

浙江东望时代科技股份有限公司董事会

关于评估机构的独立性、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的说明

浙江东望时代科技股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟通过支付现金方式收购重庆汇贤优策科技股份有限公司（以下简称“汇贤优策”）股东合计持有的不超过 100% 股权（以下简称“本次交易”）。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易构成公司的重大资产重组。

（一）上市公司董事会对本次交易评估的意见

上市公司董事会在详细核查了有关评估事项后，公司对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性说明如下：

（1）评估机构的独立性

上市公司聘请的评估机构坤元资产评估为符合《中华人民共和国证券法》规定的评估机构。评估机构及经办评估师与公司、汇贤优策及其股东不存在关联关系，亦不存在除业务关系外的现实及预期的利害关系，评估机构具有充分的独立性。

（2）评估假设前提的合理性

坤元资产评估为本次重大现金购买所出具的评估报告的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的的相关性

坤元资产评估采用了收益法和资产基础法两种评估方法分别对拟购买标的资产价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；在资产评估的过程中，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的价值进行了评估；资产评估价值公允，准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致。

（4）评估定价的公允性

坤元资产评估根据资产评估有关的法律法规的规定，在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合拟交易标的资产实际情况的评估方法，评估结果客观、公正地反映了评估基准日交易标的的实际情况，评估结果公允。本次重大现金购买以坤元资产评估出具的评估报告结果为依据，由各方协商确定，交易价格公允，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形。

综上所述，上市公司董事会认为，上市公司本次重大现金购买所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）标的资产评估依据的合理性

汇贤优策主要从事教育行业智慧校园信息化建设，公寓空气能热水工程项目投资运营管理，空气源热泵系统的销售、安装、设计及技术服务，是全国极具影响力的智能节能整体解决方案提供商。

1、报告期及未来财务预测情况

经天健审计的汇贤优策财务报表，报告期内目标公司主要财务情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	18,118.12	12,565.85	21,117.48
毛利率	30.82%	18.78%	32.04%
净利润	1,502.65	-136.72	3,648.40

根据坤元资产评估出具的资产评估报告，预测期 2022 年至 2026 年公司预测经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续期
营业收入	23,615.90	25,647.20	27,583.60	28,951.60	29,559.20	29,430.10
营业成本	16,433.80	17,874.78	19,003.74	19,904.38	20,445.99	20,355.36
毛利率	30.41%	30.31%	31.10%	31.25%	30.83%	30.83%
净利润	4,529.66	4,841.09	5,442.37	5,770.15	5,756.70	5,045.93

根据汇贤优策历史经营情况及企业管理层预测，公司未来的主营业务和发展

方向不会发生较大变动。根据公司历史经营统计资料 and 实际经营情况，在未来经营发展规划的基础上，考虑行业及市场发展趋势，对目标公司未来的经营情况预测具有合理性。

2、目标公司行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况

对目标公司行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况分析请参见《重大资产购买报告书（草案）》“第八章 管理层讨论分析”之“二、拟购买标的公司所属行业特点”和“四、标的公司财务状况及盈利能力分析”。

综上，本次评估体现了目标公司的经营特点，结合目标公司报告期及未来财务预测情况、行业地位及竞争力等因素分析，本次评估的依据合理。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

截至本报告书签署之日，拟购买目标公司在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。

根据截至本报告书签署之日的情况分析，预计标的企业后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收等方面不会发生对评估结果产生重大影响的不利变化。

（四）相关指标对评估的影响及敏感性分析

根据拟购买目标公司的业务模式和报告期内各项财务指标变动的影响程度，对营业收入、毛利率、折现率进行敏感性分析，结果如下：

单位：万元

营业收入			毛利率			折现率		
变动率	股权价值	评估值变动率	变动率	股权价值	评估值变动率	变动率	股权价值	评估值变动率
-12%	36,350	-16%	-12%	14,050	-68%	-12%	48,650	12%
-9%	37,950	-12%	-9%	21,250	-51%	-9%	47,050	9%
-6%	39,650	-8%	-6%	28,450	-34%	-6%	45,550	5%
-3%	41,250	-5%	-3%	35,650	-18%	-3%	44,150	2%
0%	43,290	0%	0%	43,290	0%	0%	43,290	0%
3%	44,450	3%	3%	50,050	16%	3%	41,550	-4%
6%	46,150	7%	6%	57,250	32%	6%	40,450	-7%

9%	47,750	10%	9%	64,450	49%	9%	39,250	-9%
12%	49,350	14%	12%	71,650	66%	12%	38,250	-12%

由上述分析可见，营业收入与股东全部权益价值存在正相关变动关系，假设除营业收入变动以外，其他条件不变，则营业收入每波动 3%，股东全部权益价值将同向变动约 3%-5%。毛利率与股东全部权益价值存在正相关变动关系，假设除毛利率变动以外，其他条件不变，则毛利率每波动 3%，股东全部权益价值将同向变动约 16%-18%。折现率与股东全部权益价值存在反相关变动关系，假设除折现率变动以外，其他条件不变，则折现率每波动 3%，股东全部权益价值将反向变动约 2%-4%。

（五）协同效应分析

通过本次交易，上市公司与目标公司将在管理、业务等方面相互补充、借鉴、相互促进，共同发展，能够形成良好的协同效应，有利于上市公司业务的进一步扩张，能够更好地优化上市公司的产业布局，扩大上市公司的业务规模、行业竞争力和影响力。但是上述协同效应对公司的业务发展影响难以进行量化。出于审慎原则考虑，本次交易评估定价中未考虑上述协同效应。

（六）标的资产定价公允性分析

1、拟购买标的资产与可比上市公司比较

汇贤优策主要业务为教育行业智慧校园信息化建设，公寓空气能热水工程项目投资运营管理，空气源热泵系统的销售、安装、设计及技术服务。其业务收入有两大模式，一是采用合同能源管理的模式为高校提供热水供应服务获得收入，二是采用直销的方式向高校和监狱设计、销售和安装热泵系统获得收入。综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终确定华铁应急、建设机械和华联股份为可比公司。本次标的资产可比公司情况如下：

序号	证券代码	证券简称	主营业务	市盈率	市净率
1	603300	华铁应急	设备租赁业务，提供建筑支护设备、建筑维修维护设备及工程机械服务，包括方案设计、租赁及安装等业务	24.50	3.34
2	600984	建设机械	工程机械制造和工程机械租赁	17.72	1.79
3	000882	华联股份	购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和商业保理业务	/（亏损）	0.72

中值	17.72	1.79
均值	21.11	1.95
汇贤优策	11.69	1.61

注 1：可比上市公司市盈率=2021 年 12 月 31 日收盘市值/2021 年度归属母公司所有者净利润，数据来源 Wind；

注 2：可比上市公司市净率=2021 年 12 月 31 日收盘市值/2021 年度归属母公司所有者权益，数据来源 Wind；

注 3：标的资产市盈率=2021 年 12 月 31 日评估值/2021 年度合计归属母公司所有者的净利润；

本次汇贤优策市盈率为 11.69，市净率为 1.61，汇贤优策市盈率均值和中值均低于可比上市公司市盈率均值 21.11 和中值 17.72，汇贤优策市净率均值和中值均低于可比上市公司市净率均值 1.95 和中值 1.78。

2、标的资产与可比交易案例比较

汇贤优策主要业务为教育行业智慧校园信息化建设，公寓空气能热水工程项目投资运营管理，空气源热泵系统的销售、安装、设计及技术服务，经查询近几年的交易案例，具体情况如下：

证券简称	标的资产	评估值 (万元)	评估基准日	静态市 盈率	业绩预测期 平均市盈率	市净 率
正元智慧	尼普顿	25,825.37	2020 年 5 月 31 日	17.73	10.13	4.32
招商积余	招商物业	298,972.33	2019 年 3 月 31 日	20.49	15.93	10.99
建设机械	庞源租赁	154,030.27	2014 年 12 月 31 日	23.86	11.51	1.27
中值				20.49	11.51	4.32
均值				20.69	12.52	5.53
汇贤优策				11.69	8.90	1.61

注 1：数据来源系可比交易公开披露文件；

注 2：可比标的资产静态市盈率=评估基准日估值/最近一个完整会计年度的经审计的归属于母公司股东的净利润；可比标资业绩预测期平均市盈率=评估基准日估值/业绩承诺期净利润的平均值；可比标的资产市净率=评估基准日估值/评估基准日归属母公司所有者权益；

注 3：中值和均值的计算剔除亏损值。

根据对汇贤优策市场可比交易案例分析，本次汇贤优策市盈率低于可比交易案例市盈率中值和均值，但不存在较大差异；汇贤优策市净率低于可比交易案例市净率中值 4.32 和均值 5.53，亦不存在较大差异。

综上所述，本次交易的总体评估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益。

（七）评估基准日至重组报告书披露日，交易标的发生的重要变化事项及对交易

作价的影响

本次评估不存在评估基准日至交易报告书签署日的重要变化事项。

（八）交易定价与评估结果差异分析

以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，拟购买资产汇贤优策合并报表口径股东权益账面价值 26,858.27 万元，评估值为 43,207 万元；本次拟购买资产的交易价格以资产评估结果为依据。根据交易各方签署的支付现金购买资产协议，本次重组拟购买资产交易作价在评估作价的基础上，经交易各方协商，标的资产汇贤优策 86.67%股权的总交易作价为 37,765.68 万元，本次评估结果与交易作价不存在较大差异。

浙江东望时代科技股份有限公司董事会

2022 年 5 月 30 日