

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让其持有的大连锦
城装饰装修工程有限公司股权项目

资 产 评 估 说 明

元正评报字[2016]第 175 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、	负债评估技术说明	7
第五部分	评估结论及其分析	9
一、	评估结论	9
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	10
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	11

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

评估对象是大连锦城装饰装修工程有限公司的股东全部权益价值。评估范围为大连锦城装饰装修工程有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资产总额为 1,037.84 万元，负债总额为 2.13 万元，净资产 1,035.71 万元。具体包括流动资产 1,037.84 万元；非流动资产 0.00 万元；流动负债 2.13 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]007800 号）审计的 2016 年 8 月 31 日的大连锦城装饰装修工程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及应收账款。

（二）实物资产的分布情况及特点

评估基准日无纳入评估范围的实物资产。

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 17 日进行现场的核查工作。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”。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。根据核实结果，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。

（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：

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。

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。

（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。
3. 收集整理相关文件、资料并取得资产及负债会计资料。
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

货币资金

账面值为 10,378,407.76 元，其中现金 0.00 元，银行存款 10,378,407.76 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 10,378,407.76 元。

二、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债，流动负债包括应交税费和其他应付款。

1. 其他应付款

其他应付款账面值为 24,494.00 元，为应付大连友谊集团友谊商城的办公用品款等。该款项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 24,494.00 元。

2. 应交税费

应交税费账面值为-3,182.03 元，主要为预缴企业所得税等，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-3,182.03 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，对大连锦城装饰装修工程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1,037.84万元，评估值1,037.84万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

负债账面价值2.13万元，评估值2.13万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

净资产账面价值1,035.71万元，评估值1,035.71万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

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：大连锦城装饰装修工程有限公司

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	1,037.84	1,037.84	0.00	0.00
非流动资产				
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
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				
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				
资产总计	1,037.84	1,037.84	0.00	0.00
流动负债	2.13	2.13	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	2.13	2.13	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,035.71	1,035.71	0.00	0.00

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

由于被评估企业无实物资产，故评估结论与账面价值未发生变化。

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：大连锦城装饰装修工程有限公司

注册地址：辽宁省大连普湾新区三十里堡街道民盛社区

法定代表人：杜善津

企业类型：有限责任公司

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

1. 企业性质、历史沿革

大连锦城装饰装修工程有限公司成立于 2011 年 8 月 26 日，原名为大连友谊合升装饰装修工程有限公司，注册资金 1000 万元人民币，其中大连友谊（集团）股份有限公司持股 70%，大连友谊集团有限公司持股 30%。取得注册号为 210200000458145 号企业法人营业执照。

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	大连友谊(集团)股份有限公司	700.00	70
2	大连友谊集团有限公司	300.00	30
	合 计	1000.00	100

2. 经营范围

公司许可经营项目：室内外装饰装修工程设计、施工；建筑幕墙工程施工（以上均凭资质证经营）。

一般经营项目：建筑装饰材料、空调、五金交电商品、机电产品批发兼零售（以上均不含专项审批）。（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 1,037.84 万元，负债总额为 2.13 万元，净资产 1,035.71 万元。2016 年 1-8 月份实现净利润 34.63 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	1,037.84	6.52	1,002.64	1,003.69
总负债	2.13	-994.55	2.45	2.45
净资产	1,035.71	1,001.07	1,000.19	1,001.24
项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入				
营业利润	46.14	0.88	-1.01	1.44
利润总额	46.14	0.88	-1.01	1.44
净利润	34.63	0.88	-1.05	1.31

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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）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。

（五）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：

（1）信用风险特征组合的确定依据：

对于应收母公司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。

（2）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。

3、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。

（六）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。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

（1）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。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。

（2）发出存货的计价方法：零售库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法。

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。

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

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

（七）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：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 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；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

- (1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35年	5	2.71

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10年	5	9.50
电子设备	年限平均法	5年	5	19.00
运输设备	年限平均法	10年	5	9.50
营业用房装修	年限平均法	5年	5	19.00
其他设备	年限平均法	10~5年	5	9.5~19

（2）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。

（3）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。

（八）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

（九）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，在资产负债表日由独立精算师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）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。

（十一）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：

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）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；

（3）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

（1）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；

（2）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。

（十二）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。

二、关于经济行为的说明

为大连锦城装饰装修工程有限公司拟股东变更之经济行为，提供大连锦城装饰装修工程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

评估对象是大连锦城装饰装修工程有限公司的股东全部权益价值。评估范围为大连锦城装饰装修工程有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资产总额为 1,037.84 万元，净资产 1,035.71 万元。具体包括流动资产 1,037.84 万元；非流动资产 0.00 万元；流动负债 2.13 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]007800 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，是大连锦城装饰装修工程有限公司申报的资产和相关负债，审计后资产总额为 1,037.84 万元，负债总额为 2.13 万元，净资产 1,035.71

万元。具体包括流动资 1,037.84 万元；非流动资产 0.00 万元；流动负债 2.13 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 14 日。

3. 实施方案：此项工作由财务部门参与。清查核实工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡，力求做到准确、真实、完整。

4. 清查结论：经清查核实，本公司基准日资产及相关负债账表、账账、账实相符。

七、资料清单

大连锦城装饰装修工程有限公司已向评估机构提供了以下资料：

1. 大连锦城装饰装修工程有限公司资产评估申报表；
2. 大连锦城装饰装修工程有限公司 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