北京天健兴业资产评估有限公司

关于

成都前锋电子股份有限公司

本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟出售资产情形相关事项

之

专项核查意见

北京天健兴业资产评估有限公司

二零一八年一月

中国证券监督管理委员会：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）接受成都前锋电子股份有限公司（以下简称“前锋股份”）的委托，担任成都前锋电子股份有限公司股权分置改革和重大资产重组（以下简称“本次重组”或“本次交易”）的评估机构。根据中国证券监督管理委员会（以下简称“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“《问题与解答》”）的相关要求，评估机构就本次重组是否符合《问题与解答》的相关事项发表核查意见如下：

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、拟置出资产的评估（估值）作价情况

北京天健兴业资产评估有限公司接受前锋股份的委托，对前锋股份重大资产重组拟置出的资产和负债以 2017 年 10 月 31 日作为评估基准日，采用资产基础法进行了评估，并出具了《天兴评报字（2017）第 1529 号》资产评估报告。

前锋股份总资产账面价值为 34,289.10 万元，评估价值为 45,690.04 万元，增值额为 11,400.93 万元，增值率为 33.25 %；负债账面价值为 26,981.42 万元，评估价值为 26,981.42 万元，无增减

值；净资产账面价值为 7,307.68 万元，评估价值为 18,708.61 万元，增值额为 11,400.93 万元，增值率为 156.01%。

二、相关评估方法

依据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227 号）的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。本次评估的评估对象，其主营业务已经基本停止运营，且近期没有规划且可实行的业务，未来收益和风险不能够合理预测和量化，因此本次评估对于置出资产不选择收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于涉及同类业务、同等规模企业的近期交易案例难以有效获取，本次评估未选择市场法进行评估。

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。本次评估可以获取资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查，可以从企业购建角度反映

了企业价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。因此本次评估选择资产基础法进行评估。

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，以及三种基本评估方法的适用条件，本次评估选择资产基础法进行评估，主要原因如下：

前锋股份及其子公司，其主营业务为房地产开发以及相关配套服务。前锋股份历史上主要开发的房地产业务主要分布在成都、重庆等地。基于近年，成都周边的房地产开发速度放缓，并且一系列限制房产开发的政策出台，加之公司经营不善，造成其目前主营业务基本停止运营。并且基于目前的情况，其对于房产开发的相关业务以及未来的经营方向，公司无明确的发展规划，未来收益和风险很难合理量化。

三、评估（估值）假设

根据本次评估目的及前锋股份资产状况、经营情况，评估假设分为一般假设和特殊假设。

1、一般假设

（1） 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2） 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）资产持续经营假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

2、特殊假设

（1）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（2）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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

评估参数是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估仅采用资产基础法，资产基础法所涉及的参数，均基于行业经济信息、

企业自身的经营情况和资产状况信息、财务状况信息等。获取信息和渠道包括现场调查、相关市场调查、委托方和相关当事方提供的资料、以及评估机构基于现有经济技术条件获取的合理信息资料等；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，在此基础上对资产基础法所采用的评估参数的预测和应用是合理的，符合企业实际经营现状。

五、是否履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，并由独立董事发表独立意见，公司董事会认为选聘的估值机构具有独立性，估值假设前提合理，估值方法与估值目的的相关性一致，出具的估值报告的估值结论合理，估值及交易定价公允。

经核查，评估师认为：本次交易拟置出资产及负债采用资产基础法评估并定价，评估方法选择合理。评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况，同时本次评估履行了必要的决策程序。

（此页无正文，仅为北京天健兴业资产评估有限公司关于成都前锋电子股份有限公司重大资产重组相关事项的专项核查意见的签字盖章页）

北京天健兴业资产评估有限公司

2018年1月22日