

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用
涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-598号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇一九年十月十二日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080201901000

资产评估报告名称： 新疆友好（集团）股份有限公司拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2019]第01-598号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 朱宏杰（资产评估师）、张玮（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员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。

（九）资产评估专业人员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。

新疆友好（集团）股份有限公司拟对 新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用 涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-598号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新疆友好（集团）股份有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对新疆友好（集团）股份有限公司拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用的“友好”商标及天百商号使用权在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：新疆友好（集团）股份有限公司拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用“友好”商标及天百商号使用权，为此对新疆友好（集团）股份有限公司“友好”商标、天百商号使用权价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为新疆友好（集团）股份有限公司“友好”商标、天百商号使用权。评估范围为评估对象所对应的新疆友好（集团）股份有限公司“友好”商标、天百商号使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 6 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用收益法结果作为评估结论，具体如下：

经实施评估程序后，于评估基准日，新疆友好（集团）股份有限公司“友好”

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告
商标、天百商号使用权的评估值为 4834.00 万元（大写为人民币肆仟捌佰叁拾肆
万元整）。

评估结论详细情况详见评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，
即从 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需
重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持
续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的
目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场
的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担
的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应
当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2020 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数
量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）在本次采用收益法评估中，未来收益的预测是由商标使用单位做出的，
评估人员通过调查、了解企业以前年度有关财务指标和企业未来发展规划对商标
使用单位做出的未来收益的预测进行分析、判断和调整，并根据影响企业未来收
益的外部、内部若干不确定因素做出了评估假设。若企业发展前景或企业未来收
益的预期发生较大变化、评估假设出现不再合理的情况，将对本次评估结果产生
重大影响。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存
在产权瑕疵，评估人员通过公开渠道履行了商标权属方面的有关信息检索及核查
验证。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因清查评估程序受到限制的情形。



（七） 评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十二）本次评估目的是确定新疆友好（集团）股份有限公司委估“友好”商标及天百商号使用权于2019年6月30日为基准日的市场价值，为委托人拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用“友好”商标及天百商号使用权提供价值参考依据。

（十三）本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的未来销售预测是建立在商标使用者制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述销售预测的实现程度。我们在此提醒委托人和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响。

九、评估报告日：本评估报告日为2019年10月12日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告
评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中
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。



新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用
涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-598号

新疆友好（集团）股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，采用收益法，按照必要的评估程序，对新疆友好（集团）股份有限公司拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司有偿使用“友好”商标权及天百商号在 2019 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人及产权持有单位均为新疆友好（集团）股份有限公司，商标使用方为新疆领先实业（集团）有限责任公司，其他报告使用人为相关的当事方以及相关规定的报送备案的相关监管机构。

（一）委托人暨产权持有单位概况

1、注册登记情况

名称：新疆友好（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91650100228584428B

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号

法定代表人：聂如旋

注册资本：31149.14 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993-08-25

经营期限：1993-08-25 至长期

经营范围：食盐、瓶装酒、保健食品和其他预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)；散装食品的零售；肉食分割；药品零售；卷烟零售；图书、报刊、杂志零售；音像制品零售；二、三类医疗器械的销售；餐饮、文化餐饮管理；住宿(上述经营范围限所属分支机构经营，具体经营项目以所属分支机构的许可证核定为准)；普通货物运输；面食制品、丸子、面包、冰淇淋、(寿司)卤制品的现场制售(限所属分支机构经营)；儿童电子娱乐(限所属分支机构经营)；其他商业或服务的综合性经营及进出口业务(国家法律法规另有规定的除外)；仓储服务；搬运装卸服务；首饰加工、维修；电子商务服务；停车场服务；洗车服务；汽车装饰装潢；旅游开发；群众文化艺术活动的组织策划，歌舞表演；蔬菜、园艺作物、谷物的种植；水产品养殖；航空机票销售代理；房屋场地租赁；日用百货的销售；物业管理；会展服务；广告制作、设计、服务；农业种植；畜牧业养殖及农畜产品的销售。餐饮管理，群众文化艺术活动的策划、组织、歌舞表演。(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)

2、公司概况

新疆友好（集团）股份有限公司（以下简称“友好集团”）前身是乌鲁木齐友好商场，始建于1958年，属新疆老字号国有商业零售企业。

1987年经乌鲁木齐市人民政府批准在原址上改扩建，1989年投入营业。

1993年新疆维吾尔自治区经济体制改革委员会以新体改[1993]093号文批复，以定向募集方式改制设立乌鲁木齐友好商场股份有限公司。

1996年11月经中国证券监督管理委员会以证监发字[1996]340号文批复同意，友好集团于1996年11月19日首次公开发行2700万股股份，并于同年12月3日在上海证券交易所挂牌上市。

1998年实施资产战略性重组，与乌鲁木齐市天山百货大楼强强联合，组建了新疆友好（集团）股份有限公司。

2000年至2015年末，友好集团控股股东为乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司；2015年12月25日，乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司以协议方式将持有的友好集团股份转让给大商集团有限公司（以下简称“大商集团”）的事宜完成过户登记手续，本次权益变动后，大商集团成为友好集团第一大股东。

截至2019年6月30日止，友好集团累计发行股本总数311,491,352股，大商集团有限公司持有友好集团股份77,872,723股，占本公司总股本25.00%，为友好集团第一大股东。

友好集团是融商业、酒店餐饮、娱乐旅游、房地产开发、加油加气服务、物流仓储、电子商务、现代农业生态园为一体的综合性、多元化、跨地区、跨行业的集团化股份公司，经营数千个商品品牌、数十万种商品品种。友好集团以经营大众品牌店、一站式综合购物中心、社区百货店、超市大卖场等多种商业模式为一体，截至2019年6月30日，友好集团旗下拥有14家百货商场及购物中心（不含友好百盛、天百奥特莱斯）、17家友好超市独立店，分布在以首府乌鲁木齐市为核心的新疆多个地州城市。通过百货、超市、电器、餐饮、文化娱乐等多种业态的相辅相成，共同发展，凭借多年来培养的品牌优势、管理团队优势、商品和业态资源优势，以及建立在优质的商品品质和服务措施之上的良好口碑，友好集团的商业规模和商业零售总额连年名列新疆商业流通领域首位。

3、近三年来企业的资产、权益状况和经营业绩

财务指标	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产（万元）	599,217.23	523,865.52	499,346.46
负债（万元）	478,232.13	451,385.06	423,032.90
股东权益（万元）	120,985.10	72,480.46	76,313.56
经营业绩	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入（万元）	611,149.60	587,940.05	563,763.84
利润总额（万元）	-40,824.80	-48,708.20	5,806.05
净利润（万元）	-39,847.29	-47,798.89	4,767.14

注：上述财务报表已经由委托人提供并已经专业会计事务所审计。

（二）商标使用单位概况

1、注册登记情况

名称：新疆领先实业（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：916522012291338644

注册地址：新疆哈密市伊州区天山东路 86 号

法人代表：张力波

注册资本：8600 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：1994 年 10 月 26 日

营业期限：1994-10-26 至 2024-10-25

经营范围：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉、液体乳）；
现做现卖（面制品；糕点类）；保健食品；图书、音像制品的销售；（以上只限分
公司经营）餐饮服务、百货、针纺、服装、文化用品、体育用品、家用电器、通
讯器材、数码产品、饰品、化妆品、儿童玩具、日用杂品、五金、化工产品、建
材、金属材料、机电产品、畜产品、农副产品、装璜材料、新鲜蔬菜、鲜活肉蛋
产品、厨房卫生间用品、计生用品、电子监控设备的销售；肉制品、副产品的加
工及销售；珠宝玉器的加工销售；经营场地租赁；儿童娱乐；矿业开发；物业管
理；停车服务；企业管理服务；社会经济咨询服务；会议、展览服务；房地产中
介服务；家政服务；企业营销策划服务；广告的设计、制作

（三）委托人、产权持有人、商标使用方关系

委托人与产权持有人为同一方，商标使用方为委托人的商业合作方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门以
及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）与新疆友好（集团）股
份有限公司签订的《资产评估委托合同》，新疆友好（集团）股份有限公司拟向新
疆领先实业（集团）有限责任公司克拉玛依购物城项目提供商标、商号许可使用，
本次评估目的即对该经济行为所涉及的新疆友好（集团）股份有限公司“友好”

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据《资产评估委托合同》，本次评估对象是产权持有人于评估基准日 2019 年 6 月 30 日的委估“友好”商标及天百商号使用权。

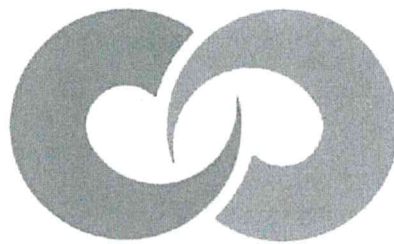
评估范围为截止 2019 年 6 月 30 日的新疆友好（集团）股份有限公司“友好”商标及天百商号使用权，无账面值。

1、商标信息

“友好”商标注册证号为第 4032689 号，商标注册人为新疆友好（集团）股份有限公司。

核定使用商品为第 35 类：进出口代理；拍卖；推销（替他人）；替他人作中介（替其它企业购买商品或服务）；人事管理咨询；商业场所搬迁；计算机录入服务；广告；审计；商业管理和组织咨询（截止）。

商标续展有效期至 2027 年 03 月 27 日，商标图案：



“天百”商标注册证号为第 1352312 号，商标注册人为新疆友好（集团）股份有限公司。

核定使用商品为第 35 类，商标有效期至 2020 年 01 月 06 日，商标图案：



（二）许可使用内容

按照委托人委托，许可使用“友好”商标及天百商号范围为普通许可，许可范围为领先集团克拉玛依购物城一期，建筑面积共计 14.6 万平方米。许可使用期限为 20 年。

评估范围及对象与资产评估业务委托约定书所载内容一致。

四、价值类型及其定义

（一）权属性质

注册商标所有权是指包括对注册商标的使用权、使用许可权和获取报酬权及转让权等权利。所谓使用权是指在符合国家有关法律、法规并不损害社会公共利益的前提下，以盈利或非盈利为目的直接或间接使用商标；所谓使用许可权和获取报酬权是指许可他人使用上述使用权规定的全部或部分权力并收取报酬的权利；转让权是指可以向他人转让上述使用权、使用许可权和获取报酬权的权利。

如果委估无形资产的所有者出让上述注册商标所有权，其将不再享有上述使用权、使用许可权、获取报酬权及转让权。

（二）价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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 2019 年 6 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 友好集团经营班子（扩大）会会议纪要（2019 年 9 月 16 日）；
2. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号）；
2. 《中华人民共和国商标法》（中华人民共和国主席令第 6 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
4. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令第 651 号）；
5. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 参考《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号。

（四）产权依据

1. 《商标注册证》。

（五）取价依据

1. 评估人员查询的商标设计费、办证费用价格信息询价资料；
2. 有关业务合同、合作协议；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
5. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
8. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
9. 产权持有人、商标使用单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 委托人即产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托人及产权持有单位承诺函；
4. 产权持有单位提供的商标权说明；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，无形资产价值的评估方法可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

经访谈与市场调查，委托评估的该项商标中，在公司品牌方面的商标广泛应用于产品中，在该行业处于领先地位，行业知名度较高，品牌给企业带来一定的超额利润。所以，对于已经应用于产品、且产生超额收益的商标可以采用收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内缺少类似无形资产的转让案例及可参考的相关信息和资料，故未选用市场法进行评估。

成本法是从重新获得或购买商标资产的角度分析重置成本来确定资产价值的一种方法。商标资产的重置成本包括设计费用、国家商标局收取的规费和其他费用（代理机构收取的费用），其数据可以获得，同时评估人员也了解到，商标注册后，也未进行形象方面的广告等形式的维护投入，不属于著名商标、驰名商标。因此评估人员认为其重置成本方法求得的结果不能反映其市场价值。

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：收益法。

（二）收益法的介绍

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，针对本次评估特定的评估目的及委估资产的具体情况，采用收益现值法的评估方法。

收益分成，通常实务中所说的收入分成或利润分成法，是通过比较企业与所处行业商标资产的通常收益贡献水平的差异，比较产生的收入贡献差异是收入分成收益，比较产生的利润贡献差异则是利润分成收益。收入分成也可视为节省许可费法。

[评估模型]

$$P_{\text{商}} = \alpha \cdot \left[\sum_{t=1}^n F_t / (1+i)^t + F_t / (1+i)^t \right]$$

式中：P 商——商标权无形资产价值

α ——商标贡献率

F_t——企业未来第 t 年收益额

i ——折现率

t ——序列年期

n ——经济年限

（三）评估结果的确定方法

本次评估采用了收益法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 9 月 26 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告

并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 9 月 30 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）基本假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 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；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
4. 本次评估假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本次评估未考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；
6. 评估范围仅以产权持有人申报为准，未考虑产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（三）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济政策不发生重大变化；
2. 公司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. 委估商标在预期寿命内，不会因为其他相关事项而影响其寿命；
4. 商标相关商品未来几年按预定规划发展，并可以预测其预期收益；
5. 企业能按预计的经营计划进行委估商标的推广，委估商标推广能按企业发展规划顺利的运营并达到预定的效果；
6. 无不可抗力对委估商标造成重大不利影响；

7. 委估商标产权清晰，不存在产权瑕疵事项；

8. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，新疆友好（集团）股份有限公司委估的商标使用权评估价值为 4834.00 万元（大写为人民币肆仟捌佰叁拾肆万元整）。

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2020 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）在本次采用收益法评估中，未来收益的预测是由商标使用单位做出的，评估人员通过调查、了解企业以前年度有关财务指标和企业未来发展规划对产权

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告

持有单位做出的未来收益的预测进行分析、判断和调整，并根据影响企业未来收益的外部、内部若干不确定因素做出了评估假设。若企业发展前景或企业未来收益的预期发生较大变化、评估假设出现不再合理的情况，将对本次评估结果产生重大影响。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形 根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵，评估人员通过公开渠道履行了商标权属方面的有关信息检索及核查验证。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因清查评估程序受到限制的情形。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项 根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。根据新疆友好（集团）股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次评估目的是新疆友好（集团）股份有限公司拟对新疆领先实业（集团）有限责任公司提供许可使用“友好”商标权及天百商号有偿收费，基于此对“友好”商标及天百商号使用权进行评估。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（十二）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告

行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年6月29日止。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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。

3. 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、

新疆友好（集团）股份有限公司拟对
新疆领先实业（集团）有限责任公司授权使用涉及的“友好”商标及天百商号使用权价值项目资产评估报告
行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2019 年 10 月 12 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



资产评估师：

（签名并盖章）



资产评估师：

（签名并盖章）



中国·北京市

二〇一九年十月十二日