

# 北京中企华资产评估有限责任公司

## 关于派斯林数字科技股份有限公司

### 在重组前业绩异常或拟置出资产相关事项之专项核查意见

根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求，北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“本评估机构”）作为派斯林数字科技股份有限公司（以下简称“派斯林”、“上市公司”或“公司”）本次重大资产重组的评估机构出具本核查意见，具体如下：

**拟置出资产的评估（估值）作价情况，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）本次交易拟置出资产的评估（估值）作价情况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，六合房产全部股东权益评估值为 115,820.94 万元，评估增值 9,020.73 万元，增值率 8.45%；经开物业全部股东权益评估值为 211.81 万元，评估增值 182.67 万元，增值率 626.83%。具体评估结果如下：

单位：万元

| 序号 | 标的公司名称 | 出售股权比例 | 参考评估方法        | 评估基准日            | 100%股权评估价值 |
|----|--------|--------|---------------|------------------|------------|
| 1  | 六合房产   | 100%   | 资产基础法         | 2022 年 12 月 31 日 | 115,820.94 |
| 2  | 经开物业   | 100%   | 资产基础法、<br>收益法 | 2022 年 12 月 31 日 | 211.81     |

**（二）本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况**

#### 1、评估方法

##### （1）六合房产

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—企业价

值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各项指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

根据被评估单位人员介绍，企业目前建设完成的项目已基本对外销售，存货中剩余部分待售的房产，其余地块目前暂无投资计划及经营规划，无法合理的提供未来相关的预测数据，未来收益不能合理进行预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

六合房产各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

## （2）经开物业

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

通过对经开物业的收益分析，公司目前运营正常，相关收益的历史数据能够获取，具有持续经营能力和较为稳定的获利能力，未来收益能够进行合理预测，因此适宜采用收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

## 2、评估假设

(1) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(2) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(3) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(4) 假设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；

(5) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(6) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(7) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(8) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(9) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(10) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和本次评估时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(11) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(12)假设六合房产以现有取得的土地进行开发,在项目开发期内持续经营,在开发并销售房地产项目后,不再开发其他房地产项目;

(13) 假设本次评估范围内的已取得许可证的项目销售收入能够如期实现;

(14)假设目前暂未取得相应规划及施工许可证的项目状况后续不会发生较大变化,未考虑若取得证书进行开发建设对项目的影晌。

### 3、评估参数

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础上。本次评估收集的信息包括宏观经济信息、行业信息、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现场调查、市场调查、专家咨询、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,在此基础上得出的评估参数是合理的,并且符合企业实际情况。

#### (三) 履行必要的决策程序

2023年5月8日,上市公司召开第十届董事会十次会议,审议通过本次重大资产出售的相关议案,且董事会就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性作出了说明,独立董事就上述事项发表了同意的独立意见。

上述相关议案将提交至上市公司股东大会逐项审议,履行必要的决策程序。

综上,北京中企华资产评估有限责任公司认为,本项目评估方法选择适当,评估假设、评估参数符合相关评估准则等规范的要求,具有合理性,且符合资产实际经营情况,履行了必要的决策程序。

(以下无正文)

(本页无正文，为《北京中企华资产评估有限责任公司关于派斯林数字科技股份有限公司在重组前业绩异常或拟置出资产相关事项之专项核查意见》之签字盖章页)

北京中企华资产评估有限责任公司



2023年5月8日