

**北京中天华资产评估有限责任公司关于  
南京普天通信股份有限公司拟转让所持有的  
普天高新科技产业有限公司 49.64%股权事宜相关事项  
之专项核查意见**

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“评估机构”）接受南京普天通信股份有限公司的委托，担任南京普天通信股份有限公司拟出售资产事宜的评估机构，就相关事项发表核查意见如下：

**一、 拟置出资产的评估作价情况**

评估机构对南京普天通信股份有限公司拟转让股权所涉及的普天高新科技产业有限公司股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估测算。

采用资产基础法，普天高新科技产业有限公司于评估基准日 2020 年 4 月 30 日资产总计账面价值为 34,673.10 万元，负债总计账面价值为 707.58 万元，股东全部权益账面价值 33,965.52 万元；经过评估，资产总计评估值为 46,535.99 万元，负债总计评估值为 707.58 万元，股东全部权益评估值为 45,828.41 万元，评估增值 11,862.89 万元，增值率为 34.93%。评估结果如下表：

**资产评估结果汇总表**

被评估单位：普天高新科技产业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	15,498.89	15,498.89	-	-
2 非流动资产	19,174.21	31,037.10	11,862.69	61.87
3 其中：投资性房地产	10,266.33	29,218.06	18,951.73	184.60
4 固定资产	51.60	95.50	43.90	85.08
5 在建工程	1,699.74	1,699.74	-	-
6 无形资产	7,132.74	0.00	-7,132.74	-100.00
7 长期待摊费用	23.80	23.80	-	-
8 资产总计	34,673.10	46,535.99	11,862.89	34.21
9 流动负债	707.58	707.58	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	707.58	707.58	-	-
12 净资产（所有者权益）	33,965.52	45,828.41	11,862.89	34.93

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

**二、 相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理**

**（一）评估方法及其合理性**



依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

根据我们对普天高新科技产业有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，该公司未来收益可以预测，具备采用收益法评估的条件。由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## 1. 资产基础法

### (1) 关于流动资产

银行存款。以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以清查核实后账面值确认评估。

应收款项（应收账款和其他应收款）。通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的风险损失确定评估。

预付账款。通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

存货。通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，企业原材料均为近期购置，并无失效、变质、残损、报废、无用的情况，因此本次按核实后账面价值作为评估值。

### (2) 关于投资性房地产的评估

投资性房地产核算内容为普天高新科技产业有限公司园区的建构物，以及二期项目的土地使用权。公司的土地使用权于 2017 年办理用途变更，补缴土地出让金。项目规划分为两期，其中一期土地使用权在无形资产科目中核算。

由于本项目为统一用途变更及规划调整，因此对园区项目视为一个整体进行分析和评估方法选择。

根据资产的实际情况和进度分情况进行评估。

#### ① 对于有明确开发计划的宗地以及地上建筑物，采用假设开发法进行评估

假设开发法是指在估算开发完成后房地产项目开发后价值的基础上，扣除于估价时点后继续开发该项目的后续开发支出和相关利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法。公式为：

项目评估值=开发完成后价值-后续开发成本-投资利息-开发利润

本项目未来不可分割销售、分割转让、分割抵押，因此，采用收益法计算未来开发完成后的价值，且不考虑交易环节税费。

② 对于没有开发计划的宗地及地上建筑物，按照现状采用收益法进行评估

即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

### (3) 关于固定资产的评估

固定资产包括机器设备和车辆，依据评估目的，本次主要采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### (4) 关于在建工程的评估

在建工程为一期建设项目的相关支出。项目开发投资比例较小，同时在投资性房地产的评估中，开发支出按照总开发成本计算，因此在建工程按照核实后的账面值确认评估值。

### (5) 无形资产的评估

无形资产核算内容为普天高新科技产业有限公司一期项目的土地使用权。本项目对园区项目视为一个整体进行分析和评估方法选择。一期项目采用假设开发法，对应的土地使用权的评估值整体并入投资性房地产中。

### (6) 关于负债的评估

根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估。

## 2. 收益法

收益法即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非营业性资产价值得出股东全部权益价值。

本次收益法模型选用企业自由现金流。

企业的自由现金流量基本公式为：

$R = \text{息前税后利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

折现率 $r$ 采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定。

公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式

现金流折现时间按期中折现考虑。

### 3 最终方法选取

本次评估中的主要资产为投资性房地产，资产基础法中对其评估时采用收益法进行评估，对于租约外的租金、经营费用采用市场价格和水平，较好的体现其市场价值，更能真实地反映了目前企业的资产价值。收益法中的预测数据计算了企业经营管理的其他成本，由于未来规划面临调整，经营方向、策略、业态布局可能存在调整和变化，因此具有一定的不确定性。相对而言，资产基础法从资产构建角度客观地反映了股东投入资本的市场价值，采用资产基础法的评估结果更能准确揭示评估时点的股权价值。

#### （二）评估假设及其合理性

本次评估假设主要如下：

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
2. 针对评估基准日企业及资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 评估范围仅以委托人及产权持有单位申报的实际存量和权利边界为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债，不考虑评估范围资产存在他项权利对价值的影响；
9. 本评估结果计算过程中涉及的项目建设规划安排以及价格标准，均为基于评估基准日市场状况以及企业已有规划做出，未来若被评估单位经营策略和相关开发计划调整引致资产价值产生变化，本结论不成立；

10.本评估计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，若具备对应的相关权属证明文件，以权证载明面积为准；若有相关合同约定或建设规划，以相关文件确定的面积为准。

11.本次收益法计算中假设现金流均匀流入和流出；

12. 假设评估范围内资产权属完整，未来完成变更登记无障碍。

以上假设是在充分分析评估对象的资本结构、经营情况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状发展前景对评估影响等方面的基础上合理设定的假设，具有合理性。

### （三）评估参数预测及其合理性

#### 1. 收入的确认：

根据园区房产租赁均价，区分装修情况、市场开拓及谈判情况，租赁日单价为2-2.9元不等。根据对周边同类房地产市场调查，本项目取中等出租价格相对合理，因此按照园区出租均价确定基准日当年出租价格。

可出租面积按照建筑面积确定。出租率主要按照一般出租率90%确定。

#### 2. 房地年总费用

房地年总费用包括租赁佣金、管理费、税费、维修费、保险费等项目。

#### 3. 资本化率

资本化率采用安全利率加风险调整值方法计算。取一年期存款利率作为安全利率，考虑一定的风险系数后综合确定。

### 三、 是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序

经核查，评估机构认为：工作人员在本次评估中履行了必要的程序，方法选择恰当，依据充分，假设、参数应用合理，符合资产实际经营情况。

北京中天华资产评估有限责任公司

