

上海立信资产评估有限公司

关于

上海新梅置业股份有限公司

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的相关事项

之

专项核查意见

上海立信资产评估有限公司

二〇一九年四月

根据上海新梅置业股份有限公司（以下简称“新梅置业”）第七届董事会第七次临时会议决议公告，新梅置业拟以置出资产作为对价与广东爱旭科技股份有限公司（以下简称“爱旭科技”）股东合计持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后的100%股权中的等值部分就行置换。

作为本次重大资产重组拟置出资产的评估公司，上海立信资产评估有限公司（以下简称“立信评估”）按照中国证监会2016年6月24日发布的《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“《解答》”）的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下：

四、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

（一）拟置出资产评估作价情况合理性的核查

根据立信评估出具的信资评报字（2019）第30013号《资产评估报告》，以2018年12月31日为评估基准日，本次评估采用资产基础法对拟置出资产进行评估。本次交易的拟置出资产经审计的净资产账面价值为40,084.04万元，资产基础法下评估价值为51,646.91万元，增值额11,562.87万元，增值率28.85%。

经核查，评估师认为，拟置出资产的作价以评估值为基础，由交易双方协商确定，评估作价具有一定的合理性，符合资产的实际情况。

（二）相关评估方法合理性的核查

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

本项评估为部分资产和负债评估，由于目前国内没有类似交易案例，因此本项评估不适用市场法。

新梅置业此次评估范围为企业的部分资产及负债，获利能力具有不确定性，预期收益无法量化、预期收益年限无法预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险无法预测，因此本次评估不适用收益法评估。

本次评估的目的是资产置出，评估对象是新梅置业的部分资产和负债，同时，新梅置业财务管理规范，账务清晰，因此适用于资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合拟置出资产的具体情况，采用资产基础法对拟置出资产的价值进行评估。因此，本次采用资产基础法的评估结果能够较为合理地反映了拟置出资产的市场价值，也与本次资产评估的目的更为匹配。因此，本次评估最终采用资产基础法的测算结果51,646.91万元作为拟置出资产价值的评估值。

经核查，评估师认为，根据相关资产评估准则和拟置出资产的实际运营情况，本次评估选用资产基础法对拟置出资产进行评估，基本符合拟置出资产的实际经营情况，评估方法选用适当，具有一定的合理性。

（三）评估假设合理性的核查

根据本次评估目的以及资产状况、经营情况等，评估假设包括以下内容：

1、持续使用假设

即假定新梅置业委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

经核查，评估师认为，上述评估假设符合拟置出资产的实际经营情况及行业环境，评估结论所依赖的评估假设具有一定合理性，基本符合拟置出资产的实际经营情

况。

（四）评估参数预测合理性的核查

评估参数的预测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企业自身的资产状况、财务状况、经营状况等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、新梅置业公司和相关当事人提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自身积累的信息资料等；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。

经核查，评估师认为，本次评估对各项拟置出资产的评估参数选取具有一定的合理性，基本符合拟置出资产的实际经营情况。

（五）本次评估履行的决策程序

根据新梅置业审议通过的《独立董事关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易的独立意见》，新梅置业将聘请具有证券期货业务资格的审计机构、评估机构对置入资产、置出资产进行审计、评估。置入资产、置出资产的价格最终以评估机构出具的资产评估报告书确认的评估结果为依据，保证了本次重大资产重组交易价格的公允性。新梅置业履行了信息披露义务，与评估机构签定了委托合同以及保密协议。

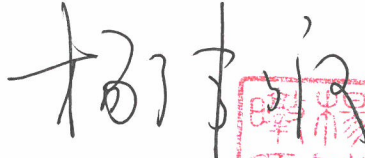
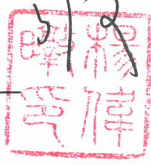
经核查，评估师认为，截至本核查意见出具日，本次评估已经履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查，评估师认为，本次交易中拟置出资产的估价充分考虑了拟置出资产质量、财务状况等因素，并以评估价值为本次交易定价基础。拟置出资产的定价公允、相关评估方法选用与评估目的的相关性一致、评估假设前提具有合理性且符合拟置出资产实际经营状况，拟置出资产的评估已履行必要的决策程序。

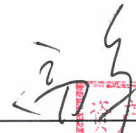

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海立信资产评估有限公司关于上海新梅置业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的相关事项之专项核查意见》之签章页)

法定代表人：

经办资产评估师：



资产评估师
高军
22000409



资产评估师
杨洋
31160014

上海立信资产评估有限公司

2019年4月20日

