本次评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏安防科技有限公司拟增资扩股涉及的
江苏安防科技有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中资评报字[2020]154号

中资资产评估有限公司

二〇二〇年六月三日

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 6
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 6
二、评估目的 13
三、评估对象和评估范围 13
四、价值类型及其定义 17
五、评估基准日 17
六、评估依据 18
七、评估方法 20
八、评估程序实施过程和情况 31
九、评估假设 34
十、评估结论 35
十一、特别事项说明 38
十二、资产评估报告使用限制说明 42
十三、资产评估报告日 42
评估报告附件 45
一、与评估目的相对应的经济行为文件 46
二、被评估单位专项审计报告 47
三、委托人和被评估单位营业执照 48
四、评估对象涉及的主要权属证明资料 49
五、委托人和其他相关当事人的承诺函 50
六、签名资产评估师的承诺函 51
七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件 53

八、评估机构法人营业执照副本 54
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件 55
十、资产评估委托合同 56

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对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。

江苏安防科技有限公司拟增资扩股涉及的
江苏安防科技有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

中资评报字[2020]154号

中资资产评估有限公司接受大唐电信科技股份有限公司、江苏安防科技有限公司的委托，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，对江苏安防科技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：根据“《大唐电信科技股份有限公司党委扩大会会议纪要》（2019）第68期”，大唐电信科技股份有限公司拟引入合作方，对其子公司江苏安防科技有限公司进行增资扩股，为此，需对江苏安防科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏安防科技有限公司的股东全部权益

评估范围：江苏安防科技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：2020年4月30日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，江苏安防科技有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日2020年4月30日为40,866.46万元。

有关本评估结论的详细情况见本评估报告之《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

1．纳入本次评估范围内的电子设备共计204项，其中待报废46项。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	单	数	启用	账面价值

			位	量	日期	原值	净值
3	NJAF-DZSB-0113	办公室电风扇	台	1	2011/06	4,200.00	210.00
4	NJAF-DZSB-0115	打印机	台	1	2011/06	2,320.00	116.00
5	NJAF-DZSB-0121	海尔冰箱	台	1	2011/04	2,261.00	113.05
6	NJAF-DZSB-0128	电脑	台	1	2011/07	2,780.00	139.00
7	NJAF-DZSB-0129	电脑	台	1	2011/08	2,780.00	139.00
9	NJAF-DZSB-0141	服务器财务部	台	1	2012/06	8,960.00	448.00
10	NJAF-DZSB-0142	电脑 2 台	台	2	2012/07	5,500.00	275.00
11	NJAF-DZSB-0143	惠普打印机	台	1	2012/07	2,149.00	107.45
13	NJAF-DZSB-0145	打印机	台	1	2012/08	1,980.00	99.00
14	NJAF-DZSB-0168	宝利通会议电话	台	1	2013/05	5,439.32	271.97
16	NJAF-DZSB-0180	数码单反相机	台	1	2013/08	5,000.00	250.00
17	NJAF-DZSB-0181	HP1106 打印机	台	2	2013/09	1,954.00	97.70
18	NJAF-DZSB-0183	G480 电脑	台	1	2013/08	2,750.00	137.50
19	NJAF-DZSB-0184	G481 电脑	台	1	2013/08	3,500.00	175.00
20	NJAF-DZSB-0190	台式电脑	台	1	2014/03	2,950.00	147.50
23	NJAF-DZSB-0194	台式电脑	台	1	2014/05	2,000.00	100.00
24	NJAF-DZSB-0198	笔记本电脑	台	1	2014/08	5,811.11	290.56
25	NJAF-DZSB-0199	打印机	台	1	2014/08	8,547.01	427.35
64	NJAF-DZSB-0243	扫描仪	台	1	2015/03	490.00	24.50
66	NJAF-DZSB-0245	打印机	台	1	2015/05	2,521.37	126.07
76	NJAF-DZSB-0257	计算机	台	1	2017/02	2,948.72	147.44
123	NJAF-JJSB-009	文件柜 5 个	个	5	2011/05	10,000.00	500.00
124	NJAF-JJSB-011	办公室家具	批	1	2011/06	48,000.00	2,400.00
125	NJAF-JJSB-012	办公家具一批	批	1	2011/06	97,831.05	4,891.55
126	NJAF-JJSB-013	家具设备	批	1	2011/06	43,517.00	2,175.85
127	NJAF-JJSB-014	办公桌	张	1	2011/07	5,527.60	276.38
130	NJAF-JJSB-157	班台 2 个	个	2	2012/12	6,400.00	320.00
136	NJAF-JJSB-0189	惠普打印机	台	2	2013/10	3,948.00	197.40
161	Q/AF-0601-011	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
163	Q/AF-0601-013	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
164	Q/AF-0601-014	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
165	Q/AF-0601-015	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
173	Q/AF-1009-001	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
174	Q/AF-1009-002	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
175	Q/AF-1009-003	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
176	Q/AF-1009-004	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
177	Q/AF-1009-005	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
178	Q/AF-1009-006	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
179	Q/AF-1009-007	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
180	Q/AF-1009-008	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
181	Q/AF-1009-009	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
182	Q/AF-1009-010	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
183	Q/AF-1009-011	工位	组	1	2013/03	450.00	22.50
184	Q/AF-1009-012	工位	组	1	2013/03	450.00	22.50

185	Q/AF-1009-013	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
186	Q/AF-1009-014	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
		合计				321,361.18	16,068.06

2．房屋所有权证尚未办理过户登记

纳入本次评估范围的房屋江苏安防科技园 26 号办公楼，坐落于南京市浦口区江浦街道虎桥路 11 号江苏安防科技园内，总建筑面积为 8,463.33 平方米，已办理房屋产权证，房产证号为宁房权证浦初字第 550228 号，证载权利人为江苏安防科技园投资有限公司。因江苏安防科技园尚未整体建成验收，江苏安防科技园园区土地证无法分割，故截止评估基准日该房屋尚未能办理房屋所有权证过户登记。江苏安防科技有限公司及江苏安防科技园投资有限公司已出具书面承诺，承诺该房屋属于江苏安防科技有限公司所有，不存在产权纠纷。

3．南京梦讯工程技术有限公司起诉江苏安防一案，南京梦讯工程技术有限公司要求江苏安防按照合同支付货款以及律师费担保费等共 24.10 万元。江苏安防提起反诉，要求南京梦讯工程技术有限公司支付违约金 4.50 万元及履行不合格设备的补齐工作。目前，南京市浦口区人民法院已开庭但尚未判决，并冻结江苏安防银行存款 27.60 万元。

4．福建南平太阳电缆股份有限公司起诉江苏安防买卖合同纠纷一案，福建南平太阳电缆股份有限公司要求江苏安防按照合同支付货款以及违约金等共 458.25 万元。2020 年 4 月 16 号双方代理人参加庭审，庭审完毕后双方调解未果，目前等待后续继续调解沟通或判决。

5．新疆新瑞基业智能科技有限公司起诉江苏安防技术服务合同纠纷一案，新疆新瑞基业智能科技有限公司要求江苏安防按照合同支付技术服务费及逾期利息。2020 年 4 月 28 号经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院出具的（2020）新 01 知民初 3 号和（2020）新 01 知民初 4 号民事调解书，江苏安防应于 2020 年 6 月 10 日前支付技术服务费 180.89 万元，支付逾期利息 17.63 万元，支付诉讼费 1.48 万元。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

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名、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。

江苏安防科技有限公司拟增资扩股涉及的
江苏安防科技有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

中资评报字[2020]154号

大唐电信科技股份有限公司、江苏安防科技有限公司：

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、收益法，按照必要的评估程序，对江苏安防科技有限公司拟增资扩股所涉及的江苏安防科技有限公司的股东全部权益在2020年4月30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

本次评估委托人为大唐电信科技股份有限公司、江苏安防科技有限公司，被评估单位为江苏安防科技有限公司，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) 委托人一概况

1. 企业基本情况

公司名称：大唐电信科技股份有限公司(以下简称“大唐电信”)

类　　型：其他股份有限公司(上市)

注　　所：北京市海淀区永嘉北路6号5幢

统一社会信用代码：91110000633709976B

法定代表人：黄志勤

注册资本：88210.847200万人民币

成立日期：1998年09月21日

营业期限：1998年09月21日至长期

2．经营范围：制造电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备；生产、销售安全防范产品及安全防范工程设计施工（仅限成都分公司经营）；销售III、II类：医用电子仪器设备（6821-1、6821-3除外）；医用光学器具（6822-1除外）、仪器及内窥镜设备；医用超声仪器及有关设备；医用磁共振设备；医用X射线设备；医用高能射线设备；医用核素设备；临床检验分析仪器；II类：软件（医疗器械经营许可证有效期至2018年09月10日）；第二类基础电信业务中的网络托管业务（比照增值电信业务管理）；物业管理；制造电子计算机软硬件及外部设备；技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；计算机系统集成；销售电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备、计算机软硬件及外部设备、光电缆、微电子器件、机械设备、电气设备、空调设备、通信基站机房节能设备、专业作业车辆；通信及信息系统工程设计；信息服务；技术进出口；货物进出口；代理进出口。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 委托人二及被评估单位概况

1．企业基本情况

公司名称：江苏安防科技有限公司(以下简称“江苏安防”)

类　　型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注　　所：南京市浦口区经济开发区万寿路15号

统一社会信用代码：91320000134859312Y

法定代表人：金善朝

注册资本：10000.00万人民币

成立日期：1997年10月21日

营业期限：1997年10月21日至长期

2．经营范围：道路交通监控、收费、通信系统、安全设施工程、城市交通智能化道路及景观照明工程、建筑智能化工程及各类电子、信息、计算机系统工程的设计、施工；智能交通软硬件的研发及技术服务；智能交通信息系统应

用产品的生产、安装及销售；机电产品安装及销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

3．历史沿革

江苏安防科技有限公司，成立于 1997 年 10 月 21 日，由自然人陈勤民、黄芳、陈卫星共同出资成立，并经江苏省工商行政管理局批准注册。公司成立时注册资本人民币 1,000.00 万元。其中陈勤民出资人民币 500.00 万元，占注册资本的 50%；黄芳出资人民币 300.00 万元，占注册资本的 30%；陈卫星出资人民币 200.00 万元，占注册资本的 20%。

历经多次股权变更，至 2008 年 12 月公司股东变更为自然人黄芳和陈勤民，公司注册资本仍为人民币 1,000.00 万元。其中黄芳出资人民币 510.00 万元，占注册资本的 51%；陈勤民出资人民币 490.00 万元，占注册资本的 49%。

2009 年 2 月，公司原股东黄芳和陈勤民分别将所持公司全部股份分别转让给德富勤科技集团（厦门）有限公司（原名“厦门德富勤照明科技有限公司”）和昆明德富勤新能源科技有限公司，转让后的公司注册资本仍为人民币 1,000.00 万元，其中德富勤科技集团（厦门）有限公司出资人民币 510.00 万元，占注册资本的 51%；昆明德富勤新能源科技有限公司出资人民币 490.00 万元，占注册资本的 49%。

2009 年 3 月，公司注册资本由人民币 1,000.00 万元增至 5,055.00 万元，增资部分由新股东自然人杨立山、汪梅芳以现金出资。增资后杨立山出资人民币 3,055.00 万元，占注册资本的 60.44%；汪梅芳出资人民币 1,000.00 万元，占注册资本的 19.78%；德富勤科技集团（厦门）有限公司出资人民币 510.00 万元，占注册资本的 10.09%；昆明德富勤新能源科技有限公司出资人民币 490.00 万元，占注册资本的 9.69%。

2009 年 9 月，公司原股东杨立山将所持公司全部股份 2,055.00 万和 1,000.00 万元分别转让给德富勤科技集团（厦门）有限公司、厦门云攀风能科技有限公司；公司原股东汪梅芳将所持公司全部股份 1,000.00 万元转让给中科恒源（厦门）能源科技有限公司。转让后的公司注册资本仍为人民币 5,055.00 万元。至此公司

股权结构为：德富勤科技集团（厦门）有限公司出资人民币 2,565.00 万元，占注册资本的 50.75%；厦门云攀风能科技有限公司出资人民币 1,000.00 万元，占注册资本的 19.78%；中科恒源（厦门）能源科技有限公司出资人民币 1,000.00 万元，占注册资本的 19.78%；昆明德富勤新能源科技有限公司出资人民币 490.00 万元，占注册资本的 9.69%。

2012 年 8 月，中科恒源（厦门）能源股份有限公司将所持 19.78%股权、昆明德富勤新能源科技有限公司将所持 9.69%股权全部转让给德富勤科技集团（厦门）有限公司。股权转让后，公司注册资本保持不变，各股东出资情况如下：德富勤科技集团（厦门）有限公司，出资额为 4,055.00 万元，占注册资本 80.22%；厦门云攀风能科技有限公司，出资额为 1,000.00 万元，占注册资本 19.78%。

2012 年 9 月，德富勤科技集团（厦门）有限公司将所持江苏安防科技有限公司 41%股权转让给大唐电信科技股份有限公司，本次股权转让完成后，公司注册资本保持不变，股东出资情况为：德富勤科技集团(厦门)有限公司出资额为 1,982.45 万元，占注册资本 39.22%；厦门云攀风能科技有限公司出资额为 1,000.00 万元，占注册资本 19.78%；大唐电信科技股份有限公司出资额为 2,072.55 万元，占注册资本 41%。

2012 年 10 月，公司注册资本增加 4,945.00 万元，由原股东大唐电信科技股份有限公司、德富勤科技集团（厦门）有限公司和夏门云攀风能科技有限公司共同增资。增资后，各股东出资情况如下：大唐电信科技股份有限公司出资额为 4,100.00 万元，占注册资本 41.00%；德富勤科技集团（厦门）有限公司出资额为 3,922.00 万元，占注册资本 39.22%；厦门云攀风能科技有限公司出资额为 1,978.00 万元，占注册资本 19.78%。

2019 年 1 月，江苏安防股东德富勤科技集团（厦门）有限公司变更名称，名称变更为德富勤电子科技集团（徐州）有限公司。

截止评估基准日，江苏安防科技有限公司注册资本 10,000.00 万元，其中：大唐电信科技股份有限公司出资 4,100.00 万元，占股权 41.00%；德富勤电子科技集团（徐州）有限公司出资 3,922.00 万元，占股权 39.22%；厦门云攀风能科技有限公司出资 1,978.00 万元，占股权 19.78%。

4．基准日股权结构

序号	股东名称	注册资本(人民币万元)	出资比例(%)
1	大唐电信科技股份有限公司	4,100.00	41.00%
2	德富勤电子科技集团（徐州）有限公司	3,922.00	39.22%
3	厦门云攀风能科技有限公司	1,978.00	19.78%
合计		10,000.00	100.00%

5．近年资产财务状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 4 月 30 日
流动资产	51,327.85	47,682.74	59,907.44	47,925.28
长期股权投资	500.00	500.00	500.00	500.00
固定资产	4,914.83	4,758.83	4,569.13	4,529.43
在建工程	-	102.09	4.83	9.42
无形资产	0.75	40.43	0.10	5.88
长期待摊费用	12.10	3.65	-	-
递延所得税资产	428.10	452.66	704.59	699.56
资产总计	57,183.62	53,540.38	65,686.09	53,669.56
流动负债	32,602.50	28,175.06	39,421.33	28,966.91
非流动负债	-	-	-	19.11
负债合计	32,602.50	28,175.06	39,421.33	28,986.02
所有者权益	24,581.12	25,365.32	26,264.76	24,683.54

近几年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-4 月
一、营业收入	20,783.85	29,957.67	37,458.29	266.95
减：营业成本	16,795.91	24,999.00	30,024.64	264.01
税金及附加	83.38	114.37	116.14	54.20
销售费用	849.78	938.15	1,447.57	473.05
管理费用	1,539.43	1,606.23	1,474.10	543.30
研发费用	629.19	983.40	1,255.94	255.58
财务费用	759.29	542.84	480.53	247.32
加：其他收益	258.50	84.47	102.12	9.75
信用减值损失	-	-	-1,396.93	66.86
资产减值损失	-227.16	-163.71	-282.66	-33.31
资产处置收益	0.70	-1.45	23.81	-
二、营业利润	158.92	693.00	1,105.71	-1,527.20
加：营业外收入	0.12	138.12	1.11	-
减：营业外支出	-	-	2.05	20.07
三、利润总额	159.03	831.11	1,104.78	-1,547.27
减:所得税费用	80.08	46.91	205.34	33.95

四、净利润	78.95	784.21	899.44	-1,581.22

注：2017 年财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2018]第 ZG11425 号无保留意见审计报告。2018 年、2019 年、2020 年 1-4 月财务数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴华专字（2020）第 020147 号无保留意见专项审计报告。

6．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，具体详见中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告会计报表附注。

7．业务情况

江苏安防目前主要从事高速公路信息化建设领域的信息系统集成、应用软件开发及运行维护服务。主要业务有高速公路监控、收费、通信系统，隧道机电工程，城市交通系统、地铁/轻轨 AFC 系统以及城市地下综合管廊。

江苏安防承建的代表性项目包括：湖南常安高速机电工程、福建厦蓉高速公路漳龙扩建工程、惠深沿海高速公路取消省界收费站 ETC 门架系统建设及收费车道升级改造工程、四川遂广遂西高速公路机电工程、昆明绕城高速东南段建设项目杨林隧道机电工程、G75 兰海高速（贵州境崇遵段）隧道机电系统修复养护工程、扬州市城市南部快速通道建设工程智能交通系统施工、南通普通干线公路路网监测建设工程、徐州地铁三号线专业通信等。

(三) 长期投资单位概况

江苏大唐智慧管网技术有限公司

1．企业基本情况

公司名称：江苏大唐智慧管网技术有限公司(以下简称“智慧管网”)

类　　型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注　　所：徐州高新技术产业开发区珠江东路 11 号高新区办公大楼 1213 室

统一社会信用代码：91320000591140362G

法定代表人：刘正

注册资本：500.00 万人民币

成立日期：2012 年 03 月 02 日

营业期限：2012 年 03 月 02 日至 2032 年 03 月 01 日

2．经营范围：地下综合管廊、海绵城市信息化系统工程及各类电子、信息、计算机系统工程的设计、施工及检测，相关软、硬件产品的研发、检测、生产及销售，地下综合管廊、海绵城市的运营管理及维护。（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）

3．历史沿革(包括隶属关系的演变)

江苏安防信息技术有限公司，成立于 2012 年 2 月 29 日，由江苏安防科技有限公司和江苏汉禧实业有限公司共同出资成立，公司注册资本 500.00 万元，其中江苏安防科技有限公司出资 255.00 万元，占注册资本的 51%；江苏汉禧实业有限公司出资 245.00 万元，占注册资本的 49%。

2012 年 8 月，江苏汉禧实业有限公司将所持股权全部转让给江苏安防科技有限公司，股权变更后，江苏安防科技有限公司出资额为 500.00 万元，占注册资本的 100%。

2015 年 12 月 7 日，江苏安防信息技术有限公司更名为江苏大唐智慧管网技术有限公司，同时变更经营范围，变更后经营范围如下：地下综合管廊、海绵城市信息化系统工程及各类电子、信息、计算机系统工程的设计、施工及检测，相关软、硬件产品的研发、检测、生产及销售，地下综合管廊、海绵城市的运营管理及维护。（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）

4．基准日股权结构

股东全称	出资金额(万元)	持股比例
江苏安防科技有限公司	500.00	100%

5．近几年经营情况

近年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
资产总计	525.11	504.42	759.69	685.04
负债总计	22.09	0.00	195.37	122.75
净资产	503.01	504.42	759.69	562.28
项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-4 月
营业收入	0.00	0.00	3,577.74	0.00
利润总额	0.46	1.41	62.87	-2.07

净利润	0.46	1.41	59.89	-2.03

6．业务情况

江苏大唐智慧管网技术有限公司成立于2012年，2013年至2018年暂停经营，2019 年应项目所在地政府要求将母公司个别项目由智慧管网承接，故当年产生3,577.74万元收入，该项目已于2019年末结束。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

江苏安防科技有限公司为大唐电信科技股份有限公司控股子公司。

(五) 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

根据“《大唐电信科技股份有限公司党委扩大会会议纪要》（2019）第 68 期”，大唐电信科技股份有限公司拟引入合作方，对其子公司江苏安防科技有限公司进行增资扩股，为此，需对江苏安防科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该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

本次委托评估对象为截止评估基准日江苏安防科技有限公司(以下简称“江苏安防”)的股东全部权益。评估范围为江苏安防的全部资产及负债。

项　目	账面价值(万元)
流动资产	**47,925.28**
非流动资产	**5,744.28**
其中：债权投资	-
其他债权投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	500.00
其他权益工具	-
其他非流动金融资产	-

项　目	账面价值(万元)
投资性房地产	-
固定资产	4,529.43
在建工程	9.42
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	-
无形资产	5.88
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	699.56
其他非流动资产	-
资产总计	**53,669.56**
流动负债	28,966.91
非流动负债	19.11
负债合计	**28,986.02**
净资产(所有者权益)	**24,683.54**

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、负债账面价值已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)，并出具了无保留意见审计报告。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

1．账面未记录的专利权共59项，其中35项已取得专利授权，24项取得专利受理通知书，具体情况如下：

序号	名称	专利类别	申请日	专利号/申请号	授权日
1	一种基于移动通信的高速公路不停车收费方法	发明	2017/2/16	ZL201710088232.0	2019/5/31
2	一种基于社会征信数据双向核验的高速公路收费方法	发明	2017/2/13	ZL201710077093.1	2019/5/31
3	一种高速公路收费站运营业务联动干预系统及方法	发明	2017/2/13	ZL201710077150.6	2020/1/10
4	一种高速公路收费系统多通道连接通信方法	发明	2017/2/14	ZL201710079604.3	2019/5/31
5	一种基于路径识别的高速公路收费方法	发明	2017/2/15	ZL201710082329.0	2019/5/31
6	一种3D全息数字光电处理投影装置	实用新型	2019/7/24	ZL201921177705.5	2020/4/7
7	一种安防设备的安装固定装置	实用新型	2019/7/24	ZL201921177542.0	2020/4/17
8	一种低功耗宽窄结合近距通讯自组网节点装置	实用新型	2019/7/24	ZL201921177480.3	2020/1/10
9	一种风机自动巡检装置	实用新型	2019/8/2	ZL201921250799.4	2020/4/7
10	一种管廊空间全IP三防交换机	实用新型	2019/7/24	ZL201921176076.4	2020/1/21
11	一种管廊内部空间的可视化机械设备	实用新型	2019/7/31	ZL201921230440.0	2020/4/7
12	一种结合声光波报警装置	实用新型	2019/8/2	ZL201921250995.1	2020/4/17
13	一种具有散热结构的监控摄像头	实用新型	2019/8/2	ZL201921250796.0	2020/1/1
14	一种具有双面探测功能的新型光电探测器	实用新型	2019/7/24	ZL201921176077.9	2020/2/21

15	一种可视图像型火灾探测报警装置	实用新型	2019/8/6	ZL201921268444.8	2020/2/21
16	一种面向数字管廊的物联网采集及中央控制装置	实用新型	2019/8/6	ZL201921268396.2	2020/2/21
17	一种双电源电气控制机械设备	实用新型	2019/7/31	ZL201921233079.7	2020/4/7
18	一种温度自动感应装置	实用新型	2019/7/31	ZL201921231833.3	2020/2/7
19	一种消防应急疏散报警装置	实用新型	2019/8/6	ZL201921268288.5	2020/2/21
20	一种新型 PLC 设备监测装置	实用新型	2019/7/31	ZL201921231831.4	2020/2/7
21	一种新型智能压差控制器	实用新型	2019/8/8	ZL201921281729.5	2020/4/7
22	一种应用于管廊巡检机器人的充电桩装置	实用新型	2019/8/6	ZL201921267051.5	2020/2/21
23	一种应用在工业控制领域的温度开关	实用新型	2019/8/8	ZL201921284833.X	2020/2/7
24	一种用于环境监测告警与泵阀联动装置结构	实用新型	2019/8/8	ZL201921282737.1	2020/4/17
25	一种用于物联网的智能远程控制结构开关	实用新型	2019/8/8	ZL201921282420.8	2020/4/7
26	一种复合功能远程遥测终端和网关装置	实用新型	2019/8/2	ZL201921250993.2	2020/4/7
27	一种消防泵自动巡检控制设备	实用新型	2019/8/6	ZL201921267028.6	2020/4/24
28	一种消防用的灭火声控装置	实用新型	2019/8/6	ZL201921268445.2	2020/4/24
29	一种应用于公路隧道监控的分布式 IO 拓扑结构	实用新型	2015/7/17	ZL 201520522607.6	2015/11/18
30	一种嵌入式车道控制器	实用新型	2015/7/17	ZL 201520523531.9	2015/11/18
31	一种通信系统的通信管道	实用新型	2016/8/18	ZL 201620903021.9	2017/2/15
32	一种手持式的防撞消防栓设备管理器	实用新型	2019/8/6	201921268342.6	
33	一种综合管廊的监控装置	实用新型	2016/8/18	ZL201620900449.8	2017/4/19
34	一种智能环境监控检测装置	实用新型	2019/8/8	201921282883.4	2020/5/5
35	一种烟尘报警输出装置	实用新型	2019/7/31	201921233350.7	2020/5/5
36	一种超声波雷达和红外检测的精粗度结合定位装置	实用新型	2019/7/24	201921177754.9	2020/5/5
37	一种视频移动侦测机器	实用新型	2019/7/24	201921177478.6	
38	一种管廊空间干预式管理装置	实用新型	2019/7/31	201921233080.X	
39	一种故障电弧探测装置	实用新型	2019/8/2	201921250851.6	
40	一种防冻防锈蚀消防器的自动检查装置	实用新型	2019/8/2	201921250818.3	
41	一种电器火灾监控设备	实用新型	2019/8/2	201921248954.9	
42	一种智慧管廊行业云安全防御系统	发明	2019/10/31	201911049942.8	
43	一种消防自动报警及联动控制系统	发明	2019/10/31	201911049973.3	
44	一种管廊空间防火门远程监控系统	发明	2019/10/31	201911050082.X	
45	一种应用于智慧城市的远程数据采集系统及方法	发明	2019/10/31	201911057264.X	
46	一种基于管廊系统海量数据分析实现入侵检测漏洞实时扫描的方法	发明	2019/11/1	201911059891.7	
47	一种用于管廊数据安全防护系统的内部数据传输方法	发明	2019/11/1	201911059898.9	
48	一种城市地下综合管廊的工程管线快速规划配置方法	发明	2019/11/1	201911060463.6	
49	一种基于物联网与三维可视化技术的智能辅助控制系统	发明	2019/11/1	201911060465.5	
50	一种基于 AI 的视频监控系统	发明	2019/11/4	201911066825.2	
51	一种基于物联网与三维可视化技术的管廊监测系统	发明	2019/11/4	201911066845.X	
52	一种基于管廊空间突发自然危害监测预警系统	发明	2019/11/4	201911066856.8	
53	一种城市地下环境与设备监控报警系统	发明	2019/11/4	201911066858.7	
54	一种基于环境感知的虚拟现实投射和检索系统	发明	2019/11/5	201911071668.4	

55	一种用于管廊空间的虚拟现实仿真系统	发明	2019/11/5	201911071677.3	
56	一种基于环境可视的智能人机交互系统	发明	2019/11/5	201911072525.5	
57	一种基于新型电子传输层的倒置结构近红外光电探测器	发明	2019/7/31	201921231670.9	
58	一种可燃及有毒害气体自动行为探测器	发明	2019/7/24	201921177576.X	
59	一种应用于爆炸危险环境的电力装置器	发明	2019/8/8	201921282740.3	

2. 账面未记录的软件著作权共 48 项，具体情况如下：

序号	名称	权利种类	取得方式	证书编号	登记日期
1	开放式公路车辆通行费征收系统 V1.0	全部权利	原始取得	2001SR4391	2001/10/11
2	安防城市快速干道智能交通控制系统软件 V1.0	全部权利	原始取得	2006SR15257	2006/11/1
3	安防高速公路监控系统软件 V3.0	全部权利	原始取得	2006SR14945	2006/10/27
4	安防高速公路计重收费系统软件 V2.0	全部权利	原始取得	2006SR14946	2006/10/27
5	安防硬盘录像系统 V1.0	全部权利	原始取得	2007SR09964	2007/7/6
6	安防高速公路监控系统软件 V1.0	全部权利	原始取得	2011SR062312	2011/9/1
7	安防三维公路隧道监控软件 V1.0	全部权利	原始取得	2011SR062326	2011/9/1
8	安防区域控制器数据通信服务软件	全部权利	原始取得	2012SR048621	2012/6/8
9	安防隧道消防控制软件 V1.0	全部权利	原始取得	2012SR048619	2012/6/8
10	安防报表设计工具软件 V1.0	全部权利	原始取得	2013SR015219	2013/2/21
11	安防监控界面组态设计工具软件 V1.0	全部权利	原始取得	2013SR015212	2013/2/21
12	安防高速公路机电设备维护软件	全部权利	原始取得	2014SR006187	2014/1/15
13	安防 SVG 属性渲染编辑工具软件	全部权利	原始取得	2014SR006116	2014/1/15
14	安防 ETC 系统站级管理软件	全部权利	原始取得	2014SR091174	2014/7/4
15	安防 ETC 系统站级监视软件	全部权利	原始取得	2014SR091167	2014/7/4
16	安防 ETC 系统站级数据通讯软件	全部权利	原始取得	2014SR091172	2014/7/4
17	安防 ETC 系统车道软件	全部权利	原始取得	2014SR091195	2014/7/4
18	安防团队日志管理系统软件	全部权利	原始取得	2014SR109838	2014/7/31
19	安防文件管理系统软件	全部权利	原始取得	2014SR109772	2014/7/31
20	安防隧道通风照明设备运行状态在线监控系统软件	全部权利	原始取得	2015SR154724	2015/8/11
21	安防三维隧道监控系统软件	全部权利	原始取得	2015SR154379	2015/8/11
22	安防三维智能岗亭系统软件	全部权利	原始取得	2015SR154385	2015/8/11
23	安防费额显示器控制软件	全部权利	原始取得	2015SR154735	2015/8/11
24	安防车道控制接口模块控制软件	全部权利	原始取得	2015SR154384	2015/8/11
25	Iparking 车位引导系统	全部权利	原始取得	2016SR163315	2016/6/30
26	车道设备状态在线监测管理软件	全部权利	原始取得	2016SR161815	2016/6/30
27	车道设备实时监控软件	全部权利	原始取得	2016SR255663	2016/9/9
28	安防高速公路视频直播服务器软件	全部权利	原始取得	2017SR498049	2017/9/8
29	安防基于车牌的不停车移动支付系统车道软件	全部权利	原始取得	2017SR497922	2017/9/8
30	安防前端综合感知平台软件	全部权利	原始取得	2018SR617487	2018/8/3
31	安防大数据可视化平台	全部权利	原始取得	2018SR608500	2018/8/1
32	安防分布式数据管理平台软件	全部权利	原始取得	2018SR608503	2018/8/1
33	安防分布式文件管理系统	全部权利	原始取得	2018SR608502	2018/8/1

34	安防高速不停车收费任务侦听系统	全部权利	原始取得	2018SR608475	2018/8/1
35	安防高速不停车收费系统计费平台软件	全部权利	原始取得	2018SR608474	2018/8/1
36	安防高速不停车收费应用系统	全部权利	原始取得	2018SR608476	2018/8/1
37	安防快速开发平台软件	全部权利	原始取得	2018SR608473	2018/8/1
38	安防秘钥管理系统	全部权利	原始取得	2018SR608499	2018/8/1
39	安防任务调度平台	全部权利	原始取得	2018SR608479	2018/8/1
40	安防身份认证管理平台软件	全部权利	原始取得	2018SR608478	2018/8/1
41	安防增强型虚拟现实支撑平台软件	全部权利	原始取得	2018SR608472	2018/8/1
42	安防自动化容器部署平台	全部权利	原始取得	2018SR608477	2018/8/1
43	高速公路在线收费软件	全部权利	原始取得	2018SR714756	2018/9/5
44	安防智慧管廊综合运营平台软件	全部权利	原始取得	2018SR617485	2018/8/3
45	安防管廊视频只能分析研判系统软件	全部权利	原始取得	2018SR617486	2018/8/3
46	智慧管廊大数据日志分析平台	全部权利	原始取得	2018SR608504	2018/8/1
47	智慧管廊自动巡检机器人系统	全部权利	原始取得	2018SR608470	2018/8/1
48	综合管廊实时监控软件	全部权利	原始取得	2018SR711535	2018/9/4

（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）

无。

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 2020 年 4 月 30 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. 《大唐电信科技股份有限公司党委扩大会会议纪要》（2019）第68期；

(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. 《中华人民共和国专利法》(2008修正)；
4. 《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；
5. 《国有资产评估管理办法》国务院1991年11月16日第91号令；
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36号；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
8. 《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；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第12号；
10. 《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；
11. 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)；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》财政部令第86号；
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. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

9. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；

10. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

11. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

16. 《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. 专利权证书、软件著作权证书；

3. 房屋购买合同、车辆行驶证、设备购置发票等产权证明文件；

4. 被评估单位提供的评估申报明细表。

5. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

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. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；

4. Wind 资讯金融终端；

5. 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。

本次评估目的是增资扩股，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。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，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，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法

➢ 流动资产

1．货币资金

对现金，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，对企业出纳的盘点进行监盘；以盘点日的经核实的金额，加上评估基准日至盘点日支出现金金额，减评估基准日至盘点日收入现金金额作为评估基准日实有金额。

对银行存款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，将银行存款清查评估明细表中各银行账户金额与对账单核对，如与对账单的金额一致，则确认该账户的银行存款数。如与对账单金额不一致，则要求企业提供银行存款余额调节表，检查未达账项的内容；如未达账项不影响企业的净资产，则确认该账户的银行存款数；如未达账项影响企业的净资产，则对银行存款账户进行调整。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。

对其他货币资金，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，将其他货币资金清查评估明细表中各项目金额与对账单等外部证据核对，如核对一致，则确认该其他货币资金金额。如与对账单等外部证据金额不一致，则要求企业提供余额调节表或有关说明，检查未达账项的内容。如未达账项不影响企业的净资产，则确认该项其他货币资金金额。如未达账项影响企业的净资产，则对该其他货币资金账户进行调整，以审计后经核实的调整后账面金额作为评估值。

2．应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，

核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值。

3．应收账款

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，按个别认定法逐项认定，通过综合分析应收账款的预计可收回金额确定应收账款的评估值。具体方法如下：

(1)合同中约定了应收账款收款期，以及合同中未约定应收账款的收款期，没有确凿证据表明应收款项不能够收回或收回的可能性不大的，对应收账款进行个别认定，参考应收账款的账龄测试分析预计损失，以应收金额扣除损失额确定评估值。

(2)有确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大，评估值为零。

4．预付账款

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

5．其他应收款(除应收利息和应收股利外)

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，对每笔款项采用个别认定法逐项认定，通过综合分析其他应收款的可收回金额确定其他应收款的评估值。对于应收的各种存出保证金、职工备用金、押金等，确定可收回的以核实后账面值确定评估值；经过可收回性分析有收回损失风险的，以应收额扣除预计的损失额确定评估值；对于集团内部关联方往来，如关联方已关停并转，经分析判断，以可收回的金额作为评估值，其他关联方往来以核实后账面值确认评估值。

6．合同资产

经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、凭证和账簿等有关资料，并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况，向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况，核实基准账面值构成内容的合理性。以经核实后的施工成本与工程毛利之和扣除已确认的工程结算价值及合同预计损失准备确认评估值。

7．其它流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次通过对纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性。

➢ 非流动资产

1．长期股权投资

江苏大唐智慧管网技术有限公司是江苏安防的全资子公司，江苏安防持有100%的股权。由于智慧管网自成立以来经营情况不稳定，被评估资产与其收益之间尚不存在较稳定的比例关系，未来收益和风险难以预测及量化，故采用资产基础法进行整体评估，并以资产基础法评估结果作为被投资单位股东全部权益评估值。

对控股单位的长期股权投资，进行整体资产评估，采用资产基础法进行整体评估，并以资产基础法评估结果作为被投资单位股东全部权益评估值，该项长期股权投资的评估值根据对该长期股权投资单位进行整体资产评估后的净资产评估值乘以持股比例确定。

2．房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋，为外购房屋，难以获取原始预算、工程量等资料，不适宜采用重置成本法评估。委估房屋周边二手交易案例较少且成交时间距基准日较长，不适宜采用市场法评估。委估周边房屋租赁情况活跃，预期收益可以预测，因此本次采用收益法对其进行评估，具体评估方法如下：

收益法是以预期收益为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，将

企业未来预期收益以适当的折现率进行折现求和，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。计算公式为：

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

其中：

P：房地产评估值

Rt：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)

Pn：第n年房地产的终值

3．设备类资产

依据评估目的，采用成本法，确定江苏安防设备的评估价值，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定其重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)运输车辆评估价值的确定

由于企业行政办公用车辆购置时间较早，大部分车辆已无类似型号销售，所在地二手车交易比较活跃，且比较公开透明，因此，在以持续使用和公开市场为前提下，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

①可比交易实例的选择

评估人员根据网上查询以及到二手车交易市场调查，选取与纳入评估范围的车辆评估基准日临近的、已成交车辆作为可比交易实例，可比交易实例不少于3个。

②选择可比交易实例与待评估车辆之间相比较评估指标

评估人员根据纳入评估范围的资产性质、以及交易的方式等，选取可以相比较的指标，以待估车辆为标准与其他可比交易实例进行比较。

③量化评估指标

评估人员通过对待评估车辆进行静态检查、原地启动检查、路试检查，对待评估车辆的技术状况进行充分的了解，再与可比交易实例的技术状况进行对比，对各个价格影响因素和指标进行量化；同时，评估人员充分考虑有限市场因素、处置时间因素、处置方式因素等因素，并进行充分的市场调查，最终合理地确定各可比交易实例的比准价格调整系数。

④待评估车辆评估值的确定

比准价格 n=可比交易实例价格 n×调整系数(采用乘法模式)

待评估车辆评估值的确定采用算术平均的方法。

待评估车辆评估值=(比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3)÷3

(2)电子设备评估价值的确定

①重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费和购置设备进项税额等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

A 设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成，其中：

a 设备原价

主要采用网上询价方式确定。

b 设备运杂费

如订货合同中规定由供货商负责运输时，则不计取运杂费。

B 安装调试费的确定

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

C 购置设备进项税额的确定

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）、《中华人

民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）的有关规定，凭增值税专用发票从销项税额中抵扣，购置设备进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

设备购置增值税率为13%。

②成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

④其他情况的处理

对生产年代久远、超过经济使用年限年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

对于待报废设备，按可回收净收益确定其评估值。

4．在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程为土建工程，经评估人员核对在建工程与固定资产的对应关系、财务账簿、总账、明细账、凭证等，评估范围内的在建工程根据工程类型及完工程度，属于近期发生尚未完工的项目，且项目工期不超过半年，评估人员通过抽查各种费用的合同、付款凭证、发票等，核实支付的费用合理、真实性的基础上，经核实所发生的实体项目或支付不存在不合理支出，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

5．无形资产

(1)外购软件

纳入本次评估范围内的外购软件为按年度缴费软件，故以剩余期限分摊的使用费比例确认评估值。

(2)专利许可使用费

纳入本次评估范围的专利许可入账时间距评估基准日较近且尚未开始使用，故以经核实后的专利实施许可合同额确认评估值。

(3)专利权和软件著作权

本次评估针对无形资产的性质和特点对于专利权、软件著作权，评估人员收集了专利权证书、著作权证书，向企业技术人员了解不同技术的研发背景、功能特点、用途、特性、单项著作权之间的关系、对企业现有业务价值的贡献等因素；通过企业技术和财务负责人的分析，评估范围内的专利权、软件著作权共同应用于高速公路信息系统业务及地下管廊业务，是通过软硬件的实施获取收益，属于无形资产组合性质。

本次对专利权、软件著作权按资产组合形式采用收益法评估，即通过估算企业待估技术产品所能产生的未来收益，以适宜的折现率将预期收益额折为现值，然后累加求和，得出无形资产组合价值的一种评估方法。利用收益法进行专利权、软件著作权的评估涉及三个要素：预期收益额、折现率和受益年限。

收益法计算公式如下：

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{Ft}{(1+i)^{t}}$$

式中：P—委估技术评估值；

F_t—未来t收益期的预期委估技术产生的收益额；

n—剩余经济寿命；

i—折现率。

其中：Ft=未来 t 收益期的预期收入×收入提成率；

6．递延所得税资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，查询企业适用的所得税政策和执行的会计制度，核实引起时间性差异的真实性、准确性。本次评估依据资产现实状况及评估结果对递延所得税资产进行重新计算。

➢ 流动负债和非流动负债

1．流动负债

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、合同负债、应交税费及其他应付款等，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。

2．非流动负债

预计负债

经查阅民事调解书及相关的文件说明，核对一致、计量准确，以审计后经核实的账面值作为评估值。

(三) 收益法

1．收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2．采用收益法的分析

评估人员认为收益法是用于评估企业价值时比较科学的一种方法，这是由于：企业价值的高低取决于其未来获取投资收益的多少，在正常的持续经营条件下，投资者可以转让其所持股权但不能抽回，可以控制、影响被投资公司的资产但不能占有被投资公司的资产。同时投资者注重的是被投资公司未来所能带来的投资收益，投资者购买的对象是被投资公司的业务而不是被投资公司的资产，投资的价值是通过被投资公司未来获利来体现。因此，采用收益法是评估企业价值比较科学的方法。

3．适用条件

本次评估是将江苏安防置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；

(2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

4．基本评估思路及计算公式

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以母公司会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2)对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－有息债务

企业整体价值＝经营性资产价值＋长期股权投资价值＋非经营性资产和溢余资产价值

P'＝P－C＋D＋E

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

E：长期股权投资价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{F_t}{(1+i)^t}+\frac{F_{n+1}}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

Ft：未来第 t 个收益期的公司自由现金流

Fn：未来第 n 年的公司自由现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率(加权平均资本成本)

5．公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销－资本性支出－营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

6．收益期限

本次评估基于持续经营假设，收益期限取无限年期。

7．折现率(加权平均资本成本)

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式：$WACC= Ke\times[E/(E+D)]+ Kd\times(1-T)\times[D/(E+D)]$

式中：

E：权益市场价值

D：债务市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式：$Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]\times\beta+a$

$= Rf+ Rpm\times\beta+a$

式中：

Rf：基准日无风险报酬率

E(Rm)：市场预期收益率

Rpm：市场风险溢价

β：权益系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数

8．经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定，即按基准日企业短期借款、一年内到期的长期借款和长期借款确定。

9．非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

企业股东权益价值为投资资本价值减去经营性付息债务再加上非经营性资产、溢余资产和负债。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2020年5月11日开始评估工作，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

1．2020年5月11日，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，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。评估项目组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

评估人员于2020年5月18日至5月23日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。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1．资产基础法组的主要工作：

(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、市场资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(8) 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。

2．收益法组的主要工作

评估人员为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。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调查的主要内容如下：

(1) 进行市场调研，了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位生产经营的区域经济因素。

(2) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司章程、产权和经营管理结构、生产经营模式及工艺流程、营销渠道客户关系。

(3) 了解评估对象以往的评估及交易情况。

(4) 了解被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因。

(5) 结合被评估单位的生产规模、资本结构、核心技术、研发力量、历史业绩、以及未来发展规划和竞争优势、劣势等，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，对管理层提供的明确预测期的预测数据进行复核并合理调整，最终达成一致意见。

(6) 根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(7) 建立收益法计算模型，确定各项评估参数，对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测。

根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，固定资产更新投资，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(三)评定估算、汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

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。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(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．假定江苏安防科技有限公司未来年度经营情况与其提供的《未来年度收益预测》数据无重大变化；

5．假定江苏安防科技有限公司未来年度可持续获得高新技术企业资质；

6．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；

7．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；

8．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；

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，江苏安防股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法对江苏安防全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2020年4月30日的评估结果如下：

总资产账面值为53,669.56万元，评估值为59,354.16万元，评估增值5,684.60万元，增值率为10.59%；

负债账面值为28,986.02万元，评估值为28,986.02万元，评估增值0.00万元，增值率为0.00%；

净资产账面值为24,683.54元，评估值为30,368.14万元，评估增值5,684.60万元，增值率为23.03%。

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	47,925.28	47,925.28	-	-

项　　目	账面价值	评估价值	增(减)值	增值率%
非流动资产	**5,744.28**	**11,428.88**	**5,684.60**	**98.96**
其中：债权投资	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	500.00	562.28	62.28	12.46
其他权益工具	-	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	4,529.43	7,366.65	2,837.22	62.64
在建工程	9.42	9.42	-	-
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
使用权资产	-	-	-	
无形资产	5.88	2,790.97	2,785.09	47,365.48
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	699.56	699.56	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	**53,669.56**	**59,354.16**	**5,684.60**	**10.59**
流动负债	28,966.91	28,966.91	-	-
非流动负债	19.11	19.11	-	-
负债合计	**28,986.02**	**28,986.02**	-	-
净资产(所有者权益)	**24,683.54**	**30,368.14**	**5,684.60**	**23.03**

有关本评估结论的详细情况见本评估报告之《资产评估明细表》。

(二)收益法评估结果

经采用收益法对江苏安防股东全部权益价值进行评估，江苏安防评估基准日2020年4月30日的净资产账面值为24,683.54万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为40,866.46万元，评估增值16,182.92万元，增值率为65.56%。

(三)评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为30,368.14万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值40,866.46万元低10,498.32万元，差异率为34.57%。两种评估方法差异的原因主要是：

1．资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

2．收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种因素的影响。

(四)评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1．经采用资产基础法评估，江苏安防总资产评估值与账面值相比评估增值5,684.60万元，增值率为10.59%。增值原因分析如下：

(1)长期股权投资增值62.28万元，增值率为12.46%，增值原因为本次评估采用资产基础法结果作为该项长期投资的评估值，高于原始投资额所致。

(2)固定资产增值2,837.22万元，增值率为62.64%。主要是：

①房屋建筑物资产评估增值2,790.35万元，增值率为62.41%。

近年房地产市场价格有所上涨是造成房屋建筑物评估原值、净值增值的主要原因。

②设备类资产评估增值46.87万元，增值率为80.20%。主要是：

车辆：本次评估采用市场法对车辆进行评估，评估原值为二手市场价格，导致该类资产评估原值减值；本次评估的经济寿命年限长于企业的折旧年限，导致该类资产评估净值增值。

电子设备：企业电子设备账面价值中包含部分房屋装修费用及配套设备，本次评估在房屋建筑资产评估中考虑，故导致电子设备类资产评估原值减值；本次评估的经济寿命年限长于企业的折旧年限，导致该类资产评估净值增值。

(3)无形资产评估增值2,785.09万元，增值率为47,365.48%。增值的主要原因为本次评估将账面未记录的专利权、软件著作权纳入评估范围。

(4)净资产评估值为30,368.14万元，与账面值相比增值5,684.60万元，增值率为23.03%。

2．经采用收益法评估，江苏安防净资产评估值与账面值相比评估增值16,182.92万元，增值率为65.56%。增值原因分析如下：

(1)账面值是从投入的角度反映的企业整体价值，而收益法评估结果是从企业的获利能力角度反映企业整体价值，口径不同。

(2)江苏安防经过多年的市场培育，形成了相对稳定的客户群体及较为清晰

的商业模式，而这些有助于提高企业赢利能力的因素及资源价值在企业账面资产上较难体现。因此采用收益法将未来预计收益折现为现值较账面净资产增值。

(五)评估结果的选取

本次评估目的为增资扩股，在确定公司股权价值时，收益法评估结果理论上来说能够较好反映股东权益价值，资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。同时，资产基础法未考虑企业账面没有包含的其他不可确指资产的价值，因此收益法评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即：

江苏安防科技有限公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2020 年 4 月 30 日为 40,866.46 万元。

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

纳入本次评估范围的房屋江苏安防科技园 26 号办公楼，坐落于南京市浦口区江浦街道虎桥路 11 号江苏安防科技园内，总建筑面积为 8,463.33 平方米，已办理房屋产权证，房产证号为宁房权证浦初字第 550228 号，证载权利人为江苏安防科技园投资有限公司。因江苏安防科技园尚未整体建成验收，江苏安防科技园园区土地证无法分割，故截止评估基准日该房屋尚未能办理房屋所有权证过户登记。江苏安防科技有限公司及江苏安防科技园投资有限公司已出具书面承诺，承诺该房屋属于江苏安防科技有限公司所有，不存在产权纠纷。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1．南京梦讯工程技术有限公司起诉江苏安防一案，南京梦讯工程技术有限公司要求江苏安防按照合同支付货款以及律师费担保费等共 24.10 万元。江苏安防提起反诉，要求南京梦讯工程技术有限公司支付违约金 4.50 万元及履行不合格设备的补齐工作。目前，南京市浦口区人民法院已开庭但尚未判决，并冻结江苏安防银行存款 27.60 万元。

2．福建南平太阳电缆股份有限公司起诉江苏安防买卖合同纠纷一案，福建南平太阳电缆股份有限公司要求江苏安防按照合同支付货款以及违约金等共458.25万元。2020年4月16号双方代理人参加庭审，庭审完毕后双方调解未果，目前等待后续继续调解沟通或判决。

3．新疆新瑞基业智能科技有限公司起诉江苏安防技术服务合同纠纷一案，新疆新瑞基业智能科技有限公司要求江苏安防按照合同支付技术服务费及逾期利息。2020年4月28号经新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院出具的（2020）新01知民初3号和（2020）新01知民初4号民事调解书，江苏安防应于2020年6月10日前支付技术服务费180.89万元，支付逾期利息17.63万元，支付诉讼费1.48万元。

(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

未发现。

(四) 评估程序受限事项

未发现。

(五) 重大期后事项

未发现。

(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．评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2．本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

3．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；

4．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。

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．根据《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。

11. 纳入本次评估范围内的电子设备共计 204 项，其中待报废 46 项。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	单位	数量	启用日期	账面价值	
						原值	净值
3	NJAF-DZSB-0113	办公室电风扇	台	1	2011/06	4,200.00	210.00
4	NJAF-DZSB-0115	打印机	台	1	2011/06	2,320.00	116.00
5	NJAF-DZSB-0121	海尔冰箱	台	1	2011/04	2,261.00	113.05
6	NJAF-DZSB-0128	电脑	台	1	2011/07	2,780.00	139.00
7	NJAF-DZSB-0129	电脑	台	1	2011/08	2,780.00	139.00
9	NJAF-DZSB-0141	服务器财务部	台	1	2012/06	8,960.00	448.00
10	NJAF-DZSB-0142	电脑 2 台	台	2	2012/07	5,500.00	275.00
11	NJAF-DZSB-0143	惠普打印机	台	1	2012/07	2,149.00	107.45
13	NJAF-DZSB-0145	打印机	台	1	2012/08	1,980.00	99.00
14	NJAF-DZSB-0168	宝利通会议电话	台	1	2013/05	5,439.32	271.97
16	NJAF-DZSB-0180	数码单反相机	台	1	2013/08	5,000.00	250.00
17	NJAF-DZSB-0181	HP1106 打印机	台	2	2013/09	1,954.00	97.70
18	NJAF-DZSB-0183	G480 电脑	台	1	2013/08	2,750.00	137.50
19	NJAF-DZSB-0184	G481 电脑	台	1	2013/08	3,500.00	175.00
20	NJAF-DZSB-0190	台式电脑	台	1	2014/03	2,950.00	147.50
23	NJAF-DZSB-0194	台式电脑	台	1	2014/05	2,000.00	100.00
24	NJAF-DZSB-0198	笔记本电脑	台	1	2014/08	5,811.11	290.56
25	NJAF-DZSB-0199	打印机	台	1	2014/08	8,547.01	427.35
64	NJAF-DZSB-0243	扫描仪	台	1	2015/03	490.00	24.50
66	NJAF-DZSB-0245	打印机	台	1	2015/05	2,521.37	126.07
76	NJAF-DZSB-0257	计算机	台	1	2017/02	2,948.72	147.44
123	NJAF-JJSB-009	文件柜 5 个	个	5	2011/05	10,000.00	500.00
124	NJAF-JJSB-011	办公室家具	批	1	2011/06	48,000.00	2,400.00
125	NJAF-JJSB-012	办公家具一批	批	1	2011/06	97,831.05	4,891.55
126	NJAF-JJSB-013	家具设备	批	1	2011/06	43,517.00	2,175.85
127	NJAF-JJSB-014	办公桌	张	1	2011/07	5,527.60	276.38
130	NJAF-JJSB-157	班台 2 个	个	2	2012/12	6,400.00	320.00
136	NJAF-JJSB-0189	惠普打印机	台	2	2013/10	3,948.00	197.40
161	Q/AF-0601-011	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
163	Q/AF-0601-013	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
164	Q/AF-0601-014	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
165	Q/AF-0601-015	台式电脑	台	1	2013/03	2,749.00	137.45
173	Q/AF-1009-001	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
174	Q/AF-1009-002	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
175	Q/AF-1009-003	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
176	Q/AF-1009-004	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
177	Q/AF-1009-005	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50
178	Q/AF-1009-006	工位	组	1	2013/02	1,450.00	72.50

179	Q/AF-1009-007	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
180	Q/AF-1009-008	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
181	Q/AF-1009-009	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
182	Q/AF-1009-010	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
183	Q/AF-1009-011	工位	组	1	2013/03	450.00	22.50
184	Q/AF-1009-012	工位	组	1	2013/03	450.00	22.50
185	Q/AF-1009-013	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
186	Q/AF-1009-014	工位	组	1	2013/03	1,450.00	72.50
		合计				321,361.18	16,068.06

资产评估报告使用者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对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名、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

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2020

年6月3日。

谨此报告！

(此页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

中资资产评估有限公司

2020年6月3日