用，负二到负四层自用，主要用于停车场和设备。

各层权属状况及建筑面积详见下表：

幢号	所在层数	房屋所有权证证号	房屋建筑面积(m ²)
1	地下4层	石房字第3600013号	7156.85
1	地下3层		7156.85
1	地下2层		7156.85
1	地下1层		7156.85
1	裙楼1层		6702.68
1	裙楼2层	石房字第3600014号	6417.68
1	裙楼3层	石房字第3600015号	6722.24
1	裙楼4层	石房字第3600016号	6780.27
1	裙楼5层	石房字第3600017号	6777.80
1	裙楼6层	石房字第3600018号	6102.57
1	裙楼7层	石房字第3600019号	5346.52
1	裙楼8层	石房字第3600020号	3356.10
1	裙楼9层	石房字第3600021号	2323.80
合计			79157.06

该房产外墙干挂石材；-4层现状用途为设备间，水泥地面，墙面刷涂料；-3、-2层现状用途为车库、仓库，水泥地面，墙面刷涂料；-1层现状用途为超市，地砖地面，石膏板吊顶，墙面乳胶漆；1-4层现状用途主要为京东线下体验店，地面为地砖，

墙面为乳胶漆，部分为亚克力板，顶棚为石膏板吊顶；5-6主要为百货商场，现处于闲置状态，地面为地砖，墙面为乳胶漆，部分为亚克力板，顶棚为石膏板吊顶；7层现为美食城，现处于闲置状态，地砖地面，艺术吊顶；8层为篮球场；9层为自用办公室，地砖地面，石膏板吊顶，玻璃隔断。商场内5部直梯、1部扶梯、6个消防楼梯，楼梯间地面及楼梯面层为瓷砖、墙面顶棚刷乳胶漆；中央空调、水、电、宽带、消防监控、烟感自动报警系统齐全。

3. 评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》“资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法”。

评估人员认真分析所掌握的资料并通过视频连线进行了查勘之后，根据评估对象的特点和评估目的，确定本次评估的方法。评估对象为办公楼，不适合采用成本法进行评估；评估对象剩余收益年期较短，周边亦无类似房地产交易案例，不适合采用市场法进行评估；评估对象及其同类房地产是有租金等经济收入的收益性房地产，可以获得客观收益等参数，适用于收益法，所以本次估价采用收益法进行评估。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法测算过程

- (1) 估算租赁收入(包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入)；
- (2) 估算运营费用(包括物业管理费、维修费、保险费、税金等)；
- (3) 估算净收益；
- (4) 选用适当的报酬率或资本化率；
- (5) 选用适宜的计算公式求出收益价格；

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

4. 评估测算过程

(1) 客观收益

根据调查类似房屋租赁情况，通过对商业租赁房地产市场调查收集了与评估项目类似的若干个市场交易实例，根据相关替代性原理，按用途相同，地区相同(或同一供需圈)，价格类型相同，时点接近，交易情况正常的要求，经过分析筛选，从交易实例中选择近期交易的三个比较实例进行分析测算。实例情况如下：

可比实例1：品汇广场，为大型购物商场，位于中山西路81号，南临中山西路、北临民族路、西临商业街、东临南大街。外观好，商场档次较高，电梯、烟感消防喷淋系统、水电齐全，配备停车场。2022年12月商场一层可出租面积租赁价格为9.12元/平方米·天。

可比实例2：金亿城，为大型购物商场，位于新华路91号，南临新华路、北临北后街、西临北荣街、东临北大街。外观较好，商场档次高，电梯、烟感消防喷淋系统、水电齐全，配备停车场。2022年12月商场一层可出租面积租赁价格为11.37元/平方米·天。

可比实例3：太和广场，为大型购物商场，位于金桥北大街，南临民族路商业街、北临民族北路、西临华强路、东临金桥北大街。外观较好，商场档次较高，电梯、烟感消防喷淋系统、水电齐全，配备停车场。2022年12月商场一层可出租面积租赁价格为9.29元/平方米·天。

表1 比较案例条件因素一览表

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三	
坐落	东方购物广场1层	品汇广场	金亿城	太和广场	
交易价格		9.60	9.70	10.00	
用途	商业	商业	商业	商业	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2022年12月	2023年2月	2023年2月	2023年2月	
权属情况	租赁权	租赁权	租赁权	租赁权	
区域因素	位置优劣程度	较优	较优	较优	
	交通便捷程度	便捷，近地铁站	便捷，近地铁站	较便捷	
	临路状况	临中山西路、民族路、商业街、金桥北大街	临中山西路、民族路、商业街、南大街	临新华路、北后街、北荣街、北大街	临金桥北大街、民族北路
	公共服务设施和	完善	完善	完善	完善

	基础设施状况				
	自然和人文环境	优	优	优	优
实物状况	整体形式、楼层	合理, 1层	合理, 1层	合理, 1层	合理, 1层
	商业档次	较高	一般	好	好
	内部装修	一般	一般	一般	一般
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	面积布局	面积较大, 可分割出租	面积较小、位置一般	面积较小、位置好	面积较小、位置一般
	朝向	南北	南北	南北	南北
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理情况	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利	统一物业管理、停车便利

以评估对象为标准对各因素条件进行比较, 确定比较因素修正系数, 编制比较因素修正系数计算表, 详见表2。具体修正如下:

2) 用途情况修正:

可比案例均为办公用途, 无需进行交易情况修正。

2) 交易情况修正:

可比案例均为正常市场租金, 无需进行交易情况修正。

3) 交易日期修正:

3个可比案例交易日期距离评估基准日较近, 该段时间该区域办公楼租赁市场价格平稳, 无需修正。

4) 权属情况调整

评估对象与可比案例权利类型均为租赁权, 无需调整。

5) 区域因素修正

A. 位置优劣程度

将位置优劣程度分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以评估对象位置优劣程度指数为100, 将可比实例与评估对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小1-2。

B. 交通便捷程度

交通便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级, 以评估对象交通便捷程度指数为100, 将可比实例与评估对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加

或减小1-2。

C.临街状况

以评估对象临街状况指数为100，将可比实例与评估对象相比，根据周边环境和评估对象实际状况，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-5。

D.公共服务设施和基础设施状况

包括城市基础设施和社会公共服务设施两个指标。

将各个因素按优劣程度分为五个等级。以评估对象配套设施完备度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

E.周围环境

包括自然环境、人文环境两个指标。

将周围环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级。以评估对象周围环境指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小2。

7) 实物状况调整

A.楼层

以评估对象层区指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，根据办公楼各楼层租金水平进行调整。

B.商业档次

将商场档次分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象档次指数为100，将可比实例与评估对象相比，经测算每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小1-5。

C.装修情况

将装修分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象装修状况指数为100，将可比实例与评估对象相比，经测算每上升或下降一个级别，则根据实际情况指数增加或减小1-5。

D.设施设备

将设施设备分为齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以评估对象设施设备指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

E.空间布局及面积

将空间布局分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以评估对象空间布局指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

评估对象与可比案例，均为整栋办公楼可分割出租，不需要进行面积修正。

G.朝向

朝向按照南、东西、北，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

G.新旧程度

根据评估对象及可比案例的竣工时间及维护保养状况确定新旧程度，分为新、较新、一般、较差、差五个等级，以评估对象新旧程度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-3。

H.物业管理状况

评估对象与可比案例均为办公楼，物业统一管理，不需要调整。

将停车便捷度分为便利、较便利、一般、较差、差五个等级，以评估对象停车便利度指数为100，将可比实例与评估对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小3。

表2 比较因素条件指数表

比较项目		东方购物广场1层	品汇广场	金亿城	太和广场
交易单价			9.12	11.37	9.29
用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
权属情况		100	100	100	100
交易付款情况		100	100	100	100
区域因素	位置优劣程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	99	97
	临路状况	100	100	99	97
	公共服务设施和基础设施状况	100	100	100	100
	自然和人文环境	100	100	100	100
个别因素	整体形式、楼层	100	100	100	100
	商业档次	100	95	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	结构布局、面积	100	98	105	98
	朝向	100	100	100	100
	建成年代及维护新旧程度	100	100	100	100

物业管理情况	100	100	100	100
--------	-----	-----	-----	-----

在上述各因素条件指数表的基础上，进行比较实例用途、交易日期、交易情况、权属情况、区域因素、实物因素修正，且编制比较价格计算表如下：

特别说明：本报告因素条件指数的选取是以估价对象为标准。

表3 因素比较修正系数表

比较项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
交易单价(元)		待估	9.12	11.37	9.29
评估交易单价		10.31	9.80	11.05	10.08
用途		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
权属情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
交易付款情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	居住社区成熟度	100	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	100	1.0000	1.0101	1.0309
	临路状况及噪音	100	1.0000	1.0101	1.0309
	公共服务设施和基础设施状况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	自然和人文环境	100	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	整体形式、楼层	100	1.0000	1.0000	1.0000
	办公楼档次	100	1.0526	1.0000	1.0000
	装修情况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	设备设施情况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	结构布局、面积	100	1.0204	0.9524	1.0204
	朝向	100	1.0000	1.0000	1.0000
	建成年代及维护新旧程度	100	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理情况	100	1.0000	1.0000	1.0000

已对可比案例进行用途、交易日期、交易情况、权属情况、区域因素及实物因素修正，本次评估设定可比案例一、二、三权重各为1/3。

评估对象可出租面积租金单价= (9.8+11.05+10.08) /3≈10.31元/平方米.天

根据产权持有人提供资料，评估对象一层建筑面积为6702.68平方米，可出租面积为3479.11平方米，可出租面积占建筑面积比例为0.52，由此：

评估对象一层建筑面积租金单价=10.31×0.52≈5.36元/平方米.天

(2)租约限制

1-4层多部分出租给京东，根据企业提供的《关于引进京东的情况说明》，经过价格等综合比较，并考虑提升主力店客流、批发商圈及CBD商务区等因素，集团办公会确定与京东合作,租金较低，不是公允价格。其他出租部分，商场经营模式主要采用抽成和店铺租赁，根据对已签订的租赁合同的统计分析，部分租赁合同为提成模式，提成部分存在较大的不确定性；小部分租赁合同，位置面积较为分散，租期不统一，亦不能完整体现资产收益水平。本次评估选用客观租金，不考虑租约的限制情况。

(3)有效出租面积或出租面积比率

评估对象客观租金为建筑面积租金，故不需进行有效出租面积换算。

(4)空置率和收租损失

根据石家庄商业房地产租赁市场情况，评估人员确定空置率为10%。

(5)维修费、管理费、保险费

根据评估积累资料，结合评估对象实际情况，确定维修费率为0.5%、取费基数为房屋重置价格；管理费率为1.0%，取费基数为年有效总收入(含税)；保险费率为0.2%，取费基数为房屋现值；裙楼为商场，经查询建设工程造价信息网、广联达服务新干线网站，结合评估对象建筑结构、装修情况等综合确定评估对象重置单价为4000.00元/平方米。

(6)相关税费

房产税率为12%，增值税率5%，城建税率7%，教育费附加费率3%，地方教育费附加费率2%，印花税0.10%，土地使用税30.00元/平方米。

(7)收益年限确定

评估对象为钢混结构，建成于1996年9月，钢混结构经济耐用年限为60年，截止到评估基准日已使用27.33年，房屋剩余使用年限为32.67年，土地使用权终止日期为2034年6月17日，剩余使用年限为10.46年，根据孰短原则，本次评估确定评估对象剩余收益年期为10.46年。根据土地出让合同，本次评估不考虑土地到期后建筑物价值。

(8)报酬率、收益递增比率的确定

在确定报酬率时，本次评估采用累加法进行。累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，如下表：

	报酬率
无风险报酬率	1.45%
投资风险补偿率	1.45%

管理负担补偿率	1.8%
缺乏流动性补偿率	1.8%
投资带来的优惠率	0
合计	6.5%

根据现场调查及评估积累资料，根据国家宏观经济运行态势及房地产市场状况，结合物价指数及评估对象的情况，确定租金净收益逐年递增比例为2.0%。

(9)收益法测算过程

收益法计算表

序号	名称	费率	计算公式	计算结果
1	租金收入	空置率10%	日租金×建筑面积×365 天×(1-空置率 (10%))	11,801,810.84
2	不含税租金收入	可抵扣税率5%	(1)/1.05	11,239,819.84
3	费用及税金		(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+ (9) + (10) + (11)	2,334,820.75
4	维修费	0.5%，可抵扣税率6%	(13) × 0.5%/1.06	139,036.42
5	管理费	1%	(1) × 1%	118,018.11
6	保险费	0.2%	(13) × 0.2%	58,951.44
7	房产税	12%	(2) × 12%	1,348,778.38
8	增值税	5%	(1) /1.05 × 5%	561,990.99
9	城建税及教育费附加	12%	(8) × 12%	67,438.92
10	印花税	0.1%	(1) × 0.1%	11,801.81
11	土地使用税	30元/m ²	分摊土地面积(960.16 m ²) × 30元/m ²	28,804.68
12	重置单价(钢混)			4,000.00
13	重置价值		(12) × 建筑面积 (7368.93m ² ,其中考虑设 备层分摊面积960.16 m ²)	29,475,720.00
14	净收入		(1) - (3)	9,466,990.09

15	考虑年增长折现后评估值	净收益递增比率 (g):2%, 报酬率 (y):6.5%, 剩余使用 年限为t=10.46年	公式: $P = (14) / (y - g) * [1 - ((1+g)/(1+y))^t]$	76, 446, 805. 31
16	评估值			76, 446, 805.00 (取整)

裙楼(银座商城)市场价值评估结果

评估对象裙楼(银座商城)1层单位价值= 11,405.00元/m² (取整)

评估师通过市场调查, 经统计、分析和推算, 并结合评估对象状况确定评估价值。负4层为设备层, 其价值体现在负3层至地上9层的价值中, 不再单独计算评估值; 负2层、负3层目前作为车库、仓库使用, 能产生客观收益, 其收益主要为停车费、租金收入; 负1层目前作为超市使用。根据市场调查和经验调查的数据并结合该商场实际情况, 由地上一层价格推算出其他楼层的单价如下:

序号	裙楼(银座商城)	楼层价格系数	单价 (元/m ²)	面积 (m ²)	总价(元)
1	地下3层	15.00%	1,711.00	7,156.85	12,245,370.00
2	地下2层	15.00%	1,711.00	7,156.85	12,245,370.00
3	地下1层	50.00%	5,703.00	7,156.85	40,815,516.00
4	1层	100.00%	11,405.00	6,702.68	76,444,065.00
5	2层	80.00%	9,124.00	6,417.68	58,554,912.00
6	3层	75.00%	8,554.00	6,722.24	57,502,041.00
7	4层	70.00%	7,984.00	6,780.27	54,133,676.00
8	5层	65.00%	7,413.00	6,777.80	50,243,831.00
9	6层	60.00%	6,843.00	6,102.57	41,759,887.00
10	7层	50.00%	5,703.00	5,346.52	30,491,204.00
11	8层	35.00%	3,992.00	3,356.10	13,397,551.00
12	9层	35.00%	3,992.00	2,323.80	9,276,610.00
	合计				457,110,033.00

5.评估结论

商誉相关资产组所处企业房屋建筑物账面原值546,251,375.49元, 账面净值161,041,708.49元, 公允价值为457,110,033.00元。

6.评估结果及增减值原因分析:

(1)评估结果与审计后账面价值比较变动情况

房屋建筑物类资产审计后账面原值546,251,375.49元，账面净值161,041,708.49元，公允价值为457,110,033.00元。

(2)评估结果与审计后账面值比较变动原因

本次评估的评估值与企业审计后账面值比较为增值，主要原因如下：

①企业账面值主要是按历史购建成本入账，建筑物购建时间较早，价格较低；而评估原则是按现行市场价格评估，近几年房地产价格涨幅较大，故造成评估增值。

②会计折旧与评估成新率计算口径的差异。企业是按会计核算口径计提折旧，账面净值偏低，造成评估增值。

四、机器设备评估说明

(一) 评估范围：

本次主要对石家庄东方城市广场有限公司所属的机器设备、车辆、电子设备及其他进行评估。

本次评估范围内机器设备账面价值情况详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	79,465,698.33	7,545,312.12
机器设备	72,158,242.38	7,181,007.55
车辆	1,229,338.09	61,466.90
电子设备	6,078,117.86	302,837.67

(二) 资产概况：

1. 机器设备：

申报的机器设备1216项，资产形成时间为1996年8月~2023年5月，主要有多功能刷地机、直流氩弧焊机、吸尘吸水机、天平、驾驶式洗地机等设备。能满足正常生产的需要。

2. 车辆：

申报的车辆5项，共计5辆，资产形成时间为2006年2月~2008年12月，是面包车、小轿车等，现车辆使用情况正常。

3. 电子设备：

申报的电子设备444项，资产形成时间为1996年9月~2019年3月，为电脑、打印机、空调、投影仪等，现设备使用情况正常。

(三) 设备管理维修制度：

1. 关键设备特殊管理，确保设备备件。

2. 其他生产设备加强日常保养和维修制度，发现问题及时处理，确保安全生产。
3. 设备：定期进行预见性、预防性维护，确保设备无重大故障，以保证安全生产。

（四）评估过程

1. 指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的机器设备清查评估明细表，收集准备相关资料；

2. 根据被评估单位提供的机器设备清查评估明细表，以及固定资产明细账和设备台账，核对账面原、净值，做到账表相符；

3. 根据被评估单位提供的清查评估明细表，会同被评估单位设备管理人员和技术人员，深入现场逐项逐台进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家、数量、位置、设备外观，做到表实相符。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细查询设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录；

4. 现场勘察发现问题时，作如下处理：

(1)账、表、物不符，以实物为准；

(2)设备名称、规格型号、生产厂家与申报表不符的，与公司有关技术人员一同核实并记录，以设备铭牌为准；

5. 结合现场核查和专家意见，综合判断设备的现实质量、技术性能与运行状况等；

6. 进行市场调查，收集设备价格信息；

7. 依据设备现行价格、运输安装费率，考虑各项政策性收费，选择评估方法，确定设备的市场价值和成新率，计算评估值。

（五）评估方法

1. 根据本次评估目的，按照设备继续使用原则，并考虑到设备不具备独立获利能力以及设备的现实状况，对公司的设备采用重置成本法进行评估。

（1）重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本-设备购置增值税

式中：

（1.1）设备购置价：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格，并综合考虑市场供求因素确定购置价。

（1.2）运杂费及运杂费率：如订货合同中规定由供货商负责运输时（在购置价格中已含此部分价格），则不加运输费。

（1.3）安装调试费及安装调试费率：如订货合同中规定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不加安装费。

(1.4) 基础费：如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面价值体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

(1.5) 其他费用：其他费用考虑如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招投标代理服务费、可行性研究费。

(1.6) 资金成本：确定合理建设周期，资金在建设周期内均匀投入考虑资金成本。利率取评估基准日银行基准贷款利率。计费基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用之和。公式为：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备重置全价。

(2) 实体性综合成新率的评定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

2. 本次评估对委估车辆采用市场法进行评估。

(1) 市场法

对于不符合现行标准的，已停止销售的新车，车辆采用市场法评估。

市场法，它是指通过比较被评估车辆与最近售出类似车辆的异同，并根据类似车辆的市场价格进行调整，从而确定被评估车辆价值的一种评估方法。

这种方法的基本思路是，通过市场调查，选择一个或几个与评估车辆相同或类似的车辆作参照。分析参照车辆的构造、功能、性能、新旧程度、地区差别、交易条件及成交价格等，并与被评估车辆进行比较，找出两者的差别及其在价格上所反映的差额，经过适当调整，计算出被评估旧车辆的价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆经济耐用年限修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数

平均比准价格 = (案例A + 案例B + 案例C) ÷ 3

车辆市场法评估值 = 平均比准价格 + 牌照手续费

(1.1) 采用市场法评估的步骤

收集资料

收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称，车辆型号和性能，生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况，实际技术状况以及尚可使用的年限等。

选择交易对象

选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：

车辆型号和挂牌年份；

车辆来源，如非运营车辆、营运车辆；

车辆使用年限及行驶里程数；

车辆技术状况；

市场状况，是指市场处于衰退萧条或复苏繁荣，供求关系是买方市场还是卖方市场；

交易动机和目的，车辆出售是以清偿为目的或以淘汰转让为目的；买方是获利转手倒卖或是购置自用。一般不同情况交易作价差别较大；

成交数量，如单台交易与成批交易的价格有一定的差别；

成交时间，应尽量采用近期成交的车辆作类比对象。由于市场随时间的变化，往往受通货膨胀及市场供求关系变化的影响，价格有时波动很大。

按以上可比性因素选择参照对象，一般选择与被评估对象相同或相似三个以上的交易案例。某些情况找不到多台可类比的对象时，应按上述可比性因素，仔细分析选定的类比对象是否具有一定的代表性，要认定其成交价的合理性，才能作为参照对象。

分析、类比

综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比对象进行认真的分析类比。

计算评估值

分析调整差异，做出结论。

(1.2) 市场法的具体计算方法

运用市场法确定单台车辆价值通常采用直接法和类比法，本次评估采用直接法评估。

直接法是指在市场上能找到与被评估车辆完全相同的车辆的现行市价，并依其价格直接作为被评估车辆评估价格的一种方法。

所谓完全相同是指车辆型号相同，但是在不同的时期，寻找同型号的车辆有时是比较困难的。我们认为，参照车辆与被评估车辆类别相同、主参数相同、结构性能相同，只是生产序号不同，并作局部改动的车辆，则也被认为是完全相同的

（六）案例：

案例一：翻新机（机器设备评估明细表 序号1163）

1. 设备概况

该设备是广州市白云清洁用品有限公司生产的翻新机。其账面原值2,820.51元，账面净值141.03元。

主要技术参数：

型号：洁霸BF-526

底盘直径：17寸

重量：79

功率：1800

2. 购置价格的确定

设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本五部分组成。

（1）设备购置价：

经向同类产品的生产厂家询价基准日不含税市场价为2,566.37元。

（2）运杂费：

运杂费已包括在设备购置价内，不计取。

（3）安装调试费：

安装调试费已包括在设备购置价内，不计取。

（4）其他费用：

其他费用，不计取。

（5）资金成本：

设备安装期较短，资金成本不计取。

（6）设备重置价值计算表如下：

重置价值为2,566.00（取整）

3. 成新率的确定

“技术鉴定法”和“使用年限法”进行加权确定成新率。

（1）技术鉴定成新率：

机构及部件名称	技术状态	标准分值 (%)	鉴定分值 (%)
设备各传动部分目前状况	成套购买，各传动部分正常。	20	3
设备的装配质量及精度情况	装配质量可靠，完全能够满足生产工艺	35	5

机构及部件名称	技术状态	标准分值 (%)	鉴定分值 (%)
	要求。		
设备使用状况及利用率、故障率	使用功能利用率正常，故障率低。	20	3
设备的操作、控制及电器部分	操作、控制正常，电器部分操作可靠。	15	2
日常维护保养及设备外观	日常维护保养较好，外观正常。	10	2
技术鉴定成新率	鉴定分值/标准分值×100%=15%	100	15

(2) 使用年限成新率：

该设备于2009年12月购置投入使用，至评估基准日已使用约13.01年。

此类设备经济使用寿命为8年。

理论（年限）成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

$$= (8 - 14.01) / 8 \times 100\%$$

$$= -75\% \text{ 小于} 0$$

(3) 综合加权确定成新率：

因年限成新率小于零，则成新率用技术鉴定成新率确定。

$$\text{成新率} = \text{鉴定成新率} \times 100\%$$

$$= 15\% \times 100\% = 15\% (\text{取整})$$

4. 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

$$= 2,566.00 \times 15\%$$

$$= 385.00 \text{ (元) (取整)}$$

案例二：机动车辆——雅阁牌HG7201A (车辆评估明细表 序号1)

1. 车辆概况

车辆名称：雅阁牌HG7201A

规格型号：雅阁牌HG7201A(ACCORD 2.0 i-VTEC)

生产厂家：广州本田汽车有限公司

牌号：冀A8E890

购置日期：2006年2月

启用日期：2006年2月

行驶里程：22.87万公里

账面原值：244,586.00元

账面净值：12,229.30元

2. 主要参数

基本信息	发动机及传动
------	--------

基本信息		发动机及传动	
厂商	广州本田汽车有限公司	发动机	2.0T 150马力 L4
产地	中国	发动机功率(kw)	110
发动机排气量 (ml)	1998	最高车速 (km/h)	195
外型尺寸(长×宽×高)(mm)	4854X1821X1463	变速器形式	5挡自动
油箱容积 (L)	65	后备箱容积	447
轮胎数	4	最大马力 (PS)	150
转向形式	方向盘	扭矩	186 (N·m)
驱动形式	前置前驱	燃料种类	92#汽油
车门数	4	载客数	5

3. 评估值的确定

具体情况见表1:

表1 比较因素条件说明表

比较因素	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
名称	雅阁 2006款 2.0L 舒适版	雅阁 2006款 2.0L 舒适版	雅阁 2006款 2.0L 舒适版	雅阁 2006款 2.0L 舒适版
型号	雅阁牌 HG7201A(ACCORD 2.0 i-VTEC)	雅阁牌 HG7201A(ACCORD 2.0 i-VTEC)	雅阁牌 HG7201A(ACCORD 2.0 i-VTEC)	雅阁牌 HG7201A(ACCORD 2.0 i-VTEC)
级别	小型轿车	小型轿车	小型轿车	小型轿车
最大功率	110KW	110KW	110KW	110KW
上牌日期	2006-02-24	2007-10	2007-03	2007-03
已使用年限	17.86	16.26	16.85	16.85
已行驶里程(万公里)	22.87	25	19	17
车辆状况	车身状况尚好, 各种部件完整, 存在轻微刮痕; 内部状况尚好, 各种部件完整, 无异常磨损; 发动机、变速箱、底盘状况正常, 亦未大修。	车身状况尚好, 各种部件完整, 存在轻微刮痕; 内部状况尚好, 各种部件完整, 无异常磨损; 发动机、变速箱、底盘状况正常; , 亦未大修。	车身状况尚好, 各种部件完整, 存在轻微刮痕; 内部状况尚好, 各种部件完整, 无异常磨损; 发动机、变速箱、底盘状况正常, 亦未大修。	车身状况尚好, 各种部件完整, 存在轻微刮痕; 内部状况尚好, 各种部件完整, 无异常磨损; 发动机、变速箱、底盘状况正常, 亦未大修。
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易

交易日期	2024-02	2024-02	2024-02	2024-02
交易价格	待定	18,000.00	18,500.00	19,800.00

本方法中取得的比准价格是在假设估价对象具备继续使用条件，无他项权利的条件下价格。

比较过程如下：

表2 比较因素条件指数表

项目	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
已行驶公里数	22.87	25	19	17
经济行驶里程（参考）	60	60	60	60
比率	0.62	0.58	0.68	0.72
指数	100	98	104	106

项目	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
已使用年限	17.86	16.26	16.85	16.85
经济使用年限（参考）	15	15	15	15
比率	-0.19	-0.08	-0.12	-0.12
指数	100	107	104	104

项目	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
车身状况	5.00	5.00	5.00	5.00
内饰状况	5.00	5.00	5.00	5.00
零部件完整度	15.00	15.00	15.00	15.00
发动机状况	15.00	15.00	15.00	15.00
变速箱状况	15.00	15.00	15.00	15.00

底盘状况	15.00	15.00	15.00	15.00
电瓶状况	5.00	5.00	5.00	5.00
电器系统状况	5.00	5.00	5.00	5.00
事故情况	10.00	10.00	10.00	10.00
维修情况	10.00	10.00	10.00	10.00
指数	100.00	100.00	100.00	100.00

比较因素	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易日期	100	100	100	100
使用年限	100	107	104	104
行驶里程	100	98	104	106
车辆状况	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
车辆类型	100	102	102	102

在上述各因素条件指数表的基础上，进行相关因素修正，且编制比较价格计算表如下：

特别说明：本报告因素条件指数的选取是以估价对象为标准。

表3 比较因素修正系数及比准价格计算表

比较因素	待估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易价格	待定	18,000.00	18,500.00	19,800.00
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
使用年限	1.0000	0.9346	0.9615	0.9615
行驶里程	1.0000	1.0204	0.9615	0.9434
车辆状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
车辆类型	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
合计	1.0000	0.9350	0.9064	0.8893
比准价格	17,069.00	16,829.00	16,769.00	17,609.00

车辆市场法平均比准价格=(16,892.00+16,769.00+17,609.00)/3=17,069.00 (取整)

车辆市场法评估值=平均比准价格+牌照手续费

=17,069.00+300

=17369.00元

案例三：打印机(电子设备估明细表 序号262)

设备名称：打印机

购置日期：2012年5月

启用日期：2012年5月

账面原值：3,162.39元

账面净值：158.12元

1. 设备概况

主要技术参数：

型号：EPSON1390

产品类型：照片打印机

打印幅面：A3,A3

纸张容量10 (张)

黑白打印速度：36 (ppm)

彩色打印速度：36 (ppm)

2. 重置价值计算

该设备由国内经销商供应，经评估人员的市场调查询价，该型号的设备于评估基准日时的不含税市场价格为1,592.92元，重置确认成本为1,593.00元（取整）。

3. 成新率确定

理论成新率：该设备于2012年5月投入使用，至评估基准日实际已使用10.64年。

该设备的经济使用年限为6年，

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

= (6-11.64) /6×100%

≈-94.00% (取整)

因该设备尚可正常使用，故成新率取15%

4. 评估值

评估价值=重置全价×成新率

$$=1,593.00 \times 15\%$$

$$\approx 239.00 \text{ (元) (取整)}$$

(七) 评估结论

1. 评估结果:

经评估石家庄东方城市广场有限公司的设备类固定资产在评估基准日2023年12月31日评估结果如下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	79,465,698.33	7,545,312.12	1,802,839.07	377,175.07	-97.73%	-95.00%
机器设备	72,158,242.38	7,181,007.55	165,221.00	33,304.00	-99.77%	-99.54%
车辆	1,229,338.09	61,466.90	80,800.00	80,800.00	-93.43%	31.45%
电子设备	6,078,117.86	302,837.67	1,556,818.07	263,071.07	-74.39%	-13.13%

2. 评估结果分析:

(1) 机器设备的评估原值较账面原值减值71,993,021.38元, 减值率为99.77%。主要原因在: ①部分机器设备使用时间较长, 出现破旧、待报废的情况。②部分设备原值为含税值, 该次评估原值为不含税, ③企业部分机器设备为维持商场、写字楼正常使用的附属设备, 评估时将该类机器设备纳入到房屋的评估值中, 因此造成评估原值减值; 机器设备的评估净值减值7,147,703.55元, 减值率为99.54%, 主要原因是设备的原值减值所致。

(2) 车辆评估原值较账面原值减值1,148,538.09元, 减值率为93.43%。减值的主要原因为评估原值为咨询的评估基准日车辆的二手市场价值造成; 评估净值增值19,333.10元, 增值率为31.45%, 主要原因是车辆账面净值为根据折旧年限计算的, 而评估净值为现在车辆的二手市场价值, 因此造成增值。

(3) 电子设备评估原值较账面原值减值 4,521,299.79 元, 减值率为 74.39%。减值的主要原因是①办公设备更新换代较快, 近几年市场价格有所下降, 形成评估原值减值; ②部分设备为维持商场、写字楼正常使用的附属设备, 评估时将该类机器设备纳入到房屋的评估值中, 对该等设备评估后则存在减值的情况。③部分机器设备使用时间较长, 出现破旧、待报废的情况, 形成评估原值减值。电子设备评估净值减值-39,766.60元, 减值率为13.13%。主要原因是设备的经济寿命年限, 大于企业计提折旧年限, 造成折旧速度比实际老化速度快, 因此造成评估净值增值。

综上分析, 设备类资产评估净值较账面净值减值7,168,137.05元, 减值率为95.00%。

五、长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面价值 4,999,277.03 元, 核算的内容主要为商场及写字楼的装修改

造工程、消防改造工程、电梯大修工程、卫生间改造工程、屋面防水工程等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，其评估值已在投资性房地产以及房屋建筑物中体现，评估值为0。

六、负债评估说明

（一）评估范围

石家庄公司进入本次评估范围的企业应负担的各项负债。负债类型主要包括流动负债，流动负债清查项目主要包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

（1）将核实调整后的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

（3）提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1. 应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款的评估

对于该类项目的评估，我们根据企业提供各项目申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及账面净值确定评估值。其中：应付账款账面价值2,609,456.36元，共484项，为应付货款等，我们以经审核无误的账面价值2,609,456.36元为评估值；预收账款账面价值1,683,006.82元，共51项，为预收租金等，我们以经审核无误的账面价值1,683,006.82元为评估值；合同负债账面价值4,004,039.04元，共50项，为预收货款等，我们以经审核无误的账面价值4,004,039.04元为评估值；其他应付款账面价值92,775,323.75元，共1290项，为工程款、往来款、保证金、押金等款项，我们以经审核无误的账面价值92,775,323.75元为评估值。

2. 应付职工薪酬的评估

列入评估范围的应付职工薪酬账面价值3,996,240.97元，为应付工会经费、职工教育经费等，根据企业提供的申报明细表，评估人员查阅了相关凭证，对其真实性、完整性进行了清查核实，确认工资、医疗保险、工会经费等的计提及支出符合规定，以

经审核无误的账面价值3,996,240.97元为评估值。

3. 应交税费的评估

列入评估范围的应交税费账面价值401,987.41元，主要为应交城市维护建设税、教育费附加、房产税、个人所得税等，根据企业提供的申报明细表，评估人员核对了应交税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经审核无误的账面价值401,987.41元为评估值。

4. 其他流动负债的评估

其他流动负债账面值527,138.22元。主要为待转销项税额，在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了相关账务资料，评估中以审计后账面值确定评估值。

(四) 评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，负债审计后账面价值为105,997,192.57元，评估值为105,997,192.57元。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

八、资产组可收回金额的确定

(一) 处置费用的确定

在公允价值的计算中假设资产组在原状态原用途下出售，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。同时考虑到公允价值计算时为模拟资产组整体处置而非“拆整卖零”，因此本次评估中，资产组的整体流转不需要缴纳增值税(流转税)，资产组的整体流转一般无需搬运费，法律费等相关中介费用数额也不大，根据重要性原则，对处置费用中较小的法律费用、相关税费不予以考虑。

(二) 资产组可收回金额的确定

根据资产扣除负债后得出资产组组合的公允价值。

公允价值=资产-负债

经过评估，资产总额75,777.44万元，负债总额10,599.72万元，资产组公允价值为65,177.72万元，以资产组公允价值减去处置费用的净额作为资产组可收回金额。

资产组可收回金额= 65,177.72 - 0.00 = 65,177.72 (万元)

(此页以下空白！)

第五分 评估结论及分析

一、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对银座集团股份有限公司因取得石家庄东方城市广场有限公司控制权所形成的商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行了评估，在委托人、相关公司管理层承诺相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的假设条件下，评估结果为65,177.87万元，

评估结果详见下表：

商誉资产组可收回金额汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	公允价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	1,608.25	1,608.25	1,608.42	0.17	0.01%
非流动资产	33,806.05	24,672.25	74,169.17	40,363.12	119.40%
其中：债权投资	0.00	0.00	0.00		
其他债权投资	0.00	0.00	0.00		
长期应收款	0.00	0.00	0.00		
长期股权投资	0.00	0.00	0.00		
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00		
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00		
投资性房地产	7,313.62	7,313.62	28,420.44	21,106.82	288.60%
固定资产	25,992.50	16,858.70	45,748.72	19,756.22	76.01%
在建工程	0.00	0.00	0.00		
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00		
油气资产	0.00	0.00	0.00		
使用权资产	0.00	0.00	0.00		
无形资产	0.00	0.00	0.00		
开发支出	0.00	0.00	0.00		
商誉	0.00	0.00	0.00		
长期待摊费用	499.93	499.93	0.00	-499.93	-100.00%
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00		
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00		
资产总计	35,414.30	26,280.50	75,777.59	40,363.29	113.97%
流动负债	10,599.72	10,599.72	10,599.72		
非流动负债	0.00	0.00	0.00		
负债总计	10,599.72	10,599.72	10,599.72		
净资产（所有者权益）	24,814.58	15,680.78	65,177.87	40,363.29	162.66%

项 目	公允价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率
商誉	40,269.27	40,269.27			
商誉资产组	65,083.85	55,950.05	65,177.87	94.02	0.14%

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。