

# 大连友谊（集团）股份有限公司拟收购资产项目 资产评估报告书

元正评报字[2013]第002号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇一三年一月五日

# 目 录

声明	第 1 页
一、资产评估报告书（摘要）	第 2 页
二、资产评估报告书（正文）	第 4 页
1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者	第 4 页
2. 评估目的	第 6 页
3. 评估对象和评估范围	第 7 页
4. 价值类型及其定义	第 7 页
5. 评估基准日	第 7 页
6. 评估依据	第 7 页
7. 评估方法	第 9 页
8. 评估程序实施过程 and 情况	第 9 页
9. 评估假设	第 11 页
10. 评估结论	第 11 页
11. 特别事项说明	第 12 页
12. 评估报告使用限制说明	第 13 页
13. 评估报告日	第 13 页
14. 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	第 13 页

# 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）股份有限公司拟收购资产项目 资产评估报告书摘要

元正评报字[2013]第 002 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）股份有限公司（以下简称大连友谊股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素恰当选择价值类型和评估方法，按照必要的评估程序，对大连友谊股份拟收购辽阳京都商城有限公司（以下简称京都商城）的部分资产在 2012 年 11 月 30 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友谊股份拟收购资产的合理需求，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。

二、评估对象：单项资产价值。

三、评估范围：京都商城申报的房产及土地使用权（详见评估明细表）。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2012 年 11 月 30 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，本次评估对房产采用收益法进行评估，对于土地使用权采用市场法和假设开发法进行评估。

七、评估结论：在实施了上述资产评估程序后，在本报告所揭示的假设前提条件基础上，评估结果如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 11 月 30 日

被评估单位：辽阳京都商城有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施						
4-6-3	固定资产-管道及沟槽						
	设备类合计						
4-6-4	固定资产-机器设备类						
4-6-5	固定资产-车辆						
4-6-6	固定资产-电子设备						
4-6-7	固定资产-土地	516.60	516.60	5,566.50	5,566.50	977.52	977.52
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02
	减：固定资产减值准备						
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02

评估结论详细情况见评估明细表。

## 八、特别事项说明：

1. 本次评估房屋建筑物及土地面积以证载面积为准。
2. 我们委托了大连博合房地产评估有限公司对上述委估房地产进行了评估，并出具了博合房估字〔2012〕2152 号、博合土估字〔2012〕8361 号评估报告，本评估报告的评估结论采用了上述评估报告的评估结论。

## 九、评估报告日：2013 年 1 月 5 日。

## 十、注册资产评估师签字、盖章、和评估机构盖章

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

辽宁元正资产评估有限公司

# 大连友谊（集团）股份有限公司拟收购资产价值项目 资产评估报告书

元正评报字[2013]第 002 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）股份有限公司（以下简称大连友谊股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素恰当选择价值类型和评估方法，按照必要的评估程序，对大连友谊股份拟收购辽阳京都商城有限公司（以下简称京都商城）的部分资产在 2012 年 11 月 30 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）股份有限公司

### 1.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

大连友谊股份系于 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。

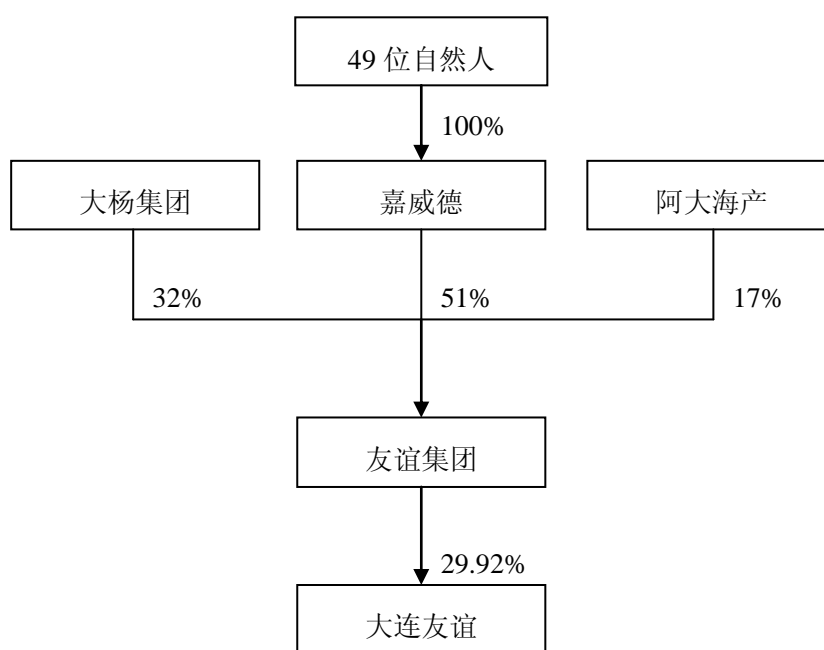
根据1997年6月13日股东大会批准10转2的分配方案，内部职工股增加至1,800万股，总股本增至13,200万股。

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。

2012年11月23日，大连友谊（集团）股份有限公司第五次临时股东大会审议通过《关于嘉威德受让一方地产所持大连友谊集团有限公司全部34.4%股权的议案》。根据该决议，2013年1月5日，嘉威德受让一方地产所持大连友谊集团有限公司全部34.4%股权变更手续办理完毕。

### 3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下：



### （二）被评估单位：辽阳京都商城有限公司

## 公司概况

企业名称：辽阳京都商城有限公司

企业住所：辽阳市白塔区新运大街 73 号

法定代表人：王英志

注册资本：人民币壹佰万元

实收资本：人民币壹佰万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：家用电器，五金，建筑材料，百货，鞋帽，服装，针纺织品，钟表眼镜，照相器材，土产日杂（不含烟花爆竹），化工产品（不含危险品），交通旅游用品，家具，文具，食品（凭许可证经营至 2012 年 12 月 17 日）；房屋代理销售；出租柜台；广告服务（凭许可证经营；台球、电动玩具、模拟机、游戏机、电影放映、健身、预包装食品经营（限分支机构经营）。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易（范围内行政许可项目凭相关有效许可经营）；物业管理（需资质的凭资质证书经营）。

成立日期：一九九五年四月十九日

营业期限：自一九九五年四月十九日至二〇二五年四月十九日

### （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友谊股份拟收购资产的合理需求，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。



### 三、评估对象和评估范围

1. 评估对象为单项资产价值，即涉及上述经济行为资产所对应的部分权益价值。
2. 评估范围包括京都商城申报的 36,876.79 平方米的房产及 6,085.60 平方米的土地使用权（详见评估明细表）。

被评估单位已提供了评估对象相关权属资料，委估资产状况良好，可以正常使用。委估资产现已闲置。

### 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 2012 年 11 月 30 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股份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. 《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）；

2. 《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）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年）；
4. 《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；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年国务院令第55号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001）；
8. 《辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
9. 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）；
10. 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—不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估价值类型指导意见。

### （四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；

3. 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、辽阳市 2012 年 11 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》（2011）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. 中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
12. 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；
13. WIND 资讯；
14. 《UDC 联合商情》；
15. 《慧聪商情网》；
16. 企业提供的其它有关资料。

## 七、评估方法

对资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法，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，本次评估对房产采用收益法进行评估，对于土地使用权采用市场法和假设开发法进行评估。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司评估人员对委估资产履行评估程序和过程情况如下：

### 1. 明确评估业务基本事项

包括：委托方和相关当事方基本状况；资产评估目的；评估对象基本状况；价值类型及定义；资产评估基准日；资产评估限制条件和重要假设；其他说明的重要事项。在

明确上述基本事项的基础上，分析下列因素，是否承接资产评估项目：（1）评估项目风险。根据初步掌握的基础情况，具体分析执业风险，以判断风险是否超出合理范围。（2）专业胜任能力。根据所了解评估业务的基础情况和复杂性，分析本机构和评估人员是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。（3）独立性分析。根据职业道德要求和国家相关法律的规定，确认与委托方或相关当事人是否存在现实和潜在利害关系。

## 2. 签订业务约定书

包括：评估机构和委托方名称；资产评估目的；资产评估对象；资产评估基准日；出具报告的时间要求；资产评估报告使用范围；资产评估收费；双方的权利、义务及违约责任；签约时间；双方认为应当约定的其他重要事项。

## 3. 编制评估计划

包括：资产评估目的、资产评估对象状况；资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度；评估对象的性质、行业特点、发展趋势；资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况；相关资料收集情况；委托人或产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性；资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况。

## 4. 现场调查

对实物资产进行必要的现场勘察，确定资产是否存在及存在状态，资产的法律权属，采用逐项调查方法。

## 5. 收集评估资料

包括：资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证，也是进行分析、判断进而形成评估结论的基础。根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、详实地占有资料，并采取必要措施确信资料来源的可靠性。

## 6. 评定估算

包括：分析资产评估资料、对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性进行分析、验证、整理以形成评估结论。恰当选择资产评估方法，运用评估方法对评估对象的价值进行分析、计算、判断的过程，综合分析评估方法的相关性和恰当性，形成资产评估结论。建立内部复核制度。

## 7. 编制和提交评估报告

按有关资产评估报告的规范，编制评估报告书。根据资产业务性质和委托方或其他

报告使用者的要求，在遵守资产评估报告书规范和不引起误导的前提下，选择恰当的资产评估报告详略程度。以恰当的方式将资产评估报告书提交给委托人。在提交正式资产评估报告之前，与委托方等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见，并引导报告使用者合理理解资产评估结论。

## 8. 工作底稿归档

包括：资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时归档，并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

## 九、评估假设

评估假设 1) 本次评估是建立在委托方纳入本次评估范围的资产依旧继续按现用途使用为前提或假设。

评估假设 2) 本次评估是建立在委托方介绍的相关事项以及提供的相关资料是客观、真实、合法、合理和完整的，且全部委估资产不存在权属争议的假设基础之上。

评估假设 3) 本次评估是建立在委托方除其所提供的资料外，不再有会对本次评估结果产生实质影响的诉讼、争议及未决事项的假设基础之上。

评估假设 4) 本次评估是建立在评估基准日后，外部经营环境、经营风险和宏观经济均保持稳定。

评估假设 5) 本次评估是建立在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的基础之上。

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

在持续使用前提下，委估资产在评估基准日评估结果见下表。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 11 月 30 日

被评估单位：辽阳京都商城有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施						
4-6-3	固定资产-管道及沟槽						
	设备类合计						
4-6-4	固定资产-机器设备类						

4-6-5	固定资产-车辆						
4-6-6	固定资产-电子设备						
4-6-7	固定资产—土地	516.60	516.60	5,566.50	5,566.50	977.52	977.52
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02
	减：固定资产减值准备						
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02

评估结论详细情况见评估明细表。

## 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京都商城提供必要的资料基础上形成的，我们对京都商城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、准确性和完整性由京都商城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的大连友谊股份纳入评估范围的资产的市场价值，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. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司评估人员与委托方及其他各方无任何利害关系，全体人员恪守职业道德和职业规范。
5. 本次评估过程中，评估工作人员对房屋建筑物仅进行一般性查看，未进行结构测试，评估结果未考虑该等建筑物的内在结构状况可能存在损坏等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。
6. 本次评估房屋建筑物及土地面积以证载面积为准。
7. 我们委托了大连博合房地产评估有限公司对上述委估房地产进行了评估，并出具了博合房估字[2012] 2152号、博合土估字[2012] 8361号评估报告，本评估报告的评估结论采用了上述评估报告的评估结论。
8. 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。

9. 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。

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2012年11月30日起，至2013年11月29日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2013年1月5日。

## 十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

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

二〇一三年一月五日

# 大连友谊（集团）股份有限公司拟收购资产价值项目 资产评估报告书附件

元正评报字[2013]第 002 号

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托方承诺函；
- 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；
- 9、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。