

**大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值项目
资产评估报告书**

元正评报字[2012]第139-1号

辽宁元正资产评估有限公司
二零一二年十月二十五日

大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值项目

资产评估报告书

元正评报字[2012]第139-1号

目 录

目 录	1
注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项的说明	17
十二、评估报告的使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
资产评估报告书附件	21

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

地 址：大连沙河口区星海广场A区10号世纪经典大厦5楼A座
邮政编码：116023

联系电话：0411-84801225

传 真：0411-84800845



www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值项目

资产评估报告书摘要

元正评报字[2012]第 139-1 号

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受大连友谊集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊集团有限公司股权事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值在 2011 年 12 月 31 日的市场价值（价值类型）进行了评估。现将资产评估报告书主要内容摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是为满足委托方和其他报告使用者对大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊集团有限公司股权事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值的合理需求，由注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算，并发表专业意见。请委托方和相关当事方注意，该资产评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。建议委托方在参考资产评估结论的基础上，结合资产处置方案及资产处置时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

二、评估对象：股东部分权益。

三、评估范围：大连友谊（集团）股份有限公司相关资产及负债

评估资产具体类型主要包括以下部分：流动资产（货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延资产所得税资产）、流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）、非流动负债（长期借款、递延所得税负债）。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

六、评估方法：评估人员根据评估对象、价值类型、资产特点和现状以及资料收集情况等相关条件，本次采用市场法和收益法。

七、评估结论

评估师履行了必要的评估程序，以被评估单位的持续经营和公开市场等为前提，采用市场法和收益法进行了评定估算，评估结果如下：

（一）市场法的评估结果

在持续经营前提下，采用市场法大连友谊（集团）股份有限公司在评估基准日股东全部权益的账面价值为 86,814.99 万元，评估价值为 238,746.48 万元，较账面值增值 151,931.49 万元，增值率为 175.01%。则股东部分权益（37.50%）考虑控股权溢价（10.26%）及协议转让折扣（18.62%）因素后的评估价值为 80,334.84 万元。

（二）收益法的评估结果

在持续经营前提下，采用收益法大连友谊（集团）股份有限公司截止评估基准日股东全部权益的账面价值为 86,814.99 万元，评估价值为 237,080.70 万元，较账面值增值 150,265.71 万元，增值率为 173.09%。则股东部分权益（37.50%）考虑控股权溢价（10.26%）及协议转让折扣（18.62%）因素后的评估价值为 79,774.33 万元。

（三）评估结果的选取

经过综合比较分析，收益法结论受未来经济预期的影响较大，具有一定的不确定性，市场法的评估结果应更能公允体现股东全部权益价值，因此本次评估将市场法评估结果作为本评估报告的最终结论。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当请阅读评估报告正文。

大连友谊（集团）股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书

元正评报字[2012]第 139-1 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（以下简称“本公司”）接受大连友谊集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊集团有限公司股权事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值在 2011 年 12 月 31 日的市场价值（价值类型）进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的评估报告使用者

（一）委托方：大连友谊集团有限公司

1.基本情况

单位名称：大连友谊集团有限公司

住所：大连市中山区人民路 8-1 号

法定代表人姓名：田益群

注册资本：壹亿柒仟柒佰肆拾万柒仟壹佰元整

实收资本：壹亿柒仟柒佰肆拾万柒仟壹佰元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：商业贸易、酒店；免税商品、物资经销、服务业、为旅游项目开发服务、经济信息咨询服务；房屋开发、仓储、保税（以上只限有许可证的下属企业经营）

成立日期：一九九六年九月一日

2.历史沿革

大连友谊集团有限公司于 1996 年 9 月 1 日注册登记。2005 年根据大连市人民政府大政（2005）116 号“关于同意大连友谊集团有限公司股份制改革的批复”文件，采取存量吸收增量的方式进行改制，大连市人民政府国有资产监督管理委员会以经资产评估核准后的净资产 5,322.21 万元作为出资，占注册资本的 30%，改制后的注册资本为人民币

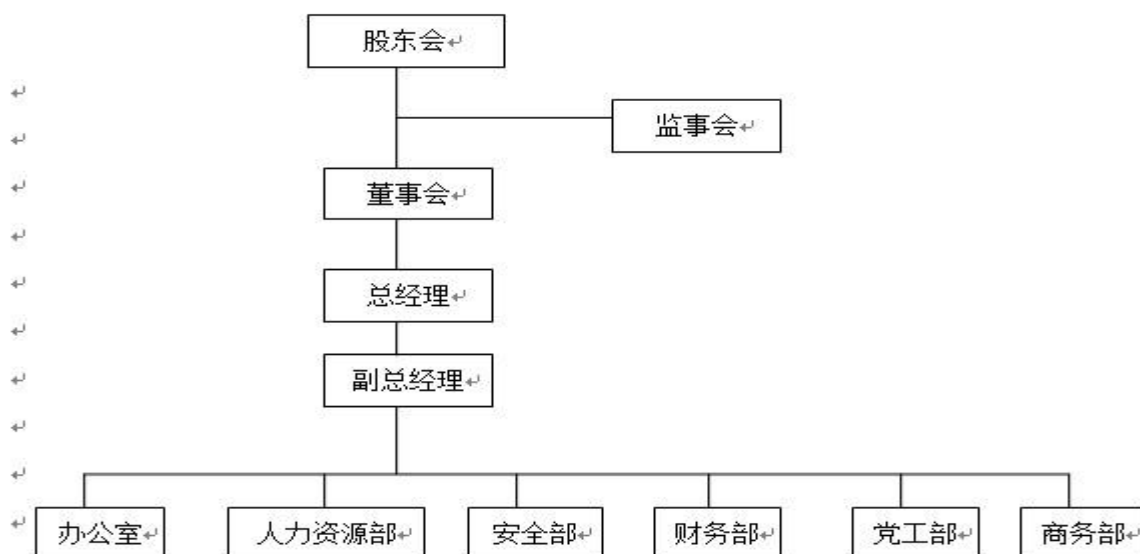
17,740.71 万元。

2007 年 8 月 1 日经大连市人民政府国有资产监督管理委员会大国资产权（2007）152 号“关于转让大连友谊集团有限公司 13%国有股权的批复”文件，将大连市人民政府国有资产监督管理委员会所拥有该公司 13%的国有股权转让给大杨集团有限责任公司。

2010 年 2 月，大连市国资委所属国有资产经营有限公司将持有大连友谊集团有限公司的 17%股权转让给大连阿大海产养殖有限公司，至此该公司股权结构为：大连一方地产有限公司出资 6,102.80 万元、大杨集团有限责任公司出资 5,677.03 万元、大连阿大海产养殖有限公司出资 3,015.92 万元、大连嘉威德投资有限公司出资 2,944.96 万元，持有友谊集团股份比例分别为 34.4%、32%、17%、16.6%。截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，友谊集团股权结构无变化。

近年来大连友谊集团从企业实际出发，调整经营战略，发挥优势力量，做强传统主业，适当多元，瞄准市场需求，着力发展优良产业，围绕公司核心资产和核心竞争力对资产和对外投资进行了梳理，坚决把投资从一些不熟悉、高风险、低效益的项目中撤出。借公司多年积累的经营管理实力、良好的公众形象，在“真诚相待，追求完美”企业管理理念指导下，公司以效益最大化为发展核心，产业投资发展坚持有进有退，长短结合，做强主业，优势互补，资源共享，多元发展的长期发展战略，不断提升公司的核心竞争力，为股东创造更多财富。

3. 组织结构



4. 本公司近三年的财务状况如下

单位：人民币万元

年 度	2009 年	2010 年	2011 年
资 产	116,426.10	122,701.81	204,926.66
负 债	101,305.94	103,798.23	177,870.46
所有者权益	15,120.16	18,903.58	27,056.20
主营业务收入	375.36	361.83	386.23
利润总额	11.95	3,892.77	8,265.50
净 利 润	11.95	3,892.77	8,265.50

上述数据中，2009 年、2010 年经国富浩华会计师事务所有限公司大连分所进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（浩华连审字[2010]第 85 号、国浩连审字[2011]第 47 号）。2011 年经京都天华会计师事务所有限公司辽宁分公司进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（京都天华业审字（2012）第 0033 号）。

（二）被评估单位：大连友谊（集团）股份有限公司

1. 公司基本情况

名称：大连友谊（集团）股份有限公司

住所：大连市中山区七一街 1 号

公司法人营业执照注册号码：大工商企法字 2102001100019

法定代表人姓名：田益群

注册资本：人民币叁亿伍仟陆佰肆拾万元整

实收资本：人民币叁亿伍仟陆佰肆拾万元整

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：商品零售、酒店、对船供应、旅游、进出口贸易、仓储、免税商品；农副产品收购（限分支机构）；客房写字间出租、企业管理服务、广告业务（限分支机构）；房地产开发

2. 历史沿革

大连友谊（集团）股份有限公司系于 1993 年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76 号“关于设立大连友谊（集团）股份有限公司的批复”文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司，股本为 6,000 万股。企业法人营业执照注册号为：210200000006827，税务登记号码为：大国地税中字 21020211831278X，组织机构代码为：

11831278-X。

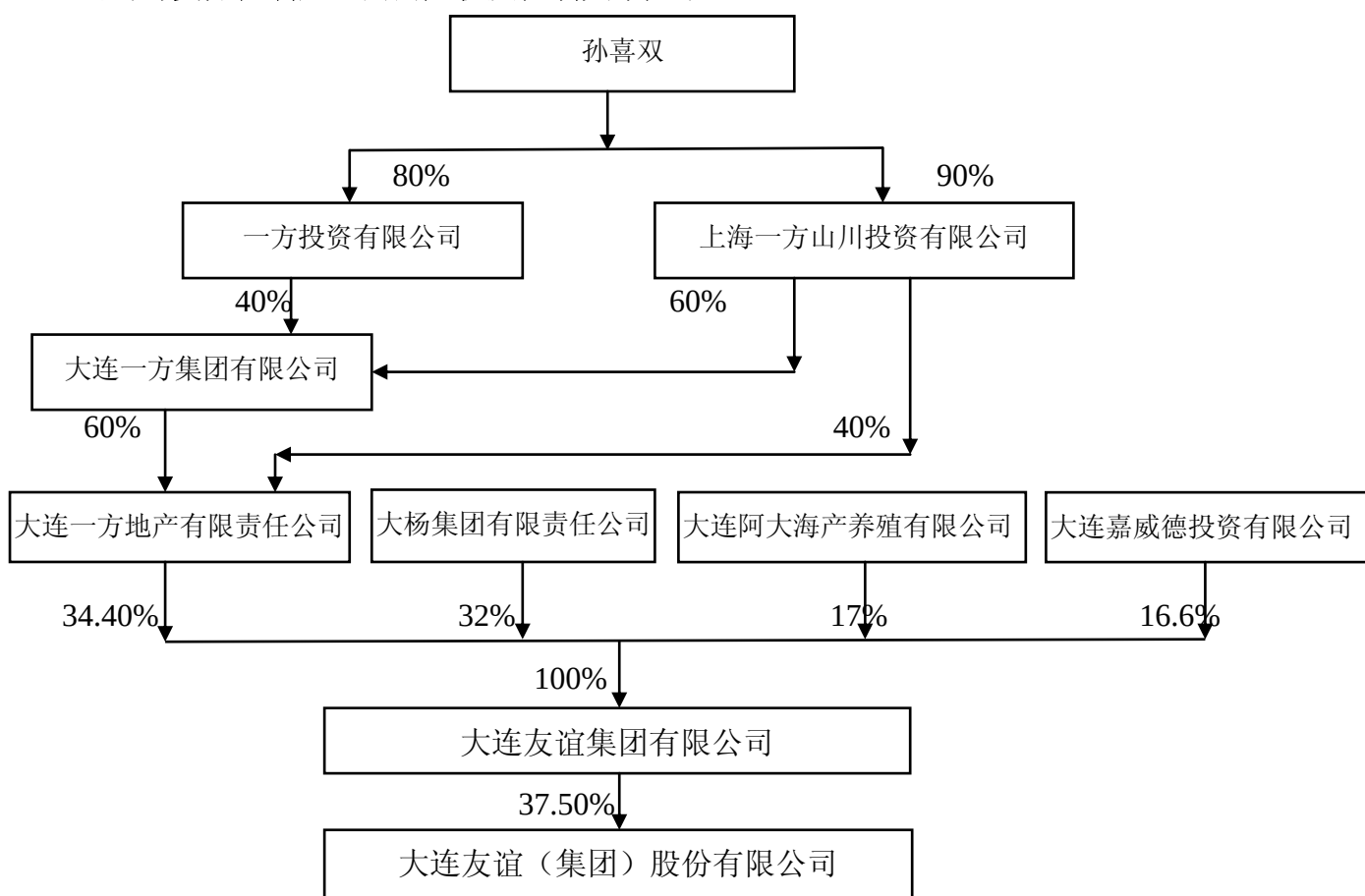
1996年12月经中国证监会批准，公司内部集资1,500万元；向社会公开发行A股股票3,500万股，发行价格为9.8元/股，并于1997年1月24日在深圳证券交易所上市交易，由定向募集公司转为社会募集公司，总股本为11,000万股。

根据1997年6月13日股东大会批准10转2的分配方案，内部职工股增加至1,800万股，总股本增至13,200万股。

1999年12月27日公司内部职工股1,800万股获准上市流通；经2000年4月21日股东大会决议通过，以1999年末公司总股本13,200万股为基数，每10股送红股2股（不含税），共送股本2,640万股，同时以资本公积金每10股转增6股，共转增股本7,920万股，使公司总股本由13,200万股增至23,760万股。

经2011年4月19日公司2010年度股东大会审议通过，以公司总股本23,760万股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股，使公司总股本由23,760万股增至现在的35,640万股。

3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下：



4. 本公司近三年的财务状况如下

单位：人民币万元

年 度	2011 年	2010 年	2009 年
资 产	297,595.06	199,736.46	148,569.36
负 债	210,780.06	114,097.50	77,430.26
股东的所有者权益	86,814.99	85,638.98	71,139.10
营业收入	140,496.66	122,022.29	106,629.01
营业成本	117,151.52	101,779.59	87,946.54
净 利 润	2,325.41	18,043.03	4,324.47

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告的使用者为经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律、法规另有规定外，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。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托方和其他报告使用者对大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊集团有限公司股权事宜涉及的大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值的合理需求，由注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算，并发表专业意见。请委托方和相关当事方注意，该资产评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。建议委托方在参考资产评估结论的基础上，结合资产处置方案及资产处置时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象为涉及上述经济行为的大连友谊（集团）股份有限公司的股东权益价值。
2. 评估范围包括纳入评估范围的大连友谊（集团）股份有限公司相关资产及负债。

评估资产具体类型主要包括以下部分：流动资产（货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延资产所得税资产）、流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税

费、其他应付款、) 非流动负债（长期借款、递延所得税负债）。评估的具体范围以被评估单位提供的，为同一基准日审计的会计报表填报的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产及相关负债均在本次评估范围之内。

上述评估范围涉及的资产在评估基准日的账面价值情况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	账 面 值
1 流动资产	161,520.73
2 非流动资产	136,074.32
3 其中：可供出售金融资产	2,368.83
4 持有至到期投资	
5 长期应收款	
6 长期股权投资	86,792.36
7 投资性房地产	
8 固定资产	17,811.56
9 在建工程	9,595.84
10 工程物资	
11 固定资产清理	
12 生产性生物资产	
13 油气资产	
14 无形资产	18,949.65
15 开发支出	
16 商誉	
17 长期待摊费用	509.92
18 递延所得税资产	46.16
19 其他非流动资产	
20 资产总计	297,595.05
21 流动负债	160,367.10
22 非流动负债	50,412.96
23 负债合计	210,780.06
24 净资产（所有者权益）	86,814.99

3. 大连友谊（集团）股份有限公司已经聘请大华会计师事务所有限公司对本次评估范围内的资产及负债进行审计，审计结果见大华审字【2012】4264号《审计报告》。

4. 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、价值类型及其定义

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

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

（一）本项目评估基准日为 2011 年 12 月 31 日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

（二）评估基准日的确定是大连友谊集团有限公司根据以下情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表结账日一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，增加评估询价的准确度，尽可能反映委估资产于评估基准日的客观价值。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定核算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方与辽宁元正资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 参照《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
3. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
5. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 8 月 25 日颁布的第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）（财会[2006]3 号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务

委员会第八次会议通过 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正；

11. 国家质量技术监督局和中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

12. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—无形资产；
8. 资产评估准则—机器设备；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 资产评估准则—资产评估价值类型；
12. 资产评估准则—企业价值。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证；
4. 车辆行驶证；
5. 设备采购合同、发票以及有关协议、合同书等财务资料；重大资产购置合同；
6. 评估人员收集的其他产权资料。

（五）取价依据

1. 资产清查明细表及相关的会计资料；
2. 中国统计出版社 2002 年 8 月第 1 版《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料；

4. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划；
5. WIND 资讯；
6. 《UDC 联合商情》；
7. 《慧聪商情网》；
8. 企业提供的其它有关资料；
9. 评估机构掌握的其它资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及相关负债。按照资产评估有关规定及《评估准则--企业价值》，评估主要方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

1、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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出企业股东权益价值。

2、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东权益的评估价值。

评估人员认为本次评估所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司整体资产具有以下特征：

- (1)被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。
- (2)被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。
- (3)被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

通过上述风险认为可以采用收益法进行评估。

3、市场法是通过分析与被评估对象类似的交易案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，在与被评估对象比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。由于被评估单位是上市公司，股票市场价值容易获得，故可以采用市场法进行评估。

根据评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法和收益法对大连友谊（集团）股份有限公司的企业股东权益价值进行评估。

（一）市场法评估

市场法是通过股票市场取得被评估单位在评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值。计算公式如下：

企业股东权益价值=评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值×总股本
企业股东部分权益价值（37.5%）=企业股东权益价值×（1+控股权溢价系数）×（1-协议转让折扣系数）×持股比例

（二）收益法评估

收益法是通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产+长期投资价值+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：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P为营业性资产价值；

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. 预测期的确定

根据企业目前生产经营状况、现有在建和已批准拟建项目的安排，预测到企业经营稳定的年度，评估明确预测期到2016年。

2. 收益期的确定

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，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。

3. 净现金流量的确定

本次评估采用企业净现金流，净现金流量的计算公式如下：

$$\begin{aligned} (\text{预测期内每年})\text{净现金流量} &= \text{息税前利润} \times (1 - \text{所得税率}) + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \\ &\quad \text{营运资金追加额} \\ &= \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{主营业务税金及} \\ &\quad \text{附加} + \text{其它业务利润} - \text{期间费用} (\text{管理费用、营业费} \\ &\quad \text{用}) + \text{营业外收支净额} - \text{所得税} + \text{折旧及摊销} - \text{资本} \\ &\quad \text{性支出} - \text{营运资金追加额} \end{aligned}$$

4. 终值的确定

收益期为永续，终值 $P_n = R_{n+1}/i$ 。

R_{n+1} 按预测末年现金流或净利润调整确定。具体调整事项主要包括资本性支出。调整原则是按未来在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

5. 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)。

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

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。

6. 溢余资产的确定：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

的资产。本次主要采用成本法评估。

7. 非经营性资产价值的确定：非经营性资产是指企业收益无直接关系的，不直接产生经济效益的资产。本次主要采用成本法评估。

8. 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。

9. 长期股权投资价值：根据基准日资产负债表采用成本法评估确定。

10. 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。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方签订资产评估业务约定书，本公司实施对大连友谊（集团）股份有限公司提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按大连友谊（集团）股份有限公司提交的资产清单，对相关资料进行财务分析和预测等必要实施的评估程序。评估详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 本公司与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。
2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表、盈利情况调查表等，对大连友谊（集团）股份有限公司参与资产评估配合人员进行评估培训，填写资产评估清查表和各类调查表。
3. 评估方案的设计依据：了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为两组到评估现场。
4. 评估资料的准备：收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要资产市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（三）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据本公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

撰写资产评估报告书，按照本公司内部质量审核程序进行三级复核，经注册资产评估师签字后，向委托方提交资产评估报告书。

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家对企业的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. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
5. 被评估单位的会计政策与核算方法无重大变化；

6. 被评估单位的权益现金流在每个预测期间的中期产生；
7. 被评估单位预测期内，未考虑通货膨胀给权益价值带来的影响；
8. 被评估单位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。
9. 本次评估未考虑资产基础法中经营性资产可能产生的评估增值；
10. 本次评估未考虑递延所得税资产在未来实现时的不确定性。

本评估结论只有在本评估报告特定的假设和前提条件下才能成立。

十、评估结论

评估师履行了必要的评估程序，以被评估单位的持续经营和公开市场等为前提，采用市场法和收益法进行了评定估算，评估结果如下：

（一）市场法的评估结果

在持续经营前提下，采用市场法大连友谊（集团）股份有限公司在评估基准日股东全部权益的账面价值为 86,814.99 万元，评估价值为 238,746.48 万元，较账面值增值 151,931.49 万元，增值率为 175.01%。则股东部分权益（37.50%）考虑控股权溢价（10.26%）及协议转让折扣（18.62%）因素后的评估价值为 80,334.84 万元。

（二）收益法的评估结果

在持续经营前提下，采用收益法大连友谊（集团）股份有限公司截止评估基准日股东全部权益的账面价值为 86,814.99 万元，评估价值为 237,080.70 万元，较账面值增值 150,265.71 万元，增值率为 173.09%。则股东部分权益（37.50%）考虑控股权溢价（10.26%）及协议转让折扣（18.62%）因素后的评估价值为 79,774.33 万元。

（三）评估结果的选取

经过综合比较分析，收益法结论受未来经济预期的影响较大，具有一定的不确定性，市场法的评估结果应更能公允体现股东全部权益价值，因此本次评估将市场法评估结果作为本评估报告的最终结论。

十一、特别事项的说明

1. 本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系。

2. 本报告提出的评估结果是在委托评估方及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托评估方及被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、

准确性和完整性由委托评估方及被评估单位负责并承担相应的责任。

3. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定被评估单位纳入评估范围的股东权益的市场价值, 未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响, 未对资产评估增减值做任何纳税准备, 也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4. 本次评估未考虑评估增减值需作纳税调整对评估结果的影响。

5. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上, 此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任, 同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时, 评估结果一般会失效。

6. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托方及相关当事方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序, 仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 被评估单位控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司以“壹品天城”项目在建工程向深发展银行大连港湾支行抵押, 申请并签署了 4 亿元为期三年的《最高额抵押担保合同》, 截止 2011 年 12 月 31 日实际使用贷款 3 亿元。

8. 被评估单位控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司以“海尚壹品”二、三期项目土地使用权向工商银行苏州星湖支行进行抵押, 申请并签署了 3 亿元为期三年的《最高额抵押担保合同》, 截止 2011 年 12 月 31 日实际使用贷款 1.8 亿元。

9. 被评估单位控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司 2010 年以“海尚壹品”二、三期项目土地使用权向建设银行苏州工业园区支行进行抵押, 申请并签署了 5 亿元为期三年的《最高额抵押担保合同》。2011 年 10 月由建设银行苏州分行作牵头行, 建设银行苏州工业园区支行及中德住房储蓄银行为参加行将上述最高额抵押借款合同转为《转让型银团贷款协议》, 根据协议约定, ①在原抵押及担保合同条款及内容不变的基础上, 另追加“石斛项目”土地使用权作为抵押物; ②原 5 亿元的约定借款金额分别由苏州工业园区支行承担 3 亿元, 中德住房储蓄银行承担 2 亿元, 截止 2011 年 12 月 31 日已分别从

苏州工业园区支行借入 2 亿元；从中德住房储蓄银行 2 亿元。

10. 被评估单位控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物(37,141.57 m²)及所占土地(10,179.15 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 2011 年 12 月 31 日,实际借入资金 38,600 万元,根据还款计划本期已偿还借款本金 720 万元,将于 2012 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 1,420 万元,上述借款在到期日 2023 年 3 月 17 日需一次性偿还借款本金为 3,940 万元。

11. 被评估单位控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物(59,899.85 m²)及所占土地(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 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 2011 年 12 月 31 日,实际借入资金 32,000 万元,根据还款计划已偿还借款本金 1,280 万元,将于 2012 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 580 万元,上述借款在到期日 2016 年 10 月 10 日需一次性偿还借款本金为 2,290 万元。

12. 被评估单位控股子公司新发兴公司于 2010 年 9 月 2 日与大连市国土资源和房屋局签署了《国有建设用地使用权出让合同》,取得了(中)2010-020、021、022 号土地开发权该宗地块总面积为 91,355.90 平方米,综合地价为 152,512.30 万元,用于公建、住宅及配套公建。截止 2011 年 12 月 31 日根据合同已支付地价款 76,512.3 万元。

13. 被评估单位控股子公司大连富丽华大酒店于 2010 年 6 月通过竞拍取得了大连市国有建设用地(2010)-17 号地块(富丽华北侧)的土地使用权,该宗地块面积 12,700 平方米,综合地价为 59,500 万元,用于公建及公建式公寓。截止 2011 年 12 月 31 日根据合同已全额支付地价款。

14. 经被评估单位董事会批准,2011 年 7 月 5 日公司与巨铭有限公司签署了股权转让协议,收购巨铭有限公司持有的沈阳星狮房地产开发有限公司 100%股权,股权转让价款为人民币 4.23 亿元。截止 2011 年 9 月 8 日,公司已按合同要求分次将股权收购价款 4.23 亿元存入托管账户,并于 2011 年 9 月 8 日办理了股东变更的工商登记手续,并于 2011 年 11 月 25 日更名为沈阳友谊商城有限公司。此前,沈阳星狮与沈阳市土地储备交易中心(以下简称土储中心)签订了沈土交字[2008]22 号《金廊 9-4 地块挂牌交易成交确认书》,

土地出让面积：15,630.70 平方米；成交价格：23,553 元/平方米，净地竞得总价款为 368,149,877.10 元。目前，该宗土地的权属证明正在办理过程中。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为，评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未经本公司书面同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2012 年 10 月 25 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一二年十月二十五日

大连友谊（集团）股份有限公司股东部分权益价值项目 资产评估报告书附件

元正评报字[2012]第 139—1 号

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照；
- 2、被评估单位的审计报告；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 7、评估机构企业法人营业执照；
- 8、签字注册资产评估师资格证书。

关于《资产评估报告书及附件》使用范围的声明

本资产评估报告书及附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不会随意向他人提供或公开；未经本公司书面同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方及其他评估报告使用者不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。