

大连友谊(集团)股份有限公司拟转让其持有的
大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

元正评报字[2016]第 181 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一六年十月二十二日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书中约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	23
附件目录.....	25

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的。

四、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假定和限定条件的限制、评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

五、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

六、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。

七、资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了勘查。

八、资产评估师执行资产评估业务的对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

九、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

十、资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

大连友谊(集团)股份有限公司
拟转让其持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权项目
资产评估报告

元正评报字[2016]第 181 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受大连友谊(集团)股份有限公司的委托,就贵公司拟转让持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权之经济行为,所涉及的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为大连保税区中免友谊航运服务有限公司股东全部权益价值,评估范围是大连保税区中免友谊航运服务有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对大连保税区中免友谊航运服务有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出大连保税区中免友谊航运服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的评估结论如下:

资产账面价值 7,004.44 万元,评估值 6,876.87 万元,评估减值 127.57 万元,减值率 1.82%。

负债账面价值 3,094.45 万元,评估值 2,883.11 万元,评估减值 211.34 万元,减值率 6.83%。

净资产账面价值 3,909.99 万元,评估值 3,993.76 万元,评估增值 83.77 万元,增值率 2.14%。

详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位：大连保税区中免友谊航运服务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	504.59	605.85	101.26	20.07
非流动资产	6,499.85	6,271.02	-228.83	-3.52
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
投资性房地产	1,983.34	1,734.36	-248.98	-12.55
固定资产	3,856.11	3,499.53	-356.58	-9.25
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	615.24	1,033.84	418.60	68.04
开发支出				
商誉				
其他非流动资产	45.16	3.29	-41.87	-92.71
资产总计	7,004.44	6,876.87	-127.57	-1.82
流动负债	2,812.67	2,883.11	70.44	2.50
非流动负债	281.78	0.00	-281.78	-100.00
负债合计	3,094.45	2,883.11	-211.34	-6.83
净资产（所有者权益）	3,909.99	3,993.76	83.77	2.14

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

本报告评估结果使用有效期一年，即自2016年8月31日至2017年8月30日使用有效。

评估报告日2016年10月22日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

(此页无正文)

资产评估师：吴艳茹

资产评估师：王园园

辽宁元正资产评估有限公司

大连友谊(集团)股份有限公司
拟转让其持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权项目
资产评估报告

元正评报字[2016]第 181 号

大连友谊(集团)股份有限公司:

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为大连友谊(集团)股份有限公司,被评估单位为大连保税区中免友谊航运服务有限公司,委托方是被评估单位的股东。

(一) 委托方概况

公司名称: 大连友谊(集团)股份有限公司

公司地址: 辽宁省大连市中山区七一街 1 号

法定代表人: 熊强

注册资本: 叁亿伍仟陆佰肆拾万元

经济类型: 股份有限公司(上市)

营业执照注册号: 210200000006827

经营范围: 房地产开发;(以下限分支机构经营)商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、免税商品;农副产品收购;客房写字间出租、企业管理服务、广告业务。

(二) 被评估单位概况

企业名称: 大连保税区中免友谊航运服务有限公司

注册地址: 大连保税区金港十路 3 号-1

法定代表人: 王延光

企业类型: 有限责任公司

注册资本: 4,546.64 万元

实收资本：4,546.64 万元

1. 企业性质、历史沿革

大连保税区中免友谊航运服务有限公司前身为大连保税区友谊航运服务有限公司，由大连友谊集团有限公司于 2006 年 8 月 14 日成立，注册资本 200 万元人民币。

2008 年 12 月，大连保税区友谊航运服务有限公司更名为大连保税区中免友谊航运服务有限公司，中国免税品（集团）有限责任公司出资 200 万元收购大连保税区中免友谊航运服务有限公司全部股权。经大连市工商行政管理局保税区分局（大保工商企业法字）第（2102421101129）号 第 1 次登记核准。

2009 年 7 月，中国免税品（集团）有限责任公司增资至 1,273.32 万元人民币，经大连市工商行政管理局保税区分局（大保工商企业法字）第（2102421101129）号 第 2 次登记核准。

2010 年 9 月，中国免税品（集团）有限责任公司增资至 2,273.32 万元人民币，同时大连友谊（集团）股份有限公司以 1,818.66 万元人民币参股，日本恒大产业株式会社以 454.66 万元人民币参股，大连保税区中免友谊航运服务有限公司注册资本增至 4,546.64 万元人民币。其中，中国免税品（集团）有限公司持股 50%，大连友谊（集团）股份有限公司持股 40%，日本恒大产业株式会社持股 10%。

2012 年 1 月，大连友谊（集团）股份有限公司出资收购日本恒大产业株式会社 10% 股权，至此，中国免税品（集团）有限责任公司投资 2,273.32 万元人民币，持股 50%，大连友谊（集团）股份有限公司投资 2,273.32 万元人民币，持股 50%，由中国免税品（集团）有限责任公司控股。经大连市工商行政管理局保税区分局（大保工商企业法字）第（210200400027548）号 第 7 次登记核准。经营至今。

截止评估基准日，各股东资本构成、持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	中国免税品（集团）有限责任公司	2,273.32	50
2	大连友谊（集团）股份有限公司	2,273.32	50
	合 计	4,546.64	100

2. 经营范围

海上、陆路、航空国际货运代理业务（含报验）；仓储（不含危险货物仓储）；

写字间出租；国际贸易，转口贸易，商品展示；批发兼零售预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉），烟零售，日用百货、办公用品、工艺品、玉器古玩、化妆品、玻璃制品、水果、蔬菜、原粮销售。（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）。

3. 资产、负债及经营状况

截止 2016 年 8 月 31 日，公司资产总额为 7,004.44 万元，负债总额为 3,094.45 万元，净资产 3,909.99 万元。2016 年 1-8 月份实现营业收入 474.21 万元，净利润 -39.46 万元。公司 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 8 月 31 日会计报表已经大华会计师事务所有限公司审计，均出具了标准无保留意见审计报告。公司近 3 年及基准日资产、负债及经营状况如下表：

公司资产、负债及经营状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	7,004.44	7205.38	7252.16	6131.26
总负债	3,094.45	3255.93	3222.67	2014.18
净资产	3,909.99	3949.45	4029.49	4117.08
项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	474.21	633.33	501.90	484.29
营业利润	-45.10	-80.04	-87.66	-92.15
利润总额	-39.46	-80.04	-87.59	-92.15
净利润	-39.46	-80.04	-87.59	-92.15

（二）业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为大连友谊(集团)股份有限公司拟转让持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权之经济行为，提供大连保税区中免友谊航运服务有限公司的股东全部权益于评估基准日时的市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是大连保税区中免友谊航运服务有限公司的股东全部权益价值。评估范围为大连保税区中免友谊航运服务有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资

产总额为 7,004.44 万元，负债总额为 3,094.45 万元，净资产 3,909.99 万元。具体包括流动资产 504.59 万元；非流动资产 6,499.85 万元；流动负债 2,812.67 万元，非流动负债 281.78 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所出具的专项审计报告（大华审字[2016]007835 号）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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货币资金、存货、投资性房地产、固定资产及无形资产。。主要情况如下：

1. 主要资产法律权属状况：

本次申报评估房屋建筑物类资产共 7 处，4 处办理了房屋所有权证（其中写字楼 2 处，共有一个权证），证载权利人为大连保税区中免友谊航运服务有限公司；未办理权证的房屋建筑类资产为 2 处堆场、1 处门卫房。

已办理产权房屋情况统计详见下表。

已办理产权房屋统计表

项目	权证号	面积（平方米）	账面原值（元）	账面净值（元）
写字楼	大房产证保税区字第 2012001919 号	5,322.73	22,154,266.16	19,833,416.19
		1,118.99	4,657,460.33	4,169,551.36
仓库 1	大房产证保税区字第 2012001920 号	8,558.52	27,349,588.46	24,432,865.73
仓库 2	大房产证保税区字第 2015000120 号	3,117.09	8,450,208.74	8,067,928.72

纳入本次申报评估土地使用权 2 宗，共有一个土地使用权证，证载权利人为大连保税区中免友谊航运服务有限公司。土地情况统计详见下表。

土地统计表

项目	权证号	面积（平方米）	原始入账价值（元）	账面净值（元）
大窑湾港区大窑湾港区	大保国用（2009）第 14008 号	5951.30	2,692,368.12	2,138,326.06
		10855.70	4,913,479.79	3,969,887.66

纳入本次评估的存货及设备类资产均属被评估单位所有。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为企业自用。

3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋类资产为投资性房地产-写字间、固定资产房屋建筑物-写字间、2 栋仓库、2 处堆场及门卫房。写字间建成于 2012 年 5 月，仓库及堆场建成于 2012 年 10 月及 2014 年 12 月。

纳入评估范围的设备类资产，为机器设备及电子设备两大类。

机器设备主要是为电动门。

电子设备主要为电脑、复印机等办公用设备。

上述各类资产使用基本正常。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为大连友谊(集团)股份有限公司拟转让持有的大连保税区中免友谊航运服务有限公司股权之经济行为，提供大连保税区中免友谊航运服务有限公司的股东全部权益于评估基准日时的市场价值的参考依据，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2016 年 8 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托方根据本次评估目的的具体要求确定的。委托方在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年);
3. 2016年1月13日,国务院第119次常务会议通过的国务院令 第666号《中华人民共和国增值税暂行条例》;
4. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
5. 《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号);
6. 其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(2007年11月28日中国资产评估协会发布 2011年12月30日修订 中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估准则—业务约定书》(2007年11月28日中国资产评估协会发布 2011年12月30日修订 中评协【2011】230号);
11. 《资产评估执业道德准则—独立性》(中评协【2012】248号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协【2010】214号);
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
17. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号公布,2014年7月23日根据《财政部关于修改企业会计准则—基本准则的决定》修改);
18. 《企业会计准则第1号—存货》等41项具体准则(财会[2006]3号发布 2014年1-7月新增或修订八项会计准则)。

(三) 资产权属依据

1. 国有土地使用证复印件;
2. 房地产权证复印件;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

(四) 取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 《2015机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
8. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
9. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
10. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
11. 《辽宁省建筑与装饰工程计价表》(2015);
12. 《辽宁省安装工程计价表》(2015);
13. 《大连市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》(2016年5、6月);
14. 《大连市工程建设材料市场指导价》(2016年5、6月);
15. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
16. 其他参考资料。

(五) 其它参考资料

1. 大连保税区中免友谊航运服务有限公司2013年、2014年、2015年及评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《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);
3. wind资讯金融终端;
4. 《投资估价》([美]Damodaran著, [加]林谦译, 清华大学出版社);

5.《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了三种资产评估基本方法的适用性。

由于难以收集到足够与被评估单位在管理、资产类型、生产规模、盈利状况等类似的企业产权交易案例和上市公司，因此不宜采用市场法。

被评估企业为港口服务企业，历史年度经营亏损，受国内及东北经济影响，其未来年度其收益与风险不能可靠地估计，因此本次评估未选择收益法进行评估。

被评估企业有完整的会计记录信息，申报的委估资产明确，可根据财务资料和构建资料以及现场勘察核实；另外，经访谈和收集行业资料等途径调查了解，除已申报资产、负债外，未有迹象表明存在显著的帐外可确指或不可确指的无形资产。因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，

评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，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，未发现收款单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货

存货为库存商品。

库存商品的评估

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-相关营业费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为一定的率, 由于库存商品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0, 一般销售产品为 50%, 勉强可销售的产品为 100%。

对于不含税售价扣除产品销售税金及附加费率及销售费用率小于进价的, 不再扣除营业利润率 \times 所得税率及营业利润率 $\times(1-\text{所得税率})\times r$ 。

2. 非流动资产

1) 投资性房地产

本次评估按照投资性房地产-写字楼的用途和结构特点采用重置成本法进行评估。

投资性房地产的评估, 是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量, 以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价, 并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率, 进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价 \times 成新率

A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

根据《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号、此项政策自2016年5月1日起施行)的规定, 经国务院批准, 自2016年5月1日起, 在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点, 建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人, 纳入试点范围, 由缴纳营业税改为缴纳增值税。因此, 对于房屋在计算其重置价值时应扣减房屋建造所发生的增值税进项税额。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-房屋建造所发生的增值税进项税额

a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价, 建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用, 包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工

程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B. 成新率

在本次评估过程中，对于主要建筑物按照其的设计寿命、现场勘察情况计算其综合成新率。其公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 50\% (\text{权重}) + \text{理论成新率} \times 50\% (\text{权重})$$

$$\text{理论成新率 (N)}: (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察成新率 (P)}: P = G + S + B$$

G. 为结构得分；

S. 为装修得分；

B. 为设备得分。

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

2) 固定资产

(1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

① 房屋建筑物的成本法

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

根据《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号、此项政策自2016年5月1日起施行)的规定,经国务院批准,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。因此,对于房屋在计算其重置价值时应扣减房屋建造所发生的增值税进项税额。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-房屋建造所发生的增值税进项税额

a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价,建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用,包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B. 成新率

在本次评估过程中,对于主要建筑物按照其的设计寿命、现场勘察情况计算其综合成新率。其公式如下:

综合成新率=勘察成新率×50%(权重)+理论成新率×50%(权重)

理论成新率(N): $(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$

勘察成新率(P): $P=G+S+B$

G. 为结构得分;

S. 为装修得分;

B. 为设备得分。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2)设备类资产

纳入评估范围内设备类资产为机器设备及电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A. 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。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。根据《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号、此项政策自2016年5月1日起施行）的规定，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

考虑评估范围内的机器设备及电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，根据以下方法确定评估基准日的机器设备及电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含增值税价格）

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2015年机电产品价格信息等资料及网上

询价来确定其购置价。

②设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×17% / (1+17%)

B. 成新率的确定

对于机器及电子设备成新率的确定，采用如下公式：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3) 无形资产

无形资产为土地使用权及购买的仓库管理软件。

①土地使用权的评估

土地使用权为被评估单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值，为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

土地评估中常用的评估方法有：市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等。根据评估对象的具体条件、用地性质及被评估单位提供的资料和调查收集的有关资料，采用市场比较法进行估价。理由为委估宗地为商业用地，有较成熟的市场，可取得可比对象。此次评估采用市场法进行评估。

市场法原理及计算公式

市场法是在求取一宗被估土地价值时，依据替代原理，将被估土地与类似土地的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被估土地在评估基准日的价值。其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C$$

P—被估土地评估价值

P'—可比交易实例价值

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—土地状况修正系数

②购买的仓库管理软件的评估

对于购买的仓库管理软件按照市场价值确定评估值。

4) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估,评估人员在对长期待摊费用核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析产生时间、发生性质及是否符合相关准则制度等情况,以核实后账面值作为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 2016年10月19日,委托方召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,签订业务约定书,并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年10月19日,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年10月19日至10月20日。主要工作如下:

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表,对存货及固定资产进行了全面清查核实,对流动资产中的存货及固定资产进行了盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6. 对存货,进行现场抽盘并取得存货的进销货及盘存资料;对设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年10月21日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2016年10月22日。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1. 假设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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设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。

(三) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对大连保税区中免友谊航运服务有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2016年8月31日的评估结论如下：

资产账面价值 7,004.44 万元，评估值 6,876.87 万元，评估减值 127.57 万元，减值率 1.82%。

负债账面价值 3,094.45 万元，评估值 2,883.11 万元，评估减值 211.34 万元，减值率 6.83%。

净资产账面价值 3,909.99 万元，评估值 3,993.76 万元，评估增值 83.77 万元，增值率 2.14%。

详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位：大连保税区中免友谊航运服务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	504.59	605.85	101.26	20.07
非流动资产	6,499.85	6,271.02	-228.83	-3.52
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
投资性房地产	1,983.34	1,734.36	-248.98	-12.55
固定资产	3,856.11	3,499.53	-356.58	-9.25
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产	615.24	1,033.84	418.60	68.04
开发支出				
商誉				
其他非流动资产	45.16	3.29	-41.87	-92.71
资产总计	7,004.44	6,876.87	-127.57	-1.82
流动负债	2,812.67	2,883.11	70.44	2.50
非流动负债	281.78	0.00	-281.78	-100.00
负债合计	3,094.45	2,883.11	-211.34	-6.83
净资产(所有者权益)	3,909.99	3,993.76	83.77	2.14

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本报告未发现纳入评估范围的资产产权存在瑕疵。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 抵押、担保租赁事项

被评估单位资产不存在抵押事宜，亦不存在为其他任何企事业单位、社会团体或个人提供担保事宜。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

2. 本报告是在委托方及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。提

供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任；对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任。本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 评估人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证。委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任，评估师只对该资料及其来源进行了必要的查验和披露，无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见。评估师在本次评估中设定产权为被评估单位所有而出具了委估资产价值估价意见。

4. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本次评估中，资产评估师未对建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，资产评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

6. 该公司近年来经营亏损，存在着很大的经营风险，本次评估未考虑评估增减值对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2016年8月31日起计算，至2017年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十月二十二日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：蔡军

资产评估师：吴艳茹

资产评估师：王园园

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一六年十月二十二日

附件目录

1. 大连保税区中免友谊航运服务有限公司审计报告（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托方及被评估单位营业执照复印件；
4. 委托方及被评估单位承诺函；
5. 辽宁元正资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
6. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
7. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
8. 资产评估汇总表及明细表。