

大连友谊（集团）股份有限公司拟转让
大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆项目
资 产 评 估 报 告

元正评报字[2017]第 165 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人...	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
附件目录	18

资产评估师声明

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
大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆项目
资产评估报告

元正评报字[2017]第 165 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大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆之经济行为，对所涉及的资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为资产组，评估范围是大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 276.19 万元，评估值 269.36 万元，评估减值 6.83 万元，减值率 2.47%。

负债账面价值 227.23 万元，评估值 227.23 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：2017 年 9 月 30 日

被评估单位：大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	257.15	248.75	-8.40	-3.27
非流动资产	2	19.04	20.61	1.57	8.25
（一）可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
（二）持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
（三）长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
（四）长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
（五）投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
（六）固定资产	8	18.05	18.93	0.88	4.88
（七）工程物资	9	0.00	0.00	0.00	
（八）在建工程	10	0.00	0.00	0.00	
（九）固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
（十）无形资产合计	12	0.65	1.34	0.69	106.15
（十一）开发支出	13	0.00	0.00	0.00	
（十二）商誉	14	0.00	0.00	0.00	
（十三）长期待摊费用	15	0.00	0.00	0.00	
（十四）递延所得税资产	16	0.34	0.34	0.00	0.00
（十五）其他非流动资产	17	0.00	0.00	0.00	
资产总计	18	276.19	269.36	-6.83	-2.47
流动负债	19	227.23	227.23	0.00	0.00
非流动负债	20	0.00	0.00	0.00	
负债总计	21	227.23	227.23	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日使用有效。

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
大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆项目
资产评估报告

元正评报字[2017]第 165 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大连友谊（集团）股份有限公司拟转让大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆之经济行为所涉及的资产组在评估基准日 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、被评估单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人
本次资产评估的委托人为大连友谊（集团）股份有限公司，被评估单位为大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆。被评估单位是委托人的分公司。

（一）委托人概况

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）

统一社会信用代码：9121020011831287X6

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：大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆

注册地址：辽宁省大连市中山区人民路 91 号

负责人：高文春

企业类型：股份有限公司分公司

1. 公司简介

大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆成立于 1961 年 10 月 1 日，是大连友谊（集团）股份有限公司所属分公司。

2. 经营范围

公司经营范围：住宿； 饲料、 服装、 日用、 百货水产品 、办公用品零售兼批发；理发；客房写字间出租。

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，公司资产总额为 276.19 万元，负债总额 227.23 万元，实现营业收入 568.80 万元，净利润 121.20 万元。被评估单位近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	276.19	64.28	57.10	121.60
负债	227.23	15.33	8.20	72.70
	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	568.80	716.27	759.20	866.70
利润总额	161.76	79.04	28.00	15.10
净利润	121.20	79.09	28.00	15.10
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所
审计意见	无保留意见			

（三）资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

本评估报告的资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托人拟转让大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆的需要，而确定大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆的价值，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

评估对象是资产组。评估范围为大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 276.19 万元，负债总额 227.23 万元。具体包括流动资产 257.15 万元；非流动资产 19.04 万元；流动负债 227.23 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）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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、存货、固定资产。

本次评估范围中的实物资产为存货、设备类固定资产。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的资产归被评估单位拥有。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为被评估单位自用，无抵押等情况。

3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的设备类资产，为车辆及电子设备。车辆为一辆金杯牌面包车。电子设备主要为电脑、电视、空调等办公用设备。上述各类资产使用基本正常。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为大连友谊（集团）股份有限公司拟转让大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2017 年 9 月 30 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

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

（一）法律法规依据

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

（三）评估准则依据

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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《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）；
13. 《企业会计准则第1号—存货》等41项具体准则（财会〔2006〕3号发布2014年1-7月新增或修订八项会计准则）。

（三）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 重要购置合同或凭证；
3. 其他参考资料。

（四）取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
2. 《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）；
3. 《2017 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
4. 其他参考资料。

（五）其它参考资料

1. 大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

由于难以收集到足够与被评估单位在管理、资产类型、生产规模、盈利状况等类似的资产组。因此不宜采用市场法。

由于被评估企业所在地的经济状况较差且被评估企业经营方式变化，使得被评估单位的未来收益不能可靠预测，造成被评估单位的未来年度其收益与风险不能可靠地估计，因此不宜选择收益法进行评估。

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

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产组或独立获利实体所需的投资额作为判断资产组价值的依据，具体是指将构成资产组的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得资产组价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

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

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

（6）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 在用低值易耗品

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

评估值=重置全价×成新率

2) 产成品

产成品主要为饮料等周转产品，均为正常销售产品。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%。

2. 非流动资产

(1) 设备类资产

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

评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

A. 重置全价的确定

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，根据以下方法确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含增值税价格）

设备购置价的确定

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

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2017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. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

$$\text{或成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

C. 评估值的确定

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

2) 运输车辆

A. 重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-车辆购置所发生的增值税进项税额。

- 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；
- ②车辆购置税分不同排量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：

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

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

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

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

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

（2）无形资产

无形资产为购买的酒店应用软件。

本次评估对购买的酒店应用软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符。软件类资产以现行市场价格确定评估值。

（3）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，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，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

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

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2017年10月25日，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订资产评估委托合同，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年10月26日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年10月27日至11月10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企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

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，对流动资

产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
6. 对设备主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
7. 对被评估单位提供的权属资料进行查验。
8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2017年11月11日至14日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托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11月15日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。

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

2. 公开市场假设。

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

3. 资产持续经营假设

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

（二）评估外部环境的假设

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

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

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

2. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2017年9月30日的评估结论如下：

资产账面价值276.19万元，评估值269.36万元，评估减值6.83万元，减值率2.47%。

负债账面价值227.23万元，评估值227.23万元，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：2017年9月30日

被评估单位：大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	257.15	248.75	-8.40	-3.27
非流动资产	2	19.04	20.61	1.57	8.25
（一）可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
（二）持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
（三）长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
（四）长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
（五）投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
（六）固定资产	8	18.05	18.93	0.88	4.88
（七）工程物资	9	0.00	0.00	0.00	
（八）在建工程	10	0.00	0.00	0.00	
（九）固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
（十）无形资产合计	12	0.65	1.34	0.69	106.15
（十一）开发支出	13	0.00	0.00	0.00	
（十二）商誉	14	0.00	0.00	0.00	
（十三）长期待摊费用	15	0.00	0.00	0.00	
（十四）递延所得税资产	16	0.34	0.34	0.00	0.00
（十五）其他非流动资产	17	0.00	0.00	0.00	
资产总计	18	276.19	269.36	-6.83	-2.47
流动负债	19	227.23	227.23	0.00	0.00
非流动负债	20	0.00	0.00	0.00	
负债总计	21	227.23	227.23	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次资产评估没有权属资料不全面或者存在产权瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（五）评估程序（包括核查验证）受到限制的情况

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

（六）其他需要说明的事项

1. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

评估报告日为二〇一七年十一月十五日。

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）

二〇一七年十一月十五日

附件目录

1. 大连友谊（集团）股份有限公司友谊宾馆审计报告（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 辽宁元正资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
5. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
6. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
7. 资产评估汇总表及明细表。