

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第10186号

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年3月15日



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件目录	31

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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、资产评估师已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2025）第10186号

北京中天华资产评估有限责任公司接受银座集团股份有限公司的委托，对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了评估，为拟进行的银座集团股份有限公司财务报告商誉减值测试为目的确定资产组可收回金额提供参考依据。

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，评估范围是石家庄东方城市广场有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以石家庄东方城市广场有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2024年12月31日。

本次评估的价值类型为可收回金额。可收回金额等于资产组预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用的净额孰高者。

委托人及被评估单位根据目前经营状况，未能对未来收益进行准确预测，但出具了相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，因此本项目对可收回金额通过公允价值减去处置费用的方式进行测算。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

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，石家庄东方城市广场有限公司包含商誉的资产组组合账面值为 55,953.29 万元，公允价值为 64,332.55 万元，评估值 60,657.42 万元，减值率为 5.71%，即包含商誉的资产组可收回金额为 60,657.42 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2025年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

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 资产评估报告

中天华资评报字（2025）第 10186 号

银座集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，对银座集团股份有限公司拟编制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商誉资产组在2024年12月31日的可收回金额进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

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；劳动防护用品销售；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）被评估单位简介：

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 2024 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	2024 年 12 月 31 日				出资方式
	认缴注册资本 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

石家庄公司近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（公允价值）如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	37,424.72	35,414.30	32,027.73
负债总额	10,804.49	10,599.72	7,964.45
净资产	26,620.23	24,814.58	24,063.28
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	3,262.77	3,699.01	4,483.32
利润总额	-2,652.77	-1,805.65	-751.31
净利润	-2,652.77	-1,805.65	-751.31

石家庄公司近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（账面价值）如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	27,536.39	26,280.50	26,280.50
负债总额	10,804.49	10,599.72	10,599.72
净资产	26,620.23	15,680.78	15,680.78
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	3,262.77	3,699.01	4,483.32
利润总额	-1,898.24	-1,051.12	3.23
净利润	-1,898.24	-1,051.12	3.23

以上财务数据来自石家庄公司提供的财务报表，其中：

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，出具了“中天运（2023）审字第 01847 号”标准无保留意见审计报告；2023 年度财务报表已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中证天通（2024）审字 21120441 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%

税种	计税依据	税率
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、评估目的

(一) 商誉的形成

银座集团股份有限公司通过支付现金购买资产的方式取得石家庄东方城市广场有限公司 55.14%股权, 为非同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》, 非同一控制下的企业合并, 购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉。

(二) 商誉减值测试准则要求

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第四条的规定，因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

（三）商誉减值测试评估目的

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、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为石家庄公司的资产组可收回金额。

（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。2024 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。如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	公允价值
流动资产	744.94
非流动资产	31,282.79

项 目	公允价值
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	6,703.68
固定资产	23,905.71
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	600.41
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
资产总计	32,027.73
流动负债	7,964.45
非流动负债	0.00
负债总计	7,964.45
净资产（所有者权益）	24,063.28
商誉	40,269.27
商誉资产组	64,332.55

以上申报数值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，其中商誉为转化后完全商誉，并经被评估单位盖章确认。

1. 商誉资产组认定一致性分析

银座集团股份有限公司 2016-2022 年度编制财务报告时均进行了商誉资产组的减值测试。2016-2017 年度资产组认定为石家庄东方城市广场有限公司全部资产及负债；2018 年资产组认定为石家庄东方城市广场有限公司全部经营性资产及负债；2019-2023 年资产组认定为 100%商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用）、流动负债。

本次对 2024 年商誉资产组认定为 100%商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，与 2023 年认定的资产组一致。

2.商誉资产组历史评估情况

银座集团股份有限公司 2019 年度编制财务报告时委托山东正源和信资产评估有限公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100% 商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 111,727.39 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用，与本次资产组认定范围一致。

银座集团股份有限公司 2020 年度编制财务报告时委托山东正源和信资产评估有限公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100% 商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 87,945.68 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用，与本次资产组认定范围一致。

银座集团股份有限公司 2021 年度编制财务报告时委托山东正源和信资产评估有限公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100% 商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 79,548.74 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用，与本次资产组认定范围一致。

银座集团股份有限公司 2022 年度编制财务报告时委托北京中天华资产评估有限责任公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100% 商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 66,889.50 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用，与本次资产组认定范围一致。

银座集团股份有限公司 2023 年度编制财务报告时委托北京中天华资产评估有限责任公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，商誉资产组定义为 100% 商誉及石家庄东方城市广场有限公司所有经营性资产及负债，评估结果为 65,177.87 万元，执行审计业务的注册会计师已对资产评估结果分析使用，与本次资产组认定范围一致。

（三）商誉资产组涉及主要资产

1.评估范围内主要资产实体状况

（1）存货

商誉相关资产组所处企业存货类资产包括原材料及库存商品，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。

（2）投资性房地产

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。

（3）房屋建筑物

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。

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。

（4）机器设备类资产

商誉相关资产组所处企业主要设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，分别安装和使用在商誉相关资产组所处企业的商场和办公区域内，购置时间为 1996 年至 2023 年。

① 机器设备：至评估基准日委估机器设备 1216 项，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。

② 车辆：至评估基准日委估车辆 5 辆，主要为面包车、小轿车等，现车辆使用情况正常。

③ 电子设备：至评估基准日委估电子设备 438 项，主要包括电脑、打印机、空调、投影仪等，现设备使用情况正常。

(5) 无形资产-土地使用权

商誉相关资产组所处企业无形资产-土地使用权，共 1 宗，商誉相关资产组所处企业申报的账面未记录的资产为土地使用权。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。

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

商誉相关资产组所处企业申报的账面未记录的资产为无形资产--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。

(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）。

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。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，按照《以财务报告为目的的评估指南》的规定，选择可收回金额作为本评估报告的价值类型，该价值类型与《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定相一致。

可收回金额，即《企业会计准则第 8 号——资产减值》中的可收回金额。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。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，即财务报告的报表日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

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》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
8. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修订）；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4 号）；
12. 《企业会计准则-基本准则》；
13. 《中华人民共和国会计法》；
14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47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）；
14. 《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》（中评协〔2020〕37号）
15. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）；
16. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
17. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（三）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令81号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 《2024年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
7. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
8. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307号）；
9. 评估人员现场座谈、勘察记录；

10.评估人员市场调查所了解、收集的资料；

11.其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
4. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
5. 《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；
6. 石家庄公司2022年度、2023年度审计报告及2024年度财务报表；
7. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
8. 其他相关资料。

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》，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。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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，资产评估师协助企业进行资产减值测试时，应当以评估对象在减值测试日的可收回金额作为评估值。可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

可收回金额=Max(公允价值-处置费用，资产预计未来现金流量的现值)

本次评估的资产组主要资产为商业零售用房地产，位于所在城市的核心商圈。企业持有该类物业的收益包括经营收益与升值收益，而收益法计算的预计未来现金流量的现值中仅考虑了其经营收益，未考虑其物业升值收益。对于拥有巨额商业地产的被评估单位来说，收益现值法基于盈利指标测算得到的企业价值不能体现商业物业的升值收益，难以公允地反映其核心资产——商业房地产的真实价值，一般会低估其企业价值。因此评估人员认为采用收益法估算资产组公允价值将低于采用资产基础法估算资产组公允价值。

因此根据商誉资产组所处企业历史年度及目前经营状况，委托人及商誉资产组所处企业出具了相关资产价值可以通过资产未来运营得以全额回收的承诺，本次评估对可收回金额通过公允价值减去处置费用的方式进行测算。在本评估项目中，资产组组合不存在销售协议价格，也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，我们无法从市场途径获得委估资产组组合的公允价值。因此，本次评估采用资产基础法，根据资产组组合包含的各项资产、负债的实际情况，采用适当的评估方法分别确定其评估值后，根据资产扣除负债后得出资产组组合的公允价值。减去预估的必要处置费用后，得出资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额。

（二）评估方法过程介绍

1. 公允价值的确定

公允价值=资产-负债

(1)流动资产的评估

①货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

②应收款项(预付账款、其他应收款)的评估

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

③存货的评估

A: 原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。已报废无法使用的工程剩余材料等评估值为0。

B:库存商品

商誉相关资产组组合所在企业为商品零售企业，库存商品主要为外购的商品，对该类库存商品以实际数量乘以账面单价确定公允价值。

(2) 投资性房地产和固定资产的评估

1) 对投资性房地产和房屋建筑物类资产的评估

对于用于商业经营的投资性房地产和房屋建筑物类资产，评估人员认真分析所掌

握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。对于经营性收益房地产，如采用重置成本法进行评估无法反映其收益情况。由于在市场上无法找到被评估对象大致相同或相似的交易案例，无法采用市场比较法进行评估。由于营业用房均为收益性物业，可获取稳定收益，所以宜采用收益法作为其估价方法，故优先选用采用收益法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

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

式中：V---房地产公允价值(元)

A---年净收益(元)

Y---资本化率(%)

g---年净收益逐年递增的比率(%)

n---收益年期(年)

收益法的评估过程如下：

①确定评估对象房地产的出租收入

通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。

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,合同租金低于公允价格。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。

②确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

③确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

④运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营

的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

⑤净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

⑥房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

⑦年净收益逐年递增的比率的确定

根据当地租金增长统计资料及评估人员现场调查资料，确定年净收益逐年递增的比率。

⑧资本化率的确定

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期一年期存款年利率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

⑨选用适宜的计算公式求出评估对象房地产的收益价格。

⑩以不含增值税的房地产价格作为委估房地产公允价值。

2)对机器设备类资产的评估

A.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

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的重置全价。

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。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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率确认为综合成新率。

B. 本次评估对委估车辆采用市场法进行评估。

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：

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

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格} + \text{牌照手续费}$$

(4)在建工程的评估

在建工程为写字楼更换电梯 3 台，是写字楼相关设备安装工程，其评估值已在投资性房地产以及房屋建筑物中体现，故不再重复计算。

(5)无形资产—国有土地使用权的评估

委估无形资产为土地使用权。本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对营业用商场采用了收益法进行了评估，对商场占用的土地使用权合并房产里进行评估。

(6)长期待摊费用的评估

首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，然后核对与委估明细表是否相符。核实长期待摊费用的有关详细内容，包括形成原因、形成内容、入账时间等，复核长期待摊费用摊销是否正确、完整，经核实，长期待摊费用均为商场及写字楼的装修改造工程，其评估值已在投资性房地产以及房屋建筑物中体现，故不再重复计算。

(7) 负债的评估

本次评估的负债主要为流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

2. 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。

3. 可收回金额的确定

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。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的

问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。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。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、持续经营假设

假设一个经营主体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。

（二）特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设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。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设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。

5. 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。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产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

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 60,657.42 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	可收回金额	增减值	增值率
流动资产	744.94	744.94	744.94	0.00	0.00%
非流动资产	31,282.79	22,903.53	68,047.24	36,764.45	117.52%
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	6,703.68	6,703.68	26,004.62	19,300.94	287.92%
固定资产	23,905.71	15,526.45	42,042.62	18,136.91	75.87%
在建工程	0.00	72.99	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	600.41	600.41	0.00	-600.41	-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	-	

项 目	公允价值	账面价值	可收回金额	增减值	增值率
资产总计	32,027.73	23,648.47	68,792.18	36,764.45	114.79%
流动负债	7,964.45	7,964.45	8,134.76	170.31	2.14%
非流动负债	0.00	0.00	0.00		
负债总计	7,964.45	7,964.45	8,134.76	170.31	2.14%
净资产（所有者权益）	24,063.28	15,684.02	60,657.42	36,594.14	152.07%
商誉	40,269.27	40,269.27			
商誉资产组	64,332.55	55,953.29	60,657.42	-3,675.13	-5.71%

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。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人无未提供的其他关键资料情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

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，出具了“中天运（2023）审字第 01847 号”标准无保留意见审计报告；2023 年度财务报表已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中证天通（2024）审字 21120441 号”标准无保留意见审计报告。

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。

（五）重大期后事项

未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

5. 银座集团股份有限公司 2023 年度编制财务报告时委托北京中天华资产评估有限责任公司对商誉资产组可收回金额采用资产基础法进行评估，本次评估方法与上年度一致。

6. 至评估基准日，被评估单位房屋租赁情况如下表：

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	2027/1/9	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	2027/1/9	物业：5120.9
3	北京直信创邨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	2025/8/31	租金：13348/10158
4	北京直信创邨数码科技有限公司石家庄第一分公司	1206、1208、1216、1218、1210		2021/9/1	2025/8/31	物业：5121/8311
5	李向鹏	负二，B226	30.00	2021/7/1	2025/6/30	租金：830.4/702.6
6	李向鹏	负二，B226		2021/7/1	2025/6/30	物业：447.1/574.9
7	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	2025/12/31	物业：85799
8	刘建红	负二，B216	42.00	2023/1/1	2024/12/31	租金：1418

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
9	刘建红	负二，B216		2023/1/1	2024/12/31	物业：626
10	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	2026/4/30	租金：3000
11	石家庄同瑞科技有限公司	18 楼，1830	54.00	2021/6/16	2025/6/15	租金：2940/2315.9
12	石家庄同瑞科技有限公司	18 楼，1830		2021/6/16	2025/6/15	物业：1002/1626.1
13	石家庄雷迈科技有限公司	14 楼，1436	32.00	2021/7/19	2025/7/18	租金：1158.3/788.4
14	石家庄雷迈科技有限公司	14 楼，1436		2021/7/19	2025/7/18	物业：593.7/963.6
15	朱翠端	负二，B221	39.00	2023/1/1	2024/12/31	租金：1079.5
16	朱翠端	负二，B221		2023/1/1	2024/12/31	物业：581.3
17	李向鹏	负二，B224	39.00	2023/1/1	2024/12/31	租金：1079.4
18	李向鹏	负二，B224		2023/1/1	2024/12/31	物业：581.3
19	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
20	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
21	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	2027/9/30	租金：2500
22	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 、 2211-2212-2219-222 2 以及 22 层西百叶 门	670.00	2022/12/15	2027/12/14	租金：36478.7
23	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 、 2211-2212-2219-222 2 以及 22 层西百叶 门		2022/12/15	2027/12/14	物业：12431.3
24	孟松涛	B2，B228	40.00	2022/10/2	2025/10/1	租金：1228.8/1058.5
25	孟松涛	B2，B228		2022/10/2	2025/10/1	物业：596.2/766.5
26	天津顶益食品有限公司	1503 西百叶	59.00	2021/6/1	2025/5/31	租金：2943/2530.40
27	天津顶益食品有限公司	1503 西百叶		2021/6/1	2025/5/31	物业：1364/1776.60
28	张如粉	15 楼，1527	30.00	2021/6/20	2025/6/19	租金：1359.6/1012.90
29	张如粉	15 楼，1527		2021/6/20	2025/6/19	物业：556.7/903.4
30	朱翠端	负二，B209	39.00	2022/9/4	2025/9/3	租金：1079.5/913.5
31	朱翠端	负二，B209		2022/9/4	2025/9/3	物业：581.3/747.3
32	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
33	河北鼎赞商贸有限公司	12 楼，1207	46.00	2021/3/20	2025/4/19	租金：2224.7/1693
34	河北鼎赞商贸有限公司	12 楼，1207		2021/3/20	2025/4/19	物业：853.5/1385.2
35	天津顶益食品有限公司	1518 等	377.00	2021/6/1	2025/5/31	租金：18806/16168.6
36	天津顶益食品有限公司	1518 等		2021/6/1	2025/5/31	物业：8715/11352.4
37	石家庄超频科技有限公司	B213	38.00	2022/12/5	2025/12/4	租金：1283
38	石家庄超频科技有限公司	B213		2022/12/5	2025/12/4	物业：566.4
39	河北鸿丰投资管理有限公司	18 层 1836	43.00	2021/8/21	2025/8/20	租金：2341.2/1844.2

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
40	河北鸿丰投资管理有限公司	18 层 1836		2021/8/21	2025/8/20	物业：797.8/1294.8
41	平安证券股份有限公司河北分公司	18 层 1802	138.00	2020/10/1	2027/6/30	租金：7597.5
42	平安证券股份有限公司河北分公司	18 层 1802		2020/10/1	2027/6/30	物业：2560.5
43	石家庄雷迈科技有限公司	14 楼，1405、1407	94.00	2021/6/12	2025/7/18	租金：4546.1/3459.6
44	石家庄雷迈科技有限公司	14 楼，1405、1407		2021/6/12	2025/7/18	物业：1744.1/2830.6
45	宇文冉	B218	27.00	2021/8/5	2025/8/7	租金：747.4/632.4
46	宇文冉	B218		2021/8/5	2025/8/7	物业：402.4/517.4
47	娄利华	1506、1508	199.00	2022/10/1	2025/9/30	租金：10229.4/7929.3
48	娄利华	1506、1508		2022/10/1	2025/9/30	物业：3692.3/5992.4
49	李向鹏	2228	25.00	2021/10/25	2025/10/24	租金：1209.1/920.2
50	李向鹏	2228		2021/10/25	2025/10/24	物业：463.9/752.8
51	石家庄工智信息技术有限公司	1536	30.00	2023/1/1	2025/12/31	租金：1450.9
52	石家庄工智信息技术有限公司	1536		2023/1/1	2025/12/31	物业：556.6
53	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
54	河北元亨电子科技有限公司	1907、1909		2021/11/19	2025/1/18	物业：1707
55	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
56	河北惠威信息技术有限公司	1903		2021/11/19	2025/1/18	物业：5417.8
57	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
58	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	2026/12/31	租金：1000
59	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
60	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
61	石家庄洛贝电子有限公司	B230	40.00	2022/10/1	2025/10/5	租金：1107.2/936.9
62	石家庄洛贝电子有限公司	B230		2022/10/1	2025/10/5	物业：596.2/766.5
63	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
64	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
65	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	2026/1/9	租金：5009
66	易才宏业保险经纪有限公司河北分公司	12 楼 1202		2023/2/10	2026/1/9	物业：1707
67	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
68	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
69	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.22 层东百叶	65.00	2024/5/1	2025/4/30	租金：2194.6
70	石家庄市新华区达仁之内职业培训学校有限公司	2206.22 层东百叶		2024/5/1	2025/4/30	物业：1957.3
71	王京周	B206	20.00	2023/8/21	2025/8/20	租金：553.6/468.4

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
72	王京周	B206		2023/8/21	2025/8/20	物业：298.1/383.3
73	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217	79.00	2023/9/19	2025/9/18	租金：1946.4/1610.1
74	河北惠威信息技术有限公司	B215、B217		2023/9/19	2025/9/18	物业：1177.5/1513.8
75	河北元亨电子科技有限公司	B208	56.00	2023/9/19	2025/9/18	租金：1379.7/1141.2
76	河北元亨电子科技有限公司	B208		2023/9/19	2025/9/18	物业：834.6/1073.1
77	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
78	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
79	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
80	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
81	朱翠端	B207	40.00	2023/9/19	2025/9/18	租金：1107.2/936.9
82	朱翠端	B207		2023/9/19	2025/9/18	物业：596.2/766.5
83	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：89145.12/68003.84
84	石家庄听荣酒店管理有限公司	F9、F10		2021/12/1	2037/9/30	物 业：33452.32/54593.60
85	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
86	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
87	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：44572.56/34001.96
88	石家庄听荣酒店管理有限公司	8 层		2023/11/1	2037/9/30	物 业：16726.20/27296.8
89	李向鹏	2225	35.00	2023/10/25	2025/10/24	租金：1692.7/1288.2
90	李向鹏	2225		2023/10/25	2025/10/24	物业：649.4/1053.9
91	石家庄瑞幸咖啡有限公司	西侧大厅-3	18.20	2024-01-16	2027-01-15	租金：7418.7
92	石家庄瑞幸咖啡有限公司	西侧大厅-3		2024-01-16	2027-01-15	物业：581.3
93	石家庄瑞幸咖啡有限公司	B205	40.00	2024-01-16	2027-01-15	租金：1107.2
94	石家庄瑞幸咖啡有限公司	B205		2024-01-16	2027-01-15	物业：596.2
95	河北华运国际旅行社有限公司	1415	46.00	2024-02-15	2025-03-31	租金：2224.7
96	河北华运国际旅行社有限公司	1415		2024-02-15	2025-03-31	物业：853.5
97	河北星捷科技有限公司	1403	46.00	2024-03-16	2025-04-30	租金：2224.7
98	河北星捷科技有限公司	1403		2024-03-16	2025-04-30	物业：853.5
99	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	1801、1803、1805-1813、1815-1823、1832	1500.00	2024-03-01	2027-04-30	租金：65700
100	中国平安人寿保险股份有限公司河北分公司	1801、1803、1805-1813、1815-1823、1832		2024-03-01	2027-04-30	物业：27840
101	石家庄定山信息技术有限公司	1222	92.00	2024-03-12	2026-04-11	租金：4235.5
102	石家庄定山信息技术有限公司	1222		2024-03-12	2026-04-11	物业：1707
103	石家庄童程童美培训学校有限公司	2208、2210	132.00	2024/5/1	2025/4/30	租金：4456.7
104	石家庄童程童美培训学校有限公司	2208、2210		2024/5/1	2025/4/30	物业：3974.8

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
105	靳海升 0613	2528	61.00	2024/4/26	2025/5/5	租金：2245.1
106	靳海升 0613	2528		2024/4/26	2025/5/5	物业：1836.9
107	靳海升 0613	2528B	19.00	2024/7/30	2025/5/5	租金：699.3
108	靳海升 0613	2528B		2024/7/30	2025/5/5	物业：572.1
109	史红欣	1502	138.00	2024/5/6	2025/5/12	租金：4659.2
110	史红欣	1502		2024/5/6	2025/5/12	物业：4155.5
111	韩江涛	B214	40.00	2024/9/1	2025/9/6	租金：1058.5
112	韩江涛	B214	40.00	2024/9/1	2025/9/6	物业：766.5
113	北京信诚互联科技有限公司河北分公司	1228	138.00	2024/9/16	2025/1/15	租金：4844.5
114	北京信诚互联科技有限公司河北分公司	1228	138.00	2024/9/16	2025/1/15	物业：4155.5
115	李菊格	1411	48.00	2024/9/26	2025/9/30	租金：1766.6
116	李菊格	1411	48.00	2024/9/26	2025/9/30	物业：1445.4
117	石家庄谦硕商贸有限公司	1225	24.00	2024/10/25	2025/10/24	租金：810.3
118	石家庄谦硕商贸有限公司	1225	24.00	2024/10/25	2025/10/24	物业：722.7
119	石家庄顺君餐饮管理合伙企业（有限合伙）	2606-2609、2611、2613	200	2024/11/26	2025/11/25	租金：455.9
120	石家庄顺君餐饮管理合伙企业（有限合伙）	2606-2609、2611、2613	200	2024/11/26	2025/11/25	物业：3710.8
121	石家庄旭火电子科技有限公司	1913	60	2024/11/16	2025/11/15	租金：2208.2
122	石家庄旭火电子科技有限公司	1913	60	2024/11/16	2025/11/15	物业：1806.8
123	祁文韬	B211	67	2024/12/25	2025/12/24	租金：1365.4
124	祁文韬	B211	67	2024/12/25	2025/12/24	物业：1284
125	祁文韬	B202	95	2025/12/28	2025/12/27	租金：1936
126	祁文韬	B202	95	2025/12/28	2025/12/27	物业：1820.5
127	张二江	2601、2602		2024/12/16	2025/12/15	租金：72.3
128	张二江	2601、2603		2024/12/17	2025/12/16	物业：927.7
129	何宁	9+11 便利店	86.00	2024/5/10	2026/5/31	租金：700
130	何宁	9+11 便利店		2024/5/10	2026/5/31	物业：4300

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。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市

价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起计算，至 2025 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2025年3月15日。

资产评估师



正式执业会员
资产评估师
管基强
37000220

资产评估师



正式执业会员
资产评估师
张立晓
37000239

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年3月15日

资产评估报告附件目录

- 2024年度石家庄东方城市广场有限公司资产组会计报表；
- 委托人、被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师正式执业会员证书；
- 资产评估委托合同；
- 资产评估汇总表。