

中京民信（北京）资产评估有限公司  
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

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年五月



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》”）。中京民信（北京）资产评估有限公司（以下简称“中京民信”或“评估机构”）作为本次重大资产出售的资产评估单位，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、本次拟置出资产的评估作价情况

我公司出具的《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），对大连盛发采用收益法、成本法（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。

我公司出具的《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），对沈阳星狮采用收益法、成本法（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。

我公司出具的《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》（京信评报字（2020）第126-3号），对邯郸发兴采用收益法、成本法（资产基础法）进行评估。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。

我公司出具的《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采用成本法进行评

估。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。

## 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、债权标的资产的价值分析方法

### （1）价值分析方法情况

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）价值分析的价值类型及其定义

本次价值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）价值分析的选择说明

本次价值分析目的所对应的经济行为是与价值分析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，本次价值分析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

### （一）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平均流入，现金流出为平均流出；

(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。

## (二) 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我公司出具的《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或核准程序。

经核查，本次评估履行了必要的决策程序。

#### 六、核查意见

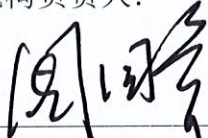
有限公司。

综上所述，评估机构认为，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《中京民信（北京）资产评估有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）专项核查意见》之签章页)

资产评估机构负责人：

  
周国章

签字资产评估师：

  
周洪

  
魏星

中京民信(北京)资产评估有限公司



2020年5月29日