

**正衡房地产资产评估有限公司关于  
南京普天通信股份有限公司本次重大资产重组  
前发生业绩异常或存在拟置出资产情形的相关事项  
之专项核查意见**

南京普天通信股份有限公司（以下简称“南京普天”、“上市公司”或“公司”）拟通过协议转让方式向南京轨道交通系统工程有限公司（以下简称“南京轨道交通”）转让持有的南京南曼电气有限公司（以下简称“南曼电气”、“被评估单位”）100%股权，正衡房地产资产评估有限公司（以下简称“正衡评估”或“评估机构”）接受上市公司委托，担任本次股权转让的评估机构。

正衡评估按照中国证监会于2020年7月31日发布的《监管规则适用指引—上市类第1号》中“上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的规定，就上市公司本次重组前拟置出资产的相关事项进行专项核查并出具专项核查意见，具体如下：

**一、拟置出资产的评估作价情况**

根据正衡评估出具的《资产评估报告》（正衡评报字[2024]第430号），本次评估以2024年6月30日为基准日，对南曼电气股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估，最终选用资产基础法评估结论。南曼电气截至评估基准日股东全部权益账面价值为5,686.46万元，评估价值为10,682.56万元，评估增值4,996.10万元，增值率为87.86%。

**二、本次评估方法、评估假设、评估参数合理，符合资产实际经营情况**

**（一）评估方法合理**

**1、评估方法介绍**

按照《资产评估基本准则》《资产评估执业准则——企业价值》《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。



企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

## **2、评估方法的选择**

### **(1) 收益法**

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：一是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预期。

考虑本次评估目的，通过对南曼电气历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估具备采用收益法进行评估的条件：

- 1) 报告期内经营良好，被评估单位具备相对稳定可靠的市场需求。
- 2) 未来年度预期收益与风险可以合理地估计。

### **(2) 市场法**

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道

取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估单位规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

1) 我国国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在业务构成等方面差异较大，难以取得与被评估单位类似的股权交易案例详细资料；

2) 资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

### （3）资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估单位资产状况和评估资料收集情况，南曼电气各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，本次对南曼电气采用收益法及资产基础法进行评估。

最终选择资产基础法评估结论的理由：

由于南曼电气现有客户主要以轨道交通相关业务为主，根据与管理层访谈了解，被评估单位正在努力业务转型，主要措施为推进集团内部、社会项目等市场及工业连接器、智能配电等产品的融合，该阶段需要一定的时间，且未来政策不明确，故未来收入具有一定的不确定性。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值，结论更为稳健和客观。

综上所述，考虑到本次评估目的，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估值作为本报告的最终评估结论。

## 2、评估假设合理

### （1）前提假设

### 1) 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3) 持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

## (2) 基本假设

1) 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2) 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3) 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4) 假设被评估单位保持基准日的资本结构和财务杠杆不发生变化。

5) 假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

6) 假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

7) 假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

8) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (3) 具体假设

1) 被评估单位核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照既定的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保

持企业良好的经营态势。

2) 被评估单位现有和未来的管理层是负责的,并能积极、稳妥地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划,努力使企业保持良好的经营态势。

3) 未来被评估单位保持现有的收入取得方式和信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。

4) 在预测期内,被评估单位不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

5) 假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化,虽然这种变动是很有可能发生的,即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

6) 假设收入的取得和成本的付出均为均匀发生。

7) 根据南京普天出具的情况说明,通信事业部板块业务及人员于2024年底前转回南京普天。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本评估报告及评估结论一般会自行失效。

经核查,评估师认为,上述评估假设符合拟置出资产的实际经营情况及所处行业环境,评估结论所依赖的评估假设具备合理性,基本符合拟置出资产的实际情况。

### 3、评估参数合理

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等;获取信息的渠道包括市场调查、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等;评估机构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、可靠性进行了分析判断。

本次评估收益法中主要参数收入、成本数据在企业管理层的预测基础上结合未来市场分析确定;主要参数折现率以证券市场公开数据为基础,按照公认的计算模型分析确定。

本次评估资产基础法以被评估单位在评估基准日经审计后的资产负债表为基础,

分别采用适宜的评估方法对资产负债表中可识别的各项资产、负债进行评估。

综上，本次评估在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

### 三、已履行必要的决策程序

2024年11月25日，中国电子科技集团有限公司出具《中国电科关于南京普天通信股份有限公司协议转让南京南曼电气有限公司100%股权的批复》（电科战略〔2024〕555号）：“同意南京普天通信股份有限公司按照《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号），向南京轨道交通系统工程有限责任公司协议转让南京南曼电气有限公司100%股权。”

2024年11月27日，南京普天召开董事会审议与本次重大资产出售相关的议案，确认评估机构的独立性、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，同时独立董事也就上述事项发表了肯定意见。

南京普天及其上级管理单位履行了必要的决策和备案程序。

综上所述，本评估机构认为：本次交易拟置出资产评估方法选择适当，评估假设和评估参数皆是基于企业资产的现实状况或者现有资料所作出，符合评估准则或者行业惯例，具备合理性，且符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

（以下无正文）

本页无正文，为《正衡房地产资产评估有限公司关于本次重大资产重组前发生业绩异常或存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见》之签章页。

正衡房地产资产评估有限公司

2024年11月27日

