

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）关于国
美通讯设备股份有限公司资产出售是否符合《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》相关要求之
专项核查意见



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)



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”或“评估机构”）作为国美通讯设备股份有限公司（以下简称“上市公司”或“国美通讯”）本次资产重组的评估机构，根据中国证监会 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》的要求出具核查意见，具体如下：

问：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。

答复：

一、拟置出资产的评估作价情况

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对浙江德景电子科技有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

资产基础法评估结果德景电子评估前资产总额为 119,620.08 万元，负债总额为 104,730.95 万元，净资产为 14,889.13 万元；评估后资产总额为 117,786.26 万元，负债总额为 104,258.06 万元，净资产为 13,528.20 万元，评估减值 1,360.93 万元，减值率为 9.14 %。

德景电子评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
流动资产	1	106,761.60	105,749.97	-1,011.63	-0.95
非流动资产	2	12,858.48	12,036.29	-822.19	-6.39
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	12,848.41	12,007.06	-841.35	-6.55
投资性房地产	6				
固定资产	7	10.07	29.23	19.16	190.17
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	119,620.08	117,786.26	-1,833.82	-1.53
流动负债	12	103,419.69	103,419.69		
非流动负债	13	1,311.26	838.37	-472.89	-36.06
负债合计	14	104,730.95	104,258.06	-472.89	-0.45
净资产	15	14,889.13	13,528.20	-1,360.93	-9.14

二、评估方法 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。

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产与负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法；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，确定评估对象的评估方法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构 and 主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法进行评估。

本次评估中，由于在基准日进行模拟资产划转，浙江德景电子科技有限公司经营资产包括房屋、土地、主要机器设备均划转进入京美电子，剩余资产不再具有收益能力，故不采用收益法评估。但对于浙江德景电子科技有限公司子公司嘉兴京美电子科技有限公司和惠州德恩电子科技有限公司采用收益法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

三、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的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）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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条件下进行的。

3. 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。

（二）特别假设

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. 本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及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。
4. 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。

四、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

评估参数应建立在所获取各类信息资料的基础之上。评估机构本次评估收集的信息包括企业资产、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、被评估单位提供的资料；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，在此基础上对评估参数的应用是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

五、是否履行必要的决策程序

国美通讯设备股份有限公司第十届董事会第二十九次会议于2020年6月17日召开，审议通过【《关于批准本次重大资产出售相关的审计及资产评估报告的议案》】、【《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及评估定价的公允性的议案》】和【《关于本次重大资产出售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做出了说明，独立董事就上述事项发表了独立意见。上述相关议案将提交至上市公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

综上所述，北方亚事认为，评估机构和评估师在资产评估中评估方法选择适当，评估依据充分，评估假设、评估参数应用合理，符合资产实际经营情况，且已履行必要的决策程序。

北方亚事资产评估有限公司

（本页以下无正文，为《北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）关于国美通讯设备股份有限公司资产出售是否符合《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》相关要求之专项核查意见》之盖章页）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



2020年6月17日