证券代码:600898　　证券简称:*ST美讯　　公告编号:2020-73

国美通讯设备股份有限公司
关于上海证券交易所《关于对国美通讯设备股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书信息披露的问询函》的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

国美通讯设备股份有限公司（以下简称“上市公司”或“公司”）于2020年11月12日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对国美通讯设备股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书信息披露的问询函》（上证公函【2020】2635号）（以下简称“《问询函》”）。根据《问询函》的要求，公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真地核查、分析和研究，逐项予以落实和回复，并对《国美通讯设备股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》等文件进行了修订和补充。现就《问询函》中的有关问题回复如下：

除特别说明外，本回复所述的词语或简称与《国美通讯设备股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》（以下简称“重组报告书”）中释义所定义的词语或简称具有相同的含义。

1、草案披露，上市公司拟出售济联京美100%股权，济联京美净资产为21,775.89万元，本次交易以资产基础法评估价值为51,044.83万元，评估增值额29,268.94万元，评估增值率134.41%，交易作价65,000.00万元。其中，评估增值主要来自济联京美持有的投资性房地产。草案披露，通过本次出售上市公司可以增加投资收益，有效改善2020年度财务状况。请公司补充披露：（1）本次交易作价与评估值差异较大的原因及合理性，是否具备商业合理性；（2）结合周边可比房产等因素，说明本次评估值的合理性；（3）本次交易的会计处理，以及对公司净利润和净资产的影响；（4）本次出售后公司的主营业务，本次交易对公司持续经营能力是否存在不利影响，本次交易是否将导致公司主要资产为现金或无具体经营业务，是否符合重大资产重组相关规定。请财务顾问发表意见。

一、问题回复

（一）本次交易作价与评估值差异较大的原因及合理性，是否具备商业合理性

1、本次交易定价以评估值为参考，综合考虑了济联京美核心资产的区位、商业价值等因素

济联京美所持有的核心资产系位于济南市黄河突泉北路12号的一处投资性房地产，处于济南市泉城路商圈。济南市历下区泉城路商业街是济南市集购物、旅游、娱乐于一体的标志特色路，同时也是济南最繁华的商业步行街，是与北京王府井、上海南京路、重庆解放碑、成都春熙路、南京夫子庙等著名商业街齐名的“中国著名商业街”。同时，该商圈南邻泉城广场、护城河、黑虎泉，北邻珍珠泉、王府池子、大明湖，西邻趵突泉、五龙潭，区域自然景观众多。

2018年4月，济南国美电器租赁上述房产作为家电零售门店。2018年、2019年该门店的销售额位列国美体系内全国门店第七位，2020年1-10月排名进一步升至第六位；同时，该门店也是交易对方在山东地区的旗舰店，在济南国美电器拥有的近150家门店中销售额均位列第一，销售额占比近15%，因而该房产的商业价值较为明显。

因此，济联京美持有的上述房产位于城市核心区域，具有较高的商业价值；同时交易对方济南国美电器作为家电零售类企业，购买该房产符合其经营战略需要，交易对方购买后通过对其开发利用，更好地发挥该房产的商业价值，进一步获取较好的回报。

2、本次交易是提升上市公司持续经营能力的重要举措

公司2018年度、2019年度经审计的归属于母公司股东净利润分别为-38,192.46万元、-85,113.07万元，2019年末经审计的归属母公司所有者权益为-77,556.45万元，因此公司2019年度审计报告被出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见。2020年1-9月未经审计的归属于母公司股东净利润为-19,177.02万元，2020年9月末未经审计的归属于母公司股东净资产为-32,868.29万元。本次交易作价65亿元，上市公司回笼的现金，一方面可以充实公司日常营运资金需求，助力公司主营业务的发展，从长远看有利于提升公司持续经营能力及盈利能力；另一方面可以偿还债务，降低财务费用，有效改善财务状况。

3、本次交易有利于保护上市公司及全体股东的利益

本次交易出售的是与公司主营业务无关的资产，有利于上市公司盘活资产、改善资金流动性，从而提升上市公司资产质量及资产运营效率，优化资产结构，缓解经营压力和流动性压力，切实保护上市公司及全体股东的利益。

4、本次交易系上市公司控股股东支持上市公司发展、积极承担股东责任的举措

本次交易对价参考了济联京美100%股权评估值，在评估的基础上确定交易作价，系上市公司控股股东支持上市公司发展的措施和积极承担股东责任的体现。

综上，本次交易作价参考了济联京美100%股权评估值，综合考虑了济联京美核心资产的区位、商业价值等因素，系上市公司控股股东支持上市公司发展、提升上市公司持续经营能力的重要举措，有利于保护上市公司及全体股东的利益。

（二）结合周边可比房产等因素，说明本次评估值的合理性

本次交易中，标的资产的评估增值主要来自于济联京美持有的投资性房地产的评估增值。该投资性房地产拥有地下3层至地上5层，面积共计25,514.20m2。评估机构分别采用收益法和市场法对被评估公司所持有的投资性房地产进行评估，并结合评估目的、价值类型等确定以市场法评估结果作为评估结论。

根据北方亚事出具的交易资产评估报告，上述投资性房地产评估情况如下：

投资性房地产的评估情况

投资性房地产所在位置	总面积(m2)	不同楼层的面积及评估均价情况		
		楼层	面积(m2)	评估均价(元/m2)
趵突泉北路12号	25,514.20	地下3层至地上5层	25,514.20	19,847.62
		第1层	3,124.60	36,532.00
		第2层	3,124.60	25,572.00
		第1-2层	6,249.20	31,052.00
		第1-5层	16,140.40	23,595.08

在选择周边可比房产案例进行比较时，评估机构结合本投资性房地产的情况，以如下标准对可比案例进行调查和筛选：

1、房产性质与真实用途上具有可比性：本投资性房地产为商业地产，真实用途为商铺，可比案例选择用途为商铺的商业地产，不包括用于办公的商业地产；

2、体量上具有可比性：由于本投资性房地产拥有地下3层至地上5层，面积共计25,514.20m2，对其估值时是以整栋房产出售为前提，因此原则上应当搜集类似体量整栋出售的房产案例，但由于相关案例市场极少且未检索到，因此采用分层计算累加的替代方案，因优先选取出售一楼或二楼且面积较大（500m2以上）的商铺案例；

3、地段位置上具有可比性：商业地产的地段位置是影响商业价值的重要因素，本投资性房地产位于济南市泉城路，紧邻泉城路商业街，该商业街是济南市集购物、旅游、娱乐于一体的最繁华的商业步行街，本房产商业价值明显。可比案例选择应当与本房产位置较近，距离5公里内为宜。

在调查选取可比案例时，评估机构遵循上述可比案例选择标准，对于部分商铺出售案例，如泉城路沃尔玛超市商铺，其面积55m2，报价100万元，考虑其面积过小可比性较低，因此未选取作为比较案例；如开元广场某房产，其面积111m2，报价256万元，考虑其面积过小，且真实用途为商业办公，不属于商铺房产，可比性较低，因此未选取作为比较案例；如泉城路芙蓉街口案例，其面积540m2，报价3,000万元，考虑其地处泉城路芙蓉街最核心位置，其出售报价远高于其他商铺，综合考虑可比性较低，因此未选取作为比较案例。

鉴于上述调查及综合对比来看，可比案例的选择如下：

投资性房地产的周边可比房产情况

序号	周边可比案例	面积(m2)	楼层	距离案例距离	销售报价(万元)	均价(元/m2)
1	山师东路商铺	2,247.00	1层	约3公里	8,000.00	35,600.00
2	明湖新街坊商铺	597.00	1层	约1.2公里	2,388.00	40,000.00
3	翡翠大厦商业	2,432.00	1层	约6公里	7,980.00	32,800.00
4	泺源大街商铺	1,300.00	2层	约1.2公里	3,100.00	23,800.00
5	经十路历下段商铺	1,100.00	1-2层	约2.4公里	3,200.00	29,100.00
6	花园路历城段商铺	1,326.00	1-2层	约5公里	3,900.00	29,400.00
7	益石大厦	3,500.00	1-5层	约0.5公里	8,500.00	24,300.00

从房产的单一楼层的均价分析，投资性房地产的第1层评估均价为36,532.00元/m2，周边可比的房产如山师东路商铺、明湖新街坊商铺、翡翠大厦商业，其1层的均价分别为35,600.00元/m2、40,000.00元/m2、32,800.00元/m2，与投资性房地产的评估均价差异率为-2.55%、9.49%、-10.22%，均价偏差较小；就第2层而言，投资性房地产的第2层评估均价为25,572.00元/m2，周边可比的房产如泺源大街商铺，其第2层的均价为23,800.00元/m2，与投资性房地产的评估均价的差异率为-6.93%，均价偏差较小。

从房产的整体多楼层的均价分析，投资性房地产的第1-2层评估均价为31,052.00元/m2，周边可比的房产如经十路历下段商铺、花园路历城段商铺，其1-2层的均价分别为29,100.00元/m2和29,400.00元/m2，与投资性房地产的评估均价的差异率-6.29%和-5.32%，均价偏差较小；就第1-5层而言，投资性房地产第1-5层的评估均价为23,595.08元/m2，周边可比的房产如益石大厦，其1-5层的均价为24,300.00元/m2，评估均价偏差亦较小。

本次市场法评估中，因区域整体商业物业出售案例有限，本次评估采用市场法对该物业首层单价进行测算，其他各层单价系评估机构采用楼层修正系数以一层商业物业单价为基础修正得出，评估机构在充分考虑本次评估物业的实际情况基础上参考《北京市基准地价地下空间修正系数表》中相关参数。关于地下1-3层，经过调查和了解，周边地段无地下1-3层的可比房产案例情况，评估机构结合相关参数，确定地下1至3层均价相对于1层的楼层修正系数分别为0.5、0.4、0.2，以此确定地下1-3层的评估均价，具有合理性。

综上所述，通过对投资性房地产的评估均价与周边可比房产的均价进行对比分析，投资性房地产评估均价与可比房产均价偏差较小，本次评估值具有合理性。

（三）本次交易的会计处理，以及对公司净利润和净资产的影响

根据北方亚事出具的北方亚事评报字[2020]第01-641号《济联京美资产评估报告》，济联京美100%股权使用资产基础法进行评估，若投资性房地产按收益法确定价值，股权的价值为2.42亿元，若投资性房地产按市场法确定价值，股权的价值为5.10亿元。基于投资性房地产会计处理的一致性及谨慎性原则，同时参考上述评估情况，本次交易的公允价值认定为2.42亿元。

基于上述公允价值认定，本次交易对公司净利润与净资产的影响为，公司处置子公司济联京美100%的股权，股权的公允价值与其账面价值的差额部分，计入本期损益；交易对价高于股权的公允价值部分，计入资本公积。综上，考虑济联京美股权转让的所得税费用影响后，本次交易将减少上市公司净利润5,185.83万元、增加净资产35,575.06万元。

本次交易的会计处理，以及对公司净利润与净资产影响情况具体如下：

单位:万元

会计处理					对净利润、净资产的影响
序号	会计科目	借方金额	贷方金额	说明	
1	其他应收款	65,000.00		处置济联京美100%股权	减少净利润8,342.80万元、增加净资产32,418.09万元
	长期股权投资		21,491.45		
	投资收益		2,463.22		
	资本公积		40,760.89		
	未分配利润		284.44		
2	所得税费用	10,806.03			
	应交税费		10,806.03		
3	所得税费用		3,156.98	投资性房地产递延所得税费用冲回	增加净利润3,156.98万元、增加净资产3,156.98万元
	递延所得税负债	3,156.98			
综上述影响，预计将减少净利润5,185.83万元，增加净资产35,575.06万元。					

注：上述影响为根据本次交易情况的预计测算结果，最终以审计数据为准。

（四）本次出售后公司的主营业务，本次交易对公司持续经营能力是否存在不利影响，本次交易是否将导致公司主要资产为现金或无具体经营业务，是否符合重大资产重组相关规定

1、本次出售后公司的主营业务情况

本次拟出售子公司济联京美的全部股权，济联京美目前无实际经营业务，其核心资产投资性房地产用于对外出租，非公司主营业务相关的资产，本次交易完成后，公司营业收入无重大变化，主营业务仍为智能终端制造业务。

2020年6月，公司发布重大资产出售暨关联交易方案（以下简称“前次重组”），向美晨投资出售德景电子100%股权，根据前次重组方案，标的资产截止评估基准日（2019年12月31日）评估值为13,528.20万元，经协商，确定公司出售标的资产的交易价格为50,000.00万元。在出售德景电子交割之前，德景电子将其所拥有的与智能移动终端制造业务相关的资产及部分债权、债务按照账面值划转至京美电子，在上述资产划转完成后，德景电子将其持有的京美电子100%股权、德恩电子100%股权参照评估值协商作价转让给上市公司。2020年8月，公司完成了对德景电子100%股权的出售相关重组事宜，京美电子、德恩电子也过户至公司名下，重组完成后，公司主营业务未发生重大变更，继续从事移动智能终端产品的研发、生产与销售。

京美电子和德恩电子是上市公司重要的生产制造中心，上市公司通过前次重组保留了智能制造业务核心资产，具备承接智能移动终端OEM、ODM业务的能力。目前，公司拥有嘉兴（京美电子）、惠州（德恩电子）两个生产基地，其中，嘉兴生产基地主要产品包括安防摄像头、电子价签等产品；惠州生产基地主要产品包括手机、智能家居、车载产品等产品。前次重组后，上市公司资产负债结构有所改善，随着业务的重新梳理，客户及产品结构优化，产能利用率提升和人员结构优化，费用支出的合理管控，京美电子和德恩电子的经营情况和盈利能力逐步改善。此外，公司拥有智能终端产品的研发和销售平台，上市公司形成了较为完整的移动通讯设备研产销产业链。本次拟出售子公司济联京美的全部股权，济联京美目前无实际经营业务，其核心资产投资性房地产用于对外出租，非公司主营业务相关的资产，本次交易不会导致主营业务发生变化。

2、本次交易对公司持续经营能力不存在不利影响，不会导致公司主要资产为现金或无具体经营业务，符合重大资产重组相关规定

在资产及负债结构方面，根据经审阅的备考财务报表，交易完成后截至2020年9月末的备考主要财务数据与上市公司2020年9月末三季报主要财务数据对比情况如下：

单位:万元

项目	备考合并数		三季报数据	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,131.67	8.89%	11,132.10	13.50%
应收票据	360.36	0.29%	360.36	0.44%
应收账款	1,877.60	1.50%	1,877.60	2.28%
预付款项	175.46	0.14%	175.46	0.21%
其他应收款	88,843.00	70.96%	24,644.81	29.89%
存货	1,409.90	1.13%	1,409.90	1.71%
其他流动资产	1,223.51	0.98%	1,285.55	1.56%
流动资产合计	105,021.50	83.88%	40,885.77	49.59%
长期股权投资	97.93	0.08%	97.93	0.12%
投资性房地产	–	–	21,370.67	25.92%
固定资产	10,579.25	8.45%	10,579.25	12.83%
无形资产	1,803.44	1.44%	1,803.44	2.19%
长期待摊费用	232.98	0.19%	232.98	0.28%
递延所得税资产	3,313.76	2.65%	3,313.76	4.02%
其他非流动资产	4,159.53	3.32%	4,159.53	5.05%
非流动资产合计	20,186.89	16.12%	41,557.56	50.41%
资产总计	125,208.39	100.00%	82,443.33	100.00%
短期借款	6,008.42	5.93%	9,228.42	8.86%
应付票据	2,507.00	2.48%	2,507.00	2.41%
应付账款	6,718.82	6.63%	6,718.82	6.45%
预收款项	198.13	0.20%	592.33	0.57%
合同负债	16,186.60	15.98%	16,186.60	15.55%
应付职工薪酬	1,786.16	1.76%	1,791.27	1.72%
应交税费	218.24	0.22%	193.25	0.19%
其他应付款	13,937.23	13.76%	13,961.18	13.41%
其他流动负债	2,104.26	2.08%	2,104.26	2.02%
流动负债合计	49,664.86	49.04%	53,282.97	51.18%
长期借款	3,220.00	3.18%	–	–
长期应付款	48,239.59	47.63%	48,239.59	46.34%
预计负债	77.42	0.08%	77.42	0.07%
递延收益	77.20	0.08%	77.20	0.07%
递延所得税负债	–	–	2,432.19	2.34%
非流动负债合计	51,614.21	50.96%	50,826.40	48.82%
负债合计	101,279.07	100.00%	104,109.37	100.00%

注：上述备考报表编制的基础假设为：假设本次交易在本备考报表期初（2019年1月1日）已经完成，下同。上表中占比为占资产合计、负债合计的比重。

根据上表，本次交易前，公司三季报的货币资金和其他应收款分别为11,132.10万元和24,644.81万元，合计占总资产比重分别为43.40%；本次交易后，货币资金和其他应收款占比提升至79.85%，主要为本次交易对价影响所致。本次交易所得资金，公司将用于日常生产经营及偿付借款等需要，不会导致公司主要资产为现金的情况，具体说明如下：

（1）公司主营业务持续开展，生产经营的资金需求将进一步提升

本次交易完成后，公司仍将继续从事智能终端相关业务。目前，公司与中国移动、浙江大华、浙江汉朔、国内众多消费电子生产企业等均建立了长期合作关系，随着合作的深入及订单的提升，未来公司将需要更多资金用于原材料采购等生产经营；此外，为应对市场竞争及客户需求，公司需要在现有生产线基础上进行相应的技术升级及智能化改造，以提高生产效率。因此，本次交易后，虽然其他应收款短期内占比较高，但随着公司智能终端制造业务的持续开展，以及本次交易对价的支付，公司其他应收款将大幅下降，生产经营中原材料采购、设备升级改造等方面的资金需求将不断提升。

（2）公司短期偿债压力较大，仍有一定流动资金需求

根据公司第三季度报告，公司的长期应付款、其他应付款、短期借款合计占负债的比重为68.61%。其中，长期应付款为公司向关联方国美电器的借款，将于2021年10月到期，短期借款主要为银行贷款，上述负债均需公司短期内偿付，因此公司未来仍面临一定的流动资金需求压力。本次交易所得资金在满足公司日常流动资金需求基础上，公司亦将用于以偿还借款，以降低财务费用，优化资产负债结构。

截至2020年9月末，除日常经营事项外，公司主要债务本金为62,420.00万元。对于上述负债，若本次重组交易顺利实施（假设公司于2020年12月31日前收到交易对价6.5亿元），公司的具体债务偿付安排如下：

单位:万元

款项性质	债权人	负债本金	利率	借款期间	待偿还金额	还款计划时间
银行短期贷款	光大银行	3,000.00	4.90%	2020.08.27-2020.12.15	3,000.00	2020.12.15
银行短期贷款	兴业银行上海武宁支行	3,000.00	5.20%	2020.04.08-2021.04.07	3,000.00	2020.12.15-2020.12.31
关联方借款	济南国美电器	7,200.00	—	—	7,200.00	2020.12.15-2020.12.31
银行长期贷款	嘉兴银行科技支行	3,220.00	6.50%	2020.09.08-2022.11.25	3,220.00	2020.12.15-2020.12.31
非金融机构长期借款	国美电器	24,500.00	4.35%	2019.10.30-2021.10.29	—	已归还
		21,500.00			21,500.00	2020.12.15-2020.12.31
合计		62,420.00	—	—	37,920.00	—

注1：上述偿债计划的前提和假设为：本次交易顺利实施且公司于2020年12月31日前收到交易对价款。若本次交易实施完成时间延后，则相应还款时间亦将相应延后，但不超过公司收到交易价款后的1个月内且不迟于借款到期日。

注2：上述数据不包含公司因产品、服务购销等日常经营业务而发生的，应支付而尚未支付的款项，该等款项的支付应按照产品或服务购销双方签署的协议具体执行。

注3：已归还国美电器的借款来源于出售德景电子100%股权的对价款，而于2020年11月10日收取美晨投资支付的剩余价款24,500万元。

截至2020年9月末，上市公司待偿还借款本金为37,920.00万元，本次交易完成后，上市公司扣除所得税费用后预计净现金流入约为5.80亿元，上市公司除了能将变现收入用于对原有移动智能终端业务的投入外，还将用于偿还上述债务中尚未支付的本金37,920.00万元及相应利息。根据测算，公司收到本次交易对价并按上述安排偿付债务后，货币资金占总资产的比例预计将不超过30%，不存在上市公司重组后主要资产为现金的情形。

在收入及利润实现方面，根据经审阅的备考财务报表，交易完成后截至2020年9月末的备考主要财务数据与上市公司2020年9月末三季报主要财务数据对比情况如下：

单位:万元

项目	备考合并数①	三季报披露数②	差额①-②
一、营业总收入	66,965.13	67,071.09	-105.96
减:营业成本	65,810.97	65,810.97	–
税金及附加	264.27	282.29	-18.02
二、营业利润	-17,963.29	-17,875.68	-87.61
三、利润总额	-17,991.23	-17,903.60	-87.63
减:所得税费用	1,506.84	1,528.75	-21.91
四、净利润	-19,498.07	-19,432.35	-65.72

根据上表，在收入及利润实现方面，本次交易完成后，上市公司营业收入无重大变化，主营业务仍为智能终端制造业务。随着公司财务结构及流动资金状况的大幅改善，公司将进一步拓展智能终端的产品线，重点研发生产与通信相关的智能终端、通信模组、行业机，提供软件加硬件为一体、从研发到制造为一体的，可以定制的智能终端相关的产品和解决方案。

本次交易系提升上市公司持续经营能力的重要举措，不会导致上市公司主要资产的变化，公司将继续从事智能终端制造业务。本次交易完成后，公司的日常营运资金大幅增加，有利于改善公司财务状况，优化资产结构，提升抗风险能力。

综上，本次交易完成后，上市公司将继续从事智能终端制造业务，上市公司能够独立运营，具备持续运营能力，本次交易不会对上市公司持续经营能力产生不利影响。本次交易后，随着公司主营业务持续开展，材料采购、固定资产投入等生产经营的资金需求提升，此外偿还银行贷款、支付应付款等亦将增加对流动资金的需求，因此本次交易不会导致上市公司主要资产为现金或无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》的相关规定。

二、补充披露情况

上市公司已于重组报告书“重大事项提示”和“第一节本次交易概况”之“三、本次交易的具体方案”及“七、本次重组对上市公司的影响”进行补充披露。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易作价参考了济联京美100%股权评估值，综合考虑了济联京美核心资产的区位、商业价值等因素，系提升上市公司持续经营能力的重要举措，有利于保护上市公司及全体股东的利益，具有商业合理性。

2、通过对投资性房地产的评估均价与周边可比房产的均价进行对比分析，投资性房地产评估均价与可比房产均价偏差较小，本次评估值具有合理性。

3、本次交易的会计处理及对公司净利润与净资产的影响为：公司处置子公司济联京美100%的股权，股权的公允价值与其账面价值的差额部分，计入本期损益；交易对价高于股权的公允价值部分，计入资本公积。经测算，本次交易对上市公司的影响为：减少净利润5,185.83万元、增加净资产35,575.06万元（上述影响为根据本次交易情况的测算结果，最终以审计数据为准）。

4、本次出售后公司的主营业务仍为智能终端制造业务，本次交易对公司持续经营能力不存在不利影响，本次交易不会导致公司主要资产为现金或无具体经营业务，符合重大资产重组相关规定。

2、草案披露，标的资产济联京美于2009年5月11日设立，注册资本60万元，由国美通讯认缴出资。2020年9月9日，国美通讯决定以自有房产及对应的土地使用权对济联京美进行增资。请公司补充披露：（1）济联京美自成立以来开展经营业务的具体情况；（2）济联京美与公司的资金往来情况，上市公司是否为济联京美提供担保借款或担保；（3）上市公司前期取得前述自有房产及对应的土地使用权的方式，以及期间的会计处理；（4）公司短期内将房产及土地使用权注入济联京美，以股权方式进行出售的考虑及合理性。请财务顾问发表意见。

一、问题回复

（一）济联京美自成立以来开展经营业务的具体情况

济联京美于2009年5月经济南市工商行政管理局历下分局批准成立，经营范围为销售家用电器、五金交电、机械设备、电子产品、日用品、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、非专控通讯设备及配件、照相器材以及家用电器维修、安装及相关技术服务。

济联京美在成立之初，主要作为上市公司的海尔家电零售业务采购平台。2017年公司业务转型，终止了家电零售业务，济联京美也不再从事上述采购活动。2020年9月，上市公司将投资性房地产注入济联京美后，济联京美的主要收入来源于房屋租赁业务。

2、截至2020年9月30日，济联京美与公司存在公司内部的资金往来情况；截至本回复出具日，上市公司不存在为济联京美提供担保借款或担保的情况。

3、上市公司因原控股股东三联集团注入资产而取得前述自有房产及对应的土地使用权，期间进行了会计处理。

4、公司出售济联京美的股权系公司在经营形势发生变化下的调整，以改善财务状况和资金流动性，保护中小股东利益，有利于提高上市公司质量；公司以股权方式进行出售，综合考虑了交易成本等因素，具有合理性。

3、草案披露，2020年9月9日公司以自有房产及对应的土地使用权增资时，以2019年12月31日为评估基准日，评估值为21,431.45万元。本次交易以2020年9月30日为评估基准日，标的资产济联京美的评估值为51,044.83万元，其中投资性房地产账面价值21,370.67万元，评估价值50,639.61万元，增值率136.96%。请公司补充披露：（1）济联京美对增资取得的房产及土地使用权的会计处理；（2）房产及对应土地短期内评估值大幅增长的原因及合理性，本次交易评估值是否公允；（3）公司定期报告披露，公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，同时公司2020年三季报披露，投资性房地产余额为21,370.67万元，与本次投资性房产评估值差异较大，请说明公司差异较大的原因及合理性。

一、问题回复

（一）济联京美对增资取得的房产及土地使用权的会计处理

2020年9月，公司将投资性房地产注入济联京美，济联京美对上述增资取得的房产及土地使用权的会计处理如下：

单位:元

会计科目	借方金额	贷方金额	说明
投资性房地产	213,706,678.05		
应交税费	607,821.95		待抵扣进项税费
实收资本		212,400,000.00	
资本公积		1,914,500.00	

（二）房产及对应土地短期内评估值大幅增长的原因及合理性，本次交易评估值是否公允

2020年1月，公司为年度审计的需要，聘请北方亚事对上述投资性房地产进行了评估。北方亚事出具了北方亚事咨评字[2020]第01-003号资产评估报告，评估基准日为2019年12月31日，评估方法为收益法，投资性房地产的评估值为2.14亿元（以下简称“前次房产评估”）。

2020年10月，公司拟进行重大资产出售，聘请北方亚事对拟出售标的资产进行评估，并出具了北方亚事评报字[2020]第01-641号《济联京美资产评估报告》，评估基准日为2020年9月30日，评估机构采用资产基础法对济联京美100%股东权益价值进行评估。其中，上述投资性房地产作为济联京美的核心资产，评估机构采取了收益法和市场法的评估方法，收益法评估结果为2.38万元，市场法评估结果为5.06亿元（以下简称“本次房产评估”）。

项目	2020年9月30日	本次交易评估情况	本次交易公允价值认定
投资性房地产	账面价值2.14亿元	收益法:2.38亿元 市场法:5.06亿元	公允价值2.38亿元
本次出售的股权	账面价值2.18亿元	资产基础法（投资性房地产按收益法确定价值）:2.42亿元 资产基础法（投资性房地产按市场法确定价值）:5.10亿元	公允价值2.42亿元

1、考虑本次交易中投资性房地产公允价值的认定遵循一致性原则，以收益法评估结论2.38亿元进行确认，故本次交易的股权公允价值为2.42亿元

根据会计处理的一致性及谨慎性原则，本次交易中投资性房地产的公允价值认定为2.38亿元，主要参考了本次交易评估中收益法评估结果。在此基础上，本次交易涉及的标的股权的公允价值确定为2.42亿元。

关于投资性房地产的公允价值，由三季报账面价值2.14亿元增值至本次交易的2.38亿元，增值幅度6.54%，略有增长的原因及合理性为：三季报账面价值2.14亿元的确定，主要参考了前次以收益法的评估结果，评估基准日为2019年12月31日；本次房产评估中，评估基准日为2020年9月30日。本次房产评估的基础为拟出售股权，因此收益法预测时未考虑现有租约的限制，采用的市场客观租金略高于按租约执行的租金水平，导致了收益法评估的差异，最终导致公允价值的差异。

2、本次房产评估的市场价值（5.06亿元）与前次评估值（2.14亿元）大幅增长的原因和合理性，以及本次评估值公允性

（1）评估增值的主要原因，系两次房产评估根据评估目的、价值类型及限制条件的不同，选择不同的评估方法所致

前次房产评估（评估基准日2019年12月31日）的评估目的为财务报告目的，根据《以财务报告为目的的评估指南》确定价值类型为公允价值，评估机构综合考虑评估目的、价值类型、租约限制等因素，选择收益法作为评估方法及评估结论，符合评估相关规定。2020年9月上市公司以该房产对其全资子公司济联京美进行增资时，参考了上述评估报告结论。

本次房产评估（评估基准日2020年9月30日）评估对象是济联京美公司100%股东权益价值，评估目的为股权转让，评估方法采取资产基础法，根据《资产评估价值类型指导意见》确定价值类型为市场价值。对于该投资性房地产，评估机构根据《投资性房地产评估指导意见》分别选用收益法和市场法进行评估，收益法评估结果为23,833.89万元，略高于以2019年12月31日为评估基准日的公允价值评估结果；市场法评估结果为50,639.61万元，评估机构综合考虑本次评估目的、价值类型等因素，选取市场法评估结果作为最终评估的市场价值，符合评估相关规定，具有合理性。

由于区域房地产租售比较高为普遍现象，采取收益法与市场法两种评估方法评估结论一般差异较大，公司两次房产评估的评估结论在其各自的评估目的、价值类型及其他限制条件下均较为合理。

（2）前次评估对象为投资性房地产，价值类型为公允价值，评估方法选择恰当，评估过程独立、客观、公正，符合评估准则等规定

2020年1月，公司为年度审计的需要，聘请北方亚事对上述投资性房地产进行了评估。北方亚事出具了北方亚事咨评字[2020]第01-003号资产评估报告，评估方法为收益法，具体评估过程如下：

（1）评估方法的选择依据

根据《投资性房地产评估指导意见》，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择市场法或者收益法作为评估方法。

在以2019年12月31日为评估基准日，且以财务报告为评估目的的情况下，考虑到评估对象投资性房地产正处于出租状态，且剩余租期较长，采用市场法较难修正现存租约对其价值的影响，因此未采用市场法进行测算。因前次评估的评估目的是为财务报告服务，因确定投资性房地产在当前已出租状态下的公允价值，综合考虑，收益法更能体现投资性房地产在当时租约限制下的公允价值，因此前次评估选择了收益法一种方法进行评估。

（2）收益法评估的具体过程

收益法是运用适当的房地产资本化率，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÷r×[1－(1＋r)－n]

式中:V　一房地产收益价格

a　一年纯收益

r　一资本化率

n　一收益年期

①年有效租金收入

年有效租金收入＝建筑面积×租金单价×（1－空置率及租金损失率）

合同期内按照租赁合同约定租金标准测算租金收入，根据相关房屋租赁合同，济南市历下区购突泉北路12号地下三层至地上五层的商业房地产已由产权人出租于济南国美电器有限公司，租赁期间为2017年1月10日至2032年1月9日，前三年租金标准为1,800万元/年，后十五年租期内租金每3年递增5%。因该租赁合同剩余租期约12年，在做前次评估的评估人员较难通过当时租赁市场状况预测该比租合同到期日的租金水平，且考虑承租方为产权人关联单位，租赁关系较为稳定，因此前次评估时假设该租赁合同到期后承租方能以届时租金水平继续续租或被评估物业能继续维持该出租收益水平至收益期结束。

②年管理费

管理费是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，综合考虑，确定年管理费用为租金收入的0.5%。

③年维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般根据房屋重置价的0.5%-2%计算，房屋重置价格根据当地造价管理站公布工程造价信息结合委估房地产的结构类似进行确定。评估咨询对象重置价格为2,600.00元/㎡，根据评估咨询对象实际情况，确定维修费率取1%。

④年保险费的确定

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按评估咨询对象建筑物重置价的0.05%-0.2%计算，结合评估咨询对象的实际情况，取保险费率为0.1%。

⑤税费

税金是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、印花税、增值税及附加税费。根据相关税法规定的规定，对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入，按照12.00%的税率计征房产税；因该房地产为2016年5月1日前取得，根据国家税务总局公告2016年第16号规定，该房产出租应缴增值税适用于简易征税税率，即5%；城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为应纳增值税的7%、3%、2%。

⑥年纯收入

房地产年纯收益＝年总收益－运营费用

本次评估中假设房地产年纯收益现金流为均匀流入。

⑦收益年限

出租房屋的剩余收益年限根据房产的尚可使用寿命及土地剩余使用年限按孰低原则确定：该房产为框架结构，建成于2011年，预计尚可使用年限为51年，根据委估房地产证证载信息得知，土地使用权终止日期为2041年2月27日，截止评估咨询基准日2017年6月30日剩余使用年限为21.1年。根据孰短原则确定委估房地产的剩余收益年限确定为21.1年。

⑧折现率

根据本次房地产的特点，本次折现率的确定采用安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期存款年利率；风险调整值应根据评估咨询对象所在地区的经济现状及未来预测、评估咨询对象的用途及新旧程度等确定，经过评估人员测算，综合考虑，取折现率为5.5%。

⑨评估值

通过以上评估程序，济南市历下区黔突泉北路12号地下三层至地上五层的商业房地产于评估咨询基准日2019年12月31日的市场价值为213,989,200.00元。测算结果明细如下：

单位:元

收益期间	年有效毛租金收入	年总运营费用	年净收益	序列年期	折现系数	收益净值
Y1	450,000.00	95,921.22	354,078.78	–	1.0000	354,078.78
Y2	18,900,000.00	3,992,206.12	14,907,793.88	0.375	0.9801	14,611,128.78
Y3	18,900,000.00	3,992,206.12	14,907,793.88	1.375	0.9290	13,849,340.51
Y4	18,900,000.00	3,992,206.12	14,907,793.88	2.375	0.8806	13,127,803.29
Y5	19,845,000.00	4,155