

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 说 明

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

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	资产清查核实情况说明	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
二、	资产核实情况总体说明	5
第四部分	资产基础法评估说明	7
一、	流动资产评估技术说明	7
二)	投资性房地产	11
三)	固定资产评估技术说明	17
四)	无形资产评估技术说明	26
五)	长期待摊费用的评估	31
六)	负债评估技术说明	31
第五部分	评估结论及其分析	33
一、	评估结论	33
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	34
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	35

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

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

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）大连分所出具的审计报告（大华审字[2016]007835 号）审计的 2016 年 8 月 31 日的大连保税区中免友谊航运服务有限公司资产负债表，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。

(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 5,953.99 万元，占评估范围内总资产的 85.00%。主要为在用库存商品、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备及电子设备。实物资产分布在大连保税区中免友谊航运服务有限公司办公区内。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员于 2016 年 10 月 19 日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、需委托方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。

（二）资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内清查情况表明：

1. 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
2. 实物资产，帐实、帐帐、帐表相符。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

(二) 评估程序

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

一) 流动资产评估的评估

1. 流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

2. 各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为 3,232,354.69 元，其中现金 3,681.12 元，银行存款 3,228,673.57 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额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值 3,681.12 元。

对银行存款账户进行了函证，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。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值 3,228,673.57 元。

(2) 应收账款

应收账款账面余额 11,720.50 元，已计提坏账准备 0.00 元，账面净额 11,720.50 元，主要为应收销售货款等。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，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，对关联方的往来款项，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 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内（含 1 年）		5%	
1~2 年（含 2 年）		10%	
2~3 年（含 3 年）		20%	
3~4 年（含 4 年）		30%	
4~5 年（含 5 年）		50%	
5 年以上		100%	
个别认定	11,720.50		

合计	11,720.50		
----	-----------	--	--

按以上标准，确定评估风险损失为 0.00 元，以应收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。

应收账款评估值为 11,720.50 元。

(3) 预付账款

预付账款账面价值为 586,193.03 元，主要是预付工程款。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，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 586,193.03 元。

(4) 其他应收款

其他应收款账面余额 70,209.90 元，已计提坏账准备 0.00 元，账面净额 70,209.90 元，为大连保税区中免友谊航运服务有限公司的备用金等。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，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对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，其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，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 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算过程详见下表：

其他应收款评估风险损失计算表

项目	金额(元)	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内(含 1 年)		5%	
1~2 年(含 2 年)		10%	
2~3 年(含 3 年)		20%	
3~4 年(含 4 年)		30%	
4~5 年(含 5 年)		50%	

5年以上		100%	
个别认定	70,209.90		
合计	70,209.90		

按以上标准，确定评估风险损失为 0.00 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。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为 70,209.90 元。

(5) 存货

存货账面值为 1,145,372.39 元，存货跌价准备为 0.00 元，存货账面净额为 1,145,372.39 元。

存货全部为库存商品。库存商品账面值为 1,145,372.39 元，主要为包装食品、饮料等。评估值的确定如下：

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×所得税率及营业利润率×(1-所得税率)×r。

案例：格力高盒装奶油饼干-包装食品（存货—库存商品 3-10-5 序号 1#）

根据被评估单位近期销售资料测算，被评估单位格力高盒装奶油饼干售价（不

含增值税)为 46.20 元,进价(不含增值税)33.85 元,由于被评估单位的相关财务指标不合理,本次评估采用已公告 2016 年半年报的四家上市公司(永辉超市、中百集团、华联综超、新华都)财务指标的平均数做为评估使用财务指标,销售费用率为 16.66%,营业利润率为 0.84%,数量 9.00 袋,按照一般销售产品 r 为 50%。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{不含税售价} \times (1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \\ &\times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r) \times \text{数量} \\ &= (46.20 - 0.15 - 0.06 - 0.04 - 7.70 - 0.10 - 0.15) \times 9 \\ &= 38.000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

存货的评估值

存货合计评估值 2,158,065.70 元,存货跌价准备评估为零,存货增值 1,012,693.31 元,增值率 88.42%。增值原因主要是库存商品的毛利率较高,造成评估减值。

二) 投资性房地产

1、评估范围

本次纳入评估范围的投资性房地产为被评估单位已出租的写字楼,基准日的账面原值 22,154,266.16 元,账面净值 19,833,416.19 元。

2、投资性房地产的概况

投资性房地产-写字楼坐落于大连保税区金港十路 3 号-1,建成于 2012 年 5 月,共 5 层,建筑面积为 5,322.73 平方米,消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全。已办理房屋所有权证,房屋产权证号码为大产权证保税区字第 2012001919 号。

3. 评估过程

(1) 收集资料及准备

根据被评估单位提供的房屋建筑物资产评估申报表,进行账表核对,并核对各房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等;查看有关建筑物的竣工结算资料等;同时根据该公司的实际情况,填写“房屋建筑物状况调查表”。

(2) 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象,进行详尽的现场

勘查,对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录,查阅了主要建筑物图纸及相关资料,向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

(3) 评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上,根据被评估房屋建筑的具体情况,采用成本法进行评估作价,并撰写有关评估说明。

4. 评估方法

对于投资性房地产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值,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,进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为:

建筑物评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

主要建筑物的评估,根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值。重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

根据《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税【2013】37号、此项政策自2013年8月1日起施行)、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税【2013】106号、此项政策自2014年1月1日起施行)和《关于将电信业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税【2014】43号、此项政策自2014年6月1日起施行)文件规定,自2014年6月1日起,交通运输业(包括铁路运输业)、邮政业、电信业和7类现代服务业(研发和技术服务;信息技术服务;文化创意服务;物流辅助服务;有形动产租赁服务;鉴证咨询服务;广播影视的制作、播映及发行服务)纳入营业税改征增值税的试点范围。

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。

除小规模纳税人、专用于简易计税方法计税项目（自来水、商品混凝土）、免征增值税项目（农业生产者销售的自产农产品、古旧图书）、集体福利或者个人消费的之外。因此，对于生产性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+前期费用+其他费用+资金成本-房屋建造所发生的增值税进项税额

①建筑安装工程造价

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。

②前期及其他费用的确定

前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程监理费及建设单位管理费等。按照已公布的取费标准计取，取费依据如下：

辽宁省工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安造价	计价格[2002]1980号
4	环境评价费	建安造价	计价格[2002]125号
5	施工图审查费	建安造价	辽价发[2001]99号
6	建设单位管理费	建安造价	财建[2002]394号

③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。工期按建设正常情况周期计算，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%

④房屋建造所发生的增值税进项税额

房屋建造所发生的增值税进项税额=建安工程造价/(1+11%)*11%+(前期及其它

费用不包括建设单位管理费)/(1+6%)* 6%

注释：工程设计属于现代服务业中的“文化创意服务”的“设计服务”，于 2013 年 8 月 1 日营转增，税率为 6%。工程监理费属于现代服务业中“鉴证咨询服务”的“鉴证服务”，于 2013 年 8 月 1 日营转增，税率为 6%。

(2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、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)：(经济寿命年限－已使用年限) /经济寿命年限

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。

5. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

(1) 评估结果

投资性房地产账面原值 22,154,266.16 元，净值 19,833,416.19 元；评估原值 18,851,700.00 元，评估净值 17,343,564.00 元，净值减值 2,489,852.19 元，减值率 12.55%。

详见“投资性房地产评估汇总表”和“投资性房地产-房屋建筑物评估明细表”。

(2) 与账面价值变动原因分析

投资性房地产评估减值主要是由于投资性房地产的重置价值下降造成投资性房地产的评估值减值。

6. 典型案例：写字楼（明细表序号 6-1-1，序号 1#）

(1) 建筑物概况

写字楼建于 2012 年 5 月，现有建筑面积 5,322.73 m²。本次评估基准日账面原值 22,154,266.16 元，账面净值 19,833,416.19 元。地上 5 层，消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全。已办理房屋所有权证。

(2) 重置价值计算

重置价值=建安工程造价+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

①计算建安工程造价

评估人员根据该构筑物的结构形式、装修特点和设备配备的实际状况,参考《辽宁省建筑工程计价定额》、《辽宁省安装工程计价定额》、《辽宁省装饰装修工程计价定额》、《辽宁省住房和城乡建设厅关于建筑业营改增后辽宁省建设工程计价依据调整的通知》(辽住建【2016】49号)及《大连市工程造价信息网》等,估算该建筑物在全新状态下的含增值税销项税额的工程造价为3,440.00元/平方米。具体明细如下:

项目	单方造价(元/平方米)
土建	2,250.00
装饰	550.00
水暖工程	150.00
通风、消防工程	90.00
电气工程	120.00
电梯	80.00
红线内配套工程	200.00
合计	3,440.00

故:建安造价为18,310,191.20元

②计算前期及其他费用

前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程监理费及建设单位管理费等。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	3.46%	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价	2.60%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安造价	0.35%	计价格[2002]1980号
4	环境影响评价费	建安造价	0.30%	计价格[2002]125号
5	施工图审查费	建安造价	0.15%	辽价发[2001]99号
6	建设单位管理费	建安造价	1.26%	财建[2002]394号
	合计		8.12%	

以上可明确项目的收费额占建安造价的8.12%,结合本项目的具体情况,评估人员按建安造价的8.12%计取建设工程前期及其它费用。

前期及其它费用=18,310,191.20×8.12%

$$=1,486,787.53 \text{ 元}$$

③计算资金成本

该房屋建成的合理工期为 2 年，基准日一年以上的贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入计。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\% \\ &= (18,310,191.20 + 1,486,787.53) \times 4.75\% \times 2 \times 50\% \\ &= 940,356.49 \text{ (元)} \end{aligned}$$

④重置价值

重置价值 = 建安工程造价 + 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

$$\begin{aligned} &= 18,310,191.20 + 1,486,787.53 + 940,356.49 - 1,885,622.27 \\ &\approx 18,851,700.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况计算其综合成新率。其公式如下：

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

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

$$\text{勘察成新率 (P)}: P = (G + S + B) \times 100\%$$

理论成新率 (N):

该建筑物建成于 2012 年 5 月，至本次评估基准日已使用年限 4.25 年，建筑物经济使用年限 50 年，则成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (50 - 4.25) \div 50 \times 100\% \\ &\approx 92\% \end{aligned}$$

勘察成新率 (P):

项目	分项	标准分	评定分
分 结 构 部	地基基础	25	23
	承重构件	20	18

	非承重墙	5	5
	屋面	5	5
	楼面	5	5
装修部分	门窗	8	7
	外墙	7	6
	内墙	8	7
	顶棚	7	7
设备部分	水卫	3	2
	电照	3	3
	暖气	2	2
	通风	2	2
合计		100	92

综合成新率=勘察成新率×50% +理论成新率×50%

=92%×50%+92%×50%

≈92%

(4) 计算评估值

评估值=重置价值×成新率

=18,851,700.00×92%

=17,343,564.00 (元)

三) 固定资产评估技术说明

(一) 房屋建筑物类资产

1. 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是大连保税区中免友谊航运服务有限公司申报的写字楼、门卫房、仓库及堆场，基准日账面原值 42,491,996.48 元，账面净值 38,516,534.00 元。

2. 房屋建筑物概况

大连保税区中免友谊航运服务有限公司的写字楼、仓库及堆场均为自有，写字楼建筑面 1,118.99 m²，消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全，已办理房屋所

产权证。两座仓库总建筑面积 11,675.61 m²，已办理房屋所有权证。堆场两处总建筑面积 3,995.00 m²。

3. 评估过程

(1) 收集资料及准备

根据大连保税区中免友谊航运服务有限公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建筑物的竣工结算资料等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物状况调查表”。

(2) 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

(3) 评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建筑的具体情况，采用成本法进行评估作价，并撰写有关评估说明。

4. 评估方法

对于房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是按照建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，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，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

建筑物评估值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

主要建筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值。重置价值由建安造

价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

根据《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税【2013】37号、此项政策自2013年8月1日起施行）、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税【2013】106号、此项政策自2014年1月1日起施行）和《关于将电信业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税【2014】43号、此项政策自2014年6月1日起施行）文件规定，自2014年6月1日起，交通运输业（包括铁路运输业）、邮政业、电信业和7类现代服务业（研发和技术服务；信息技术服务；文化创意服务；物流辅助服务；有形动产租赁服务；鉴证咨询服务；广播影视的制作、播映及发行服务）纳入营业税改征增值税的试点范围。

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。

除小规模纳税人、专用于简易计税方法计税项目（自来水、商品混凝土）、免征增值税项目（农业生产者销售的自产农产品、古旧图书）、集体福利或者个人消费的之外。因此，对于生产性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+前期费用+其他费用+资金成本-房屋建造所发生的增值税进项税额

①建筑安装工程造价

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。

②前期及其他费用的确定

前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程监理费及建设单位管理费等。按照已公布的取费标准计取，取费依据如下：

辽宁省工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	计价格[2002]10号

2	工程建设监理费	建安造价	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务	建安造价	计价格[2002]1980号
4	环境评价费	建安造价	计价格[2002]125号
5	施工图审查费	建安造价	辽价发[2001]99号
6	建设单位管理费	建安造价	财建[2002]394号

③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。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

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

④房屋建造所发生的增值税进项税额

房屋建造所发生的增值税进项税额=建安工程造价/(1+11%)*11%+(勘察设计的费用+工程建设监理费)/(1+6%)*6%

注释：工程设计属于现代服务业中的“文化创意服务”的“设计服务”，于2013年8月1日营转增，税率为6%。工程监理费属于现代服务业中“鉴证咨询服务”的“鉴证服务”，于2013年8月1日营转增，税率为6%。

(2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、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。

5. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

(1) 评估结果

房屋建筑物账面原值 42,491,996.48 元，净值 38,516,534.00 元；评估原值 37,506,700.00 元，评估净值 34,955,824.00 元，原值减值 4,985,296.48 元，减值率 11.73%，净值减值 3,560,710.00 元，减值率 9.24%。

详见“固定资产评估汇总表”和“房屋建筑物评估明细表”。

(2) 与账面价值变动原因分析

房屋建筑物评估减值主要是由于房屋建筑物的重置价值下降造成房屋建筑物的评估值减值。

6. 典型案例：写字楼（明细表序号 7-1-1，序号 1#）

(1) 建筑物概况

写字楼建于 2012 年 5 月，现有建筑面积 1,118.99 m²。本次评估基准日账面原值 4,657,460.33 元，账面净值 4,169,551.36 元。地上 6 层，消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全。已办理房屋所有权证。

(2) 重置价值计算

重置价值 = 建安工程造价 + 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

① 计算建安工程造价

评估人员根据该构筑物的结构形式、装修特点和设备配备的实际状况，参考《辽宁省建筑工程计价定额》、《辽宁省安装工程计价定额》、《辽宁省装饰装修工程计价定额》、《辽宁省住房和城乡建设厅关于建筑业营改增后辽宁省建设工程计价依据调整的通知》（辽住建【2016】49 号）及《大连市工程造价信息网》等，估算该建筑物在全新状态下的含增值税销项税额的工程造价为 3,440.00 元/平方米。具体明细如下：

项目	单方造价（元/平方米）
土建	2,250.00
装饰	550.00
水暖工程	150.00
通风、消防工程	90.00
电气工程	120.00
电梯	80.00
红线内配套工程	200.00
合计	3,440.00

故：建安造价为 3,849,325.60 元

② 计算前期及其他费用

前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程

监理费及建设单位管理费等。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	3.46%	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价	2.60%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安造价	0.35%	计价格[2002]1980号
4	环境评价费	建安造价	0.30%	计价格[2002]125号
5	施工图审查费	建安造价	0.15%	辽价发[2001]99号
6	建设单位管理费	建安造价	1.26%	财建[2002]394号
合计			8.12%	

以上可明确项目的收费额占建安造价的8.12%，结合本项目的具体情况，评估人员按建安造价的8.12%计取建设工程前期及其它费用。

$$\begin{aligned} \text{前期及其它费用} &= 3,849,325.60 \times 8.12\% \\ &= 312,565.24 \text{ 元} \end{aligned}$$

③计算资金成本

该房屋建成的合理工期为2年，基准日一年以上的贷款利率为4.75%，建设资金按均匀投入计。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\% \\ &= (3,849,325.60 + 312,565.24) \times 4.75\% \times 2 \times 50\% \\ &= 197,689.81 \text{ (元)} \end{aligned}$$

④重置价值

重置价值 = 建安工程造价 + 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

$$\begin{aligned} &= 3,849,325.60 + 312,565.24 + 197,689.81 - 396,411.70 \\ &\approx 3,963,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况计算其综合成新率。其公式如下：

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

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

$$\text{勘察成新率 (P)}: P = (G + S + B) \times 100\%$$

理论成新率 (N):

该建筑物建成于 2012 年 5 月, 至本次评估基准日已使用年限 4.25 年, 建筑物经济使用年限 50 年, 则成新率计算如下:

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (50 - 4.25) \div 50 \times 100\% \\ &\approx 92\% \end{aligned}$$

勘察成新率成新率 (P):

项目	分项	标准分	评定分
结构部分	地基基础	25	23
	承重构件	20	18
	非承重墙	5	5
	屋面	5	5
	楼面	5	5
装修部分	门窗	8	7
	外墙	7	6
	内墙	8	7
	顶棚	7	7
设备部分	水卫	3	2
	电照	3	3
	暖气	2	2
	通风	2	2
合计		100	92

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 50\% + \text{理论成新率} \times 50\% \\ &= 92\% \times 50\% + 92\% \times 50\% \\ &\approx 92\% \end{aligned}$$

(4) 计算评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 3,963,200.00 \times 92\% \end{aligned}$$

=3,646,144.00 (元)

(二) 设备类资产

1. 评估范围

纳入本次评估范围的固定资产是大连保税区中免友谊航运服务有限公司申报的机器设备及电子设备。账面原值 91,309.88 元，账面净值 44,542.75 元。

2. 设备概况

机器设备为电动门，电子设备主要为电脑等办公用设备。基准日设备均处于正常使用状态。企业由设备管理部门及人员负责设备的管理工作，设备的维护保养、修理制度规范。。

3. 评估过程

(1) 清查核实

根据企业设备资产的构成和特点，指导企业根据实际情况填写资产申报评估明细表，在填写和完善明细表的同时对设备的账面价值及构成情况、形成过程、数量、规格型号、运行和使用状况进行清查核实。对电子设备使用情况进行了解，并确定能够满足使用要求。

(2) 评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，按照评估目的确定价值类型，根据被评估设备的具体情况，开展了市场询价工作、选择评估方法、进行评定估算。

(3) 评估汇总和报告

对设备类资产评估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，并撰写有关说明。

4. 评估方法

根据持续使用假设，结合被评估机器设备及电子设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。基本计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

① 重置价值的确定

本次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，参照现行市场购置的价格（不含增值税价格）确定。

②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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

5. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

(1) 设备评估结果

纳入本次评估设备类资产账面原值 91,309.88 元，净值 44,542.75 元，评估原值 74,200.00 元，净值 39,477.00 元，原值减值 17,109.88 元，减值率 18.74%，净值减值 5,065.75 元，减值率 11.37%。

(2) 与账面价值相比变动原因分析

设备资产评估减值主要是重置价值降低造成评估原值及净值减值。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

6. 评估案例

案例：电动门（评估明细表 7-2-3 序号 第 1 项）

(1) 设备概况

规格型号：	卫士 601A
购置日期：	2012 年 10 月
数量：	1 台
生产厂家：	佛山荣高智能科技有限公司
账面原值：	27,149.88 元
账面净值：	16,907.83 元

该设备购置使用时间较短，外观很新，其功能可满足使用要求。

(2) 重置价值的确定

经查询，该设备目前市场价格为 1,440.00 元/米（含税价），不考虑运杂费。该设备长度为 20 米。

(3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备 2012 年 10 月购置，到评估基准日已使用 46 个月，设备的制造质量好，

加之在使用过程中维护保养尚好，在正常情况下经济使用寿命 8 年左右。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (96-46) \div 96 \times 100\% \\ &\approx 52\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{单台重置价值} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 1,440.00 \times 20 \div 1.17 \times 1 \times 55\% \\ &\approx 12,792.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

四) 无形资产评估技术说明

本次纳入评估范围的无形资产为土地使用权和购买的仓库管理软件，账面价值 6,152,435.43 元。

土地使用权的评估

对于无形资产中的土地使用权由于委估宗地为商业用地，有较成熟的市场，采用市场比较法进行评估。

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

对于无形资产中的管理软件的评估

仓库管理软件按照市场价值确定评估值。

无形资产的评估值为 10,338,375.20 元，增值 4,185,939.77 元，增值率 68.04%，增值的主要原因是地价的上涨。

案例：土地使用权-大保国用（2009）第 14008 号（土地使用权评估明细表 8-1 序号 1 项）

1. 评估对象概况

（1）土地登记状况

- 1) 国有土地使用证编号：大保国用（2009）第14008号。
- 2) 土地使用权人：在评估基准日2016年8月31日，土地登记使用人为大连保税区中免友谊航运服务有限公司。
- 3) 使用权类型：出让
- 4) 土地用途：商服用地
- 5) 土地使用权终止日期：2055年8月1日。
- 6) 土地位置：大窑湾港区。
- 7) 土地面积：土地登记总面积为16,807.00平方米，①本次评估土地面积为5951.30平方米。

（2）土地权利状况

- 1) 土地所有权：国家所有。
- 2) 土地使用权：大连保税区中免友谊航运服务有限公司以出让方式取得土地使用权。
- 3) 土地他项权利：被评估单位提供的资料显示该土地无他项权利。

（3）土地开发程度

委估土地在评估基准日的实际开发程度为土地红线外达到通路、通上下水、通电、通讯、通暖、通气“七通”和土地红线内达到场地平整的开发水平。

2. 评估测算过程

1. 比较实例选择

在广泛调查及已掌握资料的基础上，按照用途一致、与评估宗地具有替代性的要求选择三宗交易案例作为比较实例，其基本情况如下：

比较实例 1：位于小窑湾片区 1 单元 E0104-1 宗地，土地面积 98259m²，建设规模 98259m²，容积率为 1，土地出让年限为 50 年，交易时间 2016 年 8 月，挂牌出让楼面地价 412.00 元/m²，交易情况正常。

比较实例 2：位于小窑湾片区 1 单元 E0104-2 宗地，土地面积 28215m²，建设

规模 56430m²，容积率为 2，土地出让年限为 50 年，交易时间 2015 年 10 月，挂牌出让楼面地价 405.00 元/m²，交易情况正常。

比较实例 3: 位于小窑湾片区 4 单元 F-3-2-1 宗地，土地面积 7622m²，建设规模 7622m²，容积率为 1，土地出让年限为 50 年，交易时间 2015 年 9 月，挂牌出让楼面地价 405.00 元/m²，交易情况正常。

2. 比较因素选择

考虑到评估对象的利用特点，结合所选比较案例的土地条件，我们选择地价指数、交易情况、使用年限、区域因素、个别因素作为比较因素，其中区域因素主要选择基础设施状况、出行方便度、道路状况、对外交通状况、环境状况、产业聚集程度等六项内容；个别因素主要选择地质条件、临街状况、宗地形状、地形条件等五项内容。

3. 因素条件说明

在资料收集和实际调查的基础上，我们将评估对象与比较实例的各因素条件列表（如表 2）。

本次评估把标准分为很好、好、较好、一般、较差、差六个类别档。以待估宗地的条件指数为 100，每增减一档条件指数差距为 3。

表 2 比较因素条件说明

项目	待估宗地	小窑湾片区 1 单元 E0104-1 宗地	小窑湾片区 1 单元 E0104-2 宗地	小窑湾片区 4 单元 F-3-2-1 宗地
交易时间	2016.8	2016.8	2015.10	2015.9
交易价格(元/m ²)	—	412.00	405.00	405.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年期	39	50	50	50
区域因素	商业繁华程度	好	较差	较差
	道路状况	好	一般	一般
	出行方便度	好	一般	一般
	基础设施	好	一般	一般
	环境状况	好	一般	一般
	区位条件	好	一般	一般
个别因素	地质条件	好	一般	一般
	临街状况	一侧临街	二侧临街	二侧临街
	地形条件	平坦	平坦	平坦
	规划限制	有	有	有
	面积情况	规整	规整	规整

4. 因素条件量化及因素指数确定

为将各交易实例与委估宗地之间各因素的差别最终反映到地价水平的差别上，需将各种因素条件量化为可比的定量条件指数。在确定各条件指数标准时，首先根据不同因素条件对用地土地价格的影响程度确定各因素所占权重，再根据估价师对当地土地市场的研究和分析，依据估价师的经验确定委估宗地和交易实例的各因素具体的条件指数。

比较因素条件指数表

	项目	待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/91	100/91	100/91
	道路状况	100/100	100/94	100/94	100/94
	出行方便度	100/100	100/94	100/94	100/94
	基础设施	100/100	100/94	100/94	100/94
	环境状况	100/100	100/94	100/94	100/94
	区位条件	100/100	100/94	100/94	100/94
个别因素	地质条件	100/100	100/94	100/94	100/94
	临街状况	100/100	100/103	100/103	100/103
	地形条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积情况	100/100	100/100	100/100	100/100

5. 因素修正

在各比较因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与 3 个比较实例的因素条件进行比较，确定各因素修正系数（如表 4）。

比较因素修正系数表

	项目	待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
区域因素	商业繁华程度	1	1.10	1.10	1.10
	道路状况	1	1.06	1.06	1.06
	出行方便度	1	1.06	1.06	1.06
	基础设施	1	1.06	1.06	1.06
	环境状况	1	1.06	1.06	1.06
	区位条件	1	1.06	1.06	1.06
个别因素	地质条件	1	1.06	1.06	1.06
	临街状况	1	0.97	0.97	0.97
	地形条件	1	1.00	1.00	1.00
	规划限制	1	1.00	1.00	1.00
	面积情况	1	1.00	1.00	1.00

6. 地价计算

①土地使用权年期修正

土地使用年期指数根据土地使用年期修正系数公式确定。公式为：

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：

K-使用年限修正系数；

r-土地还原利率。（根据土地还原利率以中长期国债的收益率作为安全利率加风险调整值为参考，结合用地的平均投资回报率来确定，确定土地还原利率为 8%）

m-待估宗地土地使用年限；

n-比较案例的土地使用年限。

年期修正如下：

项目	待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
年限	39	50	50	50
年限修正		0.92	0.92	0.92

②时间修正

所选取的比较实例交易时间发生在近期，评估人员根据中国城市地价动态监测网公布的大连市商业用地的地价增长参数进行交易时间修正。（如下表）

交易时间	2013	2014	2015 年	2016 年 第三季度
地价指数	144	148	153	156

时间修正如下：

项目	待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
时间	2016.8	2016.8	2015.10	2015.9
年限修正		1.00	1.02	1.02

根据因素比较修正系数表，将比较实例的交易价格依次乘以各比较因素的修正系数，求出各比较实例经因素修正后分别达到委估宗地条件时的地价（试算价格），然后通过简单算术平均后得到市场比较法计算的土地单价评估结果。

比准价格计算

比准楼面地价-1	585.77
比准楼面地价-2	587.11
比准楼面地价-3	587.11
平均比准楼面地价取整	590.00

大连市土地的契税税率为 4%。

我们取三个试算价格的算术平均值作为市场比较法求算的待估宗地 1 的土地试算价格，即 590.00 元/m²。

$$\begin{aligned}
 \text{土地使用权评估值} &= \text{楼面地价} \times \text{容积率} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税税率}) \\
 &= 590.00 \times 1 \times 5,951.30 \times (1 + 4\%) \\
 &= 3,651,717.68 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

五) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用账面值为 451,593.83 元，包括景观及装修费用。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，对于装修费用由于在房屋建筑物的评估中是按照评估基准日的现状确定评估值，故本次评估对于装修费用做为零值处理，对于景观费用以核实后账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 32,876.31 元。

六) 负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(1) 应付账款

应付账款账面值 107,913.83 元，主要为应付各供应商材料货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 107,913.83 元。

(2) 预收账款

预收账款账面值 91,840.84 元，主要为预收的租金，评估人员抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为

在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 91,840.84 元。

(3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 111,923.09 元。为计提的职工工资及按规定比例提取的社会保险及工会经费结余。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。以清查核实后账面值确定为评估值。

应付职工薪酬评估值为 111,923.09 元。

(4) 应交税费

应交税费账面值为 90,999.59 元，主要为房产税及增值税等税款，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，考虑到递延收益不需要支付递延收益的评估值为零对企业所得税的影响后，以清查核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 795,460.38 元。

(5) 其他应付款

其他应付款账面值为 27,723,993.40 元，主要为应付往来借款及保证金等。该款项多为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 27,723,993.40 元。

(6) 递延收益

递延收益账面值 2,817,843.14 元，为大连市财政局根据大服办发【2015】41 号文拨给的项目扶持资金。评估人员核实了有关账证、确定其真实性、正确性，考虑到递延收益不需要支付，本次评估确定递延收益的评估值为零。

递延收益评估值为 0.00 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对大连保税区中免友谊航运服务有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

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				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

- 1.流动资产评估减值的主要原因是：由于库存商品的毛利率较高造成增值。
- 2.投资性房地产评估减值的主要原因是：由于投资性房地产重置价值下降造成评估减值。
- 3.固定资产评估减值的主要原因是：由于固定资产重置价值下降造成评估原值及净值减值。
- 4.无形资产评估增值的主要原因是：由于土地上涨造成无形资产评估增值。
- 5.其他非流动资产评估减值的主要原因是：长期待摊费用中包含的装修费，由于房屋建筑物的评估值包含装修，故本次评估评估值为零，其他非流动资产评估减值。
- 6.应交税费评估增值的主要原因是：递延收益评估值确定为零对所得税的影响，造成评估增值。
- 7.非流动负债评估减值的主要原因是：非流动负债中递延所得税负债为递延收益，评估过程中考虑到递延收益不需支付，故评估值确定为零，造成其他非流动负债评估减值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

(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

4. 公司执行的主要会计政策

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(三) 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(五) 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 外币业务核算方法

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（七）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2、坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 1,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账

准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄状态
集团内关联方组合	信用风险
保证金、押金、备用金性质组合	信用风险

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法
集团内关联方组合	单独测试无特别风险的不计提
保证金、押金、备用金性质组合	单独测试无特别风险的不计提

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
6个月以内（含6个月）	0	0
7个月-1年（含1年）	5	5
1-2年（含2年）	20	20
2-3年（含3年）	50	50
3-5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(八) 存货的核算方法

1、存货的分类

存货主要包括在途物资、原材料、在产品、周转材料、产成品、半成品、库存商品、委托加工物资等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。企业领用或发出存货，按照实际成本核算的，采用先进先出法或加权平均法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法:

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销; 包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量, 则计入投资性房地产成本。其他后续支出, 在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量, 并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时, 按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

(十) 固定资产及其折旧

1、固定资产的确认条件: 固定资产是指为生产商品、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。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法：固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。本公司对固定资产采用年限平均法分类计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	5%	2.38-4.75%
机器设备	5年	5%	19.00%
运输设备	5年, 8年	5%	19.00%, 11.88%
办公设备及其他	5年	5%	19.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将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。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十一) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16 非流动非金融资产减值。

(十二) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十三) 无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损

益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

(十四) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(3) 融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

(十五) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后

的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十六）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(十七) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本公司承担的现时义务；(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十八) 收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

- ① 已完工作的测量。
- ② 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③ 已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但

已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十九) 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远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承租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承租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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，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，只有承租人才能使用。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产,于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将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。此外,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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产,于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名

义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十一）所得税

1. 公司所得税采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

2. 所得税费用包括当期所得税和递延所得税。当期所得税费用是指企业按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项应当计算缴纳的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

3. 与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，由企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值，其余的当期所得税和递延所得税计入当期损益。

二、关于经济行为的说明

为大连友谊(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、关于评估范围的说明

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，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。

四、关于评估基准日的说明

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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

公司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。

(二) 诉讼未决事项

无。

(三) 历史上曾进行过账面价值的调整

无。

六、资产负债清查情况的说明

1. 列入本次清查范围的资产，是大连保税区中免友谊航运服务有限公司申报的资产和相关负债，审计后资产总额为 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。

2. 清查盘点时间：清查基准日为 2016 年 8 月 31 日，清查盘点时间自 2016 年 10 月 19 日。

3. 实施方案：此项工作由财务部门牵头，公司办公室参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4. 清查结论：经清查，本公司所有实物资产均经实地盘查，与账面数一致。基准日资产及相关负债账表、账账、账实相符。

七、资料清单

大连保税区中免友谊航运服务有限公司已向评估机构提供了以下资料：

1. 大连保税区中免友谊航运服务有限公司资产评估申报表；
2. 大连保税区中免友谊航运服务有限公司 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 8 月 31 日审计报告；
3. 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方 (盖章):

法定代表人或授权代表: (签字盖章):

二〇一六年十月二十二日

(此页无正文)

被评估单位(盖章):

法定代表人或授权代表:(签字盖章):

二〇一六年十月二十二日