

本报告依据中国资产评估准则编制

南京普天通信股份有限公司拟转让
南京普天长乐通信设备有限公司股权
涉及该公司股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

中资评报字(2024)066号

中资资产评估有限公司
二〇二四年二月二十八日



目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告的使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25
一、与评估目的相对应的经济行为文件	26
二、被评估单位专项审计报告	27
三、委托人和被评估单位营业执照	28
四、委托人和被评估单位产权登记证	29
五、委托人和其他相关当事人的承诺函	30
六、签名资产评估师的承诺函	31

七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件	33
八、资产评估机构法人营业执照副本	34
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件	35
十、授权委托书	36
十一、资产评估委托合同	37
十二、评估值与账面值差异分析	38
十三、评估明细表	40

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

南京普天通信股份有限公司拟转让 南京普天长乐通信设备有限公司股权 涉及该公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中资评报字(2024)066号

中资资产评估有限公司接受南京普天通信股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对南京普天长乐通信设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:为南京普天通信股份有限公司拟转让南京普天长乐通信设备有限公司股权,这一经济行为提供价值参考依据。

评估对象:南京普天长乐通信设备有限公司股东全部权益价值。

评估范围:南京普天长乐通信设备有限公司的全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型:市场价值

评估基准日:2024年1月31日

评估方法:资产基础法

评估结论:

南京普天长乐通信设备有限公司评估基准日的账面净资产409.70万元,评估值为800.57万元,增值额1,210.27万元,增值率295.40%。

南京普天长乐通信设备有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日为800.57万元。

特别事项说明:

1、评估范围内的房屋建筑物对应的土地为租赁,房屋建筑物面积总计 3889 平米,使用面积为 3532.25 平米,未取得权证,评估时以被评估单位填报的并经评估人员核实后的建筑面积计算评估值,如以后取得的房产证上的面积与评估采用的面积不一致,应按证载面积调整相应的评估结果。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 1 月 31 日起，至 2025 年 1 月 30 日止。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**南京普天通信股份有限公司拟转让
南京普天长乐通信设备有限公司股权
涉及该公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

中资评报字(2024)066号

南京普天通信股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京普天通信股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的南京普天长乐通信设备有限公司股东全部权益在 2024 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为南京普天通信股份有限公司，被评估单位为南京普天长乐通信设备有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

公司名称：南京普天通信股份有限公司

注册地址：南京市雨花经济开发区凤汇大道 8 号

注册资本： 21500 万元人民币

法定代表人：李浪平

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：数据通信、有线通信、无线通信产品，分线、配线通信产品，电子产品，多媒体计算机及数字电视、汽车电子产品、高低压电气成套开关设备的研发、制造、加工、销售;新能源汽车充电产品及其配件(包括电动汽车充电机充电模块，充电站系统，分体式充电柜，户外一体化桩，各种交直流充电桩

及其他配件)的研发、制造、销售,新能源充放电整体解决方案的设计和銷售;电动汽车充电运营和维护。软件、智能软件平台的视频设研发、銷售。智慧城市、智慧养老等行业信息化服务。备、视频会议系统的研发、制造、銷售、安装和服务。代理銷售通信类改装车(不含批发),并提供相应的售后服务。通信信息网络工程和计算机信息系统工程的设计,系统集成及相关咨询服务。建筑智能化系统工程的设计、施工、安装及服务房屋、设备等自有资产租賃,(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)被评估单位概况

1、注册情况

公司名称:南京普天长乐通信设备有限公司

注册地址:南京市雨花东路养回红村 132 号

注册资本:1000 万元整

法定代表人:朱正平

企业性质:有限责任公司

经营范围:户外配线、分线设备、户外机房、网络机箱(柜)设备、通信电子产品(不含卫星广播电视地面接收设施)制造、銷售;软件产品开发与銷售;钢结构工程设计与施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、历史沿革

1992 年 11 月,江苏省邮电管理局、南京市雨花台区计划经济委员会批复同意邮电部南京通信设备厂与雨花镇雨花村联合兴办南京长乐通信设备厂(简称“长乐厂”),该厂为联营企业性质,经工商行政管理部门核准后,具有法人资格。

1993 年 1 月,邮电部南京通信设备厂与南京雨花镇雨花村共同签署《南京长乐通信设备厂章程》,企业性质为集体所有制企业,该厂注册资本为 125 万元,其中邮电部南京通信设备厂以设备、工装模具等出资 75 万元,占注册资本的 60%,南京市雨花镇雨花村以货币方式出资 50 万元,占注册资本的 40%。

1998 年 7 月,南京市雨花镇雨花村将其在南京长乐通信设备厂中的 40%股权作价 66.6 万元转让给南京邮电通信设备股份有限公司。(南京普天前身)

2001 年 12 月，南京普天以原有在长乐厂的资产出资，占注册资本的 49%；长乐厂的 8 家外协单位以债转股方式出资 230 万元，占注册资本的 23%；其他 34 名自然人（长乐厂经营者、骨干以及销售人员）共同出资 140 万元，占注册资本的 28%。长乐公司注册资本为 500 万元。

2002 年 1 月，成立南京普天长乐通信设备有限公司。

2004 年 4 月，长乐公司股东进行股权变更，南京普天持有 50.7%股权，7 家社会法人股东持有 23%股权，22 名自然人股东持有 26.3%股权。

2007 年 6 月，长乐公司同比例增资，将实收资本、盈余公积转增资本 500 万元，增资后实收资本为 1,000 万元。

3、 基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
南京普天通信股份有限公司	507	50.70%	507	50.70%
江苏华邦机电设备工程有限公司	30	3.00%	30	3.00%
宁波峰诗恩塑胶有限公司	30	3.00%	30	3.00%
余姚市国昌电器有限公司	50	5.00%	50	5.00%
南京涌新电器配套有限公司	30	3.00%	30	3.00%
靖江市华胜通信器材有限公司	10	1.00%	10	1.00%
扬州市亚特电力通讯塑料制品有限公司	50	5.00%	50	5.00%
镇江市盛唐光电器件有限公司	30	3.00%	30	3.00%
王强	94.2	9.42%	94.2	9.42%
颜金林	26.2	2.62%	26.2	2.62%
李义津	42.2	4.22%	42.2	4.22%
黄飞	6.8	0.68%	6.8	0.68%
朱小云	3.6	0.36%	3.6	0.36%
朱正平	8.4	0.84%	8.4	0.84%
黄治宝	9	0.90%	9	0.90%
周运生	4.6	0.46%	4.6	0.46%
肖本平	3.4	0.34%	3.4	0.34%
戚康道	18	1.80%	18	1.80%
周立冬	6	0.60%	6	0.60%
张连军	7	0.70%	7	0.70%
李万玲	2.4	0.24%	2.4	0.24%
顾桂森	2.4	0.24%	2.4	0.24%

南京普天通信股份有限公司拟转让南京普天长乐通信设备有限公司股权涉及该公司股东全部权益价值资产评估报告

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
李渝华	4.8	0.48%	4.8	0.48%
夏崇雷	4.8	0.48%	4.8	0.48%
王庆光	4	0.40%	4	0.40%
陈曦	4	0.40%	4	0.40%
夏建荣	3.2	0.32%	3.2	0.32%
邹晓燕	3.2	0.32%	3.2	0.32%
洪守祥	4	0.40%	4	0.40%
刘丽	0.8	0.08%	0.8	0.08%
合 计	1000	100%	1000	100%

4、 近几年财务和经营状况

近几年财务状况和经营情况

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年 1月31日
总资产	2,946.27	1,493.64	767.13	548.29
总负债	2,020.58	1,587.83	1,168.89	957.99
净资产	925.69	-94.19	-401.76	-409.70
项目	2021年	2022年	2023年	2024年 1 月
营业收入	1,781.37	984.14	282.01	3.69
利润总额	-2,270.56	-1,019.88	-307.56	-177.17
净利润	-2,270.56	-1,019.88	-307.56	-177.17

被评估单位 2021 年度的会计报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并出具了编号为“天健京审[2022]3197 号”无保留意见审计报告；2022 年度的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“大信审字[2023]第 1-01221 号”无保留意见审计报告。

被评估单位评估基准日及 2023 年度的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“大信审字[2024]第 1-00319 号”无保留意见审计报告。

5、 业务情况

企业目前已经停止生产，设备已经基本处置，其厂房目前用于出租。

6、 执行的主要会计政策

执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的专项审计报告会计报表附注。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东，截至评估基准日持有被评估单位50.70%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

依据“关于开展集团公司 2023 年度法人压减及“两非”企业剥离专项工作的通知”和“南京普天通信股份有限公司 2023 年第二十八次总经理办公会会议纪要”，南京普天通信股份有限公司拟转让南京普天长乐通信设备有限公司股权，为此，需对南京普天长乐通信设备有限公司 股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日南京普天长乐通信设备有限公司股东全部权益价值。评估范围为南京普天长乐通信设备有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

资产、负债类型	账面价值(万元)
流动资产	529.15
非流动资产	19.14
其中：固定资产	19.14
流动负债	957.99
净资产	-409.70

委托人已承诺，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2024]第 1-00319 号”无保留意见审计报告。

流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

其中存货为原材料和发出商品。

原材料主要为 ODF 机框 24 芯（2U）100 台，发出商品账面余额 14,267,796.68 元，计提减值准备 14,267,796.68 元，账面净值 0.00 元，主要为企业发出的产品、样机等，因无法开票收款，已经无实物资产和权益对应。

非流动资产均为固定资产，包括房屋建筑物和设备。

房屋建筑物位于南京市普天路 1 号的生产车间、库房及办公楼，建筑面积合计 3889 m²，使用面积 3532.25 m²。房屋建筑物对应的土地为租赁取得。目前企业已经停止生产经营，并将委估房屋建筑物对外出租。

机器设备为升降平台和配电柜，其中，升降平台为 1998 年 11 月购置并投入使用的老旧设备，目前已经无法使用，经维修人员和企业管理人员检查后，确定其存在安全隐患，拟近期报废处理。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

无

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估引用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第 1-00319 号”无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2024 年 1 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、关于开展集团公司 2023 年度法人压减及“两非”企业剥离专项工作的通知；
- 2、南京普天通信股份有限公司 2023 年第二十八次总经理办公会会议纪要。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 修订)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2019 年第 709 号令；
- 7、《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；

- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
- 10、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号)；
- 11、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订)；
- 13、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》；
- 15、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；
- 16、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 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》（中中评协〔2018〕37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 14、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 15、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

16、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》；

17、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

(四)产权依据

- 1、委托人及被评估企业法人营业执照；
- 2、国有资产产权登记证；
- 3、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
- 4、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 2、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
- 3、《2023 年机电产品价格手册》机械工业信息研究院编；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号；
- 5、同花顺金融终端；
- 6、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

- 1、本次资产评估委托合同；
- 2、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
- 4、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的收益法，是指通过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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

本次评估目的是股权转让，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用资产基础法进行评估。

在采用资产基础法对被评估单位股权价值进行评估时，对主要资产采用了收益法评估，且考虑到被评估单位主营业务已经停止，设备已经处置，不具备继续生产的条件，故对整体股权价值未再用收益法进行评估。

综上，确定采用资产基础法对委估股权价值进行评估。

(二) 资产基础法

➤ 资产

1、货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账

准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3、存货

存货包含原材料和发出商品。对原材料和发出商品均以核实后账面值确认评估值。对无实物对应或无法收回的存货评估取值为零。

4、房屋类资产

对于自建自用的生产性房屋建(构)筑物采用收益法评估，即：

收益法评估房屋类资产是将评估对象作为一个整体，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，计算出房地产未来收益的现值，以此作为投资性物业的评估值。

具体思路是将未来收益额及收益期结束时房地产的终值以适当的折现率进行折现求和，即得到委估物业的价值。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t \times (1+r)^{-t} + P_n / (1+r)^n$$

其中：

P：房地产评估值

R_t：未来第t年净收益额(第t年房地产的年总收入减去年总费用)

r：折现率

t：收益计算年

n：预期收益年限(按房屋建筑物和土地使用权剩余年限孰短确定)

P_n：第n年房地产的终值

5、设备类资产

对待报废设备评估以预计和收回金额确认评估值，对出租用房配套设备，在房屋建筑物收益法评估值中包含了该资产价值，设备类资产评估中，评估取值为零。

➤ 负债

均为流动负债，包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款和其他

流动负债等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，签订评估委托合同，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2024 年 2 月开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2024 年 2 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订评估委托合同，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二)现场评估阶段

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6) 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7) 对评估范围内的房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(8) 了解房屋出租收益情况，收集周边同类房产租赁信息；

(9) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成最终评估结论。

(四) 提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；

3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

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。

2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该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。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。

4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 评估特殊性假设

1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、被评估单位使用的土地是向普天高新科技产业有限公司租赁取得，租赁十余年来，土地租金一直保持稳定，本次评估，假设被评估单位使用的土地能够以现有的租赁方式持续使用至建筑物寿命结束，且租金水平保持稳定。

8、假设普天高新科技产业有限公司持有的土地使用权可以以缴纳土地出让金等形式予以延续，并继续租赁给被评估单位使用。

9、 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；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，南京普天长乐通信设备有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

资产基础法评估前账面总资产为548.29万元，总负债为957.99万元，净资产为-409.70万元，评估后的总资产价值为1,758.56万元，总负债为957.99万元，净资产为800.57万元，评估增值1,210.27万元，增值率295.40%。见下表：

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%
流动资产	529.15	527.56	-1.59	-0.30
非流动资产	19.14	1,231.00	1,211.86	6,331.56
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	19.14	1,231.00	1,211.86	6,331.56
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产合计	548.29	1,758.56	1,210.27	220.74
流动负债	957.99	957.99		
非流动负债				
负债合计	957.99	957.99		
净资产(所有者权益)	-409.70	800.57	1,210.27	295.40

本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即：

南京普天长乐通信设备有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2024 年 1 月 31 日为 800.57 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 1 月 31 日起，至 2025 年 1 月 30 日止。

（一）被评估单位总资产评估值与账面值相比评估增值 1,210.27 万元，增值率为 220.74%。增值原因分析如下：

1、流动资产减值 1.59 万元，减值率为 0.30%，主要是原材料中老旧物资无价值，账务尚未处理导致。

2、固定资产增值 1,231.00 万元，增值率为 6,331.56 %。

(1)建筑物：

房屋建筑物评估增值 12,127,248.99 元，增值率为 6,635.94%。

房屋建筑物评估增值的原因：评估基准日时，房屋建筑物账面值为残值，评估值反映的是房屋建筑物作为办公物业出租体现的价值，该价值明显高于残值。

(2)设备类资产：

账面原值 72,738.33 元，评估原值 0.00 元，减值率 100%；账面净值 8,646.67 元，评估净值 0.00 元，减值率 100%。对评估减值原因分析如下：委估设备中升降平台处于待报废状态，评估值取零所致；委估配电柜的价值包含于房屋建筑物中，机器设备评估时，评估值取零。

（二）负债评估值无增减值。

（三）净资产评估值为 800.57 万元，与账面值相比增值为 1,210.27 万元，增值率为 295.40%。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、评估范围内的房屋建筑物对应的土地为租赁，房屋建筑物面积总计 3889 平米，使用面积为 3532.25 平米，未取得权证，评估时以被评估单位填报的并经评估人员核实后的建筑面积计算评估值，如以后取得的房产证上的面积与评估采用的面积不一致，应按证载面积调整相应的评估结果。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、无

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、无

(四) 评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，评估人员对各种建(构)筑物的隐蔽工程(非肉眼所能观察的部分)的材质、工程量等，主要通过向被评估单位有关人员调查、询问，并查阅相关合同、图纸等资料的方法进行核实；

2、本次评估中，评估人员未借助任何检测仪器对各种建(构)筑物的隐蔽工程及设备内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，对其成新度状况主要是通过实地勘察和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

(五) 重大期后事项

2024 年 1 月 26 日，收购方南京普润投资有限公司与 28 家非国有股东签署《股权转让协议》，南京普天放弃优先购买权。2024 年 2 月，南京普润投资有限公司收购长乐公司 28 个非国有股东股权，并进行了股权变更。现南京普天持有 50.7%股权，普润公司持有 44.33%股权以及扬州市亚特电力通讯塑料制品有限公司持有 5%股权

序 号	股 东（发起人）名称或姓名	认缴出资额 （万元）	出资比例（%）
1	南京普天通信股份有限公司	507	50.7
2	南京普润投资有限公司	443	44.3

序 号	股 东（发起人）名称或姓名	认 缴 出 资 额	出 资 比 例（%）
3	扬州市亚特电力通讯塑料制品有限公司	50	5
	合 计	1000	100

(六)重要的利用专家工作及相关报告情况

无

(七)其他需要说明的事项

1、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3、被评估单位使用的土地是向普天高新科技产业有限公司租赁取得，普天高新科技产业有限公司持有的不动产权证显示该土地使用权至 2046 年 3 月到期，土地使用权到期后房屋建筑物剩余价值以收益法计算确定；

4、被评估单位使用的土地是向普天高新科技产业有限公司租赁取得，普天高新科技产业有限公司持有的不动产权证显示该土地使用权至 2046 年 3 月到期，本次评估测算房屋建筑物价值时，均按其经济耐用年限测算评估值，未考虑土地使用权剩余年限对评估结论的影响；

5、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响；

6、委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

7、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方

可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响；

8、本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证；

10、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实

现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

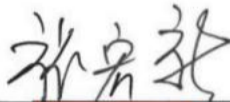
(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2024 年 2 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

法人代表: 
资产评估师: 
资产评估师: 

