

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的
南京天石软件技术有限公司11.11%股权
涉及的南京天石软件技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020033202500237
合同编号:	2024-00163 (总评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万隆评报字 (2025) 第10365号
报告名称:	上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	157,273,242.04元
评估报告日:	2025年09月03日
评估机构名称:	万隆 (上海) 资产评估有限公司
签名人员:	陈证有 (资产评估师) 正式会员 编号: 53220031 郭立志 (资产评估师) 正式会员 编号: 31210073
陈证有、郭立志已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年09月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

**上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的
南京天石软件技术有限公司11.11%股权
涉及的南京天石软件技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2025）第10365号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二五年九月三日

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的
南京天石软件技术有限公司11.11%股权
涉及的南京天石软件技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	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	4
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	20
四、 价值类型	26
五、 评估基准日	26
六、 评估依据	27
七、 评估方法	32
八、 评估程序实施过程 and 情况	40
九、 评估假设	42
十、 评估结论	44
十一、 特别事项说明	46
十二、 资产评估报告使用限制	49
十三、 资产评估报告日	50
资产评估报告附件:	52

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的
南京天石软件技术有限公司11.11%股权
涉及的南京天石软件技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受上海开开实业股份有限公司及南京天石软件技术有限公司委托，对因上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司 11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：拟股权转让

评估对象及评估范围：评估对象为南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值，评估范围为南京天石软件技术有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，南京天石软件技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿伍仟柒佰贰拾柒万叁仟贰佰元整（RMB 15,727.32 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

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%
流动资产	6.32	6.32	-	-
非流动资产	7,271.50	16,321.42	9,049.92	124.46
长期股权投资	7,251.66	16,149.41	8,897.75	122.70
固定资产	19.84	172.01	152.17	766.99
无形资产	-	-	-	-
资产总计	7,277.82	16,327.74	9,049.92	124.35

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司
11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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%
流动负债	600.42	600.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	600.42	600.42	-	-
所有者权益合计	6,677.40	15,727.32	9,049.92	135.53

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见资产评估报告正文中“第十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2025）第 10365 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的
南京天石软件技术有限公司 11.11%股权涉及的
南京天石软件技术有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

上海开开实业股份有限公司、南京天石软件技术有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司 11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益,在 2024 年 12 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

(一)委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人一概况

企业名称：上海开开实业股份有限公司（以下简称“开开股份”）

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

证券代码：600272.SH

统一社会信用代码：913100001322312146

注册地址：上海市静安区新闻路 921 号 201 室 K02

法定代表人：庄虔贇

注册资本：24300 万人民币

成立日期：1997 年 08 月 04 日

营业期限：1997 年 08 月 04 日至无固定期限

经营范围：生产衬衫、羊毛衫、针棉织品、服装、鞋帽、纺织面料、床上用品、卧具用品、家纺产品、座椅套、特种劳动保护用品；内销日用百货、五金交电、一般工艺品、皮革制品、玻璃制品、雨具；销售自产产品并提供产品咨询及售后服务；自有房屋出租。【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、委托人二概况

委托人二即被评估单位。

3、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（1）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告仅限上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司 11.11% 股权使用，资产评估委托合同未

约定其他资产评估报告使用人。

(2) 法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

(二) 被评估单位概况

1、被评估单位概况

企业名称：南京天石软件技术有限公司(以下简称“南京天石”)

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

统一社会信用代码：91320100724563431F

注册地址：南京市江宁区麒麟街道窦村街5号麒麟智慧园8幢501室

法定代表人：李伟年

注册资本：2500万人民币

成立日期：2000年09月04日

营业期限：2000年09月04日至2035年09月03日

经营范围：计算机软件产品的研发、生产、服务；软件工程的承揽及技术服务、咨询；销售自产产品。(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、企业历史沿革

(1) 南京天石软件技术有限公司设立

2000年08月28日，经首次股东会议，南京天石由自然人李伟年、自然人陈东洲、自然人陈秋良和自然人徐君贵发起设立。

公司设立时，股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例	认缴出资期限
李伟年	19.30	19.30	38.60%	已实缴到位
陈东洲	11.60	11.60	23.20%	已实缴到位
陈秋良	11.60	11.60	23.20%	已实缴到位
徐君贵	7.50	7.50	15.00%	已实缴到位
合计	50.00	50.00	100.00%	

(2) 第一次股权转让

2001年11月1日,经股东会决议,增加法人股东南京恒星自动化设备有限公司(以下简称:“恒星自动化”),同意李伟年将其持有的南京天石30.88%的股权转让给恒星自动化、陈东洲将其持有的南京天石18.56%的股权转让给恒星自动化、陈秋良将其持有的南京天石18.56%的股权转让给恒星自动化、徐君贵将其持有的南京天石12%的股权转让给恒星自动化。

截至2001年11月10日止,南京天石已收到恒星自动化接受转让的股份合计人民币40万元,该事项业经江苏天永会计师事务所审验并出具了“苏永会验字[2001]第335号”《验资报告》。

上述股权变更后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例	认缴出资期限
恒星自动化	40.00	40.00	80.00%	已实缴到位
李伟年	3.86	3.86	7.72%	已实缴到位
陈东洲	2.32	2.32	4.64%	已实缴到位
陈秋良	2.32	2.32	4.64%	已实缴到位
徐君贵	1.50	1.50	3.00%	已实缴到位
合计	50.00	50.00	100.00%	

(3) 第二次股权转让

2002年11月2日,经股东会决议,同意陈东洲将其持有的2.32万元资本金转让给李伟年、陈秋良将其持有的2.32万元资本金转让给李伟年、徐君贵将其持有的1.50万元资本金转让给李伟年。

上述股权变更后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例	认缴出资期限
恒星自动化	40.00	40.00	80.00%	已实缴到位
李伟年	10.00	10.00	20.00%	已实缴到位
合计	50.00	50.00	100.00%	

(4) 第三次股权转让

2002年12月12日,经股东会决议,同意恒星自动化将其持有的南京天石80%的股权全部转让给新股东上海鼎丰科技发展有限公司(以下简称:“鼎丰科技”)。

上述股权变更后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	40.00	40.00	80.00%	已实缴到位
李伟年	10.00	10.00	20.00%	已实缴到位
合计	50.00	50.00	100.00%	

(5) 第一次增资

2002年12月17日,经股东会决议,同意鼎丰科技对南京天石增资,增加投资人民币5,171,794元整,其中500,000元整作为注册资本金,其余作为资本公积金。

截至2002年12月19日止,南京天石已收到鼎丰科技缴纳的新增注册资本合计人民币50万元,该事项业经江苏天永会计师事务所审验并出具了“苏永会验字[2002]第436号”《验资报告》。

上述股权变更后,股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	90.00	90.00	90.00%	已实缴到位
李伟年	10.00	10.00	10.00%	已实缴到位
合计	100.00	100.00	100.00%	

(6) 第二次增资

2003年5月26日,经股东会决议,同意香港景星国际有限公司(KINGSUN INTERNATIONAL LIMITED)(以下简称:“香港

景星”）作为新入股股东对南京天石增资美元 37.5 万元，计注册资本金 200 万元人民币，占公司股份 67%。同时，南京天石企业类型变更为合资公司。

截至 2002 年 8 月 21 日止，南京天石已收到香港景星缴纳的出资额合计人民币 310.38 万元，其中：实缴注册资本人民币 200 万元。该事项业经江苏天永会计师事务所审验并出具了“苏永会验字[2003]第 166 号”《验资报告》。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	90.00	90.00	30.00%	已实缴到位
李伟年	10.00	10.00	3.00%	已实缴到位
香港景星	200.00	200.00	67.00%	已实缴到位
合计	300.00	300.00	100.00%	

（7）第三次增资

2003 年 8 月 29 日，经股东会决议，同意南京天石注册资本由 300 万元增资到 1000 万元，其中：

香港景星增资 3,682,269.08 元，计注册资本金 320 万元人民币、鼎丰科技增资 2,628,260.00 元，计注册资本金 210 万元人民币、李伟年增资 1,800,000.00 元，计注册资本金 170 万元人民币。

截至 2003 年 12 月 4 日止，南京天石已收到香港景星、鼎丰科技、李伟年缴纳的出资额合计人民币 700 万元。该事项业经南京概元诚联合会计师事务所审验并出具了“宁概元诚验字（2003）第 B-011 号”《验资报告》。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	300.00	300.00	30.00%	已实缴到位

李伟年	180.00	180.00	18.00%	已实缴到位
香港景星	520.00	520.00	52.00%	已实缴到位
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%	

(8) 第四次增资

2003 年 12 月 6 日，经董事会决议，同意南京天石的注册资本金由人民币 1000 万元增资至人民币 1200 万元，其中：

香港景星将其在恒星自动化持有的 75% 股权，计美元 52.5 万元（人民币 4,345,425.00 元）转让给南京天石，计注册资本金 2,000,000.00 元人民币，美元兑人民币汇率按 1:8.277 计算。

截至 2004 年 8 月 13 日止，南京天石已收到香港景星缴纳的出资额合计人民币 200 万元，全部以货币资金出资。该事项业经南京概元诚联合会计师事务所审验并出具了“宁概元诚验字（2004）第 B-025 号”《验资报告》。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	300.00	300.00	25.00%	已实缴到位
李伟年	180.00	180.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	720.00	720.00	60.00%	已实缴到位
合计	1,200.00	1,200.00	100.00%	

(9) 第五次增资

2004 年 11 月 22 日，经股东会决议，同意将南京天石的未分配利润人民币 1300 万元用于增资，注册资本由 1200 万元增资到 2500 万元，增资后各股东股份比例保持不变。

截至 2004 年 12 月 15 日止，南京天石已将未分配利润人民币 1300 万元转增注册资本。该事项业经江苏天永会计师事务所审验并出具了“苏永会验字[2004]第 038 号”《验资报告》。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	625.00	625.00	25.00%	已实缴到位
李伟年	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	1,500.00	1,500.00	60.00%	已实缴到位
合计	2,500.00	2,500.00	100.00%	

（10）第四次股权转让

2005年12月23日，经董事会决议，同意李伟年将其持有的南京天石15%的股权全部转让给新股东 SILVA WORLD INVESTMENTS LTD（以下简称：“SILVA”）。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
鼎丰科技	625.00	625.00	25.00%	已实缴到位
SILVA	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	1,500.00	1,500.00	60.00%	已实缴到位
合计	2,500.00	2,500.00	100.00%	

（11）第五次股权转让

2006年4月7日，经董事会决议，同意鼎丰科技将其持有的南京天石13.89%的股权转让给新股东上海迪策科技发展有限公司（以下简称：“迪策科技”），同意鼎丰科技将其持有的南京天石11.11%的股权转让给新股东上海开开实业股份有限公司（以下简称：“开开股份”）。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
SILVA	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	1,500.00	1,500.00	60.00%	已实缴到位
迪策科技	347.22	347.22	13.89%	已实缴到位
开开股份	277.78	277.78	11.11%	已实缴到位
合计	2,500.00	2,500.00	100.00%	

（12）第六次股权转让

2010年4月15日，经股东会决议，同意香港景星将其持有的

南京天石 15%的股权转让给新股东南京众恒电气有限公司（以下简称：“南京众恒”）。

上述股权变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
SILVA	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	1,125.00	1,125.00	45.00%	已实缴到位
迪策科技	347.22	347.22	13.89%	已实缴到位
开开股份	277.78	277.78	11.11%	已实缴到位
南京众恒	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
合计	2,500.00	2,500.00	100.00%	

（13）股东名称变更

2010年6月22日，上海迪策科技发展有限公司更名为湖南迪策科技发展有限公司。

2011年4月11日，湖南迪策科技发展有限公司更名为湖南迪策创业投资有限公司。

2020年7月9日，湖南迪策创业投资有限公司更名为湖南迪策投资有限公司。

上述事项变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例	认缴出资期限
SILVA	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
香港景星	1,125.00	1,125.00	45.00%	已实缴到位
迪策投资	347.22	347.22	13.89%	已实缴到位
开开股份	277.78	277.78	11.11%	已实缴到位
南京众恒	375.00	375.00	15.00%	已实缴到位
合计	2,500.00	2,500.00	100.00%	

截止至评估基准日，上述股权结构未再发生变化。

3、近年资产、财务、经营状况

（1）经营状况

南京天石软件技术有限公司于2000年成立于南京，公司办公场所位于南京市江宁区麒麟街道窦村街5号麒麟智慧园8幢501室，

公司目前无主营业务，主要对下属公司进行管理。南京天石下属长期投资单位包括 2 家子公司：南京恒星世纪信息系统有限公司（以下简称“恒星世纪”）和南京恒星自动化设备有限公司（以下简称“恒星自动化”），以及 1 家孙公司南京景凡软件技术有限公司（以下简称“南京景凡”）。

南京天石收入来源主要为其下属公司恒星自动化的铁路自动化监控系统收入，恒星世纪和南京景凡分别为恒星自动化提供部分原材料和软件。企业业务高度依赖铁路局发包项目，现铁路工程收缩，企业业务方向从大规模工程建设转向配电所装置更换及维护等小额合同业务。其主要客户为铁路局和供电所等国企，企业采用终验法一次性确认收入，项目验收之后才会确认收入。

（2）集团架构

公司包含总经办、风控部、运营部、市场部和综合部等。

（3）近年财务状况

①合并口径：

资产负债情况：

金额单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	226,929,818.27	258,751,801.27	248,368,641.20
负债总额	106,984,149.83	138,611,768.68	128,052,950.12
所有者权益	119,945,668.44	120,140,032.59	120,315,691.08
归属于母公司所有者权益	114,407,798.85	114,615,780.92	114,756,525.36

经营情况：

金额单位：人民币元

项目\年份	2022年	2023年	2024年
一、营业总收入	89,797,481.85	104,877,095.43	108,055,290.76
其中：营业收入	89,797,481.85	104,877,095.43	108,055,290.76

项目\年份	2022年	2023年	2024年
二、营业总成本	86,283,738.54	99,025,315.21	110,486,879.66
其中：营业成本	51,807,255.06	59,375,583.47	65,383,265.32
税金及附加	1,146,610.41	1,678,344.53	1,297,586.32
销售费用	5,103,148.99	7,559,485.41	20,696,089.91
管理费用	11,900,149.73	12,645,044.37	13,519,413.05
研发费用	15,098,560.06	16,584,785.76	8,880,524.15
财务费用	1,228,014.29	1,182,071.67	710,000.91
加：其他收益	1,765,347.61	3,141,153.06	3,784,041.54
投资收益（损失以“-”号）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号）	-4,744,986.30	-7,957,382.97	2,014,344.17
资产减值损失（损失以“-”号）	287,770.32	-1,734,935.75	-3,715,295.06
资产处置收益（损失以“-”号）			476.77
三、营业利润（亏损以“-”号）	821,874.94	-699,385.44	-348,021.48
加：营业外收入	12.33	238.70	
减：营业外支出	24,032.00	303,758.36	79,761.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号）	797,855.27	-1,002,905.10	-427,782.59
减：所得税费用	-3,517,784.14	-1,197,269.25	-603,441.08
五、净利润（净亏损以“-”号）	4,315,639.41	194,364.15	175,658.49

②南京天石单体口径：

资产负债情况：

金额单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
资产总额	73,293,745.63	73,038,785.82	72,778,175.85
负债总额	9,004,234.71	9,025,588.14	6,004,197.75
所有者权益	64,289,510.92	64,013,197.68	66,773,978.10

经营情况：

金额单位：人民币元

项目\年份	2022年	2023年	2024年
一、营业总收入	141,592.92	22,924.52	-
其中：营业收入	141,592.92	22,924.52	
二、营业总成本	243,069.24	272,895.62	231,149.85
其中：营业成本			
税金及附加	18,552.17	17,475.35	17,505.23
销售费用			
管理费用	223,576.53	253,980.14	212,347.01
研发费用			
财务费用	940.54	1,440.13	1,297.61

上海齐开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司
11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年
加：其他收益	17,585.18	623.00	11.15
投资收益（损失以“-”号）			3,000,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号）			
资产减值损失（损失以“-”号）			
资产处置收益（损失以“-”号）			
三、营业利润（亏损以“-”号）	-83,891.14	-249,348.10	2,768,861.30
加：营业外收入			
减：营业外支出	108.98	5,622.30	8,080.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号）	-84,000.12	-254,970.40	2,760,780.42
减：所得税费用		21,342.84	
五、净利润（净亏损以“-”号）	-84,000.12	-276,313.24	2,760,780.42

③恒星世纪单体口径：

资产负债情况：

金额单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	7,901,181.23	11,854,068.70	8,108,835.32
负债总额	1,810,280.53	5,140,487.05	5,002,148.67
所有者权益	6,090,900.70	6,713,581.65	3,106,686.65

经营情况：

金额单位：人民币元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业总收入	3,488,262.84	10,029,975.14	8,950,651.49
其中：营业收入	3,488,262.84	10,029,975.14	8,950,651.49
二、营业总成本	2,693,657.65	9,702,607.53	9,561,060.66
其中：营业成本	2,683,272.18	9,252,921.86	7,866,796.75
税金及附加	9,495.91	26,576.86	5,785.99
销售费用			
管理费用		421,535.85	1,686,324.85
研发费用			
财务费用	889.56	1,572.96	2,153.07
其中：利息费用			
其中：利息收入	295.31	159.54	244.43
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号）			
净敞口套期收益（损失以“-”号）			

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年
公允价值变动收益（损失以“-”号）			
信用减值损失（损失以“-”号）			
资产减值损失（损失以“-”号）			
资产处置收益（损失以“-”号）			
三、营业利润（亏损以“-”号）	794,605.19	327,367.61	-610,409.17
加：营业外收入		50,465.11	
减：营业外支出		74,964.68	
四、利润总额（亏损总额以“-”号）	794,605.19	302,868.04	-610,409.17
减：所得税费用	19,865.13	40,397.31	-3,514.17
五、净利润（净亏损以“-”号）	774,740.06	262,470.73	-606,895.00

④恒星自动化单体口径：

资产负债情况：

金额单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	229,534,178.27	258,264,926.51	251,236,240.33
负债总额	106,429,229.93	135,776,342.68	128,800,027.85
所有者权益	123,104,948.34	122,488,583.83	122,436,212.48

经营情况：

金额单位：人民币元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业收入	90,090,853.12	106,378,332.72	109,219,512.55
其中：主营业务收入	86,227,384.26	102,729,278.52	106,273,994.62
其他业务收入	3,863,468.86	3,649,054.20	2,945,517.93
减：营业成本	66,851,143.93	75,269,318.85	88,831,274.14
税金及附加	978,892.85	1,467,555.38	1,101,472.59
销售费用	4,745,625.21	7,038,483.57	7,964,780.26
管理费用	6,725,335.71	6,630,965.07	5,659,555.81
研发费用	7,487,518.10	7,822,162.27	4,813,497.02
财务费用	884,940.03	673,716.18	423,231.33
加：其他收益	280,434.29	882,160.62	1,044,647.21
投资收益	5,000,000.00	-	-
信用减值损失（亏损以“-”号填列）	-3,811,013.15	-7,962,382.97	2,030,144.18
资产减值损失（亏损以“-”号填列）	-641,202.83	-1,734,935.75	-3,715,295.06
三、营业利润	3,245,615.60	-1,339,026.70	-214,802.28
加：营业外收入	0.08	238.70	
减：营业外支出	23,467.63	199,983.04	48,649.42
四、利润总额	3,222,148.05	-1,538,771.04	-263,451.70

项目	2022 年	2023 年	2024 年
减:所得税费用	-3,840,253.10	-922,406.53	-211,080.35
五、净利润	7,062,401.15	-616,364.51	-52,371.35

⑤南京景凡单体口径:

资产负债情况:

金额单位:人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	16,532,368.39	25,084,888.66	25,905,649.93
负债总额	12,417,519.69	18,884,048.13	12,427,201.13
所有者权益	4,114,848.70	6,200,840.53	13,478,448.80

经营情况:

金额单位:人民币元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业总收入	19,104,428.16	22,729,551.58	22,871,991.16
其中:营业收入	19,104,428.16	22,719,645.92	22,871,991.16
其他业务收入		9,905.66	
二、营业总成本	20,023,960.02	22,883,740.85	22,295,412.03
其中:营业成本	5,284,916.07	6,026,008.17	6,433,279.20
税金及附加	139,669.48	166,736.94	172,822.51
销售费用	357,523.78	521,001.84	3,589,176.59
管理费用	6,289,564.57	6,902,028.01	7,749,787.70
研发费用	7,611,041.96	8,762,623.49	4,067,027.13
财务费用	341,244.16	505,342.40	283,318.90
其中:利息费用	362,818.30	508,077.66	322,068.21
其中:利息收入	27,749.10	8,419.57	43,782.78
加:其他收益	1,467,328.14	2,258,369.44	2,739,383.18
信用减值损失(损失以“-”号)		5,000.00	-15,800.00
资产处置收益(损失以“-”号)			476.77
三、营业利润(亏损以“-”号)	547,796.28	2,109,180.17	3,300,639.08
加:营业外收入	12.25		
减:营业外支出	455.39	23,188.34	23,030.81
四、利润总额(亏损总额以“-”号)	547,353.14	2,085,991.83	3,277,608.27
减:所得税费用	-277.63		
五、净利润(净亏损以“-”号)	547,630.77	2,085,991.83	3,277,608.27

上述财务数据业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“上会师报字(2025)第 13641 号”标准无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的会计政策和税收政策

(1) 南京天石软件技术有限公司执行《企业会计准则》。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	具体税率情况
增值税	6%、13%。
房产税	从价 1.2%、从租 12%。
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、20%、25%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

(3) 税收优惠

根据财政部、税务总局于 2023 年 9 月发布的《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额，加计 5%抵减应纳增值税税额。子公司南京恒星自动化设备有限公司符合先进制造业企业标准，适用上述优惠政策。

子公司南京恒星世纪信息系统有限公司，根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的规定，报告期内符合上述小型微利企业所得税优惠条件，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

子公司南京恒星自动化设备有限公司,于 2022 年 10 月 12 日获得高新技术企业认定，并取得高新技术企业证书，证书编

号:GR202232002036。依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定,自取得高新技术企业证书三个年度内按 15%的税率征收企业所得税。

孙公司南京景凡软件技术有限公司,根据财税(2011)100 号文的规定享受软件企业实行的增值税即征即退政策,对于企业增值税税负大于销售收入 3%的部分予以退还。

孙公司南京景凡软件技术有限公司,于 2023 年 12 月 13 日获得高新技术企业认定,并取得高新技术企业证书,证书编号:GR202332018081。依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定,自取得高新技术企业证书三个年度内按 15%的税率征收企业所得税。

5、企业办公经营场所

企业办公经营场所位于南京市江宁区麒麟街道窦村街 5 号麒麟智慧园 8 幢 501 室,为子公司南京恒星自动化设备有限公司房地产。

(三) 委托人、其他资产评估报告使用人和被评估单位的关系

委托人一为委托人二的股东,委托人二即被评估单位,现委托人一拟转让持有的委托人二即被评估单位股权。

二、评估目的

为满足上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司 11.11%股权的需要,提供涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值的专业意见。

上述经济行为参见《上海开开实业股份有限公司第十届董事会第二十七次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为南京天石软件技术有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

1、资产负债表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	63,150.49	四、流动负债合计	6,004,197.75
货币资金	63,150.49	应交税费	4,197.75
二、非流动资产合计	72,715,025.36	其他应付款	6,000,000.00
长期股权投资	72,516,627.88	五、非流动负债合计	-
固定资产	198,397.48	六、负债总计	6,004,197.75
三、资产总计	72,778,175.85	七、所有者权益	66,773,978.10

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述财务报表业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“上会师报字(2025)第 13641 号”号标准无保留意见审计报告。

(2) 企业申报的表外资产的类型、数量

①软件著作权：

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
1	2013SR121929	天石大屏操作软件	--	V1.0	2013-11-08
2	2013SR122205	天石校时软件	--	V1.0	2013-11-08
3	2013SR121476	天石录波功能软件	--	V1.0	2013-11-08
4	2013SR122199	天石调度自动化系统监控软件	--	V1.0	2013-11-08

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司
11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
5	2013SR121733	天石 GIS 应用软件	--	V1.0	2013-11-08
6	2013SR121750	天石 GPRS 接口软件	--	V1.0	2013-11-08
7	2013SR122165	天石网络管理软件	--	V1.0	2013-11-08
8	2013SR121738	天石定值整定软件	--	V1.0	2013-11-08
9	2013SR121747	天石数据库管理软件	--	V1.0	2013-11-08
10	2013SR122245	天石设备管理软件	--	V1.0	2013-11-08
11	2013SR121755	天石 WEB 服务器支持软件	--	V1.0	2013-11-08
12	2013SR122196	天石逻辑控制软件	--	V1.0	2013-11-08
13	2013SR122210	天石监控系统软件	Sunpac.net 监控	V1.0	2013-11-08
14	2013SR121741	天石数据处理软件	--	V1.0	2013-11-08
15	2013SR122169	天石监控终端显示软件	LCD 软件	V1.0	2013-11-08
16	2013SR036649	天石停车场收费系统软件	停车场收费软件	V1.0	2013-04-23
17	2013SR036646	天石换热站通讯管理机系统软件	管理机软件	V1.0	2013-04-23
18	2013SR036650	天石换热站设备接口软件	设备接口软件	V1.0	2013-04-23
19	2013SR036600	天石换热站 PLC 监控软件	PLC 监控软件	V1.0	2013-04-23
20	2013SR036639	天石网隔 RTU 监控软件	网隔软件	V1.0	2013-04-23
21	2011SR080795	天石智能箱变监控软件	PSS 软件	V2.0	2011-11-08
22	2011SR077303	天石 Zigbee 组网软件	PPC 软件	V1.0	2011-10-26
23	2011SR076961	天石电力监控系统软件	Sunix	V2.0	2011-10-25
24	2011SR076954	天石配调自动化监控软件	SunpacNet	V2.0	2011-10-25
25	2009SR039587	天石自动控制软件	DPA 软件	V2.0	2009-09-15
26	2009SR039588	天石通讯软件	PPC 软件	V2.0	2009-09-15
27	2009SR039584	天石变压器保护测控软件	DPT 软件	V2.0	2009-09-15
28	2009SR039592	天石电容器保护测控软件	DPC 软件	V2.0	2009-09-15
29	2009SR039595	天石馈线保护测控软件	DPL 软件	V2.0	2009-09-15
30	2009SR039594	天石低压监控保护软件	PSS 软件	V2.0	2009-09-15
31	2009SR039590	天石铁路供电保护测控软件	DPR 软件	V2.0	2009-09-15
32	2008SR37352	天石智能箱变监控软件	PSS300	V1.0	2008-12-26
33	2007SR18573	天石配调自动化监控软件	SunpacNet	V1.0	2007-11-26
34	2007SR18572	天石电力监控系统软件	Sunix	V1.0	2007-11-26
35	2006SR01035	天石电动机保护测控软件	DPM 软件	V1.0	2006-01-26
36	2006SR01040	天石 110KV 馈线距离保护软	DPL-11D 软件	V1.0	2006-01-26
37	2006SR01031	天石馈线保护测控软件	DPL 软件	V1.0	2006-01-26
38	2006SR01033	天石电网测控及通讯软件	DPO 软件	V1.0	2006-01-26
39	2006SR01028	天石闪光报警器软件	PM-ALARM 软件	V1.0	2006-01-26
40	2006SR01036	天石低压监控保护软件	PSS 软件	V1.0	2006-01-26
41	2006SR01038	天石 GPS 卫星钟软件	PM-GPS 软件	V1.0	2006-01-26
42	2006SR01026	天石通讯软件	PPC 软件	V1.0	2006-01-26
43	2006SR01025	天石自动控制软件	DPA 软件	V1.0	2006-01-26
44	2006SR01032	天石发电机保护测控软件	DPG 软件	V1.0	2006-01-26
45	2006SR01039	天石 3 圈变压器保护软件	DPT-3W 软件	V1.0	2006-01-26
46	2006SR01029	天石配网终端软件	DA 软件	V1.0	2006-01-26



序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
47	2006SR01034	天石电容器保护测控软件	DPC 软件	V1.0	2006-01-26
48	2006SR01030	天石母线保护测控软件	DPB 软件	V1.0	2006-01-26
49	2006SR01037	天石变压器保护测控软件	DPT 软件	V1.0	2006-01-26
50	2006SR01027	天石铁路供电保护测控软件	DPR 软件	V1.0	2006-01-26
51	2002SR2804	配网自动化系统监控软件	DASM	V1.0	2002-09-24
52	2002SR2802	管理信息系统软件	SS-MIS	V1.0	2002-09-24
53	2002SR2806	通讯接口软件	CPI	V1.0	2002-09-24
54	2002SR2805	数字图像监控软件	DVMC	V1.0	2002-09-24
55	2002SR2803	PLC 控制软件	PLC-ctr	V1.0	2002-09-24
56	2001SR1381	35KV 变电站保护系统实时软件	PM 系统软件	V3.0	2001-05-15
57	2001SR1380	110KV 变电站保护系统实时软件	DP 系统软件	V3.0	2001-05-15
58	2001SR1355	电力系统监控软件	SunPAC 软件	V4.0	2001-05-11
59	2001SR1356	远方终端设备实时软件	RTU 软件	V3.0	2001-05-11

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产概况：

流动资产账面价值为 63,150.49 元，包括货币资金。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

①现金

公司现金账面余额 4,581.21 元人民币，存放于公司财务部。

②银行存款

公司银行存款账面余额 58,569.28 元，共 4 个账户，均为人民币账户。

2、非流动资产概况：

非流动资产账面价值为 72,715,025.36 元，包括长期股权投资、固定资产。

（1）长期股权投资

长期股权投资账面价值 72,516,627.88 元，对外投资公司共 2 家，

具体情况如下：

序号	被投资单位名称	核算方法	持股比例 (%)	实缴比例 (%)	投资成本(元)	账面价值(元)
1	南京恒星世纪信息系统有限公司	成本法	100.00	100.00	2,000,000.00	2,000,000.00
2	南京恒星自动化设备有限公司	成本法	96.7883	96.7883	70,516,627.88	70,516,627.88

(2) 固定资产

固定资产账面原值 1,983,974.75 元，账面净值 198,397.48 元，主要为房屋建筑物、电子及办公设备、车辆。

①房屋建筑物，账面原值 1,592,320.90 元，账面净值 159,232.09 元。

房屋建筑物共 1 处，为企业当时为了入园获取优惠政策购买的办公用房，包含其固定资产装修费用，账面原值 1,592,320.90 元，账面净值 159,232.09 元。账面成本为房屋建筑物购买成本、装修费用及包含土地成本。现该处房屋建筑物为闲置状态。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	账面原值	账面净值	建筑面积 (平方米)
1	软件园 A5 栋	1,196,858.00	119,685.80	531.13
2	固定资产装修费用	395,462.90	39,546.29	
	合计	1,592,320.90	159,232.09	531.13

房屋建筑物权属情况如下：

权证号	房权证浦转字第 215833 号				
权利人	南京天石软件技术有限公司				
坐落	南京市浦口区高新区商务别墅 A5 幢				
不动产单元号	A5 幢-1-2 层				
土地状况	权属性质	-	房屋状况	室号	-
	使用权取得方式	-		建筑面积	531.13 平方米
	用途	-		建筑类型	混合结构
	宗地号	320111001025GB00033		用途	工业
	总宗地面积	171431.70 平方米		总层数	-1 层至 2 层

	使用期限	-	竣工日期	2003 年
他项权利登记情况	委估对象房地产未设立抵押他项权利等限制权利			

委估房屋建筑物仅办理房权证，未单独办理土地证，企业无法提供相关的合同、协议及其他相关资料证明土地性质、用途。

②车辆，账面原值 385,353.85 元，账面净值 38,535.39 元。奥迪牌小型轿车，车牌号为苏 A0A766，购置于 2014 年，均为企业公务用车，车辆均在正常使用中。

③电子设备，账面原值 6,300.00 元，账面净值 630.00 元。主要为班台、沙发，购置于 2005 年，主要位于办公场所内，电子设备均在正常使用中。

委估固定资产未设定他项权利。

企业对固定资产进行日常维护和管理。

3、表外资产概况：

①软件著作权：

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
1	2013SR121929	天石大屏操作软件	--	V1.0	2013-11-08
2	2013SR122205	天石校时软件	--	V1.0	2013-11-08
3	2013SR121476	天石录波功能软件	--	V1.0	2013-11-08
4	2013SR122199	天石调度自动化系统监控软件	--	V1.0	2013-11-08
5	2013SR121733	天石 GIS 应用软件	--	V1.0	2013-11-08
6	2013SR121750	天石 GPRS 接口软件	--	V1.0	2013-11-08
7	2013SR122165	天石网络管理软件	--	V1.0	2013-11-08
8	2013SR121738	天石定值整定软件	--	V1.0	2013-11-08
9	2013SR121747	天石数据库管理软件	--	V1.0	2013-11-08
10	2013SR122245	天石设备管理软件	--	V1.0	2013-11-08
11	2013SR121755	天石 WEB 服务器支持软件	--	V1.0	2013-11-08
12	2013SR122196	天石逻辑控制软件	--	V1.0	2013-11-08
13	2013SR122210	天石监控系统软件	Sunpac.net 监控	V1.0	2013-11-08
14	2013SR121741	天石数据处理软件	--	V1.0	2013-11-08

上海开开实业股份有限公司拟转让其持有的南京天石软件技术有限公司
11.11%股权涉及的南京天石软件技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
15	2013SR122169	天石监控终端显示软件	LCD 软件	V1.0	2013-11-08
16	2013SR036649	天石停车场收费系统软件	停车场收费软件	V1.0	2013-04-23
17	2013SR036646	天石换热站通讯管理机系统软件	管理机软件	V1.0	2013-04-23
18	2013SR036650	天石换热站设备接口软件	设备接口软件	V1.0	2013-04-23
19	2013SR036600	天石换热站 PLC 监控软件	PLC 监控软件	V1.0	2013-04-23
20	2013SR036639	天石网隔 RTU 监控软件	网隔软件	V1.0	2013-04-23
21	2011SR080795	天石智能箱变监控软件	PSS 软件	V2.0	2011-11-08
22	2011SR077303	天石 Zigbee 组网软件	PPC 软件	V1.0	2011-10-26
23	2011SR076961	天石电力监控系统软件	Sunix	V2.0	2011-10-25
24	2011SR076954	天石配调自动化监控软件	SunpacNet	V2.0	2011-10-25
25	2009SR039587	天石自动控制软件	DPA 软件	V2.0	2009-09-15
26	2009SR039588	天石通讯软件	PPC 软件	V2.0	2009-09-15
27	2009SR039584	天石变压器保护测控软件	DPT 软件	V2.0	2009-09-15
28	2009SR039592	天石电容器保护测控软件	DPC 软件	V2.0	2009-09-15
29	2009SR039595	天石馈线保护测控软件	DPL 软件	V2.0	2009-09-15
30	2009SR039594	天石低压监控保护软件	PSS 软件	V2.0	2009-09-15
31	2009SR039590	天石铁路供电保护测控软件	DPR 软件	V2.0	2009-09-15
32	2008SR37352	天石智能箱变监控软件	PSS300	V1.0	2008-12-26
33	2007SR18573	天石配调自动化监控软件	SunpacNet	V1.0	2007-11-26
34	2007SR18572	天石电力监控系统软件	Sunix	V1.0	2007-11-26
35	2006SR01035	天石电动机保护测控软件	DPM 软件	V1.0	2006-01-26
36	2006SR01040	天石 110KV 馈线距离保护软	DPL-11D 软件	V1.0	2006-01-26
37	2006SR01031	天石馈线保护测控软件	DPL 软件	V1.0	2006-01-26
38	2006SR01033	天石电网测控及通讯软件	DPO 软件	V1.0	2006-01-26
39	2006SR01028	天石闪光报警器软件	PM-ALARM 软件	V1.0	2006-01-26
40	2006SR01036	天石低压监控保护软件	PSS 软件	V1.0	2006-01-26
41	2006SR01038	天石 GPS 卫星钟软件	PM-GPS 软件	V1.0	2006-01-26
42	2006SR01026	天石通讯软件	PPC 软件	V1.0	2006-01-26
43	2006SR01025	天石自动控制软件	DPA 软件	V1.0	2006-01-26
44	2006SR01032	天石发电机保护测控软件	DPG 软件	V1.0	2006-01-26
45	2006SR01039	天石 3 圈变压器保护软件	DPT-3W 软件	V1.0	2006-01-26
46	2006SR01029	天石配网终端软件	DA 软件	V1.0	2006-01-26
47	2006SR01034	天石电容器保护测控软件	DPC 软件	V1.0	2006-01-26
48	2006SR01030	天石母线保护测控软件	DPB 软件	V1.0	2006-01-26
49	2006SR01037	天石变压器保护测控软件	DPT 软件	V1.0	2006-01-26
50	2006SR01027	天石铁路供电保护测控软件	DPR 软件	V1.0	2006-01-26
51	2002SR2804	配网自动化系统监控软件	DASM	V1.0	2002-09-24
52	2002SR2802	管理信息系统软件	SS-MIS	V1.0	2002-09-24
53	2002SR2806	通讯接口软件	CPI	V1.0	2002-09-24
54	2002SR2805	数字图像监控软件	DVMC	V1.0	2002-09-24
55	2002SR2803	PLC 控制软件	PLC-ctr	V1.0	2002-09-24
56	2001SR1381	35KV 变电站保护系统实时软件	PM 系统软件	V3.0	2001-05-15

序号	登记号	软件全称	软件简称	版本号	登记批准日期
57	2001SR1380	110KV 变电站保护系统实时软件	DP 系统软件	V3.0	2001-05-15
58	2001SR1355	电力系统监控软件	SunPAC 软件	V4.0	2001-05-11
59	2001SR1356	远方终端设备实时软件	RTU 软件	V3.0	2001-05-11

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

不涉及。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择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。

五、评估基准日

评估基准日 2024 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据本次评估所涉及的相关经济行为由委托人确定评估基准日。使评估结论较合理地评估目的服务。

2、选择季末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《上海开开实业股份有限公司第十届董事会第二十七次会议决议》；

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年中华人民共和国主席令第46号公布）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号发布，2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；

3、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正；2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008年中华人民共和国主席令第5号公布）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议通过，国务院令第378号公布；2019年国务院令第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

8、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号公布）；

9、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布）；

11、《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)；

12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令〔2001〕14号）；

13、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；

14、关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（沪国资委评估[2019]366号）；

15、关于印发《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》的通知（沪国资委评估[2020]100号）；

16、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十

届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年中华人民共和国主席令
第 63 号公布；根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常
务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法
律的决定》修正）；

17、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月
28 日国务院第 197 次常务会议通过，2007 年中华人民共和国国务院令
第 512 号公布；根据 2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 714
号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

18、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中
华人民共和国国务院令 134 号公布；2017 年 10 月 30 日国务院第 191
次常务会议《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和
修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》修改）；

19、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12
月 18 日财政部、国家税务总局令 50 号公布；根据 2011 年 10 月 28
日财政部、国家税务总局令 65 号《关于修改〈中华人民共和国增值
税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉
的决定》修正）；

20、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 5
月 1 日起执行，财税第[2016]36 号）；

21、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（2019 年 4 月 1 日
财政部、税务总局、海关总署公告第 39 号）；

22、财政部《企业会计准则》体系；

23、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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、企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）；
- 4、资产评估执业准则—资产评估方法（中评协[2019]35号）；
- 5、资产评估执业准则—资产评估程序（中评协[2018]36号）；
- 6、资产评估执业准则—资产评估报告（中评协[2018]35号）；
- 7、资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协[2017]33号）；
- 8、资产评估执业准则—资产评估档案（中评协[2018]37号）；
- 9、资产评估执业准则—企业价值（中评协[2018]38号）；
- 10、资产评估执业准则—不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 11、资产评估执业准则—机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 12、资产评估执业准则—无形资产（中评协[2017]37号）；
- 13、资产评估执业准则—知识产权（中评协[2023]14号）；
- 14、资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告（中评协[2017]35号）；
- 15、商标资产评估指导意见（中评协[2017]51号）；
- 16、专利资产评估指导意见（中评协[2017]49号）；
- 17、著作权资产评估指导意见（中评协[2017]50号）；
- 18、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 19、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；

20、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

- 1、委托人和被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位公司章程；
- 3、购销合同及发票；
- 4、不动产权证及车辆行驶证；
- 5、软件著作权登记证；
- 6、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、“上会师报字(2025)第 13641 号”标准无保留意见审计报告；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、《财政部税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 43 号）；
- 5、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）；
- 6、《财政部国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100 号）；
- 7、同花顺 iFinD；
- 8、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 9、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、经核实后填写的委估资产清单；
- 12、委托人和被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 13、评估人员对被评估单位相关人员进行访谈记录；
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 15、委托人和被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 16、其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师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，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据与企业管理层沟通，被评估单位仅仅对下属公司进行管理，已无主营业务，其收入来源下属公司恒星自动化主要为铁路自动化监控系统收入，恒星世纪和南京景凡分别为恒星自动化提供部分原材料和软件。铁路系统基本已经定型，短期内基本不会有大量增加，企业业务高度依赖铁路局发包项目，现在铁路工程收缩，企业需要从大规模工程建设转向配电所装置更换及维护等小额合同，订单来源不稳定，企业未来发展存在较大挑战，企业管理层很难预测未来收益，因此本次评估不适用收益法评估。

被评估单位所处的行业已有多家上市公司，上市公司股价及经营业务相关的信息资料公开，可以获得，适用市场法评估，鉴于评估范围内恒星世纪和南京景凡分别为恒星自动化提供部分原材料和软件，存在内部关联方往来款，故本次采用合并市场法进行评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减

去负债评估值求得企业价值的评估方法，其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、长期股权投资：本次评估涉及的长期股权投资为控股企业，故本次评估按实际持股比例乘以单独评估的子公司的股东全部权益价值，确定长期股权投资评估值。

3、固定资产-房屋建筑物：由于委估房屋建筑物为企业当时为了入园获取优惠政策购买的办公用房，仅办理房权证，账面成本包含房屋建筑物购买成本、装修费用及土地成本，未单独办理土地证，企业无法提供相关的合同、协议及其他相关资料证明土地性质、用途，根据不动产登记资料查询证明，房屋建筑物用途为工厂，实际用途为办公用房，由于土地是位于产业园区内，假设土地是出让性质的工业工地。周围同类型房地产交易市场不活跃，难以获取市场交易案例，无法采用市场法进行评估；周围租金市场相对较活跃，可获取同类型租金案例，故本次采用收益法对其进行评估，市场租金的测算过程中选取案例为产业园区内办公用房。

收益法：收集与委估对象房地产各方面相类似房地产的市场客观租金以及合理空置率，依据房地产评估规范之中的预期原则，考虑并估算其运营成本费用，然后分别计算有效毛收入、净收益等测算数据；同时根据委估对象房地产的类型，选用适当的房地产折现率，求得房地产价值。

$$\text{基本公式：} V = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V——假设评估对象房地产评估格。

A——评估对象房地产年净收益。

R——评估对象房地产折现率。

N——折现期。

s——租金增长率。

4、固定资产-设备类：对老旧设备采用市场法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

车辆市场法，根据同类车辆交易案例，对委估车辆的各类影响因素进行比较调整，主要选取型号相同、初次登记日期相近、手续齐全、交易时间相近、状况相近的车辆交易案例进行对比分析确定评估值。

计算公式：

车辆评估值=比较实例价格×修正系数

电子设备市场法，二手设备市场较为活跃的设备采用二手价进行评估。

5、无形资产-其他无形资产：①企业申报的纳入评估范围的账面记录软件类无形资产主要为软件。对于已采用购买序号1软件，不再使用，未更新无法满足企业需求，不具有价值，本次评估为0。②企业申报的账外的软件著作权，根据与企业管理层沟通，均为2014年以前的软件，对企业收入没有贡献，无价值，本次评估为0。

6、负债类根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及核实后的金额确定评估值。

(三) 市场法

1、市场法定义

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。

(1) 上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或收入、总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率 (Multiples)，将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后对其正常营运资金需求量与实际拥有量进行差异调整并考虑缺乏市场流通性折扣和控制权溢价、分析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股东全部权益价值。

(2) 交易案例比较法

交易案例比较法也称并购案例比较法，是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被

评估单位比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。运用交易案例比较法时,应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

2、市场法应用前提及方法选择

(1) 市场法适用的前提

- ①有一个充分发展、活跃的资本市场;
- ②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例;
- ③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料;
- ④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在评估基准日是有效的。

(2) 市场法方法的选择

上市公司比较法适用于可以取得与被评估公司经营业务及规模相同或类似的上市公司,经营和财务数据的公开性比较强且比较客观,可比性较强,且难以收集到足够数量的可比交易案例,无法了解其中是否存在非市场价值因素时的情况下使用。

交易案例比较法适用于难以取得与被评估公司经营业务及规模相同或类似的上市公司,可比性较弱,但能够收集到足够数量的可比交易案例的情况下。

(3) 选取具体评估方法的理由

目前涉及被评估单位领域的交易案例较少,且交易数据较难获得。但证券市场上存在一定数量的与被评估单位类似的上市公司,且交易

活跃，交易及财务数据公开，信息充分，结合本次评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定采用上市公司比较法对委估公司的股权价值进行评估。

3、基本步骤说明

本次评估采用的上市公司比较法按如下步骤进行：

- ①搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述；
- ②对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析；
- ③对被评估单位提供的评估对象财务状况进行分析、调整；
- ④分析、确定参考企业；
- ⑤对参考企业的可比因素进行分析、调整，确定可比因素数值；
- ⑥计算评估对象价值。

4、参考公司的选择及与评估对象的可比性分析

(1) 选取可比公司

①可比公司选取过程

在本次评估中，可比公司的选取标准如下：

- 1) 对比公司发行人民币 A 股；
- 2) 剔除 ST 类上市公司；
- 3) 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似。

(2) 对财务报表数据分析、调整

被评估单位相关参数估算年限：在估算被评估单位相关参数时，需要根据可比公司价值比率的时限，相应的估算被评估公司相关参数的时限；

可比公司最近一个会计年度价值比率需要对应目标公司最近一个会计年度相关参数；

可比公司最近年度化价值比率需要对应目标企业最近年度化相关参数。

5、确定价值比率的方法和过程

(1) 价值比率的定义

价值比率实际是资产价值与一个与资产价值密切相关的一个指标之间的比率倍数，即：价值比率=资产价值/与资产价值密切相关的指标

(2) 市场法评估的上市公司比较法的价值比率的选择

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。由于被评估单位近年盈利，周期性相对较弱，故适用息税折旧摊销前价值比率 EV/EBITDA 指标；企业为高新技术企业，账面净资产无法合理反映企业整体价值，故不适用市净率（P/B）指标；企业。考虑企业已经经营多年，盈利相对稳定，故本次不适用 EV/S 指标。故本次采用息税折旧摊销前价值比率 EV/EBITDA 进行评估。

EV/EBITDA 公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=[（EBITDA × （调整后的 EV/EBITDA）指标-付息债务）×（1-缺乏流通性折扣）]+溢余及非经营性资产价值

可比上市公司 EV/EBITDA 修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=被评估单位 / 可比公司系数。

(3) 价值比率计算时限的确定

本次评估考虑各项财务指标的完整性，故可比公司的数据采用评估基准日前经审计的完整年度进行计算，可比公司的 EV/EBITDA 根据评估基准日近 20 日的收盘价进行计算，可比公司的息税前利润 EBITDA 采用 2024 年度息税折旧摊销前利润 EBITDA。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2025 年 3 月 6 日进驻现场，并于 2025 年 3 月 16 日结束现场工作。结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对

评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。现场调查的主要内容为：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人、被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象执行的会计制度等；
- 4、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 5、近年的资产负债表、损益表、现金流量表。
- 6、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查并形成了书面的评估调查问卷。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(6) 其他相关信息资料。

(三) 整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,以及资产评估委托合同约定,采用适当的方法进行评估;资产评估项目组根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设,是假定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，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位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所有重大方面基本一致。

2、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成

立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将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

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，南京天石软件技术有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿伍仟柒佰贰拾柒万叁仟贰佰元整（RMB 15,727.32 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

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%
流动资产	6.32	6.32	-	-
非流动资产	7,271.50	16,321.42	9,049.92	124.46
长期股权投资	7,251.66	16,149.41	8,897.75	122.70
固定资产	19.84	172.01	152.17	766.99
无形资产	-	-	-	-
资产总计	7,277.82	16,327.74	9,049.92	124.35
流动负债	600.42	600.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	600.42	600.42	-	-
所有者权益合计	6,677.40	15,727.32	9,049.92	135.53

（二）市场法评估结果

经市场法评估，南京天石软件技术有限公司于评估基准日股东全部权益评估值为大写人民币壹亿贰仟柒佰万元整（RMB 12,700.00 万元）。

（三）评估结论

资产基础法和市场法评估结果存在差异，如下表：

评估方法	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

评估方法	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产基础法	6,677.40	15,727.32	9,049.92	135.53
市场法	6,677.40	12,700.00	6,022.60	90.19
差异		3,027.32	3,027.32	

1、评估增值率的原因分析：

本次评估，资产基础法评估增值率 135.53%，市场法评估增值率 90.19%。评估值显著高于账面价值。主要原因如下：

其下属公司恒星自动化主要业务为铁路自动化监控系统收入、电网监控系统等，历史经营情况较好。故本次评估增值。

2、两种方法差异原因分析：

由于市场比较法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。评估人员对可比公司的财务信息比较有限，可能存在可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。企业账面存在大量的固定资产、存货等资产，资产基础法能够详细反映账面各项资产的价值，相较于市场法，选取资产基础法评估结果较为合理。根据以上分析，本次评估采用资产基础法结果作为最终评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出：

南京天石软件技术有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿伍仟柒佰贰拾柒万叁仟贰佰元整（RMB 15,727.32 万元）。

（四）评估结果与账面值比较变动情况及原因

南京天石软件技术有限公司股东全部权益账面价值 6,677.40 万元，评估值 15,727.32 万元，评估增值 9,049.92 万元，增值率 135.53%。

1、长期股权投资：评估值为 16,149.41 万元，与账面值比较，增值 8,897.75 万元，增值率 122.70%；主要系长期股权投资评估增值。

2、固定资产-房屋建筑物：评估值为 164.09 万元，与账面值比较，增值 148.17 万元，增值率 930.51%；主要系房屋建筑物折旧年限短于经济耐用年限。

3、固定资产-车辆：评估值为 7.92 万元，与账面值比较，增值 4.07 万元，增值率 105.53%；主要系车辆折旧年限短于经济耐用年限。

4、固定资产-电子设备：评估值为 0.01 万元，与账面值比较，减值 0.05 万元，减值率 84.13%；主要系二手市场价低于设备的账面净值。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、 特别事项说明

（一）本资产评估报告的评估结论是反映被评估单位在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责

任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动, 评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(四) 对可能存在影响评估结果的有关瑕疵事项、期后事项, 在委托人和被评估单位未做特殊说明, 而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

(五) 评估基准日至评估报告日之间未发生可能对评估结论产生影响的重大事项, 但是, 报告使用人应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

(六) 评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(七) 委估房屋建筑物为企业当时为了入园获取优惠政策购买的办公用房, 仅办理房权证, 账面成本包含房屋建筑物购买成本、装修费用及土地成本, 未单独办理土地证, 企业无法提供相关的合同、协议及其他相关资料证明土地性质、用途, 根据不动产登记资料查询证明, 房屋建筑物用途为工厂, 实际用途为办公用房, 由于土地是位于产业园区内, 假设土地是出让性质的工业工地。周围同类型房地产交易市场不活跃, 难以获取市场交易案例, 无法采用市场法进行评估; 周围租金市场相对较活跃, 可获取同类型租金案例, 故本次采用收益

法对其进行评估，市场租金的测算过程中选取案例为产业园区内办公用房。

(八) 子公司恒星自动化部分以前年度的发出商品，账面价值6,876,679.64元，由于客户手续不全、或者项目变动等等情况，产品基本不能收回，注册会计师已全额计提存货跌价准备，与企业管理层沟通，经核查不存在预收的款项，企业出具情况说明，对其进行承诺，本次评估为0.00元。

(九) 子公司恒星自动化涉及抵押的房屋建筑物和土地使用权如下：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	结构
1	苏(2017)宁江不动产权第0031006号	麒麟智慧园8幢101室	462.91	钢混
2	苏(2017)宁江不动产权第0031005号	麒麟智慧园8幢102室	415.50	钢混
3	苏(2017)宁江不动产权第0030998号	麒麟智慧园8幢201室	544.50	钢混
4	苏(2017)宁江不动产权第0031000号	麒麟智慧园8幢202室	544.50	钢混
5	苏(2017)宁江不动产权第0031002号	麒麟智慧园8幢301室	565.88	钢混
6	苏(2017)宁江不动产权第0031003号	麒麟智慧园8幢302室	565.88	钢混
7	苏(2017)宁江不动产权第0031013号	麒麟智慧园8幢401室	549.78	钢混
8	苏(2017)宁江不动产权第0031012号	麒麟智慧园8幢402室	549.78	钢混
9	苏(2017)宁江不动产权第0031010号	麒麟智慧园8幢501室	549.61	钢混
10	苏(2017)宁江不动产权第0031008号	麒麟智慧园8幢502室	549.61	钢混

上述1-10有产证的房屋建筑物连同其对应土地使用权设定抵押，抵押权人为分别为中国农业银行股份有限公司南京江宁支行、招商银

行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司江宁分行。

(十) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、基准日的财务报表由上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“上会师报字(2025)第13641号”审计报告，本次评估利用了上述审计报告。

(十一) 评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

以上特别事项提请资产评估报告使用人予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2025年12月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(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) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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) 若本资产报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本资产评估报告未取得国有资产管理部門或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：二〇二五年九月三日。

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



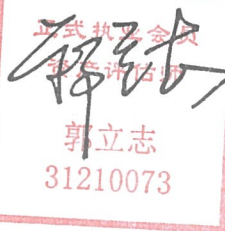
资产评估师：

陈



陈惠强

资产评估师：



郭立志

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二五年九月三日