

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让房屋项目

资产评估报告

元正评报字〔2017〕第 137 号

资产评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

评估报告日：二零一七年十月十六日

目录

声明

摘要 1

资产评估报告 2

一、委托人和其他评估报告使用人 2

二、评估目的 2

三、评估对象和评估范围 2

四、价值类型及其定义 3

五、评估基准日 4

六、评估依据 4

七、评估方法 5

八、评估程序实施过程 and 情况 6

九、评估假设 7

十、评估结论 8

十一、特别事项说明 9

十二、评估报告使用限制说明 9

十三、评估报告日 9

十四、资产评估师签名、评估机构盖章 9

声 明

一、本资产评估报告依照财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，委托人或其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告的使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合理性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让房屋项目 资产评估报告

元正评报字〔2017〕第 137 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受大连友谊（集团）股份有限公司的委托，就大连友谊（集团）股份有限公司拟转让房屋事宜，在评估基准日的市场价值（价值类型）进行了评估。

一、评估目的：为委托人转让房屋提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为单项资产，评估范围为大连友谊（集团）股份有限公司申报的房屋产。其中：房屋不包含土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本次评估主要采用资产基础法。

六、评估结论

委估资产评估值：人民币叁仟陆佰壹拾零捌仟玖佰元整（RMB36,108,900.00 元）。

房屋不包含土地使用权。

七、评估报告使用有效期：2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日

八、评估报告日：2017 年 10 月 16 日。

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

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让房屋项目

资产评估报告

元正评报字〔2017〕第 137 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受大连友谊（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对大连友谊（集团）股份有限公司拟转让房屋事宜涉及的单项资产，在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人

委托人：大连友谊(集团)股份有限公司

住所：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

公司类型：股份有限公司（上市）

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。

资产评估委托合同中约定的委托人以外的其他报告使用者为：资产购买方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托人拟转让房屋的需要，而确定房屋的价值，为委托人实施资产转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

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。具体评估对象为单项资产。本次纳入评估范围为大连友谊(集团)股份有限公司拟转让资产申报的房

屋。房屋不包括土地使用权。

（一）房屋情况如下：

1. 友谊宾馆

房屋所有权人：大连友谊（集团）股份有限公司

房屋坐落：中山区人民路 91 号

结构：混合

房屋总层数：6

建筑面积：8757.61 平方米

实际用途：商服

友谊宾馆建于 1964 年 7 月，1999 年 12 月改扩建竣工。账面原值 18,000,955.23 元，账面净值 5,149,957.29 元。精装修，无抵押及担保。

2. 新友谊商店大楼

房屋所有权人：大连友谊（集团）股份有限公司

房屋坐落：中山区人民路 62 号

结构：钢混

房屋总层数：2

建筑面积：4131.00 平方米

设计用途：商服

友谊宾馆建于 1987 年 10 月竣工。账面原值 14,743,222.44 元，账面净值 3,185,566.96 元。精装修，无抵押及担保。

上述两处房屋均无土地使用权。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为大连友谊(集团)股份有限公司拟转让房屋之经济行为，提供房屋于评估基准日时的市场价值参考依据，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。资产评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

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

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年）；
5. 2016 年 1 月 13 日，国务院第 119 次常务会议通过的国务院令第 666 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
7. 《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
5. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
11. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号公布，2014年7月23日根据《财政部关于修改企业会计准则—基本准则的决定》修改）；
12. 《企业会计准则第1号—存货》等41项具体准则（财会[2006]3号发布2014年1-7月新增或修订八项会计准则）。

（三）权属依据

1. 中华人民共和国房屋所有权证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他参考资料。

（四）取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
6. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
7. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
8. 《辽宁省建筑建筑工程计价定额》（2008）；
9. 《辽宁省安装工程计价定额》（2008）；
10. 《辽宁省装饰装修工程计价定额》（2008）；
11. 《关于建筑业营转增后辽宁省建设工程计价依据调整的通知》（辽住建【2016】49号）；
12. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，由于评估对象虽然具有独立的获利能力，但获利能力不易量化且风险无法确定。并且无土地使用权使得资产不存在活跃的市场，以及不能提供足量的可比数据，

故选择资产基础法进行评估。选择资产基础法更能合理反映委估资产在评估基准日时点的公允价值。

（二）具体评估方法

本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件综合确定采用重置成本法评估。

建筑物评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价

评估人员依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期及其他相关费用、建设期资金成本。其计算公式：

重置全价=建安造价+前期及其它相关费用+资金成本

a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用单方造价法进行计算。

b. 前期及其他费用的确定

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

c. 资金成本的确定

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

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分三个阶段进行：

（一）评估准备阶段

2017年10月11日，委托人就本次评估工作与辽宁元正资产评估有限公司进行了初步沟通。辽宁元正资产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订资产评估委托合同，并制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年10月11日至10月15日。主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
6. 查阅了决算资料和竣工验收资料，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对于机器设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
7. 对企业提供的权属资料进行查验。
8. 依据所收集的资料，对评估对象进行因素分析，评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。本阶段的工作时间为2017年10月15日至10月16日。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实

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

3. 原地在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后，将按其现时的使用用途及方式原地继续使用下去。

（二）具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

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

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 假设评估对象的产权合法，委估资产的权属为被评估单位所有，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加的价格对评估价值的影响。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

（四）有关资料真实性的假设

委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，评估假设这些资料是真实和合法的。

十、评估结论

委估资产评估值：人民币叁仟陆佰壹拾零捌仟玖佰元整（RMB36,108,900.00元）。

房屋不包含土地使用权。

评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

本次评估中，资产评估师未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出的判断。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；

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

（四）委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）资产评估报告的使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（七）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起计算，至 2018 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 10 月 16 日。

十四、资产评估师签名、评估机构盖章

（此页无正文）

资产评估师签名：

资产评估师签名：

辽宁元正资产评估有限公司（盖章）

附件：

1. 委托人及产权持有者企业法人营业执照；
2. 评估对象所涉及的主要权属证明资料；
3. 委托人及产权持有者承诺函；
4. 评估机构及资产评估师资质、资格证明文件；
5. 资产清查评估明细表。