

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国美通讯设备股份有限公司  
拟进行资产转让涉及的部分房地产价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-287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)

二零一九年五月六日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	3
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他报告使用人 .....	3
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估假设 .....	7
八、评估方法 .....	9
九、评估程序实施过程和情况 .....	10
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	14
附 件 .....	15

## 声 明

（一）就资产评估师所知，报告中陈述的事项是客观的。评估机构及参加本次评估的资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方无任何利害关系，对委托人和相关当事方不存在偏见；

（二）评估中，资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

（三）报告的分析结论是在所依据的评估假设和限制条件基础上形成的，仅在报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）资产评估师及其业务助理人员对评估范围内的评估对象进行了现场勘察核实，履行了必要的评估程序。评估结论仅在报告载明的评估基准日有效。报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定报告使用期限；

（五）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

# 国美通讯设备股份有限公司 拟进行资产转让涉及的部分房地产价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-287号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受国美通讯设备股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对国美通讯设备股份有限公司所持有的房地产在评估基准日的市场价值进行了资产评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：确定评估对象于评估基准日的市场价值，为委托人拟进行资产转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本评估对象为单项资产；评估范围为国美通讯设备股份有限公司所持有的房地产，具体为菏泽市东城夹斜路以西、双河路以北海联商城二期2号楼01001室、02001室、-1001室商业用途房地产；

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：为2019年2月28日。

五、评估方法：收益法、市场法。

六、评估结果：国美通讯设备股份有限公司委托评估的房地产在2019年2月28日的市场价值为3,582.90万元，大写叁仟伍佰捌拾贰万玖仟元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自2019年2月28日至2020年2月27日止的期限内有效，超过有效期需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读本报告全文，应当注意本报告“特别事项说明”部分提及事项对评估结论的影响。

# 国美通讯设备股份有限公司 拟进行资产转让涉及的部分房地产价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-287号

国美通讯设备股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受国美通讯设备股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对估价对象房地产在评估基准日的市场价值进行了资产评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他报告使用人

本次资产评估委托人为国美通讯设备股份有限公司，产权持有人为国美通讯设备股份有限公司。

### （一）委托人及产权持有人概况

#### 1、注册登记情况

企业名称：国美通讯设备股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：济南市历下区趵突泉北路 12 号

法定代表人：宋林林

注册资本：25252.382 万人民币

统一社会信用代码：9137000017003027X2

成立日期：2004 年 12 月 30 日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

营业期限：2004年12月30日至2024年11月13日

经营范围：移动通讯终端设备、手机、计算机外部设备、计算机网络设备、电子计算机整机、印刷线路板组件的研发、制造、加工、测试及销售；计算机软硬件的开发、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；网络技术服务和技术咨询；五金交电、电子产品、机械设备、日用品、百货、文具用品、健身器材、家具、建筑材料、装饰材料、炊事用具、计算机及配件、通讯器材、照相器材的销售；家电维修、安装服务及相关技术服务；从事进出口业务、贸易经济与代理服务；代理移动通讯销售、服务业务；房屋租赁、场地租赁；再生资源回收；装卸服务；广告业务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2. 公司概况

国美通讯设备股份有限公司原名三联商社股份有限公司，前身为郑州市百货文化用品公司。1989年9月，在合并郑州市百货公司和郑州市钟表文化用品公司，并向社会公开发行的股票的基础上组建成立郑州百货文化用品股份有限公司。1992年6月公司增资扩股后，更名为郑州百文股份有限公司（集团）。1996年4月，经中国证监会批准，公司已发行的社会公众股股票在上海证券交易所挂牌交易。2001年三联集团公司（后更名为山东三联集团有限责任公司，以下简称三联集团）对公司进行重大资产、债务重组，成为公司第一大股东，2003年8月，经国家工商行政管理总局核准，公司更名为三联商社股份有限公司。2008年2月，山东龙脊岛建设有限公司竞拍获得公司股份2700万股，成为公司第一大股东，公司实际控制人为黄光裕。2017年6月，公司名称由三联商社股份有限公司变更为国美通讯设备股份有限公司。截止2018年9月30日，公司股本总额为252,523,820股，全部为无限售条件股份。

### （二）委托人以外的其他报告使用人

委托人以外的其他报告使用人为本次评估目的所涉及的当事方及法律法规规定的其他报告使用人。

## 二、评估目的

根据评资产评估委托合同的约定，本次评估目的是确定评估对象于评估基准日的市场价值，为委托人拟进行资产转让提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为单项资产；

评估范围为国美通讯设备股份有限公司所持有的房地产，具体为菏泽市东城夹斜路以西、双河路以北海联商城二期2号楼01001室、02001室、-1001室商业用途房地产，建筑面积合计为3,163.28平方米，用途为商业，该房地产所占用地性质为出让，土地用途为商业用地，共用土地面积为2,283.9平方米，土地使用权截止日期为2050年3月31日。于评估基准日该房地产已出租给委托人关联单位济南国美电器有限公司作为家电卖场及办公使用，该租赁合同到期日为2019年6月18日，详见下表。

序号	不动产权证号	座落	所在楼层	土地使用权性质	用途	建筑面积(平方米)
1	鲁(2018)菏泽市不动产权第0031433号	海联商业城二期2号楼01001室	1层	出让	商业	1,007.96
2	鲁(2018)菏泽市不动产权第0031436号	海联商业城二期2号楼02001室	2层	出让	商业	1,053.03
3	鲁(2018)菏泽市不动产权第0031438号	海联商业城二期2号楼-1001室	负1层	出让	商业	1,102.29
合 计						3,163.28

纳入本次评估范围的资产与《资产评估委托合同》中所载明的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本次评估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。

选择市场价值类型的理由是考虑了本次资产评估的目的，为更好的服务于本次评估目的的实现。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。

本次评估基准日的确定，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估作价依据的原则，根据委托人委托事项确定本次评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。

本次评估中的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）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 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、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

### （二）评估准则规范依据

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. 《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
10. 《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

### （三）经济行为文件

委托人所出具的《资产评估委托合同》。

### （四）产权证明文件

- 1、委托人及产权持有人营业执照；
- 2、委托人及产权持有人申报的资产清查评估明细表；
- 3、委估房地产权属证明文件；
- 4、委托人提供的委估房地产《房屋租赁合同》；
- 5、委托人及产权持有人承诺函。

### （五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、评估人员所收集的相关市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

## 七、评估假设

本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设，分述如下：

### （一）前提假设

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，评估师根据其交易条件等模拟市场进行资产评估。

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、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

## （二）基本假设

1、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

2、假设委托人合法拥有评估范围内的所有资产产权，且使用用途等符合政府长期规划。

3、本次资产评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对待估房地产于评估基准日市场价值进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

## （三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估结论是假设估价对象由委托人完全拥有且不存在工程未付账款等欠款前提下的市场价值，未考虑委估资产产权的不完整性及工程未付账款等欠款对资产价值的影响。

3、评估结论为资产不受抵押、担保等他项权利限制情况下的市场价值，未考虑资产抵押对资产价值的影响。

4、本次评估假设评估对象的市场环境及市场政策不发生重大变化。

5、本事务所在资产评估过程中，接受了部分由委托人提供的评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、准确性及来源合法性由委托人负责，评估师均假定这些资料是真实、准确及来源合法，本次资产评估的结果

在一定程度上依赖于这些资料的真实性、准确性及来源合法性。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。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，当假设条件发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 八、评估方法

根据有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据评估目的和委估资产的具体情况选择合适的评估方法进行资产评估，具体说明如下：

### （一）评估方法的选取说明

房地产评估常用的评估方法有市场法、收益法、成本法，根据本次评估目的及待估房地产特点及资料收集状况，综合考虑，最终选取收益法和市场法作为本次评估方法。

### （二）评估方法说明

#### 1、收益法

收益法是运用适当的资本化率，将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值，来确定评估对象价格的一种方法。计算公式如下：

$$V = a \div r \times [1 - (1 + r)^{-n}]$$

式中：V — 房地产收益价格

a — 年纯收益

r — 资本化率

n — 收益年期

#### 2、市场法

市场法是在求取一项房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出被评估房地产

在评估基准日价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

V：评估对象价格

VB：比较实例价格

A：评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：评估对象估价期日房价指数/比较实例交易日期房价指数

C：评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

## 九、评估程序实施过程和情况

本评估机构自接受委托后，选派评估人员组成专门的项目团队，进驻产权持有单位开展评估工作，至最终出具报告，具体实施过程和情况如下：

具体过程如下：

### （一）接受委托及进行评估准备

听取委托人介绍有关情况，明确评估目的，与委托人商定评估对象及范围，了解产权持有单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，并接受项目委托；编制资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

### （二）拟定评估计划

根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本评估机构派出专门的评估人员执行本次评估任务。

### （三）资产核实

在委托人及产权持有人提供资料的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为资产来源及权属状况、资产实物状况等重要因素。

#### （四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径搜集可比案例、询价，收集相关楼盘报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

#### （五）评定估算

评估小组对从调查收集的资料进行分析、预测、估算、汇总和撰写评估技术说明，在此基础上，对于评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告送交内部审核。

#### （六）提交报告

经过内部审核和与委托人进行沟通后，由事务所合伙人对报告签发，最终完成正式评估报告提交委托人。

## 十、评估结论

根据国家有关法律、法规，本评估机构本着独立、客观、公正客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用收益法和市场法对委托人及产权持有人申报的房地产的价值进行了资产评估，最终确定委估房地产于评估基准日 2019 年 2 月 28 日的市场价值为 3,582.90 万元，大写叁仟伍佰捌拾贰万玖仟元整。详见下表：

序号	房屋所有权证号	座落	所在楼层	土地性质	用途	建筑面积 (平方米)	评估值(万元)
1	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0031433 号	海联商业城二期 2 号楼 01001 室	1 层	出让	商业	1,007.96	3,582.90
2	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0031436 号	海联商业城二期 2 号楼 02001 室	2 层	出让	商业	1,053.03	
3	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0031438 号	海联商业城二期 2 号楼-1001 室	负 1 层	出让	商业	1,102.29	
合 计						3,163.28	3,582.90

## 十一、特别事项说明

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑特殊交易对评估结果的影响, 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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及资产评估中遵循的假设条件等发生变化时, 评估结果一般会失效;

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的, 评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系, 评估人员在资产评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分的努力;

(三) 由委托人提供的与资产评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件, 是编制本报告的基础; 针对本项目, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责;

(四) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中, 评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下, 对其价值进行评估, 而非对委估资产完整产权的界定和确认;

(五) 本次评估的房地产价值包括其分摊的国有土地使用权价值;

(六) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断;

(七) 本次资产评估未考虑将来可能承担的因抵押、担保等他项权利以及已签署租赁合同对房地产价值的影响;

(八) 企业存在的可能影响评估结果的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任;

(九) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论;

(十) 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估;

(十一) 本报告只能用于此次评估所载明的评估目的, 因报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关;

(十二) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

以上有关事项提请报告使用人特别关注。



## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立;

(二) 本报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于报告载明的评估目的和用途;

(三) 本报告只能由载明的报告使用人使用;

(四) 本报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用。报告书的所有权归评估机构所有, 未征得本评估机构同意, 报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(五) 本报告结论的有效使用期限自 2019 年 2 月 28 日起, 至 2020 年 2 月 27 日止。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成专业意见的日期, 本项目资产评估报告日为二零一九年五月六日。

#### 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）



(盖章)

资产评估师：

(签名并盖章)



温云涛

资产评估师：

(签名并盖章)



吴玉明

中国·北京市

二零一九年五月六日



## 附 件

- 1、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书备案文件、证券业务评估资格证书及资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 2、资产评估师承诺函
- 3、委托人营业执照复印件
- 4、委托人承诺函
- 5、资产权属证明文件复印件