

北京中天和资产评估有限公司
关于南国置业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

北京中天和资产评估有限公司作为南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会 2020 年 07 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中的“1-11 上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的要求出具核查意见，具体如下：

一、拟置出资产组的评估值情况

本次拟置出资产组包括南国置业拟重大资产出售涉及的南国置业置出资产组，具体包括南国置业持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，包含 17 个二级公司及其持有的 17 个三级公司，合计 34 个公司及 6 项经营性资产，因涉及带业务的资产，为满足本次重大资产出售的需要，公司将合并范围内与房地产业务相关的资产、负债及利润进行模拟合并，形成模拟合并的会计报表。评估值情况如下：

根据中天和[2025]评字第 90064 号《南国置业股份有限公司拟重大资产出售涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目资产评估报告》，截至 2025 年 04 月 30 日，南国置业置出资产组模拟报表对应的净资产评估价值为 -293,441.25 万元，比账面价值 238,568.67 万元减值 532,009.92 万元，减值率 223.00%。

二、本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值合理性分析

（一）评估方法

1. 基本评估方法

包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指以产权持有人评估基准日置出资产组模拟的资产负债表为基础，合理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。运用资产基础法进行资产组价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

2. 评估方法选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，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资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。具体选择分析如下：

①资产基础法，是指以评估基准日的资产负债表为基础，合理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。本次评估对象为南国置业的置出资产组价值，具体为与房地产开发、租赁业务相关资产及负债，即是带业务的资产，为满足本次重大资产出售的需要，公司将合并范围内与房地产业务相关的资产、负债及利润进行模拟合并，形成模拟合并的会计报表。结合本次评估情况，产权持有人置出资产组对应模拟的会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对产权持有人纳入本次评估范围内的资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

②收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产组的价值在于预期未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现资产组的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于资产组具有独立的获利能力且产权持有人管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据资产组历史经营数据、内外部环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响资产组的持续经营和既定的获利模式，从产权持有人的行业特点来看，资产组具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较

稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

③由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，且本次模拟的母公司单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，无法采用上市公司比较法进行评估；同时与本次重大资产出售行为类似的交易案例较少、信息披露不全面，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，根据本次评估目的、价值类型、置出资产组的特点及评估所需资料的收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1. 一般假设

1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2) 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定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，其评估结论的使用范围受到限制。

4) 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持

持续经营能力。

2. 特殊假设

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；

2) 房地产开发项目采用有限年期经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，不考虑新增房地产项目，现有房地产项目开发完毕后企业清算关闭。

3) 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

4) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

5) 假设企业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) 假设企业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；

7) 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；

8) 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；

9) 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10) 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，未考虑新增房地产开发项目，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

12) 本次评估涉及的各项房地产开发项目或开发产品能够按照规划进度完成建设和销售；

13) 本次评估假设委托人及产权持有人提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人暨产权持有人确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人暨产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

14) 假设评估基准日后产权持有人现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

（三）评估参数合理性分析

本次评估中，北京中天和资产评估有限公司对拟置出资产组采用资产基础法和收益法进行评估，以资产基础法的结果为最终评估结论，评估过程符合各资产项的实际情况，收益法测算时，通过估算资产组未来预期现金流并采用适宜的折现率确定其评估价值。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产组的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理。

（以下无正文）

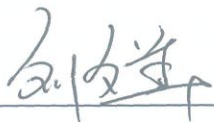
（此页无正文， 为《北京中天和资产评估有限公司关于南国置业股份有限公司在本次重大资产重组前发生业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页 ）

资产评估机构负责人：



李钰

签字资产评估师：



刘文美



李 娜

