

国泰君安证券股份有限公司
关于大连友谊（集团）股份有限公司
重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组
存在拟置出资产情形相关事项之
专项核查意见

2016年6月24日，中国证券监督管理委员会发布了《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问答》”）。国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为本次重大资产重组的独立财务顾问，按照《问答》的要求对上市公司所涉及的事项进行了专项核查，并发表了核查意见。

本核查意见中所引用的简称和释义，如无特殊说明，与《大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》释义相同。

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

截至本专项核查意见出具之日，上市公司、实际控制人、控股股东、关联方、收购人等承诺相关方尚在履行中的承诺如下：

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	承诺履行情况
权益变动 报告书中 所作承诺	股份 限售	武信投资 控股（深 圳）股份有 限公司	本次收购完成后的 12 个月内，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份， 但该等股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的除外。 12 个月后按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执 行。	承诺时间：2016 年 06 月 29 日；承诺期限： 2016 年 07 月 20 日至 2017 年 07 月 20 日。	已经履行 完毕承诺
	股份限售	陈秋萍	收购完成后的 12 个月内（2017 年 7 月 20 日前），本人不转让在上市公司拥 有权益的股份，但该等股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让 的除外。 12 个月后按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执 行。	承诺时间：2016 年 06 月 29 日；承诺期限 2016 年 07 月 20 日至 2017 年 07 月 20 日。	已经履行 完毕承诺
	保持上市 公司独立 性承诺	武信投资 控股（深 圳）股份有 限公司及 实际控制 人陈志祥	（一）保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理 人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在本公司/本人及本公司/本人控 制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。 2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司/本人控制的其他企业之 间完全独立。 3、本公司/本人向上市公司推荐董事、监事、总经理等高级管理人员人选均 通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任 免决定。 （二）保证上市公司资产独立 1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。 2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司/本人及本人控制的其他企业占 用的情形。 （三）保证上市公司的财务独立	承诺时间：2016 年 06 月 29 日；承诺期限 2016 年 07 月 20 日起长期	正常履行 当中

		<p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。</p> <p>2、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司/本人及本人控制的其他企业共用银行账户。</p> <p>3、保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业/本人及本人控制的其他企业兼职。</p> <p>4、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>5、保证上市公司能够独立作出财务决策，本公司/本人不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>（五）保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>2、保证本公司/本人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p> <p>3、保证本公司及本公司控制的其他企业/本人及本人控制的其他企业避免从事与上市公司主营业务具有实质性竞争的业务。</p> <p>4、保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业/本人及本人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>		
--	--	--	--	--

保持上市公司独立性承诺	陈秋萍	<p>在本人之一致行动人陈志祥作为上市公司实际控制人,且本人持有上市公司股份期间,保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本人及本人控制的其他企业完全分开,保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性,具体如下:</p> <p>(一) 保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬,不在本人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务;</p> <p>2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本人控制的其他企业之间完全独立;</p> <p>3、本人及本人控制的其他企业向上市公司推荐董事、监事、总经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行,不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。</p> <p>(二) 保证上市公司资产独立</p> <p>1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产;</p> <p>2、保证上市公司不存在资金、资产被本人及本人控制的其他企业占用的情形。</p> <p>(三) 保证上市公司的财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系,具有规范、独立的财务会计制度;</p> <p>2、保证上市公司独立在银行开户,不与本人及本人控制的其他企业共用银行账户;</p> <p>3、保证上市公司的财务人员不在本人及本人控制的其他企业兼职;</p> <p>4、保证上市公司依法独立纳税;</p> <p>5、保证上市公司能够独立作出财务决策,本人不干预上市公司的资金使用。</p>	承诺时间: 2016年06月29日;承诺期限2016年07月20日起长期。	正常履行当中
-------------	-----	---	---------------------------------------	--------

		<p>(四) 保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构；</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；</p> <p>2、保证本人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预；</p> <p>3、保证本人及本人控制的其他企业避免从事与上市公司主营业务具有实质性竞争的业务；</p> <p>4、保证尽量减少本人及本人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p>		
避免同业竞争承诺	武信投资控股（深圳）股份有限公司及实际控制人陈志祥	<p>一、本公司/本人确认：本公司/本人已经充分了解，上市公司（包括其控制的子公司，下同）现有主营业务为商业零售、酒店服务和房地产开发与销售。</p> <p>二、截至本承诺出具之日，本公司/本人及本公司/本人直接、间接控制的其他任何公司、企业或者单位（以下简称“本公司/本人及下属企业”）与上市公司现有主营业务不存在同业竞争。</p> <p>三、本公司/本人承诺，在本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人期间，本公司及下属企业/本人及下属企业均不从事与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务，也不对任何与上市公司构成竞争或可能构成竞争的其他企业进行以控股为目的的投资。如果本公司及下属企业/本人及下属企业从任何第三方获得的任何与上市公司经营的业务有竞争或可能有竞争的商</p>	承诺时间：2016年06月29日；承诺期限2016年07月20日起长期。	正常履行当中

			<p>业机会，则将立即通知上市公司，并将该商业机会让予上市公司。</p> <p>四、本公司/本人保证不利用对上市公司的控制关系，从事或参与从事有损上市公司及其其他股东利益的行为。</p> <p>以上承诺和保证在上市公司于国内证券交易所上市，且本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。如因违反本次承诺事项给上市公司或其他投资者造成损失的，本公司/本人将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。</p>		
避免同业竞争承诺	陈秋萍	<p>一、本人确认：本人已经充分了解，上市公司（包括其控制的子公司，下同）现有主营业务为商业零售、酒店服务和房地产开发与销售。</p> <p>二、截至本承诺出具之日，本人及本人控制的其他任何公司、企业或者单位（以下简称“本人及下属企业”）与上市公司现有主营业务不存在同业竞争。</p> <p>三、本人承诺，在本人之一致行动人陈志祥作为上市公司实际控制人，且本人持有上市公司股份期间，本人及本人控制的企业均不从事与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务，也不对任何与上市公司构成竞争或可能构成竞争的其他企业进行以控股为目的的投资。如果本人及本人控制的企业从任何第三方获得的任何与上市公司经营的业务有竞争或可能有竞争的商业机会，则将立即通知上市公司，并将该商业机会让予上市公司。</p> <p>四、本人保证不利用本人之一致行动人陈志祥对上市公司的控制关系，从事或参与从事有损上市公司及其其他股东利益的行为。</p> <p>以上承诺和保证在上市公司于国内证券交易所上市，且本人之一致行动人陈志祥作为上市公司实际控制人，且本人持有上市公司股份期间持续有效且不可撤销。如因违反本次承诺事项给上市公司或其他投资者造成损失的，本人将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。</p>	<p>承诺时间：2016年06月29日；承诺期限2016年07月20日起长期。</p>	正常履行当中	
减少和规范关联交易	武信投资控股（深	<p>在本公司/本人持有/间接持有大连友谊股份并对大连友谊具有控制权或具有重大影响期间，本公司/本人及本公司/本人直接、间接控制的任何公司、</p>	<p>承诺时间：2016年06月29日；承诺期限2016</p>	正常履行当中	

	易	圳)股份有限公司及实际控制人陈志祥	企业及其他单位将尽力避免及规范与大连友谊及其子公司的关联交易;对于无法避免或有合理理由存在的关联交易,本公司/本人及本公司/本人控制的企业将与大连友谊依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律、法规、规范性文件以及大连友谊公司章程等的规定,依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务,保证关联交易定价公允、合理,交易条件公平,保证不利用关联交易非法转移大连友谊的资金、利润,亦不利用关联交易从事任何损害大连友谊及其他股东合法权益的行为。 如因违反本次承诺事项给大连友谊或其他投资者造成损失的,本公司/本人将向大连友谊或其他投资者依法承担赔偿责任。	年 07 月 20 日起长期。	
	减少和规范关联交易	陈秋萍	在本人之一致行动人陈志祥间接持有大连友谊股份并对大连友谊具有控制权或具有重大影响期间,本人及本人控制的任何公司、企业及其他单位将尽力避免及规范与大连友谊及其子公司的关联交易;对于无法避免或有合理理由存在的关联交易,本人及本人控制的企业将与大连友谊依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律、法规、规范性文件以及大连友谊公司章程等的规定,依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务,保证关联交易定价公允、合理,交易条件公平,保证不利用关联交易非法转移大连友谊的资金、利润,亦不利用关联交易从事任何损害大连友谊及其他股东合法权益的行为。 如因违反本次承诺事项给大连友谊或其他投资者造成损失的,本人将向大连友谊或其他投资者依法承担赔偿责任。	承诺时间:2016年06月29日;承诺期限2016年07月20日起长期。	正常履行当中
资产重组时所作承诺	不进行重大资产重组承诺	大连友谊(集团)股份有限公司	公司承诺自《终止重大资产重组的公告》刊登之日起三个月内不再筹划重大资产重组事项。	承诺时间:2016年05月19日;承诺期限2016年05月19日至2016年08月19日。	已经履行完毕承诺

与股权分置改革相关的承诺	股份减持承诺	大连友谊集团有限公司	1、履行法定承诺的限售期；2、在法定承诺的限售期内，大连友谊集团有限公司通过深圳证券交易所挂牌交易方式出售所持有的大连友谊有限限售条件的流通股股份的价格不低于股改方案实施后首个交易日收盘价的 150%，该限售价格遇公司送股或转增股本、增发新股或配股、派息等情况使公司股份总数或股东权益发生变化的，按照有关规定调整。	承诺时间：2006 年 07 月 14 日；承诺期限：1,188 万股的可上市流通时间为 2007 年 7 月 18 日；2,376 万股的可上市流通时间为 2008 年 7 月 18 日；10,044 万股的可上市流通时间为 2009 年 7 月 18 日	已经履行完毕承诺
解除限售流通股出售事宜的承诺	股份限售承诺	大连友谊集团有限公司	如果大连友谊集团有限公司计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 及以上的，大连友谊集团有限公司将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告，包括拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因及深交所要求的其他内容。	承诺时间：2009 年 07 月 23 日；承诺期限：2009 年 07 月 27 日至 2016 年 7 月 20 日	已经履行完毕承诺
权益变动报告书中所做的承诺	保持公司独立性承诺	大连嘉威德投资有限公司	<p>（一）保证上市公司人员独立。</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在嘉威德及其关联方担任经营性职务。</p> <p>2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与嘉威德及其关联方之间完全独立。</p> <p>（二）保证上市公司资产独立完整。</p> <p>1、保证上市公司具有独立完整的资产。</p> <p>2、保证嘉威德及其关联方不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。</p> <p>（三）保证上市公司的财务独立。</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p>	承诺时间：2012 年 11 月 5 日；承诺期限：2009 年 11 月 5 日至 2016 年 07 月 20 日	已经履行完毕承诺

		<p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度。</p> <p>3、保证上市公司独立在银行开户，不与嘉威德及其关联方共用银行账户。</p> <p>4、保证上市公司的财务人员不在嘉威德及其关联方兼职。</p> <p>5、保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>6、保证上市公司能够独立作出财务决策，嘉威德及其关联方不干预上市公司的资金使用。</p> <p>（四）保证上市公司机构独立。</p> <p>1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>（五）保证上市公司业务独立。</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>2、保证嘉威德除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p>		
避免同业竞争承诺	大连嘉威德投资有限公司	<p>1、在嘉威德直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，嘉威德保证不利用自身对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为；</p> <p>2、本次收购完成后，嘉威德及其关联方将不再新增与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的业务；</p> <p>3、嘉威德在控股友谊集团后，将帮助友谊集团提升其控股子公司的经营业绩，培育优良的经营主体，谋求早日将同业企业纳入上市公司一体化管理，从而彻底解决同业竞争问题；</p> <p>4、无论何种原因，如嘉威德及其关联方获得可能与上市公司构成同业竞争</p>	<p>承诺时间：2012年11月5日；承诺期限：2012年11月5日至2016年07月20日</p>	已经履行完毕承诺

			的业务机会，嘉威德将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求嘉威德或其关联方放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证监会许可的其他方式加以解决。		
减少和规范关联交易	大连嘉威德投资有限公司	<p>1、不利用自身对上市公司的股东地位及重大影响，谋求上市公司在业务合作等方面给予嘉威德及其关联方优于市场第三方的权利，或与上市公司达成交易的优先权利；</p> <p>2、杜绝嘉威德及其关联方非法占用上市公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司违规向嘉威德及其关联方提供任何形式的担保；</p> <p>3、嘉威德及其关联方不与上市公司及其控制的企业发生不必要的关联交易，如确需与上市公司及其控制的企业发生不可避免的关联交易，嘉威德保证：</p> <p>（1）督促上市公司按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和上市公司章程的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，嘉威德将严格履行关联股东的回避表决义务；</p> <p>（2）遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，以市场公允价格与上市公司进行交易，不利用该类交易从事任何损害上市公司利益的行为。</p>	<p>承诺时间：2012年11月5日；承诺期限：2012年11月5日至2016年07月20日</p>	已经履行完毕承诺	

经核查，独立财务顾问认为，截至本专项核查意见出具之日，上市公司及其相关承诺方作出的主要公开承诺不存在不规范的情形，上市公司及上述相关承诺方不存在不履行承诺或承诺到期未履行完毕的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

(一) 上市公司最近三年的规范运作情况

1、最近三年违规资金占用、违规对外担保情况

(1) 资金占用情形

截至本核查意见出具日，上市公司不存在资金被关联方非经营性占用的情形。

(2) 对外担保情形

截至本核查意见出具日，上市公司不存在违规对外担保的情形。

2、上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年行为规范情况

截至本核查意见出具日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉违规正被中国证监会立案调查的情形，且最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事情况。

(二) 独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：最近三年上市公司运作规范，不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉违规正被中国证监会立案调查的情形，且最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事情况。

政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事情况。最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事情况。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）关于“是否存在虚假交易、虚构利润”的说明

大连友谊最近三年财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为大华审字[2018]006364号、大华审字[2019]第007133号、及大华审字[2020]007119号标准无保留意见的审计报告。经核查，独立财务顾问认为，最近三年大连友谊不存在虚假交易、虚构利润的情况。

（二）关于“是否存在关联方利益输送”的说明

经查阅大连友谊最近三年的审计报告、年度报告、关联交易公告、董事会决议、股东会决议、独立董事意见，独立财务顾问认为，大连友谊最近三年的年度报告和审计报告中均已完整披露最近三年的关联交易情况，未发现存在关联方利益输送的情形。

（三）关于“是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定”的说明

针对上市公司2017年度、2018年度和2019年度的财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）均出具了标准无保留意见的《审计报告》。

大连友谊的会计基础工作规范，会计处理严格按照会计准则和公司管理层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

（四）是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

经查阅大连友谊最近三年的审计报告、董事会决议，大连友谊最近三年除按财政部 2017 年、2018 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》、《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》，《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）进行会计政策变更外，不存在其他会计政策变更、会计差错更正或会计估计变更。

经核查，独立财务顾问认为，最近三年大连友谊主要会计政策保持一致，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（五）应收账款、存货的资产减值准备情况

大连友谊 2019 年度应收账款、存货、商誉等均按公司会计政策进行减值测试和计提，减值测试和计提符合企业会计准则的规定，大连友谊 2019 年度应收账款、存货、商誉减值准备的计提情况如下：

项目	2019 年度
应收账款坏账准备	-200,672.74
存货跌价准备	56,676,644.10
商誉减值准备	-

注：2019 年度大连友谊无商誉。

经查阅上市公司 2019 年的年度报告和审计报告及公司提供的其他相关资料，了解上市公司的收入确认政策、比较最近三年营业收入和成本的波动情况、分析其变动趋势，对主要的客户分析其经营状况，判断其是否具备付款能力，并查阅历史交易和回款情况，本独立财务顾问认为，上市公司制定的应收账款、存货准备计提政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况。

（六）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司最近三年的业绩真实，未发现存在虚假交易、虚构利润、关联方利益输送、调节会计利润以符合或规避监管要求

以及滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

五、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

本次交易为上市公司将持有的子公司股权及对子公司的债权转让给信用投资。本次交易标的为上市公司持有的大连盛发 100% 股权、沈阳星狮 100% 股权、邯郸发兴 100% 股权，上市公司对大连盛发 48,733.18 万元债权、对沈阳星狮 108,578.46 万元债权及对邯郸发兴 32,116.21 万元债权。

（一）评估作价情况

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第 126-1 号），对大连盛发采用资产基础法进行评估。经评估，大连盛发于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的全部股东权益评估价值为-12,950.73 万元，增值率为 0.01%，上市公司持有的 100% 股权对应价值为-12,950.73 万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第 126-2 号），对沈阳星狮采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的全部股东权益评估价值为-23,940.43 万元，增值率为 6.58%，上市公司持有的 100% 股权对应价值为-23,940.43 万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第 126-3 号），对邯郸发兴采用资产基础法进行评估（其中存货项目使用假设开发法）。经评估，邯郸发兴于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的全部股东权益评估价值为-4,732.63 万元，增值率为 1.18%，上市公司持有的 100% 股权对应价值为

-4,732.63 万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司拟收购债权涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第 132 号），对上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权进行价值分析。经评估，截至 2019 年 12 月 31 日上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权价值为 189,427.85 万元。

具体评估结果及作价情况如下：

单位：万元

类别	项目	净资产	评估值
		A	B
股权	大连盛发 100% 股权	-12,951.99	-12,950.73
	沈阳星狮 100% 股权	-25,626.24	-23,940.43
	邯郸发兴 100% 股权	-4,789.01	-4,732.63
股权合计		-43,367.24	-41,623.79
债权	对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权	189,427.85	189,427.85
合计		146,060.61	147,804.06
合计作价			147,804.06

大连盛发 100% 股权、沈阳星狮 100% 股权、邯郸发兴 100% 股权评及上市公司对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权估值合计 147,804.06 万元，经交易双方协商按照 147,804.06 元作价，本次交易总价为 147,804.06 万元。

（二）评估方法

1、大连盛发的评估方法

（1）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法和成本法（资产基础法）。

（2）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象

价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

因为未能收集到类似公司交易案例，故未采用市场法；因为公司未来收益可以预测，风险可以合理预计，故可采用收益法；因为公司账务齐全，有可利用的历史资料，故可采用成本法（资产基础法）。

根据以上分析，本次评估确定采用收益法和成本法（资产基础法）进行评估。

（3）评估结论的确定方法

综合考虑不同评估方法差异，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用成本法（资产基础法）评估结果作为最终评估结论。

2、沈阳星狮的评估方法

（1）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法和成本法（资产基础法）。

（2）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

因为未能收集到类似公司交易案例，故未采用市场法；因为公司未来收益可以预测，风险可以合理预计，故可采用收益法；因为公司账务齐全，有可利用的历史资料，故可采用成本法（资产基础法）。

根据以上分析，本次评估确定采用收益法和成本法（资产基础法）进行评估。

（3）评估结论的确定方法

综合考虑不同评估方法差异，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用成本法（资产基础法）评估结果作为最终评估结论。

3、邯郸发兴的评估方法

（1）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法和成本法（资产基础法）。

（2）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

因为未能收集到类似公司交易案例，故未采用市场法；因为公司未来收益可以预测，风险可以合理预计，故可采用收益法；因为公司账务齐全，有可利用的历史资料，故可采用成本法（资产基础法）。

根据以上分析，本次评估确定采用收益法和成本法（资产基础法）进行评估。

（3）评估结论的确定方法

综合考虑不同评估方法差异，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用成本法（资产基础法）评估结果作为最终评估结论。

4、债权标的的评估方法

（1）评估方法情况

由于评估对象为债权，无向第三方转让的计划，且在二级市场上不能取得与评估对象相同或类似债权的成交价格等交易资料，不宜采用市场法；评估对象属特定债权，也不宜采用收益法；债权人提供了债务形成的历史资料，能够采用抽查会计凭证和函证等审核程序对债务的真实性、有效性进行审核，且其未来应支付的金额可以确定，符合成本法的适用条件。根据本次评估目的，本次评估采用成本法。

（2）评估分析的价值类型及其定义

本次评估分析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。

（3）评估分析的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑价值分析对象自身条件等

因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

综上所述，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，以及相关资料的收集和分析情况，股权标的资产采用收益法和成本法(资产基础法)，债权标的资产采用成本法进行评估，评估结果可以反映评估对象于评估基准日的市场价值。

(三) 评估假设

1、股权标的资产的评估假设

(1) 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评估。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) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

(2) 一般假设

1) 假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2) 假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5) 假设评估基准日后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。

(3) 具体假设

1) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3) 本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为年中流入，现金流出为年中流出。

5) 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

2、债权标的资产的评估假设

(1) 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) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指假定债务人在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

(2) 一般假设

1) 假设评估基准日后债权人和债务人持续经营；

2) 假设评估基准日后国家、债权人和债务人所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3) 假设评估基准日后债权人和债务人的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

4) 假设债权人和债务人完全遵守所有有关的法律法规；

5) 假设和债权人及债务人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6) 假设评估基准日后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。

(3) 具体假设

1) 假设评估基准日后债权人和债务人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2) 本次评估假设债权人和债务人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3) 债权人对债务人具有控制权。

(四) 评估参数预测

本次评估中，本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见中京民信

出具的《武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》、《武汉信用投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》、《武汉信用投资集团股份有限公司拟收购债权涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》及相关评估说明。评估参数的选择是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括评估对象涉及的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括市场调查、大连友谊和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上确定的评估参数是基本合理的，符合评估对象实际情况。

经核查，本次评估的评估参数合理，符合标的资产的实际情况。

（五）履行必要的决策程序

上市公司已召开第九届董事会第二次会议，审议通过《关于本次交易有关的审计报告、评估报告及审阅报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的议案》和《关于本次交易定价的依据及公平合理性说明的议案》等议案，且董事会就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性作出了说明，独立董事就上述事项发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的涉及国有企业收购非国有资产，评估报告正在国有资产管理机构履行备案程序。

经核查，本次评估履行了必要的决策程序。

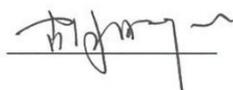
（六）独立财务顾问核查意见

综上所述，独立财务顾问认为，本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营状况，本次评估履行了必要的决策程序。

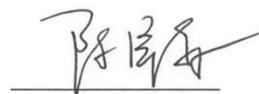
（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

项目主办人：



胡时阳



陈泽森



国泰君安证券股份有限公司

2020年5月29日