

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  
拟置出资产之专项核查意见



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“评估机构”、“北方亚事”）作为国美通讯设备股份有限公司（以下简称“公司”、“国美通讯”）出售全资子公司济南济联京美经贸有限公司 100%股权之重大资产出售暨关联交易之评估机构，根据中国证监会于 2020 年 7 月发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等规范性文件要求，对公司拟置出资产情况进行了核查，具体情况如下：

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（估值）作价情况

根据国家有关资产评估的法律法规规定，本着独立、客观、公正的原则，对济南济联京美经贸有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了资产评估，资产评估结论如下：

于评估基准日 2020 年 9 月 30 日，济南济联京美经贸有限公司账面资产总额为 22,234.94 万元，负债总额为 459.05 万元，净资产为 21,775.89 万元；评估后资产总额为 51,503.88 万元，负债总额为 459.05 万元，净资产价值为 51,044.83 万元，评估增值 29,268.94 万元，增值率为 134.41%。

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（减）值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	864.27	864.27	0.00	0.00
非流动资产	21,370.67	50,639.61	29,268.94	136.96
其中：投资性房地产	21,370.67	50,639.61	29,268.94	136.96
资产总计	22,234.94	51,503.88	29,268.94	131.63
流动负债	459.05	459.05	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	459.05	459.05	0.00	0.00
净资产	21,775.89	51,044.83	29,268.94	134.41

## 二、相关评估（估值）方法

企业价值评估基本方法包括收益法、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，确定评估对象的评估方法。企业价值评估中的市场法，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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

按照《资产评估基本准则》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用条件，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。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。评估方法选择理由如下：

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。因被评估单位除出租经营其所持有的投资性房地产外无其他经营项目，其经营业务单一，在市场上较难找到与之具有可比性的并购案例或上市公司，经过评估专业人员对市场法适用条件的认真分析，认为此次评估不适宜采用上市公司比较法或交易案例比较法进行评估。

收益法是指从预期收益角度反映被评估公司价值，即将被评估公司未来预期经营收益资本化或者折现，以收益现值之和确定为评估对象价值的评估方法，由于被评估单位连续两年经营状况均为亏损，根据评估人员对被评估单位的调查和了解，被评估单位现无在职人员，除出租经营其所持有的投资性房地产外无其他经营项目，该投资性房地产评估人员已采用适当的评估方法进行评估，综合考虑，本次不采用收益法对被评估公司进行评估。

### 三、评估（估值）假设

因客观环境的不确定性，企业生产经营所处环境可能发生变化，在资产评估中需建立一些评估假设和限制条件，以充分支持得出的资产评估结论。本次资产评估中，所采用的假设有关：

#### （一）一般假设

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，评估人员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的条件下进行的。

3、持续经营假设：持续经营假设首先设定被评估单位正处于正在经营状态；其次根据有关数据和信息，推断被评估单位还将继续持续经营下去。

#### （二）特殊假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、社会经济环境及发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、根据济南国美电器有限公司出具的《关于放弃物业承租权的说明》及济南济联京美经贸有限公司出具的《关于同意济南国美电器有限公司放弃物业承租权的说明》，本次评估假设股权转让完成后承租人及被评估单位将会解除济南市历下区趵突泉北路12号负3层至5层商业物业的租赁协议；

6、委托人、被评估单位所提供的资料是本次资产评估工作的重要基础资料，评估专业人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估专业人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，资产评估工作是以委托人、被

评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提；评估专业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和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 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、公司是否履行必要的决策程序

公司召开第十一届董事会第五次会议，审议通过《关于批准本次重大资产出售有关资产评估报告及财务报告的议案》、《关于本次交易评估机构的独立性、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。

经核查，本评估机构认为，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，且公司已履行必要的决策程序。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



2020年11月2日