

大连友谊(集团)股份有限公司
拟转让其持有的大连富丽华大酒店股权项目
资 产 评 估 说 明

元正评报字[2016]第 183 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一六年十月二十六日

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	6
第四部分	资产基础法评估说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	长期投资评估技术说明	12
三、	固定资产评估技术说明	13
三、	无形资产评估技术说明	29
四、	递延所得税资产	35
五、	负债评估技术说明	35
第五部分	收益法评估说明	38
第六部分	评估结论及其分析	56
一、	评估结论	56
二、	评估结果的选取	57
三、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	58
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	60

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

评估对象是大连富丽华大酒店的股东全部权益价值。评估范围为大连富丽华大酒店在基准日的全部资产及相关负债，资产总额为 112,043.71 万元，负债总额为 100,009.16 万元，净资产为 12,034.55 万元。具体包括流动资产为 85,308.17 万元；非流动资产为 26,735.54 万元；流动负债为 76,139.16 万元；非流动负债为 23,870.00 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]007830 号）审计的 2016 年 8 月 31 日的大连富丽华大酒店资产负债表，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、其他应收款、长期投资、固定资产及无形资产。

纳入本次评估范围的主要资产为企业自用。

被评估单位以东楼房屋建筑物（富丽华一期）（37,141.57 m²）及所占用地（9,999.40 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 40,000 万元期限为 12 年的长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定），截止 2016 年 8 月 31 日实际使用借款 26,290 万元；以西楼房屋建筑物（富丽华二期）（59,899.85 m²）及所占用地（6,166.25 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 32,000 万元期限为 6 年长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定），截止 2016 年 8 月 31 日实际使用借款 8,710 万元。

(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 21,470.57 万元，占评估范围内总资产的 17.59%。主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备、其他设备及存货等。这些资产

具有以下特点：

1. 实物资产主要分布在大连富丽华大酒店办公区内。
2. 存货品种多、数量大，购入时间距离评估基准日较近。

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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2016 年 9 月 13 日至 10 月 22 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。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（二）资产清查核实结论

经过清查核实，至评估基准日，大连富丽华大酒店拥有 2 宗土地使用权，其中被评估单位的使用权（大国用 1996 第 9601069 号）于 2016 年 11 月 10 日到期。

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、其他应收款、存货及其他流动资产。

(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

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；对存货评估如下：原材料及材料采购以实际数量乘以账面单价确定评估值，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。

2. 各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为 90,542,386.28 元，其中现金 4,563.42 元，人民币计价的银行存款 87,246,670.33 元，美元计价的银行存款 491,892.23 美元。

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 4,563.42 元。

对人民币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 87,246,670.33 元。

对美元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。已评估基准日的外汇牌价折算为人民币后，美元银行存款以折算后账面值确定评估值。美元银行存款评估值 3,291,152.53 元。

(2) 应收账款

应收账款账面余额 8,322,291.56 元，已计提坏账准 416,114.58 元，账面净额 7,906,176.98 元，主要为住宿费、餐费等。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 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：

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(元)
1 年以内(含 1 年)	8,322,291.56	5%	416,114.58

1~2年(含2年)	0.00	10%	0.00
2~3年(含3年)	0.00	20%	0.00
3~4年(含4年)	0.00	30%	0.00
4~5年(含5年)	0.00	50%	0.00
5年以上	0.00	100%	0.00
个别认定	0.00	0.00%	0.00
合计	8,322,291.56		416,114.58

按以上标准,确定评估风险损失为416,114.58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7,906,176.98元。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额980,582,035.44元,已计提坏账准备金233,589,468.95元,账面净额746,992,566.49元。主要为公司及个人借款等。评估人员在对其他应收款核实无误的基础上,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确定评估风险损失进行评估。

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,按财会上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定,账龄1年以内(含1年)为5%,1~2年(含2年)为10%,2~3年(含3年)为20%,3~4年(含4年)为30%,4~5年(含5年)为50%,5年以上为100%。据此计算过程详见下表。

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)	5,540,748.88	5%	277,037.44
1~2年(含2年)	395,014.00	10%	39,501.40
2~3年(含3年)	497,500.00	20%	99,500.00
3~4年(含4年)	568,953.00	30%	170,685.90
4~5年(含5年)	465,999.96	50%	232,999.98
5年以上	327,336.67	100%	327,336.67
个别认定	840,344,075.37		232,442,407.56
合计	848,139,627.88		233,589,468.95

其他应收款评估风险损失合计233,589,468.95元,账面坏账准备评估为零,其他应收款评估值为746,992,566.49元。

(4) 存货

存货账面值为 7,624,463.93 元, 存货跌价准备为 0.00 元, 存货账面净额为 7,624,463.93 元。存货的具体评估方法及过程如下:

① 原材料

原材料账面值 1,281,370.50 元, 主要为牛羊肉及海鲜等。上述材料因耗用量大, 周转速度较快, 账面值接近基准日市价, 故按账面确定评估值。

经评估, 原材料评估值为 1,281,370.50 元。

② 材料采购

材料采购账面值 329,660.20 元, 主要为客房钥匙卡、电源线等。材料采购以核实后账面价值确定为评估价。

经评估, 材料采购评估值为 329,660.20 元。

③ 库存商品

库存商品账面价值 6,013,433.23 元, 主要为烟酒、饮料及高档食材和设备的备件等产品, 烟酒、饮料及高档食材均为正常销售产品。设备的备件为近期购买。

对于烟酒、饮料及高档食材等库存商品, 评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析, 对于产成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. 所得税率按企业现实执行的税率;

e. r 为一定的率, 由于产成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%。

对于设备的备件, 考虑近期购买, 并且账面价值与市场价值接近, 故以核实后

的账面价值作为评估值。

如果以不含税售价扣除产品销售税金及附加费率和销售费用率为负，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。

库存商品评估值为5,307,923.27元。

案例：格兰威士忌-大库酒水（存货—库存商品3-10-5序号3#）

根据被评估单位提供的进货及销售报价资料，格兰威士忌的进价为145.00元，售价（含税）为224.75元，不含税售价为 $224.75 \div (1.06) = 212.03$ 元，增值税及附加费率分别为6%、7%、3%、2%，由于被评估单位评估基准日的财务数据不合理，故本次评估采用同行业的三家上市公司（锦江股份、号百控股、岭南控股）2016年6月的财务数据，通过对上述三家财务数据分析计算得出平均的销售费用率、营业利润率分别为45.14%，7.18%，r取50%，格兰威士忌的库存数量为1瓶。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{不含税售价} \times (1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率}) \times \text{数量} \\ &= (212.03 - 4.02 \times (7\% + 3\% + 2\%) - 212.03 \times 45.14\%) \times 1 \\ &= (212.03 - 0.48 - 95.71) \times 1 \\ &= 115.84 \text{ (元)} \end{aligned}$$

④ 存货的评估值

存货合计评估值6,918,953.97元，存货跌价准备评估为零，存货减值705,509.96元，减值率9.25%。减值原因主要是库存商品毛利较低，造成评估减值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产账面值为16,077.55元，主要为预缴增值税税款，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，评估值以清查核实后账面值确认。

其他流动资产评估值为16,077.55元。

二、长期投资评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为被评估单位的全资子公司—大连盛发置业有限公司，长期投资账面余额金额为100,000,000.00元，长期投资减值准备为100,000,000.00元，长期投资账面净额金额为0.00元。

（二）评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对于出资比例在 20%以上的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以大连友谊(集团)股份有限公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

如果净资产为负，长期股权投资评估值确定为零。

（三）评估结果

按照上述方法，长期投资账面余额金额为 100,000,000.00 元，长期投资减值准备为 100,000,000.00 元，长期投资账面净额金额为 0.00 元。长期投资账面值为 0.00 元，长期投资评估值为 0.00 元。长期股权投资评估值为零的原因是被投资企业资不抵债造成净资产为负数。

详见元正评报字[2016]第 170 号资产评估报告。

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富丽华大酒店的营业楼、宾馆门岗楼、员工住宅楼房、轻体房及其他房屋建筑物，基准日账面原值 573,980,273.09 元，账面净值 198,665,971.66 元。

2. 房屋建筑物概况

富丽华大酒店营业楼由东、西塔楼组成。酒店占地 16,165.65 平方米，证载总建筑面积 97,041.42 平方米。其中西馆 30 层，高 100 米；东馆 22 层，高 90 米。

东西两座塔楼均采用框剪结构。东馆地上 23 层（顶层为设备层），地下一层；西馆地上 31 层（顶层及 F 层均为设备层），地下二层，其中地下二层为停车场。酒店电梯均采用原装进口三菱电梯；客房卫生洁具采用 TOTO；家具均使用粤海品牌；客房及公共区域地毯分别采用的卡瓦利尔和手工枪刺品牌；酒店的电话交换机采用

AVAYA;并采用了爱顿楼宇控制系统。酒店外墙采用了日本 SKK 日本真石漆涂料;前厅和公共卫生间等部位地面和墙面均采用大理石装修,天花为石膏板。

酒店共有多种类型豪华客房 620 间(套)和部分写字间(29 个房间被 12 家商社租用)。客房包括:总统套房、四间套、三间套、二间套等多种套房,行政楼层,商务房以及各种豪华间。

酒店东西双塔气势恢宏、挺拔俊秀,立面造型更是别具一格,犹如打开的书卷,又似航船的风帆,蕴含着坦诚待客和企业一帆风顺的深刻含义,是大连市标志性建筑之一。

富丽华大酒店营业楼已取得房屋所有权证。

3. 评估过程

(1) 收集资料及准备

根据大连富丽华大酒店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,采用重置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。其他建筑物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，建安工程造价采用单方造价法进行计算。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括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筑造价外的其它费用两个部分。前期费用：系指政府有关部门收取的与建造房屋相关的各类建设项目规费。

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：

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

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%+(勘察设计费+工程建设监理费+招标代理服务费+环境评价费+施工图审查费)/(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、招标代理服务费、环境评价费、施工图审查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：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% \text{权重} + \text{理论成新率} \times 40\% \text{权重}$$

理论成新率 (N): (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

打分法评定成新率 (P): $P=G+S+B$

G为结构部分得分;

S为装修部分得分;

B为设备部分得分。

评估值包含机器设备中的空调系统、给排水系统及消防系统等房屋附属设施。

5. 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

(1) 评估结果

房屋建筑物类资产账面原值 573,980,273.09 元, 净值 198,665,971.66 元; 评估原值 1,257,269,417.75 元, 评估净值 1,014,611,038.00 元, 原值增值 683,289,144.66 元, 增值率 119.04%, 净值增值 815,945,066.34 元, 增值率 410.71%。

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

房屋建筑物评估增值主要是由于被评估房地产建设年代较早, 使得房屋建筑物的重置价值增加, 造成原值及净值的增值。

6. 典型案例: 酒店主体楼房(二期)(房屋建筑物评估明细表序号 7-1-1, 序号 8#)

(1) 建筑物概况

酒店主体楼房(二期)建于 1996 年 8 月, 现有建筑面积 59,899.85 m²。本次评估基准日账面原值 271,468,774.33 元, 账面净值 134,289,618.75 元。该楼檐高 100 米, 地上 31 层(顶层及 F 层均为设备层), 地下二层, 其中地下二层为停车场。酒店主体楼房(二期)安装 11 部电梯, 其中: 6 部客梯、3 部员工梯、1 部货梯、商场 1 部扶梯。客房卫生洁具采用 TOTO; 家具均使用粤海品牌, 客房及公共区域地毯分别采用的卡瓦利尔和手工枪刺品牌, 酒店的电话交换机采用 AVAYA; 并采用了爱顿楼宇控制系统。酒店外墙采用了日本 SKK 日本真石漆涂料, 前厅和公共卫生间等部位地面和墙面均采用大理石装修, 天花为石膏板。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 12,586.96 元/平方米。具体明细如下:

项目	单方造价
土建	2,727.06
装饰	5,270.00
给排水	520.00
消防	160.00
煤气	30.00
变配电	350.00
应急发电机组	200.00
电气	490.00
泛光照明	60.00
消防报警	60.00
综合布线	80.00
弱电工程	90.00
智能化调光系统	70.00
BA 系统	80.00
天线及有线	20.00
安防系统	50.00
广播系统	10.00
程控电话	50.00
空调送排风	980.00
锅炉	70.00
电梯	390.00
擦窗机	70.00
车库管理	70.00
厨房设备	390.00
宾馆管理系统	50.00
点播系统	30.00
游泳池设备	40.00
康体设施	80.00

预备费	99.90
合计	12,586.96

建安工程造价为 753,957,046.62 元。

②计算前期及其他费用

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	费率	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	2.46%	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价	1.58%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费用	建安造价	0.08%	计价格[2002]1980号
4	环境评价费	建安造价	0.03%	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	0.74%	财建[2002]394号
	合计		5.04%	

结合本项目的具体情况，评估人员按建安造价的5.04%计取建设工程前期及其它费用。

前期及其它费用=753,957,046.62×5.04%

=37,999,435.15（元）

前期及其他费用为 37,999,435.15 元。

③计算资金成本

该房屋建成的合理工期为 3 年，基准日一至五年的贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入计。

资金成本=（建安造价+前期及其它费用）×合理建设工期×贷款利率×50%

=（753,957,046.62+37,999,435.15）×4.75%×3×50%

=56,426,899.33（元）

④房屋建造所发生的增值税进项税额=建安工程造价/(1+11%)×11%+(勘察设计费+工程建设监理费+招标代理服务费用+环境评价费+施工图审查费)/(1+6%)×6%

=74,716,464.08+1,835,103.00

=76,551,567.08（元）

⑤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

=753,957,046.62+37,999,435.15+56,426,899.33-76,551,567.08

≈771,831,800.00 (元)

(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:

综合成新率=勘察成新率×60%权重+理论成新率×40%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×100%

打分法评定成新率(P): $P=(G+S+B) \times 100\%$

理论成新率(N):

该建筑物建成于1996年8月,至本次评估基准日已使用年限20年,建筑物经济使用年限60年,则成新率计算如下:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

$$=(60-20) \div 60 \times 100\%$$

$$\approx 67\%$$

打分法评定成新率(P):

项目	分项	标准分	评定分
结构部分	地基基础	25	24
	承重构件	20	19
	非承重墙	5	5
	屋面	5	5
	楼面	5	5
装修部分	门窗	8	8
	外墙	7	6
	内墙	8	8
	顶棚	7	6
设备部分	水卫	3	2
	电照	3	3
	暖气	2	3

	通风	2	2
	合计	100	96

综合成新率=勘察成新率×60% +理论成新率×40%

$$=96\% \times 60\% + 67\% \times 40\%$$

$$\approx 84\%$$

(4) 计算评估值

评估值=重置价值×成新率

$$=771,831,800.00 \times 84\%$$

$$=648,338,700.00 \text{ (元)}$$

(二) 设备类资产

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产是大连富丽华大酒店申报的机器设备、车辆、电子设备和其他设备。账面原值 60,028,980.39 元，账面净值 8,415,294.85 元。

2. 设备概况

机器设备主要包括新风机组、消防系统、折叠机等设备，车辆包括宝马轿车、金杯客车、金杯厢式货车，电子设备主要包括电脑、打印机、POS 机、空调等办公设备，其他设备主要包括厨房设备及家具等办公设备。基准日企业生产正常稳定，各项固定资产效用正常。

设备类资产主要有以下特点：

(1) 分布集中。设备主要位于大连富丽华大酒店的办公区内。

(2) 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。并对大型、重要设备的实际运行状况进行勘察和记录。查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的实际状况；并向现场

操作、维护人员了解设备的运行检修情况及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

（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）机器设备

①重置价值

对价值量较大设备的重置价值，主要由设备购置价（非标设备现行价格）、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。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 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 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价值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。

重置价值计算公式:

重置价值=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

A. 设备购置价的确定

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定,或参考近期同类设备的合同价格确定。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。

B. 设备运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

C. 安装调试费的确定

参考资产评估常用数据与参数手册等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装调试费率计取。对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

D. 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费及工程监理费等,是依据该设备所在地建设工程其他费用标准,结合本身设备特点进行计算。

E. 资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息,根据合理工期,结合评估基准日执行的贷款利率,并按建设期均匀投入考虑。

计算公式如下:

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×50%

F. 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%)+运输费×11%/(1+11%)+(基础费+安装费)×11%/(1+11%)+(勘察设计费+工程建设

监理费)/(1+6%)*6%

②成新率的确定

对于大型或重要的机器设备的成新率计算如下:

采用综合测定的方法,在计算理论成新率基础上,结合设备技术勘察综合确定。

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘察成新率×50%

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于小型设备采用年限法确定,公式为:

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2) 电子设备

①重置价值的确定

本次评估范围内的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

采用年限法确定其成新率。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

或成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对生产年代久远,已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(3) 运输车辆

A. 重置全价的确定

重置全价=现行不含增值税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价(不含增值税);

②车辆购置税按国家相关规定计取;

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B. 成新率的确定

对于运输车辆,根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远, 已无类似车型的车辆则参照近期二手车市场行情确定评估值。

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 60,028,980.39 元, 净值 8,415,294.85 元, 评估原值 12,027,953.93 元, 净值 3,327,179.00 元, 原值减值 48,001,026.46 元, 减值率 79.96%, 净值减值 5,088,115.85 元, 减值率 60.46%。

(2) 与账面价值相比变动原因分析

机器设备、电子设备市场价格整体呈下降趋势和房屋的附属设施的价值从机器设备中扣除, 导致该类资产评估原值减值, 重置价值下降及评估的成新率与会计折旧率不同从而造成评估净值减值。

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”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”、“其他设备评估明细表”。

6. 评估案例

案例一：折叠机（评估明细表 7-2-3 第 12#）

(1) 设备概况

设备名称:	折叠机
品牌及型号	JENSEN
数量:	1 台
账面原值:	530,000.00 元
账面净值:	53,000.00 元

购置日期：2005年5月

该设备购置使用时间较长，其功能尚可满足使用要求。

(2) 重置价值的确定

该设备重置价值由设备购置费、运杂费、安装调试费及资金成本构成。经网络查询，目前市场含税价折叠机每台 100,000.00 元、含运杂费。

由于该设备安装时间较短，本次评估不考虑资金成本，仅考虑安装费用。安装费用率取 15%。

重置价值=设备购置费+安装费用

(3) 成新率的确定

该设备为 2005 年 5 月购进并投入使用，该类设备已使用 11.25 年，评估人员进行了现场勘查，设备维护尚可，工作性能稳定，预计该设备尚可使用 2 年，则：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

$$=2/(2+11.25) \times 100\%$$

$$\approx 15.00\%$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

$$=100,000.00 \div 1.17 \times 1.15 \times 15\%$$

$$\approx 14,744.00 \text{ (元)}$$

案例二：别克轿车（车辆评估明细表 7-2-4 序号 10#）

(1) 设备概况

车辆名称：	别克轿车
车牌号码：	辽 BAB058
厂牌型号：	别克商务 SGM6510GL8
生产厂家：	上海通用（别克）有限公司
登记日期：	2002 年 9 月
账面原值：	326,760.00 元
账面净值：	32,676.00 元

该车辆至评估基准日行驶里程约 278,150.00 公里。车辆外表面完好，油漆光

泽较亮，车身漆膜无脱落，车灯齐全，前、后保险杠完整，车身平滑无暗凹，车厢内无被水浸过的痕迹，无不正常的铁锈。车内各仪表运行正常、显示清晰，仪表板和车子外部所有灯光及控制系统完好，空调、音响有效。发动机启动顺利、发动机低、中、高速无异常响声，噪声小，发动机工作正常、各油管、水管、线路正常，无漏油漏水痕迹。运行以来，无大的故障，未大修过、无改装。

(2) 重置价值的确定

①现行市价：经向汽车销售部门咨询，该种型号汽车于评估基准日的售价为 268,000.00 元（含增值税）。

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%

③车牌照及其它费用：300 元

别克车的重置价值

重置价值 = $268,000.00 \div (1+17\%) \times 1.1 + 300$

$\approx 252,300.00$ （元）

(3) 成新率的确定

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

a: 车辆特殊情况调整系数

①使用年限成新率

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

该轿车已使用 13.92 年，规定使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率 = $(1 - 13.92 / 15) \times 100\% = 7.2\%$

②行驶里程成新率

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 278,150.00 公里，规定行驶里程 500000 公里，则：

行驶里程成新率 = $(1 - 278,150.00 / 500000) \times 100\% = 44\%$

车辆勘察表

总称名称	权重 (%)	得分
发动机及离合器总成	25	8

变速器及传动轴总成	12	6
前桥及转向器前悬总成	9	5
后桥及后悬架总成	9	5
制动系统	6	3
车身总成	28	8
电气仪表系统	7	5
轮胎	4	3
合计	100	43

该车使用正常，由于差异较大，对成新率进行调整，取 $a=20\%$

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a \\ &= \text{Min}(7\%, 44\%) + 20\% \\ &= 27\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 252,300.00 \times 27\% \\ &= 68,121.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例三：飞利浦 42 寸液晶电视机（评估明细表 7-2-5 序号 第 159 项）

(1) 设备概况

规格型号：	42 寸
购置日期：	2009 年 12 月
数 量：	411 台
生产厂家：	飞利浦公司
账面原值：	2,667,390.00 元
账面净值：	266,739.00 元

该设备购置使用时间较长，外观较新，其功能尚可满足使用要求。

(2) 重置价值的确定

经查询，该设备目前市场价格为 2,399.00 元（含税价），不考虑运杂费等，确定评估对象的重置价值（不含增值税）为 $2,399.00/1.17 \approx 2,050.00$ （元）。

(3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备 2009 年 12 月购置，到评估基准日已使用 6.75 年，设备的制造质量好，

加之在使用过程中维护保养尚好，在正常情况下预计可以使用寿命 2 年左右。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 2 \div (2 + 6.75) \times 100\% \\ &\approx 23.00\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

评估值 = 单台重置价值 × 成新率 × 数量

$$= 2,050.00 \times 23\% \times 411$$

$$\approx 193,800.00 \text{ (元)}$$

三、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，账面价值 59,883,261.41 元。

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

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算估价对象价格的方法。

基本计算公式为：

$$\text{评估宗地价格} = \text{可比实例价格} \times A \times B \times C \times D$$

A——正常情况指数/比较实例交易指数

B——估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C——评估宗地区域因素条件指数/比较实例区域条件指数

D——评估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

案例：富丽华土地（一期）（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：大国用2013第01019；

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富丽华大酒店；

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: 2032年9月4日;
- 6) 土地位置: 中山区人民路60-1号;
- 7) 土地面积: 土地登记总面积为9,999.40平方米, 本次评估土地面积为9,999.40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: 大连富丽华大酒店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已抵押给工商银行。

(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

在广泛调查及已掌握资料的基础上, 按照用途一致、交易类型相同、时间相近、与待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: 位于沙河口区会展路。用地面积为34741.8平方米, 土地用途为商服用地, 容积率为5.5, 楼面地价6554元/平方米。交易方式为挂牌出让, 土地使用年限为最高出让年限40年, 土地开发程度为宗地外“七通”及宗地内场地平整, 交易时间为2013年5月, 交易情况正常。

比较实例2: 位于中山区东港地块。用地面积为15099.6平方米, 土地用途为商服用地, 容积率为8, 楼面地价5175元/平方米。交易方式为出让, 土地使用年限为最高出让年限40年, 土地开发程度为宗地外“七通”及宗地内场地平整, 交易时间为2013年1月, 交易情况正常。

比较实例3: 位于中山区东港地块。用地面积为7461.8平方米, 土地用途为商服用地, 容积率为7.7, 楼面地价4347元/平方米。交易方式为挂牌出让, 土地使用年限为最高出让年限40年, 土地开发程度为宗地外“七通”及宗地内场地平整, 交易时间为2013年12月, 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、容积率、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、道路交通状况、环境状况、公共设施完善度、商业繁华程度等内容；个别因素主要选择临街状况、宗地形状、地形条件、停车方便程度、规划条件等内容。

3、因素条件说明

在资料收集和实际调查的基础上，我们将评估对象于比较实例的各因素条件列表（如表1）：

表 1 因素条件说明表

项目	待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
交易价格（元/m ² ）	-	6554	5175	4347
交易时间	2016.08	2013.05	2013.01	2013.12
交易情况	正常	正常	正常	正常
容积率	3.71	5.5	8	7.7
土地使用年限（年）	16	40	40	40
区域因素	基础设施状况	七通	七通	七通
	出行方便度	较好	较好	较好
	道路交通状况	好	好	好
	环境状况	较好	好	较好
	公共设施完善度	较好	较好	较好
	商业繁华程度	较好	较好	较好
个别因素	临街状况	两侧临街	四侧临街	两侧临街
	宗地形状	较规则	规则	较规则
	地形条件	平坦	平坦	平坦
	停车方便程度	一般	好	一般
	规划条件	有限制	有限制	有限制

4、因素条件定量化及因素指数确定

除交易时间、容积率和土地使用年期的修正外，其余均以待估宗地的各因素条件为基础，相应指数为100，将比较实例相应因素条件与待估宗地相比较，确定相应指数（如表2）。

表 2 比较因素条件指数表

项目	待估宗地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
交易价格（元/m ² ）	-	6554	5175	4347
交易时间	156	144	144	144
交易情况	100	100	100	100
容积率	0.677	0.605	0.573	0.578
土地使用年限（年）	0.7423	1	1	1

区域因素	基础设施状况	100	100	100	100
	出行方便度	100	100	100	98
	道路交通状况	100	100	100	100
	环境状况	100	103	100	97
	公共设施完善度	100	100	100	97
	商业繁华程度	100	100	100	95
个别因素	临街状况	100	104	100	98
	宗地形状	100	101	100	100
	地形条件	100	100	100	100
	停车方便程度	100	106	100	100
	规划条件	100	100	100	100

各比较指数确定方法如下:

(1) 交易时间修正。

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

(2) 交易情况。

根据委托方提供资料及评估人员实际调查,估价对象及比较实例交易情况均属正常,因此交易情况因素条件指数均为100。

(3) 容积率修正

容积率修正系数参照下表:

容积率	3	3.71	5.5	6	7.7	8	9	9.67
修正系数	0.742	0.677	0.605	0.6	0.578	0.573	0.555	0.538

(4) 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。

(5) 基础设施状况

评估宗地所在区域内的基础设施开发程度与所选实例均为宗地外“七通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气),因此不做修正,条件指数均为100。

(6) 出行便捷度。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、差、劣分等,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为2。

(7) 道路交通状况。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、差、劣分等,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为2。

(8) 环境状况。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、差、劣分为五个等级,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为3。

(9) 公共设施完善程度。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、差、劣分等,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为3。

(10) 商业繁华程度。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、较差、差分为五个等级,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为5。

(11) 临街状况。以委估宗地的地因素条件指数为100,每增加(或减少)一侧临街修正一个差别,条件指数增加(或减少)2。

(12) 宗地形状。以委估宗地的因素条件指数为100,分为规则、较规则、不规则三个级别,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为1。

(13) 地形条件。以委估宗地的地形因素条件指数为100,分为平坦、基本平坦、不平坦三个级别,待估宗地与比较案例的地形条件相似,因此不进行修正,条件指数均为100。

(14) 停车方便程度。以待估宗地条件指数为100,按照好、较好、一般、差、劣分为五个等级,每向上(或向下)修正一个等级,条件指数差为3。

(15) 规划条件。待估宗地与比较案例的规划条件均有限制,因此不进行修正,条件指数均为100。

5、因素修正

在表2的基础上，将待估对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较，确定各因素修正系数（如表3）：

表 3 因素比较修正系数表

项目		比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
交易价格（元/m ² ）		6554	5175	4347
交易时间		156/144	156/144	156/144
交易情况		100/100	100/100	100/100
容积率		0.677/0.605	0.677/0.573	0.677/0.578
土地使用年限（年）		0.7423	0.7423	0.7423
区域因素	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	出行方便度	100/100	100/100	100/98
	道路交通状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/103	100/100	100/97
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/97
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/95
个别因素	临街状况	100/104	100/100	100/98
	宗地形状	100/101	100/100	100/100
	地形条件	100/100	100/100	100/100
	停车方便程度	100/106	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
修正后单价（元/m ² ）		5143	4917	4769

6、地价计算

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。

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的土地试算价格，即土地楼面单价为 4943 元/m²。

大连市土地的契税税率为 4%。

$$\begin{aligned}
 \text{土地使用权评估值} &= \text{楼面地价} \times \text{容积率} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税税率}) \\
 &= 4,943.00 \times 3.7144 \times 9,999.40 \times (1 + 4\%) \\
 &= 190,935,446.87 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值390,793.99元,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性、完整性。以会计科目为单位,对各评估减值科目产生的可抵扣暂时性差异与适用税率相乘,计算确定各评估减值科目所形成的递延所得税资产,与审计后的账面递延所得税资产余额加总后作为递延所得税资产项目的评估值。

递延所得税资产评估值 1,735,171.79 元。

五、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债,流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、一年内到期长期负债;非流动负债为长期借款、递延所得税负债,本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1. 短期借款

短期借款账面值为 424,650,000.00 元,为向锦州银行大连分行、平安银行大连分行、中信大连中山广场支行和大连金融资产交易所借入的短期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证,核对了借款期限、借款利率等相关内容,并向银行函证,确认以上借款是真实完整的。短期借款评估值为 424,650,000.00 元。

2. 应付账款

应付账款账面值 14,397,700.52 元,主要为应付各供应商货款等。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 14,397,700.52 元。

3. 预收账款

预收账款账面值 67,148,564.60 元,主要为预收的会员卡款及应收客帐款,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 67,148,564.60 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面值为 122,315,040.53 元，主要为公司内部往来款及客户款等。该款项多为滚动余额，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 122,315,040.53 元。

5. 应交税费

应交税费账面值为 1,971,859.90 元，主要为增值税等税款，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，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 1,971,859.90 元。

6. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 17,301,454.01 元，主要为计提的职工福利费等。评估人员查阅了相关决议和资料，并核实了上年奖金计算及支付情况，确认基准日应付职工薪酬账面余额相符，故以清查核实后的账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 17,301,454.01 元。

7. 应付利息

应付利息账面值为 2,318,327.02 元，为应付大连金融资产交易所的借款利息。评估人员查阅了资料，并核实了借款金额及利率，确认基准日应付利息账面余额相符，故以清查核实后的账面值作为评估值。

应付利息评估值为 2,318,327.02 元。

8. 一年内到期长期负债

一年内到期长期负债账面值为 111,300,000.00 元，为一年内到期的工行的长期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。故以清查核实后的账面值作为评估值。

一年内到期长期负债评估值为 111,300,000.00 元。

9. 长期借款

长期借款账面值为 238,700,000.00 元，为工行的长期借款。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确

认以上借款是真实完整的。故以清查核实后的账面值作为评估值。

长期借款评估值为 238,700,000.00 元。

10. 递延所得税负债

递延所得税负债账面值0.00元,对递延所得税负债的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税负债的真实性、完整性。以会计科目为单位,对各评估增值科目产生的应纳税暂时性差异与适用税率相乘,计算各评估增值所形成的递延所得税负债,与审计后的账面递延所得税负债余额加总后作为递延所得税负债的评估值。

递延所得税负债评估值为 240,670,186.54 元。

第五部分 收益法评估说明

一、评估模型的选择

1. 评估方法的选择

本次评估目的是为大连友谊(集团)股份有限公司拟转让持有的大连富丽华大酒店股权之经济行为,提供大连富丽华大酒店的股东全部权益于评估基准日时的市场价值参考依据。大连富丽华大酒店财务核算规范、资产经营和财务数据资料可信度高,未来收益和风险可以预测。根据企业价值评估指导意见,确定采用收益途径、按照现金流折现方法评估大连富丽华大酒店的股东全部权益价值。

2. 现金流折现方法简介

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值,评估股权价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于未来预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其评估结果具有较好的客观性,易于为市场所接受。目前在对企业持续经营价值的评估中多采用现金流折现方法进行。

3. 基本评估思路

一个企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的,因为企业作为一个有机的整体,除单项资产能够产生价值以外,其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。

收益现值法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。

本次采用收益法对营业性资产价值进行评估,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值,然后再加上溢余资产价值、长期投资价值、未列入营运资产和负债减去有息债务得出企业净资产

价值。

4. 评估模型及公式

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

基本评估思路以未来若干年度内的自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值，然后再加上长期股权投资价值、溢余资产价值、非经营性资产价值、未列入营运的资产和负债，扣减有息负债得出股东全部权益价值。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流量。

企业价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+未列入营运的资产和负债

全部股东权益价值=企业价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：企业自由现金流量折现值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期间的现金流量的折现值+明确的预测期间之后的现金流量的（终值）现值

$$t=n$$

$$P=\sum_{t=1}^n R_t/(1+i)^t+P_n/(1+i)^n$$

$$t=1$$

式中：P 为企业自由现金流量折现值；

i 为折现率；

t 为预测年度；

R_t 为第 t 年净现金流量；

P_n 为第 n 年终值；

n 为预测第末年。

1. 预测期和收益期的确定

根据企业目前生产经营状况，预测到企业生产经营稳定的年度，评估预测期到

2020年。

企业业务稳定，经营正常，收益期按永续确定。

2. 净现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

3. 终值的确定

收益期为永续，终值 $P_n = R_{n+1} \times$ 终值折现系数。

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。

4. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times RP_m + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

RP_m ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

5. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次主要成本法进行评估。

6. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

7. 未列入营运的资产和负债

未列入营运的资产和负债，根据基准日资产负债表，采用成本法评估确定。

8. 长期股权投资价值

对于控股子公司采用成本法进行评估，根据被投资企业基准日经评估的全部股权价值乘以股东所持有的股权比例计算得出拟评估股权的价值。

9. 有息债务

根据基准日资产负债表，采用成本法评估确定。

二、行业分析

全球酒店发展态势

就全球来看，未来酒店业供给量集中在两个地区：中东和亚太地区，北美和欧洲将是水平比较低的地方。就亚太区来看，由于中国整体基数很大，所以新增比例不是很高。但是与其他国家相比，总量还是很大的。就中国来看，三亚和成都未来新增量将非常高，三亚未来的新供给量将是现有供给量的 30%；重庆未来 5 年的新增供给量也将高达 23%。

2016 年，北京趋于稳定的走势，香港和新加坡下滑之后，未来的一年会重新回到上涨的趋势当中，悉尼和东京是一样的，整个趋势还是看好的。

现在酒店业市场处于恢复状态，今年的业绩也比较欣喜，尤其北京和上海地区。未来酒店业还将面临几个问题：一是供给压力，二是发展速度正在放缓的宏观经济，三是政府消费的减少。但也不用过于担心，在国家推动休闲旅游度假的情况下，经济呈现快速增长，像上海周末入住率是高的，迪士尼也进来了，其他活动也在刺激，旅游业绩是增长的趋势。

我国酒店业发展现状

中国一直维持 5%的稳定水平同比增长，据来自 STRGlobal 的数据分析显示，从 2012 年到现在为止，酒店业维持在一个非常稳定的水平 5%的同比增长。同时，2014 年之后，由于休闲旅游的发展，整个市场回升是很快的，酒店业在需求的带动下逐渐地提升，两者的联动性作用也更加地明显了，而且这种状况一直持续到现在。

2015 年前 8 个月，酒店市场的入住率和平均房价实现双增，但值得注意的是中档及经济型市场，供给的增速超过了需求增速。

从区域城市来看，上海、杭州、深圳这些城市有明显的双增。成都、青岛这些城市由于新增供给的增加，而短时间内无法消化掉这些新增供给，整体的入住率和平均

房价都在下降，收益也在下降。北京在经历了 2013 年的持续走低之后，2014 年出现业绩回归，平均房价在需求的带动下在逐渐提升。

三、企业历史经营数据分析及调整

1. 企业历史经营数据分析

(1) 2016 年 8 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	
货币资金	2	9,054.24
应收账款	3	790.62
预付账款	4	
其他应收款	5	74,699.26
存货	6	762.45
一年内到期非流动资产	7	
其他流动资产	8	1.61
非流动资产	9	
长期应收款	10	
长期投资	11	0.00
投资性房地产	12	
固定资产	16	20,708.13
无形资产	17	5,988.33
其中：土地使用权	18	5,988.33
其它资产	19	
其他非流动资产	20	39.08
资产总计	21	112,043.70
流动负债	22	76,139.16
非流动负债	23	23,870.00
负债总计	24	100,009.16

净资产		12,034.54
-----	--	------------------

(2) 企业 2016 年 1-8 月利润表

金额单位：人民币万元

项 目	行次	2016 年 1-8 月
一、营业收入	1	9,465.03
减：营业成本	2	1,789.56
营业税金及附加	3	230.72
销售费用	4	2,912.09
管理费用	5	4,333.45
财务费用	6	247.02
资产减值损失	7	17,308.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	
加：投资收益（损失以“-”号填列）	9	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	-17,356.18
加：营业外收入	12	30.91
减：营业外支出	13	
其中：非流动资产处置损失	14	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15	-17,325.27
减：所得税费用	16	-16.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	-17,308.61

2. 对财务报告、企业申报资料所作的重大或实质性调整

无重大或实质性调整事项。

四、收益预测基本前提和假设

1. 一般假设

- (1) 国家有关法律、法规和政策在预期无重大变化；
- (2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

- (3) 国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；
- (4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- (6) 在未来可预见的时间内，企业按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整，企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营。

2. 特别假设

- (1) 企业的会计政策与核算方法无重大变化；
- (2) 企业现金流在每个预测期间的中期产生；
- (3) 在永续预测期，未考虑通货膨胀给权益价值带来的影响；
- (4) 企业提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
- (5) 企业现在使用的固定资产能够按照经济耐用年限及时更新，不存在需要更新时存在资金不足的风险，更新时所需的资本性支出按照评估基准日的重置全价确定。

五、权益自由现金流量中各项参数的估算

(一) 预测基础

本次对企业未来自由现金流量的预测是以该公司提供的开业至 2016 年 8 月的经营数据以及未来经营的预测数据为基础进行的，上述资料具体包括财务数据、企业发展战略以及各单位提供的预测数据。

(二) 收益期限的确定

由于本次预测所涉及的行业主要是酒店业，无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。

(三) 营业收入

大连富丽华大酒店主要是酒店经营业。本次评估预测 2016 年 9 月至 2020 年收入，根据以前年度实际经营状况，结合行业近年来平均增长速度预测销售单价，房间数不变。2016 年 9 月至 2020 年的营业收入见下表：

金额单位：元

产品名称	销售收入					
	2016 年 9-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年度

客房收入	26,260,000.00	76,720,000.00	85,159,000.00	91,972,000.00	96,571,000.00	96,571,000.00
餐饮收入	19,998,800.00	65,314,000.00	72,499,000.00	78,299,000.00	82,214,000.00	82,214,000.00
租金收入	2,400,000.00	7,290,000.00	8,092,000.00	8,739,000.00	9,176,000.00	9,176,000.00
其他收入	6,500,000.00	20,152,000.00	22,369,000.00	24,159,000.00	25,367,000.00	25,367,000.00
小计	55,158,800.00	169,476,000.00	188,119,000.00	203,169,000.00	213,328,000.00	213,328,000.00
合计	55,158,800.00	169,476,000.00	188,119,000.00	203,169,000.00	213,328,000.00	213,328,000.00

详见“主营业务收入预测表”。

(四) 主营业务成本预测

主营业务成本按照其占其销售收入的比例测算，预测年度主营业务成本数据。

2016年9月至2020年的主营业务成本见下表：

金额单位：元

产品名称	销售成本					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
客房成本	155,000.00	339,000.00	346,000.00	353,000.00	360,000.00	360,000.00
餐饮成本	9,970,000.00	27,634,000.00	28,187,000.00	28,751,000.00	29,326,000.00	29,326,000.00
其他成本	276,840.00	607,000.00	619,000.00	631,000.00	644,000.00	644,000.00
合计	10,401,840.00	28,580,000.00	29,152,000.00	29,735,000.00	30,330,000.00	30,330,000.00

(五) 主营业务税金及附加预测

主营业务税金及附加包括城建税、教育费附加及地方教育费地方。城建税按应交流转税的7%交纳，教育费附加按应交流转税的3%交纳，地方教育费按应交流转税的2%交纳。主营业务税金及附加预测如下表：

金额单位：元

税种	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
城市维护建设费	187,979.23	591,763.20	667,661.40	728,422.80	768,591.60	768,591.60
教育附加费	80,562.53	253,612.80	286,140.60	312,181.20	329,396.40	329,396.40
地方教育附加费	53,708.35	169,075.20	190,760.40	208,120.80	219,597.60	219,597.60
合计	322,250.11	1,014,451.20	1,144,562.40	1,248,724.80	1,317,585.60	1,317,585.60

详见“主营业务税金及附加预测表”。

(六) 费用预测

1. 营业费用

营业费用主要包括工资薪金及相关费用、公司办公室报销费用、外部服务、媒体、忠诚度计划和关联费等等。预测期此项费用按照其占其销售收入的比例测算。

2016年9月至2020年的营业费用预测表见下表:

金额单位:元

序号	项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
1	运杂费	110,000.00	208,000.00	229,000.00	252,000.00	277,000.00	277,000.00
2	包装费	2,450,000.00	2,557,000.00	2,685,000.00	2,819,000.00	2,960,000.00	2,960,000.00
3	保险费	51,000.00	59,000.00	65,000.00	72,000.00	79,000.00	79,000.00
4	广告费	20,000.00	43,000.00	52,000.00	62,000.00	74,000.00	74,000.00
5	差旅费	8,000.00	46,000.00	51,000.00	56,000.00	62,000.00	62,000.00
6	工资薪酬	13,177,840.00	36,788,000.00	40,467,000.00	44,514,000.00	48,965,000.00	48,965,000.00
8	折旧费	267,000.00	863,000.00	906,000.00	951,000.00	999,000.00	999,000.00
9	修理费	551,000.00	1,642,000.00	1,724,000.00	1,810,000.00	1,901,000.00	1,901,000.00
10	业务宣传费	100,000.00	124,000.00	130,000.00	137,000.00	144,000.00	144,000.00
11	办公费	38,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00	71,000.00
12	物品费	780,000.00	3,663,000.00	4,029,000.00	4,432,000.00	4,875,000.00	4,875,000.00
13	水电费	200,000.00	757,000.00	795,000.00	835,000.00	877,000.00	877,000.00
14	汽车油费	45,000.00	116,000.00	122,000.00	128,000.00	134,000.00	134,000.00
15	劳务费	350,000.00	1,411,000.00	1,693,000.00	2,032,000.00	2,438,000.00	2,438,000.00
16	邮电费	15,000.00	23,000.00	28,000.00	34,000.00	41,000.00	41,000.00
17	员工制服 洗涤费	48,000.00	194,000.00	200,000.00	206,000.00	212,000.00	212,000.00
18	推广费	150,000.00	283,000.00	340,000.00	408,000.00	490,000.00	490,000.00
19	服务费	155,000.00	491,000.00	540,000.00	594,000.00	653,000.00	653,000.00
20	餐具及厨 具	30,000.00	124,000.00	161,000.00	209,000.00	272,000.00	272,000.00
21	工会经费	206,700.00	511,000.00	537,000.00	564,000.00	592,000.00	592,000.00
22	劳保用品	51,000.00	129,000.00	135,000.00	142,000.00	149,000.00	149,000.00
23	有限电视 网络费	630,000.00	662,000.00	669,000.00	676,000.00	683,000.00	683,000.00
24	环保费	450,000.00	473,000.00	478,000.00	483,000.00	488,000.00	488,000.00
25	报刊费	90,000.00	100,000.00	105,000.00	110,000.00	116,000.00	116,000.00
26	律师诉讼 费				100,000.00		
28	其他				250,000.00	250,000.00	250,000.00
	合计	19,973,540.00	51,338,000.00	56,212,000.00	61,947,000.00	67,802,000.00	67,802,000.00

2. 管理费用

管理费包括房产税、土地税、房屋建筑物折旧费、设备折旧费及无形资产摊销费

等。预测期此项费用按照其占其销售收入的比例测算。

2016年9月至2020年的管理费用预测表见下表：

金额单位：元

序号	项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
1	业务招待费	4,500.00	20,431.75	19,410.16	18,439.65	17,517.67	17,517.67
2	修理费	140,000.00	477,283.66	453,419.47	430,748.50	409,211.08	409,211.08
3	折旧费	3,183,300.00	9,511,399.13	9,035,829.18	8,584,037.72	8,154,835.83	8,154,835.83
4	工资薪酬	10,810,000.00	21,415,763.92	20,344,975.73	19,327,726.94	18,361,340.59	18,361,340.59
5	办公费	23,000.00	94,912.18	90,166.57	85,658.24	81,375.33	81,375.33
6	无形资产摊销费	1,178,660.87	3,957,220.03	3,759,359.03	3,571,391.07	3,392,821.52	3,392,821.52
7	邮电费	20,000.00	59,539.71	56,562.73	53,734.59	51,047.86	51,047.86
8	差旅费	40,000.00	122,412.66	116,292.03	110,477.43	104,953.56	104,953.56
9	水、电、蒸汽费	4,998,000.00	13,977,914.48	13,279,018.76	12,615,067.82	11,984,314.43	11,984,314.43
10	河道维护费	61,184.17	59,960.49	56,962.46	54,114.34	51,408.62	51,408.62
11	税金	1,895,555.00	5,819,501.40	5,528,526.33	5,252,100.01	4,989,495.01	4,989,495.01
12	排污环保费	45,260.00	233,254.70	221,591.97	210,512.37	199,986.75	199,986.75
13	聘请中介机构费		190,386.40	180,867.08	171,823.73	163,232.54	163,232.54
14	保险费	346,350.00	470,428.46	446,907.04	424,561.68	403,333.60	403,333.60
15	行用卡使用费	227,820.00	1,078,001.46	1,024,101.39	972,896.32	924,251.50	924,251.50
16	推广费	80,100.00	189,141.40	179,684.33	170,700.11	162,165.11	162,165.11
17	残疾人保障金	96,150.00	94,227.00	89,515.65	85,039.87	80,787.87	80,787.87
18	劳务费	100,000.00	929,672.44	883,188.82	839,029.38	797,077.91	797,077.91
19	慰问费及补助		19,600.00	18,620.00	17,689.00	16,804.55	16,804.55
20	员工制服洗涤费	8,500.00	33,419.86	31,748.87	30,161.43	28,653.35	28,653.35
21	律师诉讼费	20,000.00	68,600.00	65,170.00	61,911.50	58,815.93	58,815.93
22	运杂费	5,000.00	4,900.00	4,655.00	4,422.25	4,201.14	4,201.14
23	租赁费	70,000.00	179,543.39	170,566.22	162,037.91	153,936.01	153,936.01
24	工会经费	154,230.00	440,997.84	418,947.95	398,000.55	378,100.53	378,100.53
25	NC软件服务费、报税	5,000.00	78,347.71	74,430.32	70,708.81	67,173.37	67,173.37

	系统服务费						
26	订房佣金	100,000.00	1,180,876.21	1,121,832.40	1,065,740.78	1,012,453.74	1,012,453.74
27	大金所、一诺服务费		5,000,000.00				
28	其他			428,700.00			
合计		23,612,610.04	65,707,736.28	58,101,049.46	54,788,731.99	52,049,295.39	52,049,295.39

3. 财务费用

财务费用为银行手续等。预测期此项费用按照其占其销售收入的比例测算。

2016年9月至2020年的财务费用预测表见下表：

金额单位：元

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
利息支出	1,328,507.00	3,905,000.00	3,905,000.00	3,905,000.00	3,905,000.00	3,905,000.00
减：利息收入	49,720.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00
汇兑损益						
其他						
合计	1,378,227.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00

详见“营业费用预测表”“管理费用预测表”“财务费用预测表”。

(七) 折旧与摊销预测

被评估企业的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备等，无形资产为土地使用权。本次评估中，按照企业执行的会计政策政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。无形资产按照企业执行的摊销政策，以基准日经审计的无形资产的账面原值、摊销期限等为基础，来预测其未来各年的摊销费用。

折旧与摊销预测表见下表：

金额单位：元

资产类别	预测期					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
一、管理用固定资产						
酒店	3,002,912.88	9,226,838.64	9,210,000.00	9,210,000.00	9,210,000.00	9,210,000.00
营业用房装修						

小 计	3,002,912.88	9,226,838.64	9,210,000.00	9,210,000.00	9,210,000.00	9,210,000.00
二、销售用固定资产						
电子设备	104,581.68	313,745.04	305,700.00	357,000.00	357,000.00	357,000.00
车辆	26,071.04	78,213.12	59,200.00	59,200.00	59,200.00	59,200.00
小 计	130,652.72	391,958.16	364,900.00	416,200.00	416,200.00	416,200.00
三、生产用固定资产						
机器设备	279,798.99	839,396.97	874,400.00	878,100.00	895,100.00	895,100.00
其他设备	36,935.41	110,806.23	135,700.00	135,700.00	135,700.00	135,700.00
小 计	316,734.40	950,203.20	1,010,100.00	1,013,800.00	1,030,800.00	1,030,800.00
四、无形资产	1,175,660.87	4,015,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00
小 计	1,175,660.87	4,015,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00	4,930,000.00
合 计	4,625,960.87	14,584,000.00	15,515,000.00	15,570,000.00	15,587,000.00	15,587,000.00

(八) 营业外收支预测

近三年历史年度营业外收支项目金额较小，波动较大、带有很大的偶然性，没有经常性支出，本次不预测营业外收支。

(九) 资本性支出预测

预测年度内企业的资本性支出是指主要为对设备、车辆更新改造及房屋维护的投资。资本性支出分为存量资本性支出与增量资本性支出，存量资本性支出是指在维持目前生产能力不扩能的前提下发生的资产更新支出，增量资本性支出是指在扩大生产规模时所产生的扩大性资产投资。

对于存量资产的资本性资产是在预测存量资产折旧计提的基础上进行，假设存量资产折旧计提完毕后该资产即报废，所产生的资本性支出等于该资产的重置成本。

本次预测中虽然业务量略有扩大，现有资产可以保障需要，现有固定资产规模无需大规模扩大，因此仅预测少量资产更新支出。

对于永续年度资本性支出的预测：

永续年资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济年限到期后需要更新支出，但由于该项支出是按经济年限间隔支出的，因此本次评估将该资本性支出折算成年金，具体测算思路分两步进行，第一步将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为 $P=F/(1+i)^n$ ；第二部，将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A=P*i*(1+i)^N/((1+i)^{N-1})$ 。在测算过程中，根据电子设备、运输设备、机器设备、房屋建筑物等不同资产的重置价、加权经济使用年限及加权尚

可使用年限，并年金化后确定为 13,924,361.62 元。具体计算过程见下表：

金额单位：元

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
一、新设备购置	10,270,153.93				1,757,800.00	1,711,202.57
电子设备	5,397,973.93					1,036,984.84
车辆					1,757,800.00	50,583.95
机器设备	4,872,180.00					623,633.78
二、资产更新投资						4,792,407.55
房屋						4,792,407.55
三、其他资产投资	230,882,300.00					7,420,751.51
土地	230,882,300.00					7,420,751.51
合计	241,152,453.93				1,757,800.00	13,924,361.62

(十) 预测期内企业自由现金流的计算

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

经上述预测计算 2016 年 9 月—2020 年自由现金流如下：

金额单位：元

项 目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度
一、主营业务收入	55,158,800.00	169,476,000.00	188,119,000.00	203,169,000.00	213,328,000.00	213,328,000.00
减：主营业务成本	10,401,840.00	28,580,000.00	29,152,000.00	29,735,000.00	30,330,000.00	30,330,000.00
主营业务税金及附加	322,250.11	1,014,451.20	1,144,562.40	1,248,724.80	1,317,585.60	1,317,585.60
二、主营业务利润	44,434,709.89	139,881,548.80	157,822,437.60	172,185,275.20	181,680,414.40	181,680,414.40
减：营业费用	19,973,540.00	51,338,000.00	56,212,000.00	61,947,000.00	67,802,000.00	67,802,000.00
管理费用	23,612,610.04	65,707,736.28	58,101,049.46	54,788,731.99	52,049,295.39	52,049,295.39
财务费用	1,378,227.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00	4,090,000.00
资产减值损失						
三、营业利润	-529,667.15	18,745,812.52	39,419,388.14	51,359,543.21	57,739,119.01	57,739,119.01
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	-529,667.15	18,745,812.52	39,419,388.14	51,359,543.21	57,739,119.01	57,739,119.01
所得税率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
减：所得税	0.00	4,686,453.13	9,854,847.03	12,839,885.80	14,434,779.75	14,434,779.75
五、净利润	-529,667.15	14,059,359.39	29,564,541.10	38,519,657.41	43,304,339.26	43,304,339.26
加：折旧及摊销	4,625,960.87	14,584,000.00	15,515,000.00	15,570,000.00	15,587,000.00	15,587,000.00
减：资本性支出	241,152,453.93	0.00	0.00	0.00	1,757,800.00	13,924,361.62
减：营运资本变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

加/减：财务费用	1,033,670.25	3,067,500.00	3,067,500.00	3,067,500.00	3,067,500.00	3,067,500.00
六、营业净现金流量	-236,022,489.96	31,710,859.39	48,147,041.10	57,157,157.41	60,201,039.26	48,034,477.63

永续期权益自由现金流的计算

因收益期按永续确定，预测期后经营按预测期内稳定的年现金流调整确定。

主要调整项目为：1. 永续年期的资本性支出按照预计更新年度的更新支出计算；
2. 营运资金在收入达到稳定状态时不再追加。按照上述调整计算，确定预测年后每年的现金流为 48,034,477.63 元。

(十一) 折现率的确定

1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$\text{公式：WACC} = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

1. 无风险收益率

根据同花顺资讯，从在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 5 年期的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险报酬率。故无风险利率取 3.25%。

2. 市场风险溢价

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对

资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度；而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到；因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，具体调整计算如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2015 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.18%；国家风险补偿额取 0.93%。

则：MRP=6.18%+0.93%
=7.11%

故本次市场风险溢价取 7.11%。

3. 权益风险系数 β 的确定

由于被评估企业为非上市企业，没有公开市场的市值，为求取其权益风险系数 β ，此次采用的途径为选取国内目前已上市的行业可比上市企业，通过同花顺资讯查询可比上市公司的 Beta 计算出各公司剔除财务杠杆 BATE(调整)，得出无财务杠杆的平均 Beta。详见下表：

序号	代码	公司名称	β
1	000524. SZ	岭南控股	0.9514
2	601007. SH	金陵饭店	0.8284
3	000428. SZ	华天酒店	0.7812
平均			0.8537

$$\begin{aligned}\beta &= (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u \\ &= (1 + (1 - 25\%) \times 13.77\%) \times 0.8537 \\ &= 0.9419\end{aligned}$$

4. 风险调整系数

大连富丽华大酒店相比已上市公司而言，未上市公司股权流动性差，另外其资产规模与上市公司相比也小很多，权益风险相应加大，因此本次估值时取特定风险调整值为 2%。

5. 权益资本成本

根据上述公式及数据计算的大连富丽华大酒店权益资本成本为

权益资本成本 $K_e=R_f+\beta_L \times RP_m+R_c$

$$=3.25\%+7.11\% \times 0.9419+2.00\%$$

$$=11.95\%$$

6. 债务成本率

根据财务会计方面的有关政策，我们在确定长、短期付息债务是依据以下原则：

短期债务包括：短期借款、一年内到期的长期负债等。

长期债务包括：长期借款、应付债券、长期应付款等。

根据短期债务及长期债务所占的比重，加权平均计算得出债权收益率是 6.87%。

7. 总资本加权平均回报率

股权期望回报率和债务成本率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、合理的债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$\text{公式：} WACC=K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e=R_f+\beta_L \times RP_m+R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β_L ：企业风险系数；

RP_m ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

T = 企业所得税率（设定为 25%）；

参数	含义	公式	数值
R_f	无风险报酬率		3.25%
D/E	权益债务比率		13.77%
T	所得税率		25%
β_U	无财务杠杆的 Beta		0.8537

Betaβ L	有财务杠杆的 Beta	$(1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_u$	0.9419
RPm	市场风险溢价		7.11%
Rc	企业个别风险率		2.00%
Ke	权益成本率	$R_f + \beta \times RPm + Rc$	11.95%
kd	债务成本率	付息债务利率	6.87%
WACC	加权平均	$Ke \times E/(D+E) + Kd \times D/(D+E) \times (1-T)$	11.12%

WACC=11.12%

(十二) 股权价值的计算过程和评估结果

1. 经营性资产价值的确定

各年净现金流按年中考虑，将收益期内各年的净现金流按折现率折到 2016 年 8 月 31 日现值，从而得出企业的经营性资产价值，计算公式如下：

$t=n$

$P = \sum_{t=1}^n R_t / (1+i)^t + P_n / (1+i)^n$

$t=1$

$P_n = \text{现值系数} \times R^{n+1}$

式中 R^{n+1} 为预测期后年净现金流。

预测期间计算结果详见下：

金额单位：元

项 目	2016 年 9-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年度
营业净现金流量	-236,022,489.96	31,710,859.39	48,147,041.10	57,157,157.41	60,201,039.26	48,034,477.63
折现率	11.12%					
折现期	0.17	1.33	2.33	3.33	4.33	
折现系数	0.9826	0.8688	0.7818	0.7036	0.6331	5.6911
营业现金流量折现值	-231,909,369.07	27,550,359.17	37,642,485.82	40,213,211.19	38,114,617.09	273,371,193.94
营业现金流量现值合计	184,982,498.14					

2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与生产经营无直接关系的，不产生经营效益的资产，此类资产不产生经营利润。基准日企业非经营性资产为 740,344,075.37 元。

3. 非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与生产经营无直接关系的，不产生经营效益的负债，此类负债不产生经营利润。基准日企业非经营性负债为 2,318,327.02 元。

4. 溢余资产的评估值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

货币资金通常持有 30 天所需付现费用的资金就可以满足公司正常经营需要，多余的部分认定为溢余资产。

因此评估基准日溢余资产：

货币资金为 90,542,386.28 元，30 天付现成本所需的资金为 10,349,579.11 元。

溢余资产=90,542,386.28-10,349,579.11=80,192,807.17 元

5. 评估基准日的有息债务

根据资产负债表，评估基准日企业账面有息债务为 873,787,316.25 元。

6. 股东全部权益价值

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营负债价值+溢余资产价值-有息负债

=184,982,498.14+740,344,075.37-2,318,327.02

+80,192,807.17-873,787,316.25

=129,413,737.41 元

第六部分 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，对大连富丽华大酒店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：

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对大连富丽华大酒店的全部资产和负债进行评估得出评估基准日 2016 年 8 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 112,043.71 万元，评估值 207,866.85 万元，评估增值 95,823.14 万元，增值率 85.52%。

负债账面价值 100,009.16 万元，评估值 124,076.18 万元，评估增值 24,067.02 万元，增值率 24.06%。

净资产账面价值 12,034.55 万元，评估值 83,790.67 万元，评估增值 71,756.12 万元，增值率 596.25%。

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：大连富丽华大酒店

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	85,308.17	85,237.62	-70.55	-0.08
非流动资产	26,735.54	122,629.23	95,893.69	358.67
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产				
固定资产	20,708.13	101,793.82	81,085.69	391.56
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
油气资产				
无形资产	5,988.33	20,661.89	14,673.56	245.04
其他非流动资产	39.08	173.52	134.44	344.01
资产总计	112,043.71	207,866.85	95,823.14	85.52
流动负债	76,139.16	76,139.16	0.00	0.00
非流动负债	23,870.00	47,937.02	24,067.02	100.83
负债合计	100,009.16	124,076.18	24,067.02	24.06
净资产(所有者权益)	12,034.55	83,790.67	71,756.12	596.25

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。大连富丽华大酒店在评估基准日2016年8月31日的净资产账面值为12,034.55万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为12,900.00万元，评估增值865.45万元，增值率3.93%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为12,900.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值83,790.67万元，相差70,890.67万元，差异率为549.54%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其体现的是评估基准日企业账面资产和负债的公允市场价值，在经济形势较差的情况下，能够相对合理的反映出重资产企业的价值。

(2) 收益法评估是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。但受国际、国内及当地经济形势影响较大，在经济形势较差的情况下，对重资产企业的价值产生较大影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

二、评估结果的选取

成本法与收益法评估结论差异额为70,890.67万元，差异率为549.54%，差异的主要原因：

企业价值评估中的资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其体现的是评估基准日企业账面资产和负债的公允价值,在经济形势较差的情况下,能够相对合理的反映出重资产企业的价值。

企业价值评估中的收益法,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。但同时受国际、国内及当地经济形势影响较大,在经济形势较差的情况下,对重资产企业的价值产生较大影响。

在如此两种不同价值标准前提下,评估得出的结果会产生一定的差异。

经分析,我们认为本项评估程序正确,评估方法选择恰当,上述两种评估方法揭示的评估结果正常,参数选取合理。根据评估对象的特点,结合评估目的和评估方法的适用性,综合分析各种影响因素,成本法所反映的企业所有者权益比较合理,故本次评估选用成本法评估结论作为最终评估结果。

经采用成本法评估结果,大连富丽华大酒店股东全部权益在基准日时点的价值为83,790.67万元。

三、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 0.08%, 减值的主要原因是:

由于存货减值造成,存货的减值主要是由于库存商品的毛利率较低,使得评估后单价低于进价,造成评估减值。

2. 非流动资产评估增值 358.67%的主要原因是:

(1) 固定资产评估增值 391.56%主要原因是:

①房屋建筑物评估净值增值 410.70%主要原因是:富丽华大酒店营业楼的建设时间较早,造成评估原值及评估净值增值。

②设备类资产评估净值减值 60.46%主要原因是:

由于设备类资产中包含部分房屋的必要附属设施,本次评估中房屋的评估值已经包含房屋的必要附属设施,故对这些设施进行扣除,使得设备类资产的原值及净值下降。

由于设备类资产的重置价值减低,使得评估产生减值。

③房屋建筑物评估增值与设备类资产评估减值相抵后,造成固定资产净值评估增值 391.56%。

(2) 无形资产评估增值 245.04%主要原因是：地价上涨，造成富丽华拥有的土地使用权价值上涨，使得无形资产评估增值。

(3) 其他资产评估增值 344.01%主要原因是：由于评估产生的减值使得企业的递延所得税资产增加造成评估增值。

3. 非流动负债评估增值 100.83%的主要原因是：由于评估产生的增值使得企业的递延所得税负债增加造成评估增值。

四、其他事项说明

被评估单位的土地使用权（大国用 1996 第 9601069 号）于 2016 年 11 月 10 日到期，被评估单位于 2016 年初向大连市国土资源和房屋管理局递交了土地使用权续期申请，土地使用权续期期限为 15.8 年。本次评估采用市场法对土地使用权（大国用 1996 第 9601069 号）按照续期期限为 15.8 年进行评估，由于国家的相关法律法规尚没有明确该种情形下土地延期的具体收费标准。被评估单位的土地使用权（大国用 1996 第 9601069 号）的土地出让金参照大连市国土资源和房屋管理局“关于大连富丽华大酒店出让续期地价有关情况的告知函中续期出让 15.8 年期综合楼面地价为 3873 元/平方米，地价总额为 23088.23 万元。”进行扣除。

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：大连富丽华大酒店

注册地址：大连市中山区人民路60号

法定代表人：田益群

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册资本：美元2994万元

实收资本：163,329,529.35万元

1. 企业性质、历史沿革

富丽华大酒店位于大连市中山区人民路60号，隶属大连友谊集团，于1988年1月23日开业，是集客房、餐饮、康乐、休闲于一体的大型商务酒店。1991年12月，大连富丽华大酒店被国家旅游局评定为五星级酒店，成为东北地区首家五星级酒店。

酒店地处大连市人民路中央商务区核心地段，距机场约20分钟车程，距火车站、码头不到10分钟车程，交通便捷，区位优势得天独厚。

酒店东西双塔气势恢宏、挺拔俊秀，立面造型更是别具一格，犹如打开的书卷，又似航船的风帆，蕴含着坦诚待客和企业一帆风顺的深刻含义，是大连市标志性建筑之一。酒店占地1万8千平方米，总建筑面积超过10万平方米。其中西馆30层，高

100米；东馆22层，高90米。入住酒店的客人，朝南可欣赏临街现代美景，朝北可尽享大连迷人的港口风光。

1988年，酒店东馆开门迎客；1996年8月，酒店二期工程西楼新馆正式开业；2002年末，酒店投资八千多万元，对东馆的客房、餐饮、康乐设施实施了全面升级改造，于2003年5月投入运营；2008年末，酒店投入两亿多元，对西楼客房、餐饮以及大堂等公共区域实施全面升级改造。

截止评估基准日，各股东资本构成、持股比例情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	大连友谊（集团）股份有限公司	9,800.00	60.00
2	香港清华装饰设计有限公司	6,533.00	40.00
	合 计	16,333.00	100.00

2. 经营范围

宾馆、餐厅、酒吧、咖啡厅、茶座、舞厅、商场、美容中心、健身房、桑拿浴、出租汽车、电子游戏、食品加工、洗衣服务、为会议提供服务、商务中心、停车场、房屋出租、酒店管理与咨询服务。

3. 资产、财务及经营状况

截止2016年8月31日，公司资产总额为112,043.71万元，负债总额为100,009.16万元，净资产12,034.55元。2016年1-8月份实现营业收入9,465.03万元，净利润-17,308.61万元。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	112,043.71	129,375.39	143,407.12	155,079.62
总负债	100,009.16	84,029.73	98,185.01	109,993.92
净资产	12,034.55	45,345.65	45,222.12	45,085.69
项目	2016年1-8月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	9,465.03	17,468.60	20,929.84	24,781.73
营业利润	-17,356.18	183.52	203.04	182.25

利润总额	-17,325.27	183.52	203.04	197.45
净利润	-17,308.61	137.27	151.58	128.51

4. 公司执行的主要会计政策

1) 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。

2) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1.) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2.) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得

股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

(3.) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对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，确认为商誉；合并成本小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，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性交易工具或债务性工具的初始确认金额。

5) 合并财务报表的编制方法

(1.) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

(2.) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

①增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量

表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②处置子公司或业务

一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

③购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

6) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

7) 外币业务和外币报表折算

(1.) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(2.) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

8) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1.) 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2.) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，

以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

③持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之

间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3.) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

所转移金融资产的账面价值；

因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

终止确认部分的账面价值；

终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4.) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5.）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（6.）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

发行方或债务人发生严重财务困难；

债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

9) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(1.) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。

(2.) 按组合计提坏账准备应收款项：

信用风险特征组合的确定依据：

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏帐准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1 年以内	5	5	5
1—2 年	10	10	10
2—3 年	20	20	20
3—4 年	30	30	30
4—5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

对于内部单位组合，不计提坏账准备。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

10) 存货

(1.) 存货的分类

存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）等。

(2.) 存货的计量

初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：零售库存商品、对船供应及酒店库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

(3.) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。房地产企业期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

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

存货实行永续盘存制度(除餐厅存货为实地盘存外), 于每年年末对存货进行盘点。

(5.) 低值易耗品的摊销方法

采用“一次性摊销法”核算。

10) 长期股权投资

(1.) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资, 具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本; 发行或取得自身权益工具时发生的交易费用, 可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2.) 后续计量及损益确认

①成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 并按照初始投资成本计价, 追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

②权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益

(3、) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股

股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

12) 固定资产

(1.) 固定资产确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2.) 固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

(3.) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

(4.) 固定资产后续计量及处置

固定资产折旧

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

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20、35	4.50、2.57
机器设备	10	9.00
电子设备	5	18.00
运输设备	5、10	18.00、9.00
固定资产装修	5	20.00
其他设备	5、10	18.00、9.00

固定资产的后续支出

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

固定资产处置

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

（5.）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

13) 在建工程

(1.) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。在建工程以立项项目分类核算。

(2.) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3.) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14) 借款费用

(1.) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2.) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3.) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4.) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

15) 无形资产与开发支出

(1.) 无形资产的确认

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，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

(2.) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(3.) 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(4.) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

16) 长期待摊费用

(1.) 摊销方法

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

(2.) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修改造	5	

17) 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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(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。

18) 预计负债

(1.) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2.) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

19) 收入

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。公司的收入主要包括酒店服务收入、房地产销售收入、商品销售收入及经营租赁的租金收入等收入。

(1.)销售商品收入确认时间的具体判断标准

①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

②物业管理及酒店服务收入

物业管理及酒店服务已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理及酒店服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理及酒店服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理及酒店服务收入的实现。

③房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

④经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

(2.)确认让渡资产使用权收入的依据

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，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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。

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。

12) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(1.)确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(2.) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3.) 同时满足下列条件时, 将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;

递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内, 涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

21) 主要会计政策、会计估计的变更

(1.) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(2.) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

22) 税项:

(1) 公司主要税种和税率:

税 种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	17%、11%、6%、5%
营业税	应税营业收入	3%、5%、10%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注: 公司 2016 年 5 月 1 日营改增后, 营业税取消, 流转税全部改为增值税。

(2) 税收优惠及批文

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

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持有的大连富丽华大酒店股权之经济行为, 提供大连富丽华大酒店的股东全部权益于评估基准日时的市场价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

评估对象是大连富丽华大酒店的股东全部权益价值。评估范围为大连富丽华大酒店在基准日的全部资产及相关负债, 资产总额为 112,043.71 万元, 负债总额为

100,009.16 万元,净资产为 12,034.55 万元。具体包括流动资产为 85,308.17 万元;非流动资产为 26,735.54 万元;流动负债为 76,139.16 万元;非流动负债为 23,870.00 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]007830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

(一) 抵押、担保租赁事项

被评估单位以东楼房屋建筑物(富丽华一期)(37,141.57 m²)及所占用土地(9,999.40 m²)使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了 40,000 万元期限为 12 年的长期借款,另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定),截止 2016 年 8 月 31 日实际使用借款 26,290 万元;以西楼房屋建筑物(富丽华二期)(59,899.85 m²)及所占用土地(6,166.25 m²)使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了 32,000 万元期限为 6 年长期借款,另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定),截止 2016 年 8 月 31 日实际使用借款 8,710 万元。

除此之外,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。

(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，是大连富丽华大酒店申报的资产和相关负债，审计后账面资产总额为 112,043.71 万元，负债总额为 100,009.16 万元，净资产为 12,034.55 万元。具体包括流动资产为 85,308.17 万元；非流动资产为 26,735.54 万元；流动负债为 76,139.16 万元；非流动负债为 23,870.00 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 9 月 13 日至 10 月 18 日。

3. 实施方案：此项工作由财务部门牵头，公司办公室、房屋管理部门、设备管理部门、生产部门、销售部门、库管部门等参与。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，与抽样盘点相结合，通过点数、过磅、量尺以及抽取样本计算等方法，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

大连富丽华大酒店已向评估机构提供了以下资料：

1. 大连富丽华大酒店资产评估申报表；
3. 大连富丽华大酒店 2013 年、2014 年、2015 年和评估基准日的审计报告；
4. 资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证、土地使用权证）；
5. 重大合同、协议等；
6. 生产经营统计资料；
7. 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):

二〇一六年十月二十六日

(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):

二〇一六年十月二十六日