证券代码:600747 股票简称:ST大控 编号:临2019-025

大连大福控股股份有限公司关于对上海证券交易所对公司收购资产相关事项问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2019年4月11日，公司收到上海证券交易所下发的《关于对大连大福控股股份有限公司收购资产相关事项的问询函》（上证公函【2019】0435号）。现就函件所涉内容回复如下：

一、关于履职是否勤勉尽责

1、请公司全体董事、监事、高级管理人员根据标的资产情况和收购价格，一致认为本次收购方案是合理的，不损害上市公司利益，在履职进行相关决策时是勤勉尽责。

回复：

公司全体董事、监事、高级管理人员根据标的资产情况和收购价格，一致认为本次收购方案是合理的，不损害上市公司利益，在履职进行相关决策时是勤勉尽责的。

就本次收购标的资产前，公司全体董事、监事、高级管理人员从上市公司目前经营发展状况、标的资产情况及对酒店经营类行业运营进行如下分析：

一、公司目前经营发展状况

目前公司主业是大宗商品贸易，电子零部件加工生产、塑料品及模具。根据公司战略布局，由原有电子加工等业务向大宗商品贸易转型。鉴于公司所处大宗商品贸易市场价格波动较大，仍面临增长动力不足，市场反复动荡及国内、国际多重因素政策、环境等影响，虽公司大宗商品贸易虽有效开展，但主营业务业绩贡献不及预期。2018年公司在终止收购供应链相关资产后，为保证公司能够持续经营，公司董事会及管理层一直致力于优化上市公司资产结构及经营模式以确保公司能够持续经营。本次决定收购标的资产的目的是夯实上市公司资产结构，为上市公司增加稳定收益，是公司经过调查分析后审慎决策的经营行为。

二、对标的资产经营发展的调查与分析

高登大酒店主要经营范围为酒店管理、物业管理和自由产权房产租赁，主营业务范围包括客房、中西餐、桑拿按摩、商务中心、物业管理、自由产权房屋租赁、会议服务、停车场服务和农副产品收购等，目前高登大酒店处于稳定的发展阶段。

通过公司管理层多次对高登大酒店实地考察调研及与管理团队充分沟通了解到，高登大酒店在经营过程中，市场大环境竞争激烈是主要原因之一，随着金廊沿线近几年四星级、五星级酒店的崛起，各家酒店硬件比拼、价格拉锯形势越发明显，同时受国八条规定影响酒店经营泡沫已被市场逐步挤压，“星级酒店、百姓消费”成为目前市场定位主流。高等大酒店本身硬件老化，设施陈旧现状，是影响目前经营主要问题之一，因为硬件老化引发能源跑、漏现象也会影响经营成本上升的主要原因。

鉴于高登大酒店目前位于沈阳市商业最中心的区域，2019年又被评为2019-2020年辽宁省及沈阳市两级政府指定采购酒店，为酒店增加了稳定的客户消费群体，同时被辽宁省旅游饭店业协会评选为最佳会议接待酒店，并逐步打造集客房、餐饮、会议、婚宴、商务于一体的综合性四星级涉外酒店。

公司在完成本次收购后，沈阳高登大酒店有限公司的发展上将重新定位，加大投入，规划发展方向。通过网络平台、广告推广、现场拜访多渠道扩展市场占有率；通过高登大酒店与大厦客户资源共享，互惠互利，扩大宣传效应；利用资源争取与有影响品牌企业强强联合通过捆绑销售、产品置换等多渠道协作；重新聘用一流品牌优秀管理机构，从服务细节抓起，关注客人，以人为本，加大对酒店的宣传，扩大品牌宣传效应，逐步提高高登大酒店在行业内的品牌知名度和影响力，使其成为沈阳市具有地标性建筑的特色酒店，从而体现其商业价值，能够更好地优化上市公司资产结构，将为上市公司增加稳定收益。

三、酒店经营类行业运营的可行性分析

公司全体董事、监事、高级管理人员在收购本次标的资产前对酒店经营类行业运营进行必要的调查和分析，首先公司对从事酒店经营行业龙头的两家上市公司首旅酒店（证券代码：600258）、锦江股份（证券代码：600754）近三年的经营发展情况及经营数据分析，目前酒店类行业的发展是筑底回升阶段，在国内消费升级带动下，酒店类资产的经营能力从2015年以后正逐年提升，未来酒店行业的经营发展将是一个历史发展的较好时机。上述两家酒店企业通过资本运作重新定位，设定发展目标，增加特色经营等方式，使上市公司收益得到了较大的提升。

综上，公司于2019年4月10日召开了第九届董事会第六次会议，

审议通过收购资产议案，严格遵循《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，收购标的资产表决程序合法。公司全体董事、监事、高级管理人员认为本次交易的评估机构具有充分独立性，作出的评估值公允合理，交易作价公平，不存在损害公司及股东特别是广大中小股东利益的情形，均履行了勤勉尽责的义务。

公司独立董事发表意见：公司本次收购标的资产行为严格遵循了《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，股权收购表决程序合法。经具有从事证券、期货业务资格的审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》，具有从事证券、期货业务资格的评估机构上海众华资产评估有限公司进行评估，并以评估价值为基础确定交易价格，评估所采用的评估方法恰当，评估假设前提合理，评估结果公允。公司此次收购标的资产符合公司战略转型中根据实际情况切入有利于公司发展的项目计划，具有可观的市场前景，有助于未来优化公司管理及资源配置、提高持续盈利能力，同时收购相关资产能够夯实上市公司资产，将来能为上市公司增加稳定收益。

2、根据上海众华资产评估有限公司出具的评估报告，高登大酒店

采用资产基础法进行评估，净资产账面价值为-2.58亿元，净资产评估值为7.81亿元，评估增值10.39亿元，同时，依据收益法，高登大酒店净资产评估值为-869.39万元，与资产基础法评估值差异巨大。另外，高登大酒店2016年至2018年净利润、净资产均为负值。请公司补充披露：(1)标的资产近三年的基本经营情况，包括但不限于主要经营场所、酒店入住人数、主营业务收入的类型和各项收入明细、主营业务成本类型和各项明细、相关费用和各项明细，在主要经营区域的市场占有情况等；(2)在标的资产资不抵债及多年亏损的情况下，资产基础法和收益法评估增值较高的依据和合理性；(3)评估结论采用资产基础法而非收益法的依据及合理性。请审计机构和评估机构对相关问题发表意见。

公司及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）回复：

沈阳高登大酒店承建于1990年，于1996年正式建成，于1997年正式营业。高登酒店公司包含高登大酒店及高登国际大厦，集酒店的客房、餐饮、写字间服务于一体。酒店与大厦共占地面积10480平方米，建筑面积共是47932.7平方米。酒店位于沈阳市最繁华的“金廊”青年大街的中段，处于青年大街与中山路的交汇处，与恒隆广场和御景地产咫尺之遥。交通顺畅便捷，距离沈阳北站仅五分钟车程，至沈阳桃仙机场二十五分钟车程，酒店建成后便成为沈阳著名的地标建筑物。

高登酒店是四星级酒店，服务功能包含客房、餐饮、会议室、洗浴等多个项目。客房共有200间，标准从低到高一应俱全。餐饮与宴会独具特色，并以正宗江菜著称。酒店设有多个中小型宴会厅，大厅可摆30余桌，小厅可摆10余桌，宴会是酒店重点推出的项目，旺季时婚宴等应接不暇。高登大厦写字楼，位置优越、价格适中，在同等地段的写字楼中具有较大的竞争优势。泰康保险辽宁分公司、法国达飞轮船有限公司、圣凯诺服饰有限公司、永安保险辽宁分公司等是大厦的长期客户，其中前三家在大厦入驻近20年，尤其是泰康保险公司在大厦租住面积达5000余平方米，这些驻厦公司也是酒店客房入住的重要来源。公司法人法规结构完整，管理层的管理高效而专业。公司法定代表人白洪利，总经理王非，副总经理柳阳，财务负责人陈思刚。

年度实际出租间夜数分别为：2018年30742间、2017年32906间、2016年32982间。年度出租率分别为：2018年42.77%、2017年45.65%、2016年47.85%。

单位:元

主营业务收入			
项目	2018年度	2017年度	2016年度
客房收入	6,078,260.78	6,716,626.83	7,252,649.41
其他收入	49,689.44	22,748.77	1,029,211.14
散客收入	6,289,261.35	4,221,004.53	2,620,863.45
物业收入	3,201,394.53	3,485,514.26	3,328,010.14
写字间收入	5,919,546.54	6,616,721.29	6,203,186.79
桑拿收入	613,207.55	119,738.69	621,397.49
合计	22,151,360.19	21,182,354.37	21,055,318.42

单位:元

主营业务成本			
项目	2018年度	2017年度	2016年度
餐饮成本	5,465,653.96	6,233,718.68	6,637,891.72
客房成本	2,410,994.60	2,493,594.35	2,994,112.60
物业出租成本(高登大厦折旧)	6,869,748.93	6,236,147.47	1,117,795.05
成本合计	14,746,397.49	14,963,460.50	10,749,799.37

单位:元

财务费用			
项目	2018年金额	2017年金额	2016年金额
手续费	35,410.65	36,643.98	65,487.90
利息支出			86,811.00
利息收入	-481.12	-526.8	-528.88
合计	34,929.53	36,117.18	151,770.02

单位:元

销售费用			
项目	2018年金额	2017年金额	2016年金额
折旧	34,116.34	74,813.46	81,243.89
职工福利	819.17		1,155.47
工资	89,258.06	79,774.24	83,602.17
社保	41,517.78	35,179.46	35,728.78
玻璃器皿	167.47	226.1	17.07
瓷器	1,139.93	474.65	691.73
布草	1,872.53	1,277.52	2,370.28
营业用品	947.92	324.55	1,065.60
厨房用品	365.33	348.05	978.37
杂品	7,736.97	6,109.89	6,745.09
制服名牌	1,268.85	1,326.64	81.77
客人免费品	3,001.56	1,540.53	211.96
客用品	10,749.14	9,713.27	10,899.35
清洁用品	1,713.07	1,253.61	1,023.67
文具用品	1,104.36	701.52	769.16
演艺劳务费	321,437.66	270,671.40	252,972.16
广告宣传费	3,031.01	3,462.21	3,624.63
电讯及邮政	20,291.57	12,448.30	11,099.11
低值摊销	650.72	2,602.79	1,912.02
业务招待费	46.52	388.22	2,989.26
旅费及运费	37.21	25.93	38.76
检查管理费	854.95		256.27
工程材料		924.02	
针棉织品		23.52	
电梯保养		1,444.38	
存货盈亏		-133.32	-251.72
印刷品	1,355.08	1,101.79	1,867.32
洗衣费	34,332.81	25,825.39	23,531.93
体检费		214.24	237.37
燃料	1,697.84	2,104.76	8,668.52
能源	3,874.17	6,683.39	17.98
维修	1,054.95	3,971.12	1,167.70
其他修理费		848.28	2,029.40
保险			99.95
佣金	8,872.78	10,101.01	19,273.28
其他	23,353.43	12,909.37	1,211.05
合计	616,669.20	568,680.27	557,329.31

单位:元

管理费用			
项目	2018年金额	2017年金额	2016年金额
折旧	852,173.28	3,897,491.20	15,562,119.84
电话租金	85,038.91		660
员工福利	1,998,662.76	1,580,936.85	33,906.16
工资	871,848.95	655,035.35	1,623,895.72
社保	556.62	660	707,831.43
无形及其他摊销	404,519.20	582,535.20	481,385.40
审计上诉费		1,800.00	3,186.55
演艺劳务费	223,157.19	201,903.31	412,608.29
燃料	91,183.81	95,944.41	111,078.30
检查管理费	142,193.20	146,408.63	227,518.77
业务招待费	98,773.59	103,754.62	90,582.92
广告宣传费	3,184.98	248.68	1,300.00
电讯及邮政	53,349.64	50,411.40	53,919.67
客人免费品	2,288.91	1,841.38	1,435.01
旅费及运费	106,586.75	111,283.56	152,332.96
维修费	784,508.85	348,037.97	1,844,910.24
其他修理		149,502.13	334,447.18
能源	3,065,603.73	3,043,973.64	2,289,877.50
防火器材	31,056.34		
清洁用品	269.76	402.14	9,666.59
体检费	6,782.00	4,875.00	1,026.00
保险费	156,344.60	72,205.94	478,358.03
培训费	590		8,702.00
洗衣费	443	5,581.20	1,336.00
低值摊销	10,447.50	12,452.06	2,677.96
电梯保养	142,135.24	79,969.64	98,509.87
工程材料	962,089.23	6,595,568.45	1,982,555.24
制服名牌	-10	89.52	48,416.00
订报费		520	760
佣金	26,528.16		52,738.00
文具及印刷品	13,611.72	12,668.80	16,632.38
针棉织品及杂品	2,732.53	2,854.24	13,441.24
客用品	139.98		
存货盈亏	26,400.30	-1,979,153.65	346,380.31
厨房用品		2,239.86	
房产税			1,977,482.88
土地使用税			229,380.00
其他	160,131.22	237,570.64	187,910.44
合计	10,323,321.95	16,019,612.17	29,388,968.88

高登大酒店的主营收入来源如下：

一、客房收入

1、酒店客房共有200间，普通标准双床房106间、普通标准大床房22间、商务双床房14间、商务大床房27间、高级商务大床房13间、商务套房13间、高登套房1间。

2、酒店客房的客户群体主要有网络客户、公司协议客户、商务散客、高登国际大厦写字楼租赁客户。最主要的大客户有泰康人寿保险有限责任公司、国家电网公司东北分部、中意人寿保险股份有限公司、泛华保险股份有限公司等。

二、餐饮收入

1、酒店设有11个面积大小不同的会议室，具体如下：

（1）锦绣厅：使用面积700平方米，可容纳1100人；

（2）中华厅，使用面积450平方米，可容纳500人；

（3）高登厅，使用面积400平方米，可容纳350人；

（4）鸿运厅，使用面积437平方米，可容纳400人；

（5）贵宾一厅，使用面积220平方米，可容纳200人；

（6）贵宾二厅，使用面积160平方米，可容纳150人；

（7）祥云厅，使用面积110平方米，可容纳100人；

（8）珠峰厅，使用面积88平方米，可容纳80人；

（9）金鼎厅，使用面积375平方米，可容纳180人；

（10）金鼎一厅，使用面积30平方米，可容纳45人；

（11）金鼎二厅，使用面积27平方米，可容纳40人；

2、餐饮收入主要包括婚宴收入、会议收入、中餐收入、早餐收入。

三、大厦物业出租收入

高登国际大厦一直实行是四星级酒店式物业管理，为大厦客户提供优质高效便捷的管理服务，为大厦的连续出租提供强有力的保障。其中大厦连续租用20年的长期稳定客户有泰康人寿保险有限责任公司、法国达飞轮船有限公司、圣凯诺服饰有限公司。

四、其它辅助收入

客房洗衣、迷你吧、杂项。

三年其他收入中，2016年有一出租收入1,000,000.00误列入其他收入，因此2016年其他收入额大。

在沈阳市场主要经营区域占有15%左右份额，依据如下：

1、2019年初酒店参加了政府招标，被评为2019-2020年辽宁省及沈阳市两级政府指定采购酒店，为酒店增加了稳定的客户消费群。

2、酒店位于青年大街金廊沿线，又位于沈阳地铁1、2#线交汇处，交通便利。与之毗邻的市府恒隆广场及裕景中心两家高端写字楼陆续开盘，为酒店提供了长期稳定的客户群。

3、高登国际大厦与高登大酒店为沈河区青年大街、中山路区域唯一联姻姊妹楼，相互依托，资源互补。写字楼的客户同样亦是酒店的客户，为酒店提供稳定的收入。

4、酒店重新聘用柳阳为副总经理，主抓酒店销售工作。其于2002-2012年曾在酒店工作过，对酒店的客房、会议室、包房等相关产品知识知之甚详。且其离开本酒店后又曾受聘于东北大厦（沈阳市五星级酒店）工作，积攒了相当多的客户及人脉。目前已为酒店带来了新的客户群体，为酒店增加收益提供强有力的保障。

上海众华资产评估有限公司发表意见：

（2）在标的资产资不抵债及多年亏损的情况下，资产基础法和收益法评估增值较高的依据和合理性。

回复：资产基础法增值主要原因是其他应收款和房产评估增值：1、沈阳高登大酒店有限公司于评估基准日经审计之后的其他应收款账面原值为262,585,508.95元，计提坏账准备257,427,276.22元，账面净值为5,158,232.73元，本次评估对上述债权采用个别分析认定法，经分析，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，故导致评估增值；2、沈阳高登大酒店有限公司于评估基准日拥有的房产账面原值为329,840,485.09元，账面净值为18,760,357.04元，建筑面积48,980.99㎡，房产建成于1996年。房产净值评估增值803,547,341.96元，增值率4,283.22%，主要增值的原因：（1）委估房产已计提完折旧，但委估房产尚可继续使用或创造价值；（2）、委估房产被评估单位取得成本较低及委估房产所在地区—沈阳市近几年房价上涨导致。综上所述，采用资产基础法对高登大酒店股东全部权益价值进行评估导致增值合理。

收益法评估增值的主要原因是：

1、根据国家旅游局公布的星级酒店收入及客房数据，国内星级饭店经历了一个完整周期后，2017年开始复苏。从2012年至今，酒店行业出租率先出现负增长，随后平均房价也开始下跌；自2014年下半年开始，出租率和平均房价保持底部震荡稳定，出租率同比增速开始恢复正值，预示酒店行业已经见底；2,2016年中国实现旅游收入4.69万亿元，其中国内旅游收入3.94万亿元，占GDP比重超过6%。2016年国内旅游人数达到45.78亿人次，2006年至2016年国内旅游人次年复合增速达12.6%，酒店业受益明显。数据显示，我国酒店客房需求增速2014年起小于供给增速，需求与供给量之比稳中有升；3,国内中端型酒店占比34%左右，未来国内酒店业结构有望转化为橄榄型。数据显示，国内中端酒店以客房口径计算占比 34%左右，2011-2015 年复合增长率 5.1%，显著低于经济型酒店的60%占比及17.8%的复合增速。美国自2008年以后酒店结构基本定型维持了 3:5:2 的比例，据预测未来我国中端型酒店占比会逐渐向 40%靠拢，长期有望达到美国水平；4,高登大酒店目前主要经营场所高登大酒店和高登国际大厦经审计之后账面价值仅为残值，预计未来不再计提折旧；5、本次评估将部分与企业经营无关的借款和长期借款作为非经营性资产（负债），经分析，高登大酒店非经营性资产净值为-1,041.64万元。综上所述，采用收益法对高登大酒店股东全部权益价值进行评估导致评估增值合理。

(3)评估结论采用资产基础法而非收益法的依据及合理性。

回复：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。资产基础法评估结果与评估基准日的存量实物资产重置价值，以及账面结存的流动资产、其他非流动资产和负债价值具有较大关联。

收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值。其以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

收益法在评估过程中在公司已有资产的基础上，基于评估基准日时点宏观环境和市场竞争情况、企业管理层的经营管理理念、消费者的消费水平和喜好等对获利能力产生重大影响的因素。上述各种因素产生的不确定影响较大，其中经营管理理念和消费热点的变化会导致企业获利能力发生较大的变化。特别是从星级酒店出租率由2012年59.46%下降至2015年54.19%及来自如家、锦江、七天和汉庭等快捷酒店的冲击，导致高登大酒店沈阳市区酒店历史收益状况无法达到预期效果。首先根据国家旅游局公布的星级酒店收入及客房数据，国内星级饭店经历了一个完整周期后，2017年开始复苏。从2012年至今，酒店行业出租率先出现负增长，随后平均房价也开始下跌；自2014年下半年开始，出租率和平均房价保持底部震荡稳定，出租率同比增速开始恢复正值，预示酒店行业已经见底。其次2016年中国实现旅游收入4.69万亿元，其中国内旅游收入3.94万亿元，占GDP比重超过6%。2016年国内旅游人数达到45.78亿人次，2006年至2016年国内旅游人次年复合增速达12.6%，酒店业受益明显。数据显示，我国酒店客房需求增速2014年起小于供给增速，需求与供给量之比稳中有升。然后国内中端型酒店占比34%左右，未来国内酒店业结构有望转化为橄榄型。数据显示，国内中端酒店以客房口径计算占比 34%左右，2011-2015 年复合增长率 5.1%，显著低于经济型酒店的60%占比及17.8%的复合增速。美国自2008年以后酒店结构基本定型维持了 3:5:2 的比例，据预测未来我国中端型酒店占比会逐渐向 40%靠拢，长期有望达到美国水平。最后高登大酒店目前主要经营场所高登大酒店和高登国际大厦经审计之后账面价值仅为残值，预计未来不再计提折旧。综上所述，虽然酒店行业开始复苏，并能够进一步改善高登大酒店的经营状况，但由于目前被评估单位所处的行业处于复苏阶段和公司自身经营的调整期，在此基础上预测的收益和风险不确定性随之增加，故本次评估不宜采用收益法作为评估结论。

鉴于目前被评估单位所处的行业处于复苏阶段和公司自身经营的调整期，在此基础上预测的收益和风险不确定性随之增加。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产评估反映被评估单位所有者权益（净资产）价值，为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为被评估单位今后的企业运营和实现利润目标打下基础。故本次评估采用资产基础法对高登大酒店股东全部权益价值进行评估导致增值合理。

3、根据评估报告，依据资产基础法，高登大酒店应收票据及应收账款账面价值567.37万元，评估值845.80万元，评估增值49.07%；其他应收款账面价值515.82万元，评估值2.37亿元，评估增值4493.35%；固定资产账面价值2245.30万元，评估值8.27亿元，评估增值3584.74%。标的资产净资产评估增值全部来源于上述三项科目。请公司补充披露：(1)应收票据和应收账款的明细情况，包括但不限于欠款人、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等；(2)其他应收款的明细情况，包括但不限于欠款人、性质、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等；(3)固定资产的明细情况，包括每项固定资产项目的具体内容、历史形成情况、折旧和减值情况、账面价值、目前使用状态等；结合行业和可比公司情况，依据所补充披露的固定资产明细，说明评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等。

回复：本次评估所涉及到的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。上述固定资产具体评估增值情况如下表所示，其中房屋建筑物评估增值占比达99.39%，相关评估方法披露如下。

机器设备、车辆、电子设备由于占比较小，具体的评估方法详见对外披露的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海众华资产评估有限公司关于上海证券交易所对大连大福控股股份有限公司收购资产相关事项的问询函的专项说明》。

金额单位:人民币万元

序号	评估项目	账面价值		评估价值		增值额		增值率%		净值占比%
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	房屋建筑物	32,984.05	1,876.04	82,230.77	82,230.77	49,246.72	80,354.73	149.30	4,283.22	99.39
2	机器设备	243.33	28.88	79.02	20.65	-164.31	-0.82	-67.52	-28.49	0.02
3	车辆	19.15	1.92	17.10	11.00	-2.05	9.09	-10.71	474.41	0.01
4	电子设备	874.94	338.47	676.30	471.00	-198.64	132.51	-22.70	39.15	0.57
	固定资产合计	34,121.47	2,245.31	83,003.19	82,733.42	48,881.72	80,495.51	48.37	4,768.29	100

1、房屋建筑物

（1）评估方法

委估房产为商业地产，所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估；由于委估房产所在区域相似用途及规划的土地取得费用难以收集，不能客观反映出委估房产的价值，不宜采用成本法进行评估；待估房产为自持自用，不属于收益性物业，且该区域租赁市场不活跃，故不宜采用收益法。

市场法是将评估对象与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出评估对象客观合理价格的一种估价方法。

（2）评估过程

1）、案例房屋建筑物评估明细表序号15

委估房产为位于辽宁省沈阳市沈河区青年大街52号高登大酒店，于1996年建成，并于2008年7月7日取得房屋所有权证书，房屋所有权证号沈房权证市沈河字第12438号，结构为钢混，为地下一层和地上20层，证载面积共计21,417.93㎡。

A.可比案例信息摘要

类别	项目名称	高登大酒店	沈阳新华科技大厦	皇朝万鑫	嘉里中心
项目信息	位置坐落	青年大街52号	市府大路262号	青年大街390号	文化路70-1号
	建筑结构	钢混	混合	混合	混合
	产权年限	40年	40年	40年	40年
	物业类别	商业	商业	商业	商业
	建筑面积	624.58	150	149	175

B.评估测算

评估人员在搜集了众多交易实例的基础上，决定选用上述可比案例的交易价格作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

交易实例名称	位置	用途	交易情况	挂牌价格（元/㎡）
沈阳新华科技大厦	市府大路262号	商业	挂牌	19,200.00
皇朝万鑫	青年大街390号	商业	挂牌	17,987.00
嘉里中心商	文化路70-1号	商业	挂牌	23,000.00

选取的理由：

(a)是待估房地产的类似物业；(b)挂牌交易日期与评估基准日接近；(c)挂牌价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的挂牌价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

本次评估所采用的可比实例均为挂牌价格，但经过评估人员调查得知最终成交价格与挂牌价格存在3%-5%的优惠，即本次评估采用的可比实例价格为挂牌价格的95%。

交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。我们所选取的可比实例均为在报纸、网络等媒体以及房产中介上公开挂牌的实例，且均为正常挂牌价格，即其修正系数100/100。

交易日期修正：若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。本次评估我们所选取的可比实例均为在报纸、网络等媒体上以及房产中介公开挂牌的实例，且挂牌日期与评估基准日较为接近，即修正系数100/100。

区域因素修正：区域因素修正的主要内容包括，地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制等影响房地产价格的因素。区域因素修正内容根据待估房地产的用途具体确定。本次待估房地产实际用途为商业，地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制是影响商业物业价值的主要因素。因此将待估房地产区域因素划分为地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制等5个小项，每项20分，共100分，将可比实例的区域因素同样划分为5小项，逐项与待估房地产相比较，得出区域因素修正系数。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，区域因素量化修正率见下表：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			沈阳新华科技大厦		皇朝万鑫		嘉里中心	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	交通便捷程度	20	稍好+	22	稍好+	23	稍好+	25
	公共配套设施完备程度	20	稍好-	22	稍好+	23	稍好+	24
	环境、景观	20	稍好+	22	稍好+	22	稍好+	22
	城市规划限制	20	相同	20	相同	20	相同	20
	区域定位或级差	20	稍好+	22	稍好+	22	稍好+	22
	合计	100	合计	108	合计	110	合计	113

个别因素修正：个别因素修正内容主要包括，房地产位置、小区规模、建筑结构及装修等级、楼层及面积及小区内文体配套等。房地产位置、小区规模、建筑结构及装修等级、楼层及面积及小区内文体配套等是影响商业物业价值的主要个别因素。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正率见下表：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			沈阳新华科技大厦		皇朝万鑫		嘉里中心	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
个别因素	房地产位置	20	稍好-	23	稍好-	24	稍好+	25
	小区规模	20	稍好+	22	稍好+	23	稍好+	22
	建筑结构及装修等级	20	稍差+	15	稍差+	16	稍差+	15
	楼层及面积	20	相同	20	相同	20	相同	20
	小区内文体配套	20	稍好+	22	稍好+	23	稍好+	22
	合计	100	合计	102	合计	106	合计	104

各因素修正表如下：

交易实例	交易单价元/㎡	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格元/㎡	权重系数
沈阳新华科技大厦	19,200.00	100/100	100/100	100/108	100/102	16,557.73	3/10
皇朝万鑫	17,987.00	100/100	100/100	100/110	100/106	14,654.93	3/10
嘉里中心	23,000.00	100/100	100/100	100/113	100/104	18,592.58	4/10
待估物业	市场价值				单位市价	16,800.00	

据上表，房屋建筑物明细表序号15高登大酒店14层写字楼市场价值评估值为：

16,800.00×624.58=10,492,944.00元（取整）

2)、案例房屋建筑物评估明细表序号30

委估房产为位于辽宁省沈阳市沈河区中山路355号高登国际大厦，于1996年建成，并于2008年6月27日取得房屋所有权证书，房屋所有权证号沈房权证市沈河字第12430号，结构为钢混，为地下一层和地上21层，证载面积共计26,514.77㎡。

A.可比案例信息摘要

类别	项目名称	高登大酒店	沈阳新华科技大厦	皇朝万鑫	嘉里中心
项目信息	位置坐落	青年大街52号	市府大路262号	青年大街390号	文化路70-1号
	建筑结构	钢混	混合	混合	混合
	产权年限	40年	40年	40年	40年
	物业类别	商业	商业	商业	商业
	建筑面积	624.58	150	149	175

B.评估测算

评估人员在搜集了众多交易实例的基础上，决定选用上述可比案例的交易价格作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

交易实例名称	位置	用途	交易情况	挂牌时间	挂牌价格（元/㎡）
沈阳新华科技大厦	市府大路262号	商业	挂牌	2018年6月2日	19,200.00
皇朝万鑫	青年大街390号	商业	挂牌	2018年6月2日	17,987.00
嘉里中心商	文化路70-1号	商业	挂牌	2018年5月8日	23,000.00

选取的理由：

(a)是待估房地产的类似物业；(b)挂牌交易日期与评估基准日接近；(c)挂牌价格为正常价格。

选取可比实例后，对可比实例的挂牌价格进行了换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

本次评估所采用的可比实例均为挂牌价格，但经过评估人员调查得知最终成交价格与挂牌价格存在3%-5%的优惠，即本次评估采用的可比实例价格为挂牌价格的95%。

交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。我们所选取的可比实例均为在报纸、网络等媒体以及房产中介上公开挂牌的实例，且均为正常挂牌价格，即其修正系数100/100。

交易日期修正：若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。本次评估我们所选取的可比实例均为在报纸、网络等媒体上以及房产中介公开挂牌的实例，且挂牌日期与评估基准日较为接近，即修正系数100/100。

区域因素修正：区域因素修正的主要内容包括，地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制等影响房地产价格的因素。区域因素修正内容根据待估房地产的用途具体确定。本次待估房地产实际用途为商业，