

本报告依据中国资产评估准则编制

大连友谊（集团）股份有限公司
拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限
公司）投资入股所涉及的大连友谊（集团）股份有限公
司部分资产及负债项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第A06-0005号

（共1册，第1册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年十一月十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020103202501085
合同编号：	华亚正信[2025]第06-0013号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华亚正信评报字[2025]第A06-0005号
报告名称：	大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资入股所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分资产及负债项目
评估结论：	553,778,857.77元
评估报告日：	2025年11月18日
评估机构名称：	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员：	吴艳茹（资产评估师） 正式会员 编号：24060015 遇刚（资产评估师） 正式会员 编号：24120012
吴艳茹、遇刚已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

声 明

一、本资产评估报告依据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、委托人或者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；委托人或者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。

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和法律、行政法规规定的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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告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。

三、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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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、合法性负责。

五、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者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、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假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注并充分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
拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）
投资入股所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司
部分资产及负债项目
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2025]第 A06-0005 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对贵公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：大连友谊（集团）股份有限公司拟新设子公司，并以持有的不动产、部分动产及部分分公司的经营资产对全资子公司进行投资，同时附带相关负债及劳动力。为此，需对投资行为所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债。

评估范围：大连友谊（集团）股份有限公司申报的经审计的相关资产及负债，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债及租赁负债。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用成本法，大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设

全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债的评估结论：大连友谊（集团）股份有限公司拟向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资的净资产评估值（不含增值税）为伍亿伍仟叁佰柒拾柒万捌仟玖佰元(人民币 55,377.89 万元)。

资产及负债的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日 2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,192.47	13,195.37	2.90	0.02
非流动资产	2	29,102.08	51,498.97	22,396.89	76.96
固定资产	3	16,004.51	50,476.33	34,471.82	215.39
使用权资产	4	1,001.69	1,001.69	-	-
无形资产	5	11,876.30	15.05	-11,861.25	-99.87
长期待摊费用	6	219.59	5.90	-213.68	-97.31
资产总计	7	42,294.55	64,694.33	22,399.78	52.96
流动负债	8	8,743.26	8,743.26	-	-
非流动负债	9	573.19	573.19	-	-
负债合计	10	9,316.45	9,316.45	-	-
净资产	11	32,978.10	55,377.89	22,399.78	67.92

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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
拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）
投资入股所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司
部分资产及负债项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2025]第 A06-0005 号

大连友谊（集团）股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债在 2025 年 6 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人与产权持有人均为大连友谊（集团）股份有限公司。

（一）委托人及产权持有人概况

公司基本情况

企业名称：大连友谊(集团)股份有限公司

统一社会信用代码：9121020011831278X6

住所：辽宁省大连市中山区七一街 5 号

经营场所：辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建

法定代表人：李剑

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

类型：股份有限公司

成立日期：1992 年 7 月 28 日

主要经营范围：许可项目：烟草制品零售；生活美容服务；第三类医疗器械经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售；餐饮服务；出版物零售；酒类经营。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食用农产品零售；服装服饰零售；货物进出口；体育用品及器材零售；户外用品销售；鲜肉零售；新鲜水果零售；鲜蛋零售；水产品零售；宠物食品及用品零售；针纺织品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用品销售；化妆品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；新鲜蔬菜零售；鞋帽零售；医护人员防护用品零售；保健食品（预包装）销售；通信设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；企业管理咨询；家用电器销售；会议及展览服务；办公设备销售；照明器具销售；家用视听设备销售；珠宝首饰零售；市场营销策划；企业管理；广告设计、代理；娱乐性展览；珠宝首饰回收修理服务；缝纫修补服务；物业管理；停车场服务；柜台、摊位出租；直饮水设备销售；金银制品销售；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品零售；家具销售；制冷、空调设备销售；地产中草药（不含中药饮片）购销；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；音响设备销售；礼品花卉销售；箱包销售；皮革制品销售；办公用品销售；母婴用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；广告制作；广告发布；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司历史沿革及股权状况

1) 公司原控股股东为友谊集团，原系国有独资。2006年1月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行投资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连国资委持有友谊集团30%的股权，大杨集团、一方地产和联合担保分别持有友谊集团27%、26%、17%的股权。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连国资委为公司实际控制人。

2) 2006年4月，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合担保持有的友谊集团全部17%股权，友谊集团第一大股东大连国资委和第二大股东大杨集团放弃受让。转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的43%；大杨集团出资占注册资本的27%；大连国资委出资占注册资本的

30%。一方地产合并后持有友谊集团的股权比例达 43%，超过原第一大股东大连国资委 30%的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

3) 2007 年 11 月，大连国资委将持有友谊集团 30%股权中的 17%国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中 13%国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的 17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

4) 2008 年 1 月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团 8.6%和 8%的股权，合计为 16.6%的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的嘉威德。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

5) 2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17%国有股权通过大连产权交易所全部转让给阿大海产。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。

6) 2012 年 11 月，友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团 34.4%的股权，友谊集团其他股东大杨集团、阿大海产放弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团 34.4%的股权。股权转让完成后，友谊集团股权结构为：嘉威德出资占注册资本的 51%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司，其持有友谊集团 51%的股权，间接持有大连友谊 29.93%股权，不仅成为友谊集团的控股股东，而且成为公司的实际控制人。

7) 2016 年 6 月 28 日，友谊集团与武信投资控股签署《股份转让协议》，友谊集团通过协议转让方式将其持有的公司 10,000 万股转让给武信投资控股，该股权转让于 2016 年 7 月 20 日办理完成过户登记手续。转让完成后，武信投资控股持有公司

10,000 万股股份，占公司总股本的 28.06%，成为公司控股股东，陈志祥先生成为公司实际控制人。

截至评估基准日，大连友谊（集团）股份有限公司实收资本为 35,640.00 万元人民币，股本结构如下：

股本结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	持股数量（万股）	认缴出资比例（%）	股份性质
1	武信投资控股(深圳)股份有限公司	10,000.00	28.06	流通 A 股
2	贾非凡	1,249.22	3.51	流通 A 股
3	大连友谊集团有限公司	1,190.79	3.34	流通 A 股
4	朱敏	998.07	2.80	流通 A 股
5	郭宇	884.43	2.48	流通 A 股
6	方婷	857.39	2.41	流通 A 股
7	吴悠悠	753.13	2.11	流通 A 股
8	柏云禄	546.03	1.53	流通 A 股
9	晁畅	488.04	1.37	流通 A 股
10	乔宏	422.20	1.18	流通 A 股
11	其他股东	18,250.70	51.21	流通 A 股
合计		35640.00	100.00	

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一公司。

（三）资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

大连友谊（集团）股份有限公司拟新设子公司，并以持有的不动产、部分动产及部分分公司的经营资产对全资子公司进行投资，同时附带相关负债及劳动力。为此，需对投资行为所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股

份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债。

（二）评估范围

1.评估范围为大连友谊（集团）股份有限公司申报的经审计的相关资产及负债，包括货币资金、其他应收款、存货、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债及租赁负债。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
流动资产	1	131,924,701.15
货币资金	2	81,220,650.46
应收账款	3	3,445,785.76
预付账款	4	3,502,291.16
其他应收款	5	21,475,246.43
存货	6	22,280,727.34
非流动资产	7	291,020,821.04
固定资产	8	160,045,050.41
使用权资产	9	10,016,890.39
无形资产	10	118,763,020.87
长期待摊费用	11	2,195,859.37
资产总计	12	422,945,522.19
流动负债	13	87,432,616.75
应付账款	14	28,731,899.56
合同负债	15	36,450,353.06
应付职工薪酬	16	9,928.04
应交税费	17	1,052,028.93
其他应付款	18	11,201,901.86
一年内到期的非流动负债	19	5,247,959.40
其他流动负债	20	4,738,545.90
非流动负债	21	5,731,864.16
租赁负债	22	5,731,864.16
负债合计	23	93,164,480.91
净资产	24	329,781,041.28

上述产权持有人评估基准日的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为大华核字（2025）0011009137。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地
为评估目的服务；
2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映
委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取
价依据为：

（一）经济行为依据

大连友谊（集团）股份有限公司第十届董事会第十八次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会
常务委员会第七次会议第二次修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大
会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第
三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会
常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全
国人大常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共
和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大

常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

10. 《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（根据2021年7月27日发布的国务院令 第746号）；

11. 《关于加强以非货币资产出资的评估管理若干问题的通知》（财政部、国家工商总局发布财企[2009]46号）；

12. 《上市公司信息披露管理办法》（2025年3月26日中国证券监督管理委员会令第226号）；

13. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

14. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

15. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

16. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）；

17. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证、机动车登记证书；
3. 委托人（或相关当事方）提供的说明函；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
3. 《2025年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
5. 产权持有人提供的评估基准日的审计报告、财务报表；
6. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
7. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
8. 参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
9. 行业及地方工程造价信息（大连地区）；
10. 企业提供的相关工程预决算资料；
11. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产评估申报明细表；
2. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
3. 同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

执行评估业务，应当分析市场法、收益法和成本法三种资产评估方法的适用性，并选择评估方法。

本次评估根据评估目的、委估资产、价值类型、资料收集等情况，采用成本法和市场法进行评估。

（二）评估方法

重置成本法也称成本法，是指在资产评估时按被评估资产的现时重置成本扣除其各项损耗来确定被评估资产价值的方法。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

市场法又称市场价格比较法，通过比较被评估资产与近期交易类似资产的差异调整确定其价值。

市场法的基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数₁×修正系数₂×修正系数_n

（三）各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项

对各种应收账款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零元计算；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

（3）预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表

明收不到相应货物或不能形成权益的，参照其他应收款评估方法评估。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，核实相应权益是否实现，对已实现相应权益的，评估值确定为零元。

（4）其它应收款

其它应收款全部为其他应收款。

对各种其他应收款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

（5）存货

评估基准日存货为原材料、库存商品、在用周转材料。

1) 对于原材料，经核实为近期购进，且账面价值中已包含进货成本、运杂费、损耗、验收入库等其他合理费用，评估基准日市场价格变化不大，按账面值确定评估值。

2) 对于库存商品，库存商品均为近期购买准备销售的商品，考虑购入时间与评估基准日较近，按账面值确定评估值。

3) 对于在用周转材料，采用成本法进行评估。通过查询得到在用周转材料重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出在用周转材料评估值。

2. 非流动资产

（1）房屋建（构）筑物

A 根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的的市场交易活跃程度，本次对产权持有人房屋建（构）筑物采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

B 对于无土地使用权的房屋，采用重置成本法评估房屋的价值。其基本公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本的确定：

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③资金成本的确定

资金成本按照项目合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，可考虑加减点 3.5% 确定，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。本项目的合理建设工期为 4 年。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 / 2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税 = 建安综合含税造价 / 1.09 × 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税 = 建安工程含税造价 × 前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/ 1.06 × 6%。

⑤综合成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形

式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c) 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 50%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{打分法成新率} \times 50\%$$

(2) 机器设备

根据评估目的，评估价值类型，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和市场法进行评估。

1) 重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

$$\text{计算公式：评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣的增值税}$$

① 机器设备重置成本的确定

a 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

b 电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定评估值。

c 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%

② 成新率的确定

a 机器设备成新率的确定

对机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况、维修保养状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

b 电子设备成新率的确定

对电子设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对使用状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

2) 运输设备评估价值的确定

对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场上价格进行调整后确定其评估值。

市场法评估过程：

① 收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称，车辆型号和性能，生产厂家、出厂日期，了解实际技术状况及尚可使用年限。

② 选定旧机动车交易市场上可进行类比的对象。

选定的车辆必须具有可比性，包括：车辆型号、制造厂家、使用年限及行驶里程、车辆的实际技术状况。

③ 对待评估的车辆与选定类比对象的上述可比因素进行分析。

④通过分析调整差异确定评估价值。

（3）使用权资产

使用权资产主要核算产权持有人采用长期租赁方式租入的资产。

评估人员查阅了相关租赁合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等，对使用权资产进行了现场清查。在核实使用权资产原始入账金额、折旧期限、各期折旧等财务数据的基础上，以核实后的账面价作为评估值。

（4）无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权及其他无形资产。

对于土地使用权，由于房屋的评估值是房地合一的价值，已经包含土地使用权的价值，故土地使用权的评估值为零。

其他无形资产为外购的办公软件，本次采用市场法进行评估，对于评估基准日市场上有销售价格的，按照评估基准日的市场价格作为评估值；

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要核算租赁房产的装修费用或设备的改良支出等。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关租赁合同（协议）、记账凭证等，核对了摊销期、摊销额，摊销计算正确，以账面摊销额确定评估值。

由于长期待摊费用中绝大部分项目为装修费用或设备的改良支出，在房屋的评估过程中已考虑长期待摊费用的装修费用或设备的改良支出，故长期待摊费用的装修费用或设备的改良支出的评估值为零。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债及租赁负债，评估人员根据被产权持有人提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以产权持有人在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风

险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定评估工作计划。指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 委托人及产权持有人采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。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条件下进行的；

3. 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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设资产持续使用；

5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设委托人、产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

3. 假设评估基准日后，产权持有人在预测的各年度内能够均匀获得净现金流。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师、其他评估专业人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，在满足评估假设的前提下，采用成本法评估，大连友谊（集团）股份有限公司拟以资产及负债向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资所涉及的大连友谊（集团）股份有限公司持有的不动产及部分动产同时附带相关负债的评估结论：大连友谊（集团）股份有限公司拟向新设全资子公司（大连友谊商城有限公司）投资的净资产评估值（不含增值税）为伍亿伍仟叁佰柒拾捌万零伍佰元(人民币 55,377.89 万元)。

资产及负债的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,192.47	13,195.37	2.90	0.02
非流动资产	2	29,102.08	51,498.97	22,396.89	76.96
固定资产	3	16,004.51	50,476.33	34,471.82	215.39
使用权资产	4	1,001.69	1,001.69	-	-
无形资产	5	11,876.30	15.05	-11,861.25	-99.87
长期待摊费用	6	219.59	5.90	-213.68	-97.31
资产总计	7	42,294.55	64,694.33	22,399.78	52.96
流动负债	8	8,743.26	8,743.26	-	-
非流动负债	9	573.19	573.19	-	-
负债合计	10	9,316.45	9,316.45	-	-
净资产	11	32,978.10	55,377.89	22,399.78	67.92

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四）友谊商城一期房屋已取得房屋所有权证书，但占用的土地未取得土地使用权证书，土地使用权人为大连友谊集团有限公司，使用年限为 40 年，友谊商城一期房屋的评估值不包括占用的土地使用权的价值。产权持有人承诺就友谊商城一期房产产权变更登记时无对应土地使用权确定相关解决措施，不影响本次投资工作。

（五）产权持有人与大连友谊集团有限公司签署的《房屋租赁合同》，承诺将在新

设子公司设立后，对子公司投资时与大连友谊集团有限公司办理《房屋租赁合同》合同主体变更手续。

（六）产权持有人将资产及对应债权、债务整体投资，满足相关财税政策规定，承诺在投资实施过程中取得债权债务人同意后办理主体变更手续。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告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。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 11 月 18 日。

（签章页）

资产评估师



资产评估师：



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二五年十一月十八日

资产评估报告附件目录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、产权持有人审计报告（含会计报表和附注）
- 三、产权持有人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 九、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 十、资产评估明细表和各级汇总表