

大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊 集团有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告 书

元正评报字[2012]第139号

辽宁元正资产评估有限公司
二零一二年十月二十五日

目 录

目 录	1
注册资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	7
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	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特殊事项说明	27
十二、评估报告的使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
资产评估报告书附件	30

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。

大连嘉威德投资有限公司拟受让 大连友谊集团有限公司股权项目 资产评估报告书摘要

元正评报字[2012]第 139 号

大连友谊集团有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，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（以下简称“友谊集团”）股权事宜涉及的股东全部权益在 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：友谊集团股东全部权益。

三、评估范围：全部资产及相关负债

评估资产具体类型主要包括以下部分：流动资产（货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款、存货）、非流动资产（长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、电子设备、无形资产、商誉）、流动负债（短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款）、非流动负债（长期借款、专项应付款）。

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，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对友谊集团的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2011年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值204,926.66万元，评估值221,192.63万元，评估增值16,265.97万元，增值率7.94%；负债账面价值177,870.46万元，评估值141,788.23万元，评估减值36,082.23万元，减值率20.29%；净资产账面价值27,056.20万元，评估值79,404.40万元，评估增值52,348.20万元，增值率193.48%。详见下表。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2011年12月31日

被评估单位：大连友谊集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	130,501.68	117,893.80	-12,607.88	-9.66
2 非流动资产	74,424.98	103,298.83	28,873.84	38.80
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	58,646.12	101,137.31	42,491.19	72.45
7 投资性房地产				
8 固定资产	9,932.39	1,860.20	-8,072.19	-81.27
9 在建工程				
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	469.15	301.32	-167.83	-35.77
15 开发支出				
16 商誉	5,377.33	-	-5,377.33	-100.00
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	204,926.66	221,192.63	16,265.97	7.94
21 流动负债	107,652.80	71,570.56	-36,082.23	-33.52
22 非流动负债	70,217.67	70,217.67	0.00	0.00
23 负债总计	177,870.46	141,788.23	-36,082.23	-20.29
24 净资产（所有者权益）	27,056.20	79,404.40	52,348.20	193.48

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，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。友谊集团在评估基准日2011年12月31日的净资产账面值为27,056.20万元，评估后的股东全部权益价值为80,345.02万元，评估增值53,288.82万元，增值率196.96%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为80,345.02万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值79,404.40元，高940.62万元，高1.18%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（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，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法评估是以友谊集团资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了友谊集团存在的不可确指的无形资产价值，如客户资源等。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结果的选取

2011年以来，欧洲债务危机愈演愈烈，加之美债危机推波助澜，世界经济复苏步伐缓慢。变化不稳的国际经济环境对中国经济产生了巨大的负面影响。中国宏观经济增速放缓，经济下行压力不断加大。零售企业，尤其是中小型零售企业所受冲击尤其突出，冲击是来自多方面的。而零售业作为快速消费品的主要通道，所受影响不容忽视。中小零售企业在资金链上本来很脆弱，尤其是在这样的大环境下，压力巨大。大连市商业建筑的人均面积早已超过发达国家的水平，零售行业竞争非常激烈。因此企业未来存在较大的经营风险和财务风险，具有很大的不确定性。通过以上分析，我们选用基础法作为本次大连嘉威德投资有限公司受让大连友谊集团有限公司股权价值参考依据。由此得到大连友谊集团有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为79,404.40万元。

本次评估对大连友谊(集团)股份有限公司的长期投资采用了市场法进行评估。2012年2月,大连友谊集团有限公司将持有大连友谊2,700万股,占大连友谊总股本的7.58%,性质为A股无限售条件流通股转让给广东温氏投资有限公司。每股转让价格为6.10元/股,股份转让总价款为人民币16,470万元。本次转让完成过户后,友谊集团持有大连友谊10,666万股,占上市公司总股本的29.92%。2012年9月18日前30个交易日的每日加权评估价格算术评估值为5.49元/股,考虑控股权溢价和协议转让折价因素影响,友谊集团持有大连友谊10,666万股的股权评估值为52,542.36万元。评估基准日大连友谊集团有限公司持有大连友谊13,366万股,2012年9月18日大连友谊集团有限公司股东权益价值评估值为67,976.96万元。比评估基准日的评估值79,319.41万元,降低了11,342.45万元,降低率为14.30%。

股价(某日前30个交易日的每日加权评估价格算术评估值)对大连友谊集团有限公司股东权益价值评估值影响的敏感性分析如下:

股价	股票价值	全部股东权益价值评估值	变动比率
5.59	760,929,400.00	750,575,327.09	10.42%
5.49	690,123,626.30	679,769,553.39	0.00%
5.39	739,597,400.00	729,243,327.09	-7.28%

提醒报告使用者应根据评估基准日的评估值的基础上,考虑期后大连友谊的股价的变化金额对其影响之后,确定实际成交日大连友谊集团有限公司股东全部权益价值。

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。

大连嘉威德投资有限公司拟受让 大连友谊集团有限公司股权项目 资产评估报告书

元正评报字[2012]第 139 号

大连友谊集团有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，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（以下简称“友谊集团”）股权事宜涉及的股东全部权益在 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）委托方及被评估单位概况

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

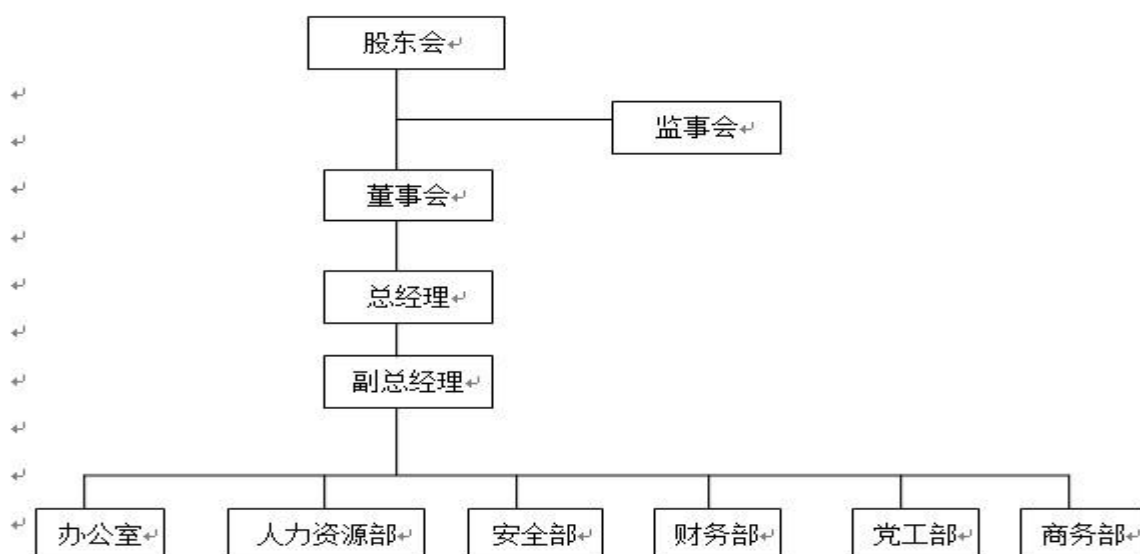
万元。

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）委托方、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友谊集团的股东全部权益价值。
2. 评估范围包括大连友谊集团有限公司母公司及其子公司、参股企业的相关资产及负债。

此次评估包含的子公司及参股企业明细如下：

序号	单位名称	注册资本（万元）	友谊集团占比	成立日期	备注
1	大连富丽华物业管理有限公司	50	10.0%	2009年4月4日	
2	大连友盛玻璃制品有限公司	14600	14.0%	2007年4月4日	
3	大连锦城装饰装修工程有限公司	1000	30.0%	2011年8月26日	
4	上海正阳生物技术有限公司	5000	3.15%		
5	上海益丰置业有限公司				
6	联合创业担保有限公司	72940	15.37%	2003年8月29日	
7	大连友谊（集团）股份有限公司	35640	37.50%	1992年7月28日	
8	大连友谊合升房地产开发有限公司	10000	10.00%	2002年6月17日	
9	大连发兴房地产开发有限公司	1000	30.00%	2002年12月17日	
10	江苏友谊合升地产开发有限公司	8000	20.00%	2005年12月28日	
11	大连奥林匹克物业管理有限公司	1050	100.00%	2000年3月22日	
12	大连外商俱乐部有限公司	710	90.00%	1994年12月14日	
13	大连友谊星海商业广场有限公司	100	75.00%	2006年6月4日	
14	大连天富大酒店	600	100.00%	1995年8月	
15	大连锦原置业有限公司	10000	87.50%	2006年9月7日	
16	大连南山花园酒店有限公司	325.70	70.043%	1992年9月25日	
17	大连友谊集团奥林匹克购物广场有限公司	160	100.00%	1999年8月20日	
18	大连化妆洗涤用品公司	55.5	100.00%	1991年6月19日	
19	大连富达实业开发公司	50	100.00%	1992年11月24日	
20	大连友谊集团有限公司百纺公司托管办公室		100.00%		
21	大连友谊春柳购物中心	2246	100.00%	1988年10月16日	

评估资产具体类型（母公司）主要包括以下部分：流动资产（货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款、存货）、非流动资产（长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、电子设备、无形资产、商誉）、流动负债（短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款）、非流动负债（长期借款、专项应付款）。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母公司的账面价值情况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	账面净值
1 流动资产	130,501.68
2 非流动资产	74,424.98
3 其中：可供出售金融资产	
4 持有至到期投资	
5 长期应收款	
6 长期股权投资	58,646.12
7 投资性房地产	

8	固定资产	9,932.39
9	在建工程	
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	469.15
15	开发支出	
16	商誉	5,377.33
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	204,926.66
21	流动负债	107,652.80
22	非流动负债	70,217.67
23	负债总计	177,870.46
24	净资产（所有者权益）	27,056.20

3. 大连友谊集团有限公司已经聘请京都天华会计师事务所有限公司辽宁分公司对本次评估范围内的资产及负债进行审计，审计结果见京都天华业审字（2012）第 0033 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

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

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

委托方与辽宁元正签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《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. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)(财会[2006]3 号)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年)；
6. 《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；
7. 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)；
8. 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. 资产评估准则—企业价值；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 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；
4. 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. 国家计委、建设部颁布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）的通知；
3. 部委及地方颁布的工程前期及其他费用标准；
4. 《全国统一建筑工程基础定额辽宁省统一基价表》；
5. 辽宁省、大连市 2011 年 12 月建材市场价格信息；
6. 《全国统一安装工程预算定额辽宁省单位估价表》（2010）及相应配套取费；
7. 国家计划委员会、建设部颁布的计价格（2002）10 号文《工程勘察设计收费管理规定》；
8. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
9. 中国人民银行公布的评估基准日有效的银行贷款基准利率；
10. 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》；
11. 中国物资出版社出版的《中国机电产品报价目录》；
12. 中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
13. 《全国办公设备及家用电器报价》（月刊）；
14. 《全国国产及进口汽车报价》（月刊）；
15. 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；
16. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划；
17. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
18. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
19. 《汽车报废标准》（国经贸[1997]456 号）；

20. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
21. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
22. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
23. 《UDC 联合商情》；
24. 《慧聪商情网》；
25. 企业提供的其它有关资料；
26. 评估机构掌握的其它资料。

（六）其它参考资料

1. 大连友谊集团有限公司 2009 年、2010 年、2011 年及评估基准日会计报表及审计报告；
2. wind 资讯金融终端；
3. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
4. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法及资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

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全部权益的评估价值。

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。评估人员无法取得与被评估单位经营规模、业务种类相似的案例，因而无法采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以审计后的账面价值作为评估价值。

（2）应收类账款

对其他应收款的评估，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。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。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以审计后账面值作为评估值。

（4）应收股利

对应收股利的评估，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，核实结果账、表、单相符；其次，对企业的分配决议进行核实，以证实应收股利的真实性。经清查核实，企业账面价值与审计后账面值保持一致，故本次以审计后账面值作为评估值。

（5）存货

评估基准日存货为低值易耗品，主要为保险柜、显示器、消毒柜、打印机等。通过市场调查、收集邻近评估基准日商品供应商接受的成交价格，采用重置成本法进行评估，确定评估值。

2. 关于长期投资的评估

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，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。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

对非控股型股权投资的主要采用如下方法评估：

如果进行长期股权投资的期限较短，价值变化不大，被投资企业资产账实相符，则根据核实后的被投资企业资产负债表上净资产数额，再根据投资方所占的份额确定长期股权投资的评估值。对持股比例较低的被投资单位，以投资账面值作为评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控制权溢价和缺乏控制权折价及缺乏流动性折扣对长期股权投资评估值的影响（大连友谊000679除外）。

3. 关于房屋建筑物的评估

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质分别采用重置成本法与市场比较法进行评估。

①房屋建筑物的成本法

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是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评估值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

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，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，评估人员套用建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，评估人员套用《辽宁省建筑工程消耗量定额》、《辽宁省建筑装饰装修工程消耗量定额》、《辽宁省安装工程消耗量定额》、《辽宁省市政工程消耗量定额》、《辽宁省建筑工程费用参考标准》，并依据《大连工程造价信息》2011年第12期，调整人工、材料价差。

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：

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

B、综合成新率的确定

对房屋及管道沟槽通过现场勘察，了解结构部分（基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、其他）、设备部分（水卫、电照、暖气及其他（如消防、空调等）等状况，结合行业经验统计数据，专家判定确定鉴定成新率，年限法成新率由评估师参照建筑设计规定的使用年限标准，根据现场观察估计建筑物的尚可使用年限，然后按下式计算成新率：

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

$$\text{综合成新率} = \text{鉴定成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

C、评估值的确定

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

②房屋建筑物的市场比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A、搜集交易实例的有关资料；
- B、选取有效的可比市场交易实例；
- C、建立价格可比基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行交易日期修正；
- F、进行区域因素修正；
- G、进行个别因素修正；
- H、求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

4. 关于机器设备的评估

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

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

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确定。

①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2011年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

②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。

③安装工程费的确定

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，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④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、工程监理费、招投标管理费及环评费等，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。

工程建设其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	计算公式	取费依据
1	建设单位管理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	财建[2002]394号
2	工程监理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	发改价格(2007)670号
3	勘察设计费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]10号
4	招投标管理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]1980号
5	环评费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]125号

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，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 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

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：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

5. 无形资产

1) 土地使用权

土地使用权为被评估单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。本次采用成本逼近法进行评估。成本逼近法的基本思路是把土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上的得到实现的要求，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。成本逼近法的计算公式如下：

土地价格=[土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益]

2) 其他无形资产

其他无形资产为企业自行购入的财务分析软件。

本次评估，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，对企业自行购入的软件已进行升级的软件，按该版本的公开市场销售价确定评估值，未进行升级的软件，按该软件最新版本的公开市场销售价扣减升级费用后确定评估值。

6. 关于负债的评估

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。

（三）收益法介绍

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。本次评估的股权价值没有考虑控制权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

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：

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

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：

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

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

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。

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，本公司实施对友谊集团提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按友谊集团提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及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，对友谊集团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三组，包括资产基础法评估组、收益法评估组、综合组到评估现场。

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）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据友谊集团提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对现金及银行存款，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行存款对账单及银行余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、机器设备、电子设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 主要资产实际状态的调查

房屋建筑物和设备类采用重点和一般相结合的原则，在友谊集团资产管理工作人员的配合下实地观察房屋建筑物和设备类的使用情况及现状。在调查的基础上完善相关调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据友谊集团的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资

产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿等资料。

（三）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。

（四）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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

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）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 企业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；
4. 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，也不考虑可能会发生的生产经营变化；
5. 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；
6. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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；
8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对友谊集团的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2011年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值204,926.66万元，评估值221,192.63万元，评估增值16,265.97万元，增值率7.94%；负债账面价值177,870.46万元，评估值141,788.23万元，评估减值36,082.23万元，减值率20.29%；净资产账面价值27,056.20万元，评估值79,404.40万元，评估增值52,348.20万元，增值率193.48%。详见下表。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2011年12月31日

被评估单位：大连友谊集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	130,501.68	117,893.80	-12,607.88	-9.66
2	非流动资产	74,424.98	103,298.83	28,873.84	38.80
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	58,646.12	101,137.31	42,491.19	72.45
7	投资性房地产				
8	固定资产	9,932.39	1,860.20	-8,072.19	-81.27
9	在建工程				
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	469.15	301.32	-167.83	-35.77
15	开发支出				
16	商誉	5,377.33	-	-5,377.33	-100.00
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	204,926.66	221,192.63	16,265.97	7.94
21	流动负债	107,652.80	71,570.56	-36,082.23	-33.52
22	非流动负债	70,217.67	70,217.67	0.00	0.00
23	负债总计	177,870.46	141,788.23	-36,082.23	-20.29
24	净资产（所有者权益）	27,056.20	79,404.40	52,348.20	193.48

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，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。友谊集团在评估基准日2011年12月31日的净资产账面值为27,056.20万元，评估后的股东全部权益价值为80,345.02万元，评估增值53,288.82万元，增值率196.96%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为80,345.02万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值79,404.40元，高940.62万元，高1.18%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（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，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法评估是以友谊集团资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了友谊集团存在的不可确指的无形资产价值，如客户资源等。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结果的选取

2011年以来，欧洲债务危机愈演愈烈，加之美债危机推波助澜，世界经济复苏步伐缓慢。变化不稳的国际经济环境对中国经济产生了巨大的负面影响。中国宏观经济增速放缓，经济下行压力不断加大。零售企业，尤其是中小型零售企业所受冲击尤其突出，冲击是来自多方面的。而零售业作为快速消费品的主要通道，所受影响不容忽视。中小零售企业在资金链上本来很脆弱，尤其是在这样的大环境下，压力巨大。大连市商业建筑的人均面积早已超过发达国家的水平，零售行业竞争非常激烈。因此企业未来存在较大的经营风险和财务风险，具有很大的不确定性。通过以上分析，我们选用基础法作为本次大连嘉威德投资有限公司受让大连友谊集团有限公司股权价值参考依据。由此得到大连友谊集团有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为79,404.40万元。

十一、特殊事项说明

1. 本次评估对大连友谊（集团）股份有限公司的长期投资采用了市场法进行评估。2012年2月，大连友谊集团有限公司将持有大连友谊2,700万股，占大连友谊总股本的7.58%，性质为A股无限售条件流通股转让给广东温氏投资有限公司。每股转让价格为6.10元/股，股份转让总价款为人民币16,470万元。本次转让完成过户后，友谊集团持有大连友谊10666万股，占上市公司总股本的29.92%。2012年9月18日前30个交易日的每日加权评估价格算术评估值为5.49元/股，考虑控股权溢价和协议转让折价因素影响，友谊集团持有大连友谊10,666万股的股权评估值为52,542.36万元。评估基准日大连友谊集团有限公司持有大连友谊13,366万股，2012年9月18日大连友谊集团有限公司股东权益价值评估值为67,976.96万元。比评估基准日的评估值79,319.41万元，降低了11,342.45万元，降低率为14.30%。

股价（某日前30个交易日的每日加权评估价格算术评估值）对大连友谊集团有限公司股东权益价值评估值影响的敏感性分析如下：

股价	股票价值	全部股东权益价值评估值	变动比率
5.59	760,929,400.00	750,575,327.09	10.42%
5.49	690,123,626.30	679,769,553.39	0.00%
5.39	739,597,400.00	729,243,327.09	-7.28%

提醒报告使用者应根据评估基准日的评估值的基础上，考虑期后大连友谊的股价的变

化的金额对其影响之后，确定实际成交日大连友谊集团有限公司股东全部权益价值。

2. 本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我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。

3. 本报告提出的评估结果是在友谊集团提供必要的资料基础上形成的，我们对友谊集团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、准确性和完整性由友谊集团负责并承担相应的责任。

4. 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的友谊集团纳入评估范围的股东全部权益的市场价值，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。

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. 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。

7. 本次评估未考虑控制权溢价、缺乏控制权折价和流动性折扣给评估结论带来的影响。

8. 本次评估中，评估师未对各种隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，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，通过实地勘察作出的判断。

9. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时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。

10. 大连友谊集团有限公司的子公司（大连友谊春柳购物中心）纳入本次评估范围内的房屋建筑物中的六间简易房、活动板房、换衣室、职工食堂未有任何合法的建设手续，故评估值以账面值列示。

11. 大连天富大酒店所有的坐落在大连市中山区天津街 187 号天富大酒店钢混结构楼一

幢，总建筑面积为 24247.68 平方米，占地面积为 1290.27 平方米，共计 21 层及办公用具和设备等共 34 项财产，已交付给申请执行人抵偿债务。

12. 西南路 876 号春柳购物 1—5 层建筑面积 5412.72 平方米、长江路 141 号胜利库 1—2 层建筑面积 2694.12 平方米、人民路 91 号综合楼建筑面积 805.91 平方米、人民路 8—1 号外商俱乐部 1 层、7—11 层建筑面积 11822.34 平方米房屋及其附属资产的所有权，已交付给债权人抵偿债务，现上述资产尚未办理产权过户手续仍登记在大连友谊集团有限公司名下，2008 年 3 月大连友谊集团有限公司与中国东方资产管理公司大连办事处签订《委托经营合同》，合同标明中国东方资产管理公司大连办事处委托大连友谊集团有限公司经营上述资产，一年的委托收益费 800 万元。

13. 友谊集团欠付中国信达资产管理有限公司沈阳办事处短期借款本息合计 24,158.87 万元。友谊集团作为债务重组已处理完毕。

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。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

大连嘉威德投资有限公司拟受让 大连友谊集团有限公司股权项目 资产评估报告书附件

元正评报字[2012]第 139 号

1. 被评估单位的审计报告；
2. 委托方和被评估单位企业法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托方及被评估单位的承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 评估机构资格证书；
7. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
8. 评估机构企业法人营业执照；
9. 签字注册资产评估师资格证书；
10. 照片。

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。

一、被评估单位评估基准日审计报告

二、委托方和被评估单位企业法人营业执照

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

四、委托方及被评估单位承诺函

五、签字注册资产评估师承诺函

六、评估机构资产评估资格证书

七、评估机构证券期货相关业务评估资格证书

八、评估机构企业法人营业执照

九、签字注册资产评估师资格证书

十、照 片