

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津卓朗科技发展有限公司
拟增资项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1207 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年八月二十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202000656

资产评估报告名称： 天津卓朗科技发展有限公司拟增资项目资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第1207号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 牛付道(资产评估师)、姜丽(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	5
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	42
九、评估假设	45
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、资产评估报告的使用限制说明	52
十三、资产评估报告日	53
资产评估报告附件	55

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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其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、客观和公正的原则，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。

天津卓朗科技发展有限公司

拟增资项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（20120）第 1207 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受天津松江股份有限公司及天津卓朗科技发展有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津卓朗科技发展有限公司拟增资而涉及天津卓朗科技发展有限公司的股东全部权益价值在 2019 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、评估目的：根据《天津市政建设集团关于同意天津卓朗科技发展有限公司增资的批复》，天津卓朗科技发展有限公司拟进行增资，需要对天津卓朗科技发展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。

二、评估对象：本次评估对象为天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值。

按照拟重组标的资产和业务架构，假设下述股权转让行为在 2018 年初已完成，天津卓朗科技发展有限公司受让公司控股股东天津松江股份有限公司持有的江西卓朗数字科技有限公司 52%股权。

三、评估范围：本次评估范围为天津卓朗科技发展有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值为 171,014.02 万元，较账面净资产 99,255.38 万元，增值 71,758.64 万元，增值率 72.30%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

一) 2020 年 5 月 19 日，卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的原股东天津松江股份有限公司（原持股比例 52%）退出，天津卓朗科技发展有限公司持股比例由原先的 24%增加至 76%，本次评估对评估基准日按照假设天津卓朗科技发展有限公司持股比例 76%进行评估。

二) 截止评估基准日，卓朗科技对天津卓朗数通科技发展有限公司持股比例为 80.00%，享有表决权比例为 50.00%。根据天津卓朗数通科技发展有限公司章程约定，天津卓朗数通科技发展有限公司股东会会议由股东按照 50%对 50%即一人一票的方式行使表决权，股东会会议作出任何决议，均须经双方股东一致同意方可通过，故未纳入并表范围。截止评估基准日，卓朗科技子公司天津卓朗数通科技发展有限公司已在进行注销程序，税务已注销完毕，由于尚存在部分法律官司纠纷事项，尚未进行工商注销。由于天津卓朗未对该公司资产评估明细表进行申报，本次评估按照章程或合伙协议约定内容确定最终评估值。

三) 2020 年 5 月 15 日，因被评估单位发展需要，卓朗科技子公司北京卓朗智鼎科技有限公司新投资 100%子公司浙江卓朗数字科技有限公司，由于北京卓朗智鼎科技有限公司尚未开展实质性业务，本次评估未考虑此期后事项的影响。

四) 截止评估基准日，卓朗科技对下属子公司注册资金未完全实缴，未完全实缴情况具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	实缴比例
1	北京卓朗智鼎科技有限公司	2016-1-28	100	1,000.00	-	
2	江西卓朗信通科技有限公司	2016-11-23	100	1,000.00	-	
3	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	2017-3-10	100	1,000.00	-	

4	河南卓朗达德信息科技有限公司	2018-4-17	100	1,000.00	-	
5	天津卓朗安全科技有限公司	2019-4-16	100	1,000.00	-	
6	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	2018-10-15	100	1,000.00	-	
7	天津卓朗数通科技发展有限公司	2017-3-10	80	6,400.00	6,155.49	100%
8	天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	2016-7-14	99.6	4,000.00	2,460.00	100%
9	江西卓朗数字科技有限公司	2017-4-12	76	98,800.00	36,927.00	65.93%

对于非 100%股权的子公司，本次评估按照章程或合伙协议约定内容确定最终评估值；对于 100%股权子公司，直接以子公司股东全部权益价值确认最终评估值。

五）根据抚州市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》中的相关规定，得知：卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的 100%股权子公司江西卓朗数据技术有限公司拥有的一宗土地，含地上附着物一并出让，地面附着物按收储价 8,115.9 万元与土地一并捆绑出让。除此外，该宗工业用地成交五个月内，受让人需将收储用地上的地面附着物全部拆除完毕。截止评估基准日，该宗土地上原地上收储房屋建筑物尚有三栋建筑物尚未拆除完毕，建筑面积均为 5987.6 m²。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

天津卓朗科技发展有限公司

拟增资项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1207 号

天津松江股份有限公司、天津卓朗科技发展有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受双方的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津卓朗科技发展有限公司拟增资而涉及天津卓朗科技发展有限公司的股东全部权益价值在 2019 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人一

企业名称：天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江股份”）

注册地址：天津市西青区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 室

法定代表人：阎鹏

注册资本：93549.2615 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 12 月 21 日

经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售；云计算技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；信息系统集成服务；通信工程、电子系统工程的设计、施工、技术咨询；货物及技术的进出口业务；房地产信息咨询；批发和零售业；房屋代理销

售；工程项目管理。（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）

（二）委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：天津卓朗科技发展有限公司（简称“卓朗科技”或“公司”）

注册地址：天津市红桥区湘潭道1号

法定代表人：詹鹏飞

注册资本：17500万人民币

实收资本：17500万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2009年8月12日

营业期限：2009年8月12日至2029年8月11日

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；系统集成、建筑智能化、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装工程；计算机通信设备、软件及辅助设备的技术开发、设计、制作、销售及维护；机电设备（不含小轿车）销售；电信业务市场销售、技术服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；从事进出口业务；计算机及通讯设备租赁；自有房屋租赁；第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务、互联网接入服务业务。（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. 历史沿革

天津卓朗科技发展有限公司于2009年8月12日，由张坤宇、李诺两名自然人共同出资设立，注册资本为50万元，经天津正则有限责任会计师事务所审验并出具津正则内验字（2009）第497号《验资报告》，公司成立时的股权结构如下：

（金额单位：万元）

股东名称	认缴资本	认缴资本占 注册资本比例	实缴资本	实缴资本占 注册资本比例	出资方式
李诺	20	40%	10	20%	货币

张坤宇	30	60%	15	30%	货币
合计	50	100%	25	50%	

2010年5月8日,本公司召开股东会,同意公司注册资本增至3,000万元,其中李诺出资20万元,张坤宇出资2,980万元。

2010年5月30日,天津顺通有限责任会计师事务所出具津顺通验内II字(2010)第181号《验资报告》,经审验,截至2010年5月12日止,本公司已收到李诺、张坤宇缴纳的新增注册资本人民币2,950万元,原注册资本第二期实缴出资人民币25万元,其中,李诺以货币出资10万元,张坤宇以货币出资15万元,以资本公积出资2,950万元,公司实收资本累计为人民币3,000万元。本公司已就本次增资向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次增资后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资形式	出资比例(%)
1	张坤宇	2,980.00	货币	99.33
2	李诺	20.00	货币	0.67
	合计	3,000.00		100.00

2011年3月20日,本公司召开股东会,决议将公司注册资本由3,000万元增加至5,000万元,其中增资部分分别由张坤宇认缴500万元,天津市红桥区中小企业信用担保中心认缴1,500万元。

2011年3月29日,天津祥和会计师事务所有限责任公司出具津祥和验字(2011)1077号验资报告,经审验,截至2011年3月29日止,本公司已收到张坤宇、天津市红桥区中小企业信用担保中心缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币2,000万元,其中,张坤宇以货币出资500万元;天津市红桥区中小企业信用担保中心以货币出资1,500万元。本公司已就本次增资向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次增资后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资形式	出资比例(%)
1	张坤宇	3,480.00	货币	69.60
2	天津市红桥区中小企业信用担保中心	1,500.00	货币	30.00
3	李诺	20.00	货币	0.40

合计	5,000.00		100.00
----	----------	--	--------

2011年4月21日, 本公司召开股东会, 决议同意张坤宇分别向乔启平、乔轶萌、万丽艳、芦建东及郭守德转让 10%、19.60%、8.6%、1%及 1%的股权, 李诺向乔轶萌转让 0.4%的股权。2011年4月22日, 张坤宇、李诺分别与上述新增股东签订了《股权转让协议书》。本公司已就本次股权转让向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后, 各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资形式	出资比例 (%)
1	天津市红桥区中小企业信用担保中心	1,500.00	货币	30.00
2	张坤宇	1,470.00	货币	29.40
3	乔轶萌	1,000.00	货币	20.00
4	乔启平	500.00	货币	10.00
5	万丽艳	430.00	货币	8.60
6	郭守德	50.00	货币	1.00
7	芦建东	50.00	货币	1.00
	合计	5,000.00		100.00

2012年1月9日, 本公司召开股东会, 决议将公司注册资本由 5,000 万元增加至 7,500 万元, 其中张春静以货币形式新增注册资本 1,250 万元, 梅长春以货币形式新增注册资本 1,250 万元。

2012年1月10日, 天津祥和会计师事务所有限责任公司出具津祥和验字 (2012) 1022 号验资报告, 经审验, 截至 2012 年 1 月 10 日止, 本公司已收到新股东张春静和梅长春缴纳的新增注册资本合计人民币 2,500 万元, 各股东分别以货币出资 1,250 万元。本公司已就本次增资向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次增资后, 各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资形式	出资比例 (%)
1	天津市红桥区中小企业信用担保中心	1,500.00	货币	20.00
2	张坤宇	1,470.00	货币	19.60
3	梅长春	1,250.00	货币	16.67
4	张春静	1,250.00	货币	16.67

5	乔轶萌	1,000.00	货币	13.33
6	乔启平	500.00	货币	6.67
7	万丽艳	430.00	货币	5.72
8	郭守德	50.00	货币	0.67
9	芦建东	50.00	货币	0.67
合计		7,500.00		100.00

2012年3月17日, 本公司召开股东会, 同意天津市红桥区中小企业信用担保中心将其持有的全部股权转让给红桥国投。2012年3月18日, 上述双方签订了《股权转让协议书》。2012年3月20日, 天津市红桥区国有资产监督管理委员会同意上述双方的国有资产股权无偿划转, 并签发了《关于股权无偿划转的决定》。本公司已就本次股权转让向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后, 各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资形式	出资比例(%)
1	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	20.00
2	张坤宇	1,470.00	货币	19.60
3	梅长春	1,250.00	货币	16.67
4	张春静	1,250.00	货币	16.67
5	乔轶萌	1,000.00	货币	13.33
6	乔启平	500.00	货币	6.67
7	万丽艳	430.00	货币	5.72
8	郭守德	50.00	货币	0.67
9	芦建东	50.00	货币	0.67
合计		7,500.00		100.00

2014年11月18日, 本公司召开股东会, 决议同意张春静、梅长春、乔轶萌、万丽艳、乔启平分别将其持有的全部股权转让给张坤宇。同日, 上述股东分别签订了《股权转让协议书》。本公司已就本次股权转让向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后, 各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资形式	出资比例(%)
----	------	---------	------	---------

1	张坤宇	5,900.00	货币	78.66
2	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	20.00
3	郭守德	50.00	货币	0.67
4	芦建东	50.00	货币	0.67
合计		7,500.00		100.00

2014年11月24日，本公司召开股东会，决议同意公司注册资本由7,500万元增加至9,000万元，其中增资部分全部由李家伟以货币认缴，新增注册资本于2015年1月30日前缴足。本公司已就本次增资向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次增资后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	张坤宇	5,900.00	货币	65.56
2	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	16.67
3	李家伟	1,500.00	货币	16.67
4	郭守德	50.00	货币	0.55
5	芦建东	50.00	货币	0.55
合计		9,000.00		100.00

2015年1月27日，本公司召开股东会，决议同意芦建东将其持有的全部股权转让给张坤宇。同日，上述双方签订了《股权转让协议书》。本公司已就本次股权转让向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	张坤宇	5,950.00	货币	66.10
2	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	16.67
3	李家伟	1,500.00	货币	16.67
4	郭守德	50.00	货币	0.56
合计		9,000.00		100.00

2015年9月14日，本公司召开股东会，决议同意将公司注册资本由9,000万元增加至14,754.0984万元，新增注册资本5,754.0984万元全部由新投资人天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）认缴，增资款总额为31,200万元。

2015年10月27日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所出具瑞华

津验字[2015]12070016号《验资报告》，经审验，截至2015年10月26日，本公司已收到新增股东天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）缴纳的新增注册资本5,754.0984万元，全部为货币出资，本公司累计实收资本为14,754.0984万元。本公司已就本次增资向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次增资后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	张坤宇	5,950.00	货币	40.32
2	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	5,754.0984	货币	39.00
3	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	10.17
4	李家伟	1,500.00	货币	10.17
5	郭守德	50.00	货币	0.34
合计		14,754.0984		100.00

2016年11月29日，经本公司股东会决议，同意注册资本由14,754.0984万元增至17,500万元，新增注册资本1,564.628741万元由天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）以货币认缴，新增注册资本1,181.272859万元由天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）以货币认缴。

2016年12月5日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华津验字[2016]12010004号《验资报告》，经审验，截至2016年12月1日，本公司已收到新增股东天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）、天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）分别缴纳的新增注册资本1,564.628741万元、1,181.272859万元，全部为货币出资；本公司累计实收资本为17,500万元。

本次增资后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	张坤宇	5,950.00	货币	34.00
2	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	5,754.0984	货币	32.88
3	天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）	1,564.628741	货币	8.94
4	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	8.57
5	李家伟	1,500.00	货币	8.57
6	天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）	1,181.272859	货币	6.75

7	郭守德	50.00	货币	0.29
合计		17,500.00		100.00

2017年9月20日,经本公司股东会决议,同意张坤宇,天津松江财富投资合伙企业(有限合伙),天津卓创众城企业管理合伙企业(有限合伙),李家伟,天津卓成企业管理合伙企业(有限合伙),郭守德分别将其持有的27.33%,32.88%,7.19%,6.89%,5.43%,0.29%共计80%的股权转让给天津松江股份有限公司。同日,上述股东签订了《股权转让协议书》。本公司已就本次股权转让向天津市工商行政管理局红桥分局办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资形式	出资比例(%)
1	天津松江股份有限公司	13,999.9984	货币	80.00
2	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.00	货币	8.57
3	张坤宇	1,167.13	货币	6.67
4	李家伟	294.24	货币	1.68
5	天津卓创众城企业管理合伙企业(有限合伙)	306.918741	货币	1.75
6	天津卓成企业管理合伙企业(有限合伙)	231.712859	货币	1.33
合计		17,500.00		100.00

截至评估基准日,天津卓朗科技发展有限公司实收资本为17500.00万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

金额单位:万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津松江股份有限公司	13,999.9984	80.00%
2	天津市红桥区国有资产投资有限公司	1,500.0000	8.57%
3	张坤宇	1,167.1300	6.67%
4	李家伟	294.2400	1.68%
5	天津卓创众城企业管理合伙企业(有限合伙)	306.918741	1.75%

6	天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）	231.712859	1.33%
	合计	17500	100%

3.主要分、子公司投资情况

截止评估基准日，被评估单位共有全资子公司 7 家，控股公司 3 家，参股公司 1 家，分公司 4 家。各分、子公司具体情况如下：

序号	分、子公司名称	成立日期	持股比 (%)	是否 并表	备注
1	吉林卓朗科技有限公司	2014 年 11 月	100	是	子公司
2	北京卓朗智鼎科技有限公司	2016 年 1 月	100	是	子公司
3	江西卓朗信通科技有限公司	2016 年 11 月	100	是	子公司
4	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	2017 年 3 月	100	是	子公司
5	河南卓朗达德信息技术有限公司	2018 年 4 月	100	是	子公司
6	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	2018 年 10 月	100	是	子公司
7	天津卓朗安全科技有限公司	2019 年 4 月	100	是	子公司
8	天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	2016 年 7 月	99.6	是	子公司
9	天津卓朗数通科技发展有限公司	2017 年 3 月	80	否	合营
10	天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）	2014 年 10 月	26.65	否	联营
11	江西卓朗数字科技有限公司	2017 年 4 月	76	是	子公司
12	天津卓朗科技发展有限公司四川分公司	2019 年 11 月			分公司
13	天津卓朗科技发展有限公司新疆分公司	2019 年 10 月			分公司
14	天津卓朗科技发展有限公司辽宁分公司	2019 年 12 月			分公司
15	天津卓朗科技发展有限公司抚州分公司	2017 年 11 月			分公司

注：

1) 卓朗科技对序号 9 天津卓朗数通科技发展有限公司持股比例为 80.00%，享有表决权比例为 50.00%。根据天津卓朗数通科技发展有限公司章程约定，天津卓朗数通科技发展有限公司股东会会议由股东按照 50%对 50%即一人一票的方式行使表决权，股东会会议作出任何决议，均须经双方股东一致同意方可通过，故未纳入并表范围。

2) 2020 年 5 月 19 日，江西卓朗数字科技有限公司原股东天津松江股份有限

公司（原持股比例 52%）退出，天津卓朗科技发展有限公司持股比例由原先的 24% 增加至 76%。

各分、子公司经营范围介绍：

（1）吉林卓朗科技有限公司

经营范围：数字内容服务、计算机软硬件的开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统集成、安全防范工程、通信工程、电子工程的设计、施工及技术咨询；通信设备、软件及计算机辅助设备的技术开发、设计、销售及维护；机械设备、电子产品销售（以上经营项目法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）

（2）北京卓朗智鼎科技有限公司

经营范围：技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；计算机系统服务；云计算；软件开发；销售机械设备、电子产品；企业管理咨询；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及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。）

（3）江西卓朗信通科技有限公司

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；系统集成、建筑智能化、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装工程；计算机通信设备、软件及辅助设备的技术开发、设计、制作、销售及维护；机电设备（不含小轿车）销售；其他网络（手机）文化服务；电信业务市场（国家规定需取得前置审批的除外）销售、技术服务；演出服务、演出经纪服务（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）天津卓朗鸿业国际贸易有限公司

经营范围：从事进出口业务；计算机通信设备（不含卫星电视广播地面接收设施）、软件及辅助设备的销售及维护（仅限上门）；机电设备、办公设备、电子产品销售；云计算技术、计算机软硬件、互联网、物联网、传感网的技术开

发、转让、咨询、服务；计算机系统集成；建筑智能化工程。（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）

（5）河南卓朗达德信息技术有限公司

经营范围：电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务；计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术咨询；销售：通讯设备、机械设备、电子产品；企业管理咨询；计算机系统集成服务；建筑劳务分包。

（6）陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；系统集成（须审批项目除外）；建筑智能化工程、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装；计算机通信设备、软件及辅助设备的设计、生产、销售、技术开发及维护；机电设备（不含小轿车）销售；电信业务市场销售、技术服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；计算机及通讯设备租赁；自有房屋租赁；第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务、互联网接入服务业务；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批进出口的货物和技术除外）。

（7）天津卓朗安全科技有限公司

经营范围：技术推广服务；计算机系统集成；计算机软硬件及网络技术开发、转让、咨询服务；安全技术防范系统工程；企业管理咨询；批发和零售业。（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）

（8）天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）

经营范围：企业管理；企业管理咨询；经济信息咨询；企业策划；会议服务；财务咨询；法律咨询。

（9）天津卓朗数通科技发展有限公司

经营范围：计算机软硬件技术、数据处理技术开发、转让、咨询、服务；仪器仪表、办公设备维修（仅限上门）；电脑录入服务；文字校对服务；计算机软件及辅助设备、通讯设备、机械设备、电子产品、服装、鞋帽、日用品批发兼零售。（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）

(10) 天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）

经营范围：以自有资金对企业进行投资；投资咨询；企业管理服务。

(11) 江西卓朗数字科技有限公司

经营范围：高新技术产业、云计算技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；系统集成、建筑智能化、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装工程；计算机通讯设备、软件及辅助设备的技术开发、设计、制作、销售及维护；机电设备销售；电信业务市场销售（国家规定需要取得前置审批的除外）、技术服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；从事进出口业务、计算机软硬件及网络技术；以自有资金对房地产、建材、建筑行业、园林绿化、公用事业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、城市基础设施建设进行投资；房地产开发、商品房销售、房屋租赁；以自有资金对先进制造行业、互联网行业、新材料行业、新能源行业、生物技术行业、医药医疗行业、高技术服务行业进行投资。

(12) 天津卓朗科技发展有限公司四川分公司

经营范围：增值电信业务经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；在公司经营范围内开展其他业务（不含许可经营、工业生产性和投资理财金融类项目）。（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）

(13) 天津卓朗科技发展有限公司新疆分公司

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；系统集成、建筑智能化、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装工程；计算机通信设备、软件及辅助设备的技术开发、设计、制作、销售及维护；机电设备（不含小轿车）销售；电信业务市场销售、技术服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；从事进出口业务；计算机及通讯设备租赁；自有房屋租赁；第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务、互联网接入服务业务。

（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）

(14) 天津卓朗科技发展有限公司辽宁分公司

经营范围：云计算、计算机软硬件、网络、互联网、物联网、传感网、通信技术技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；系统集成；建筑智能化工程、网络工程、通信工程、电子系统工程、安全防范工程设计、施工、技术咨询；计算机通信设备、软件及辅助设备技术开发、设计、销售及维护；机电设备销售；互联网信息服务；从事货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；计算机及通讯设备租赁；自有房屋租赁。（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。）

(15) 天津卓朗科技发展有限公司抚州分公司

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务；系统集成、建筑智能化、网络及通信工程、电子系统工程、安全防范工程的设计、技术咨询及安装工程；计算机通信设备、软件及辅助设备的技术开发、设计、制作、销售及维护；机电设备（不含小轿车）销售；电信业务市场销售、技术服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；从事进出口业务；计算机及通讯设备租赁；自有房屋租赁。（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. 公司主要资产概况

天津卓朗科技发展有限公司主要实物资产为存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备及在建工程，主要资产概况如下：

1) 存货

卓朗科技存货为库存商品及在产品，具体如下：

库存商品为瘦客户机-升腾 C10，共计 18 台，目前存放于仓库。

在产品为卓朗科技目前承接的系统集成或数据中心项目等。

2) 投资性房地产

卓朗科技投资性房地产为地库、C5 号楼、C6 号楼及对应的土地使用权。

3) 房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物主要为 C5 办公楼、4 号楼数据中心以及亦庄数据中心装修改造等。

4) 设备类

卓朗科技设备类包括机器设备、车辆及电子设备，共计 4727 项，其中机器设备 3611 项，车辆 3 台，电子设备 1113 项。

①机器设备

机器设备主要包括服务器、交换机、路由器、机柜、金属桥架、机房专用空调及冷水机组等。

②车辆

车辆有 3 台，车辆行驶证均在有效年检期内。

③电子设备为电脑、打印机、复印机、触摸一体机、空调、大屏显示系统及办公家具等。

5) 在建工程

在建工程包括在建-土建及在建设备工程。

在建-土建，卓朗科技目前尚在建设的在建-土建工程为卓朗科技园项目，经向被评估单位管理人员了解，该工程主要为卓朗对现有建筑物的改造装修费用，已基本完工，后续无较大投入。

在建-设备安装工程为新疆数据中心项目，为卓朗科技未来的主要业务收入之一，截止评估基准日，尚处于初步阶段，预计 2020 年 9 月份完成一期工程并投入使用，二期工程预计 2021 年 9 月份完工。

6) 土地使用权

经评估人员向被评估单位管理人员了解，并结合收集的相关资料，纳入评估范围内的所有房地产均办理不动产权证，所有不动产权证土地面积尚未分割，均为 18189.20 m²，故未对土地面积进行申报。

7) 无形资产

其他无形资产主要为金蝶财务软件、网络安全系统、交通车牌识别系统、用友软件 1、多终端后台信息管理软件、监控运维综合管理系统软件、专业系统操作软件许可证等办公用软件，均为被评估单位合法购买取得。

8) 账外无形资产

企业申报的纳入评估范围的账外无形资产为商标、专利和软件著作权，具体包括 215 项商标、6 项专利和 182 项软件著作权，具体详见评估明细表。

9) 长期股权投资

截止评估基准日，长期股权投资 11 项，全资子公司 7 家，控股公司 3 家，参股公司 1 家。被投资公司具体情况如下：

序号	子公司名称	成立日期	持股比 (%)	是否并 表	账面价值	备注
1	吉林卓朗科技有限公司	2014 年 11 月	100	是	10,000,000.00	子公司
2	北京卓朗智鼎科技有限公司	2016 年 1 月	100	是		子公司
3	江西卓朗信通科技有限公司	2016 年 11 月	100	是		子公司
4	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	2017 年 3 月	100	是		子公司
5	河南卓朗达德信息技术有限公司	2018 年 4 月	100	是		子公司
6	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	2018 年 10 月	100	是		子公司
7	天津卓朗安全科技有限公司	2019 年 4 月	100	是		子公司
8	天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	2016 年 7 月	99.6	是	31,641,156.71	子公司
9	天津卓朗数通科技发展有限公司	2017 年 3 月	80	否	60,172,214.58	合营
10	天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）	2014 年 10 月	26.65	否	40,338,219.74	联营
11	江西卓朗数字科技有限公司	2017 年 4 月	76	是	366,685,695.50	子公司
	合计				508,837,286.53	

5. 公司主营业务概况

天津卓朗科技发展有限公司主要业务包括系统集成解决方案、软件及云服务、数据中心运维、数据中心建设、IT 产品分销与增值服务及集成电路写入服务五大类，具体情况如下：

(1) 系统集成解决方案

卓朗科技系统集成业务主要是通过甄选国内外优秀厂商的产品及前沿 IT 技术，为用户和业务合作伙伴量身定制具有最佳性价比的行业解决方案，业务涵盖从信息系统整体规划设计、系统架构设计、应用软件开发、软硬件选型等，并形成集成方案，为客户实施部署、上线交付及后期运维。

系统集成解决方案指通过综合运用计算机网络、主机、存储及软件技术，采

用功能集成、网络集成、软件界面集成等多种集成方式，将各个分离的设备（如个人电脑）、功能和信息等集成到相互关联的、统一和协调的系统之中，使资源达到充分共享，实现集中、高效、便利的管理。

（2）软件及云服务

卓朗科技软件业务主要为自主可控云计算基础软件产品的研发和为企业提供专业的云计算服务。所开发的软件产品既能服务于自主建设的云计算数据中心，也能独立销售给客户。该业务以技术创新为基础不断推动目标公司业务革新，是目前卓朗科技重点业务之一。目标公司该业务分为云计算软件开发及含嵌入式软件集成电路开发两大业务板块。

（3）数据中心-运维

卓朗科技数据中心-运营服务，主要为客户提供运维服务，逐步形成针对数据中心基础设施、网络通信、服务器、存储设备 and 应用等不同层次的需求提供定制化管理服务。

（4）数据中心-建设

数据中心建设业务是指为用户提供从数据中心规划、设计、项目管理、系统上线交付等的全生命周期服务。截至目前，被评估单位数据中心建设业务长春数据中心建设一项业务，截至评估基准日，该项目已处于后期收尾阶段。

（5）IT 产品分销与增值服务

卓朗科技为多个行业系统提供综合信息化解决方案及系统集成项目的建设实施，并在长期的业务积累中与诸多世界五百强 IT 设备及软件厂商、总代理商建立了良好的合作及信任关系。

（6）集成电路写入

卓朗科技经过长期的技术研发和数据积累，在软件方面具备较强的核心技术实力。公司在技术革新、改善客户体验、提高运营效率等方面投入了大量资源，建立了较为完善的研发体系，培养了优秀的研发团队，具备强大的研发能力。卓朗科技开发的定制化嵌入式软件程序提供了鼠标所有输入量的采集、去噪音工作，这些输入量包括激光定位引擎、微触开关量、滚轮脉冲量等。同时负责将采集的数据通过 USB 单元或者无线收发单元上联到 PC 机，为鼠标驱动程序提供控制功

能。另外它还提供了额外的控制功能，如 LED 发光单元的控制，使鼠标厂商设计出更富有个性化的产品。该类软件可以应用于 PS2 鼠标、USB 鼠标、无线鼠标、轨迹球、笔记本触摸板、笔记本力反馈控制杆、电子白板、数位板等设备。

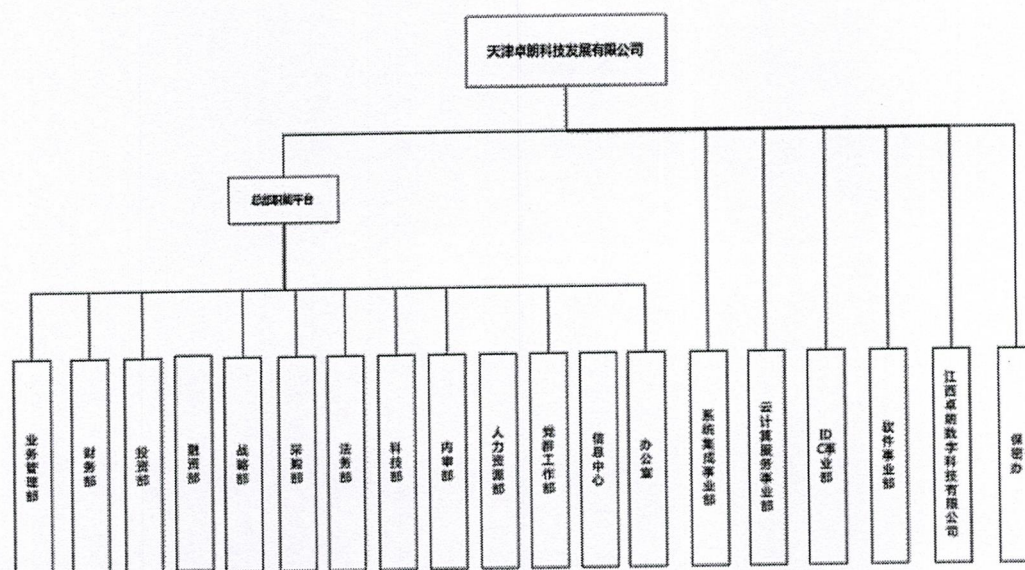
卓朗科技母公司与生产经营相关的资质证书情况如下：

序号	名称	等级	编号	认证/发证单位	获证时间	有效期
1	信息系统集成及服务资质证书	贰级	XZ2120020171469	中国电子信息行业联合会	2017.06.26	2021.06.30
2	涉密信息系统集成资质（系统集成）	甲级	JCJ121800700	国家保密局	2018.07.31	2021.07.30
3	涉密信息系统集成资质（软件开发）	甲级	JCJ121900104	国家保密局	2019.02.01	2022.01.31
4	信息化建设及服务能力评价证书	一级	ICSCE20191110003	中国信息界发展研究院	2019.12.13	2022.12.12
5	电子与智能化工程专业承包	壹级	D212008911	天津市城乡建设和交通委员会	2019.06.21	2021.07.19
6	安防工程企业设计施工维护能力等级证书	壹级	ZAX-NP01201912000031	中国安全防范产品行业协会	2019.07.15	2020.07.15
7	CMMI	5 级	评估 ID: 4254	CMMI	2019.09.21	2022.09.21
8	“ITSS”信息技术服务运行维护标准符合性证书	贰级	ITSS-YW-2-120020190021	中国电子工业标准化技术协会	2019.08.09	2022.08.08
9	信息安全等级保护安全建设服务机构能力评估合格证书	-	DJJS2019003002	公安部第一研究所	2020.03.20	2023.03.19
10	安全生产许可证	-	(津)JZ 安许证字(2013)ZS0003523	天津市住房和城乡建设委员会	2019.05.28	2022.05.28
11	安防企业备案受理告知书	-	20200324143048654543	天津市公安局图像侦查和机房监管总队	2020.03.24	-
12	中华人民共和国增值电信业务经营许可证	ISP\IDC\国内多方通信	B1.B2-20171506	中华人民共和国工业和信息化部	2018.12.18	2022.07.19
13	中华人民共和国增值电信业务经营许可证	ICP\ISP\IDC	津 B1.B2-20120063	天津市通信管理局	2017.05.19	2022.05.19
14	营业性演出许可证	全国	361000120004	抚州市文化广电新闻出版局	2019.01.31	2021.01.30
15	网络文化经营许可证	全国	津文执网文【2019】2058-028号	天津市文化和旅游局	2019.04.08	2022.04.07
16	数据中心场地基础设施认证证书<卓朗（亦庄）云计算数据中心>	认证等级：增强级（GB50174-2008	CQC170010480024	中国质量认证中心	2019.06.14	2020.12.29

		A 级)				
17	国家高新技术企业	国家级	GR201912000085	天津市科学技术局 天津市财政局 国家税务总局天津市 税务局	2019.10.28	2022.10.28
18	企业信用等级 AAA 级	国家级	201708811100661	中国软件行业协会	2017.07.13	2020.7.12
19	天津市“千企万人” 企业	市级	津千企万人第 0015 号	天津市人力资源和社 会保障局	2015.06	无
20	天津市技术中心	市级	-	天津市工业和信息化 局	2017.09.10	-
21	天津市超高密度数 据中心处理技术企 业重点实验室	市级	-	天津市科学技术局	2015	-
22	可信云桌面云解决 方案	国家	D01002	中国信息通信研究院	2019.7.30	2020.7.30
23	可信云企业 saas 级 服务(朗云视讯)	国家	07030	中国信息通信研究院	2017.7.30	2020.7.30
24	可信云企业 saas 级 服务(完美工事)	国家	S0025-SE	中国信息通信研究院	2020.3.12	2020.7.30
25	可信云企业 saas 级 服务(鲲鹏互联)	国家	S0024-SE	中国信息通信研究院	2020.3.12	2020.7.30
26	质量管理体系认证 (ISO 9001)	-	02118Q11173R1 M	华夏认证中心有限公 司	2018.09.14	2021.9.13
27	环境管理体系认证 (ISO14001)	-	02118E10691R1 M	华夏认证中心有限公 司	2018.09.14	2021.9.13
28	信息技术服务管理 体 系 认 证 (ISO20000)	-	0212019ITSM011 4R1LMN	华夏认证中心有限公 司	2019.09.09	2021.9.29
29	信息安全管理体 系 认 证 (ISO27001)	-	02118I10229R1M	华夏认证中心有限公 司	2018.08.17	2021.8.16
30	职业健康安全管 理 体 系 认 证 (OHSAS18001)	-	04619S10068R0 M	北京海德国际认证有 限公司	2019.01.24	2021.3.11

6.公司组织结构及人力资源

天津卓朗科技发展有限公司



卓朗科技设立部门包括：业务管理部、财务部、投资部、融资部、战略部、采购部、法务部、科技部、内审部、人力资源部、党群工作部、信息中心、办公室、系统集成事业部、云计算服务事业部、IDC 事业部、软件事业部、保密办等。

截止 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技在岗职工 835 人，其中博士 2 人，硕士 50 人，大学本科 577 人，本科以下 206 人。

7.财务状况表及经营成果

财务状况表（合并口径）

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	189,510.88	316,165.61
非流动资产	161,524.16	172,435.09
其中：长期股权投资	13,073.12	13,218.02
投资性房地产	20,617.76	19,628.92
固定资产	30,421.69	41,289.97
在建工程	52,882.26	71,741.91
无形资产	23,385.11	22,967.05
资产总计	351,035.04	488,600.70

流动负债	214,196.30	333,828.31
非流动负债	43,933.89	37,876.59
负债总计	258,130.19	371,704.90
净资产	92,904.85	116,895.80

财务状况表（卓朗科技单体）

单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	192,674.08	341,232.33
非流动资产	124,048.14	119,018.28
其中：长期股权投资	17,781.69	50,883.73
投资性房地产	20,617.76	19,628.92
固定资产	30,339.87	41,188.94
在建工程	33,263.03	2,641.70
无形资产	1,097.29	1,133.61
资产总计	316,722.22	460,250.61
流动负债	209,257.70	344,973.44
非流动负债	22,079.09	16,021.79
负债总计	231,336.79	360,995.23
净资产	85,385.43	99,255.38

经营成果表（合并口径）

单位：万元

项目名称	2018 年	2019 年
营业收入	87,212.62	98,232.15
营业成本	55,024.78	51,173.20
营业税金及附加	1,345.65	616.83
销售费用	1,169.56	3,358.19
管理费用	5,336.97	8,860.61
研发费用	3,898.22	7,246.91

项目名称	2018 年	2019 年
财务费用	2,672.47	14,355.83
营业利润	17,733.33	11,973.14
营业外收入	0.01	0.04
营业外支出	27.98	238.20
利润总额	17,705.35	11,734.97
减：所得税费用	2,515.23	1,522.53
净利润	15,190.12	10,212.44

经营成果表（卓朗科技单体）

单位：万元

项目名称	2018 年	2019 年
一、营业收入	87,672.18	118,642.24
减：营业成本	56,304.34	74,288.54
营业税金及附加	1,112.64	373.04
销售费用	399.70	2,138.55
管理费用	2,915.54	4,688.03
研发费用	3,898.22	7,133.19
财务费用	2,214.74	13,515.45
资产减值损失	-1,430.77	-82.25
加：投资收益	712.52	57.61
其他收益	745.75	3,057.80
二、营业利润	20,854.50	15,479.26
加：营业外收入	0.01	0.04
减：营业外支出	27.98	129.98
三、利润总额	20,826.52	15,349.31
减：所得税费用	2,512.95	1,497.42
四、净利润	18,313.57	13,851.89

本次评估采用的财务数据，为假设下述股权转让行为在 2018 年初已完成，天津卓朗科技发展有限公司受让公司控股股东天津松江股份有限公司持有的江西卓朗数字科技有限公司 52%股权。

上表中列示的财务数据，2018年、2019年报表数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字(2020)200012号无保留意见审计报告。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告使用者为委托人。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人天津松江股份有限公司为委托人暨被评估单位天津卓朗科技发展有限公司控股股东。

二、评估目的

根据《天津市政建设集团关于同意天津卓朗科技发展有限公司增资的批复》，天津卓朗科技发展有限公司拟增资，需要对天津卓朗科技发展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

本次评估对象为天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值。

按照拟重组标的资产和业务架构，假设下述股权转让行为在2018年初已完成，天津卓朗科技发展有限公司受让公司控股股东天津松江股份有限公司持有的江西卓朗数字科技有限公司52%股权。

（二）评估范围

本次评估范围为天津卓朗科技发展有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债，其中总资产账面价值460,250.61万元，负债账面价值360,995.23万元，净资产账面价值99,255.38万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	341,232.33
非流动资产	119,018.28
其中：长期股权投资	50,883.73

投资性房地产	19,628.92
固定资产	41,188.94
在建工程	2,641.70
无形资产	1,133.61
土地使用权	1,004.14
其他	1,067.23
资产总计	460,250.61
流动负债	344,973.44
非流动负债	16,021.79
负债总计	360,995.23
净资产	99,255.38

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2.企业申报的表外资产的情况

企业申报的纳入评估范围的账外无形资产为商标、专利和软件著作权组，具体包括 215 项商标、6 项专利和 182 项软件著作权，具体详见评估明细表。

四、价值类型

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 《天津市政建设集团关于同意天津卓朗科技发展有限公司增资的批复》；
2. 《天津卓朗科技发展有限公司股权转让与增资方案》；
3. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日 中华人民共和国主席令第五号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日 主席令第四十二号 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通过修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日 中华人民共和国主席令第四十三号 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）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日 中华人民共和国主席令第六十二号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日 中华人民共和国主席令第七十二号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日 中华人民共和国主席令第六十三号 2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企

[2001]802号)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
16. 《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）；

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权 [2009]941 号）；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

20. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；

21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订版）；

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年修订版）；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年修订版）；

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）；

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年修订版）；

26. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

27. 《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）；

28. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
21. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）；
22. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 机动车行驶证；

6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 专利证书；
8. 商标注册证；
9. 著作权（版权）相关权属证明；
10. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；
4. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2019年）；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
6. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
7. 《机电产品报价手册》；
8. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
9. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
10. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
11. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
12. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
13. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
15. 与此次资产评估有关的其他资料；
16. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

17. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、应收账款融资、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期应付款、递延收益。

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）交易性金融资产：纳入评估范围内的交易性金融资产全部为信托保障基金保证金，本次评估收集了相关入账凭证及入账依据，最终以核实后的账面值确认评估值。

（3）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

（4）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(6) 存货

外购存货：主要包括产成品（库存商品）、在产品（自制半成品），具体评估方法如下：

产成品：

纳入评估范围的产成品目前主要用于展示或测试使用，为瘦客户机-升腾 C10。

经与被评估单位了解，该产品目前不对外销售，也没有销售历史，本次评估按照账面价值确认评估值。

在产品：评估人员向被评估单位调查了解了在产品的价值构成，在产品为待结转储备或系统集成项目的直接成本。评估人员向大额项目的成本进行了核实确认，评估人员认为企业成本核算方法规范，成本中无不合理因素，按审定后的账面值确认为评估值。

(7) 一年内到期的非流动资产：为卓朗科技拉萨市公交电子站牌及车载 WIFI 广告传媒合作建设、运营项目的应收款项，以核实后的账面价值确认评估值。

(8) 其他流动资产：为卓朗科技增值税留抵税额，已核实后的账面价值确认评估值。

(9) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期应收款：为卓朗科技与中国移动通信集团西藏有限公司拉萨分公

司系统集成项目的应收款项，以核实后的账面价值确认评估值。

(2) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 11 家，包括全资子公司 7 家、控股子公司 9 家和非控股公司 2 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	子公司名称	持股比例 (%)	评估方法	定价方法
1	吉林卓朗科技有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
2	北京卓朗智鼎科技有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
3	江西卓朗信通科技有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
4	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
5	河南卓朗达德信息技术有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
6	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
7	天津卓朗安全科技有限公司	100	资产基础法及收益法	收益法
8	天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	99.6	资产基础法	资产基础法
9	天津卓朗数通科技发展有限公司	80	权益法	权益法
10	天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）	26.65	权益法	权益法
11	江西卓朗数字科技有限公司	76	权益法	权益法

1) 对于全资子公司、天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）以及江西卓朗数字科技有限公司，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

2) 对非控股公司的长期投资以及天津卓朗数通科技发展有限公司，由于卓朗科技未能提供资产基础法申报表，但可提供评估基准日会计报表本次评估，按照被投资企业持股比例乘以净资产确定长期股权投资的评估值。

(3) 其他权益工具投资

其他权益工具投资为卓朗科技对天津虹桥天使投资有限公司的投资，本次评估按照非控股公司的长期投资进行评估，即按照被投资企业持股比例乘以审定净资产确定长期股权投资的评估值。

(4) 投资性房地产:

对于投资性房地产-房屋,经评估人员现场勘察了解,并查阅相关收集的资料,对5号楼、6号楼及地库采用收益法进行评估。具体评估方法分别如下:

收益法就是运用技术经济学的理论和工具,通过选用适当的还原利率,将未来的纯收益折现为现值以求得评估对象价格的评估方法。

收益法基本公式为: $P=a*[1-1/(1+r)^n]/r$

公式中 P: 评估对象价格

a: 纯收益

r: 还原利率

n: 使用年期

(5) 房屋建(构)筑物

由于纳入评估范围内的亦庄数据中心资产基本为租赁房屋的改造或附属设施等,本次评估按照核实后的账面价值乘以相应价格指数,再考虑成新率确认评估值。

对于C5号楼及4号楼数据中心采用收益法进行评估,具体评估方法详见七、评估方法-(4)投资性房地产-收益法。

(6) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

本次评估,纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确

定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值 = 重置全价 × 综合成新率

2) 车辆的评估

纳入评估范围内的车辆共 3 辆，购置时间为 2014 年或 2017 年，经评估人员市场调查，纳入评估范围内的车辆由于购置时间较早，已无法询得新车购置价，但天津市二手车市场较为活跃，故本次评估查询二手交易价采用市场法进行评估。

市场法是以市场上与估价对象情况类似的交易案例作为比较，通过设定系数比较修正，得出委估资产的市场价值的方法。委估车辆在市场上有充分的交易案例，采用市场法较能客观反映资产的价值，因此，本次评估选用市场法进行评估。

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(7) 在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(一) 在建土建工程主要建筑主体已转固，该部分费用主要为装修改造费用，其价值已在投资性房地产及固定资产评估值中已包含，该项目在建工程评估值为0。

(二) 在建工程-设备安装工程开工时间较短，距基准日半年以内，本次评估根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(8) 土地使用权

由于投资性房地产及房屋建筑物对房屋建筑物及土地合并采用了收益法进行了评估，故此处对纳入评估范围内的土地使用权评估为0。

(9) 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为办公及生产中使用的软件；商标；自主研发的发明及实用新型专利以及软件著作权。

①外购无形资产

软件为企业管理办公使用的深信服网关、OA 自动化系统、天擎终端安全管理系统、深信服网关v7.0、用友NC、佳杰软件等。软件市场价格变动不大或购入时间较短，以其摊余价值确定评估值。

②商标、专利及软件著作权

本次对商标、专利及软件著作权的评估采用税后利润折现法，即首先根据被评估单位历史年度的经营情况和经营业绩、未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，确定收益期，并预测企业未来的税后利润。并根据利润分成率确定利润分成，最终以适当的资金机会成本（即折现率）对每年的利润分成进行折现，得出的现值之和即为商标、专利及软件著作权的评估现值，

其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P——商标、专利及软件著作权评估值

K——利润分成率

R_i——未来年度税后利润

i——收益期限

r——折现率

(10) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(11) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D : 付息债务评估价值;

P : 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

E' : (未在现金流中考虑的) 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,

可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。按以下公式确定：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$$\beta = [1 + (1-t) \times D/E] \times \beta_u$$

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于 100%长期股权投资，本次与母公司卓朗科技进行合并评估。对于其他长期股权投资进行单独评估，具体评估方法详见资产基础法评估方法-长期股权投资。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产

进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 5 月 6 日—5 月 9 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对天津卓朗科技发展有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2020年5月11日—6月10日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 6 月 11 日—8 月 21 日。

九、评估假设

(一) 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，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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，其评估结果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。

5. 特殊假设：假设下述股权转让行为在 2018 年初已完成，天津卓朗科技发展有限公司受让公司控股股东天津松江股份有限公司持有的江西卓朗数字科技有限公司 52%股权。

(二) 收益法评估假设：

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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司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. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。
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. 假设企业预测年度现金流为期末产生。
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势;
11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平;
12. 收益法特殊假设

(1) 假设天津卓朗2019年10月28日获得的有效期为三年的GR201912000085号高新技术企业证书, 到期可以再次申请并申请成功, 公司可保持15%的所得税优惠税率。

(2) 假设新疆数据中心一期1300个机柜, 预计2020年9月份完工, 二期机柜1750个机柜预计2021年9月份完工。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估, 天津卓朗科技发展有限公司总资产账面价值为460,250.61万元, 评估价值为483,934.73万元, 增值额为23,684.12万元, 增值率为5.15%; 总负债账面价值为360,995.23万元, 评估价值为359,338.74万元, 评估减值1,656.49万元, 减值率0.46%; 净资产账面价值为99,255.38万元, 评估价值为124,595.99万元, 增值额为25,340.61万元, 增值率为25.53%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位: 万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	341,232.33	341,232.33	-	-
非流动资产	119,018.28	142,702.40	23,684.12	19.90
其中：长期股权投资	50,883.73	49,089.27	-1,794.46	-3.53
投资性房地产	19,628.92	28,955.52	9,326.60	47.51
固定资产	41,188.94	44,688.32	3,499.38	8.50
在建工程	2,641.70	1,407.84	-1,233.86	-46.71
无形资产	1,133.61	15,087.18	13,953.57	1,230.90
土地使用权	1,004.14	-	-1,004.14	-100.00
其他	1,067.23	1,051.35	-15.88	-1.49
资产总计	460,250.61	483,934.73	23,684.12	5.15
流动负债	344,973.44	344,973.44	-	-
非流动负债	16,021.79	14,365.30	-1,656.49	-10.34
负债总计	360,995.23	359,338.74	-1,656.49	-0.46
净资产	99,255.38	124,595.99	25,340.61	25.53

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值为 171,014.02 万元，较账面净资产 99,255.38 万元，增值 71,758.64 万元，增值率 72.30%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为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。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营

状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、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。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）截止评估基准日，卓朗科技对下属子公司注册资金未完全实缴，未完全实缴情况具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	实缴比例
1	北京卓朗智鼎科技有限公司	2016-1-28	100	1,000.00	-	
2	江西卓朗信通科技有限公司	2016-11-23	100	1,000.00	-	
3	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	2017-3-10	100	1,000.00	-	
4	河南卓朗达德信息科技有限公司	2018-4-17	100	1,000.00	-	
5	天津卓朗安全科技有限公司	2019-4-16	100	1,000.00	-	
6	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	2018-10-15	100	1,000.00	-	
7	天津卓朗数通科技发展有限公司	2017-3-10	80	6,400.00	6,155.49	100%
8	天津禾众鼎鑫企业管理合伙	2016-7-14	99.6	4,000.00	2,460.00	100%

	企业（有限合伙）					
9	江西卓朗数字科技有限公司	2017-4-12	76	98,800.00	36,927.00	65.93%

对于非 100%股权的子公司，本次评估按照章程或合伙协议约定内容确定最终评估值；对于 100%股权子公司，直接以子公司股东全部权益价值确认最终评估值。

（六）截止评估基准日，卓朗科技对天津卓朗数通科技发展有限公司持股比例为 80.00%，享有表决权比例为 50.00%。根据天津卓朗数通科技发展有限公司章程约定，天津卓朗数通科技发展有限公司股东会会议由股东按照 50%对 50%即一人一票的方式行使表决权，股东会会议作出任何决议，均须经双方股东一致同意方可通过，故未纳入并表范围。截止评估基准日，卓朗科技子公司天津卓朗数通科技发展有限公司已在进行注销程序，税务已注销完毕，由于尚存在部分法律官司纠纷事项，尚未进行工商注销。由于天津卓朗未对该公司资产评估明细表进行申报，本次评估按照章程或合伙协议约定内容确定最终评估值。

（七）2020 年 5 月 19 日，卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的原股东天津松江股份有限公司（原持股比例 52%）退出，天津卓朗科技发展有限公司持股比例由原先的 24%增加至 76%，本次评估对评估基准日按照假设天津卓朗科技发展有限公司持股比例 76%进行评估。

（八）根据抚州市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》中的相关规定，得知：卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的 100%股权子公司江西卓朗数据技术有限公司拥有的一宗土地，含地上附着物一并出让，地面附着物按收储价 8,115.9 万元与土地一并捆绑出让。除此外，该宗工业用地成交五个月内，受让人需将收储用地上的地面附着物全部拆除完毕。截止评估基准日，该宗土地上原地上收储房屋建筑物尚有三栋建筑物尚未拆除完毕，建筑面积均为 5987.6 m²。

（九）2020 年 7 月 10 日，卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的 100%股权子公司抚州大数据产业园建设发展有限公司与抚州市自然资源局高新技术产业开发区分局签订了《收回国有建设用地使用权合同》，将抚州大数据产业园建设发展有限公司拥有的土地使用权进行收储，土地收储成本 10408.2 万元。

（十）卓朗科技子公司天津虹桥天使投资有限公司，卓朗科技为最大股东，

于其他权益工具投资科目进行核算，经被评估单位管理人员介绍，天津虹桥天使投资有限公司为被评估单位出于战略目的计划长期持有的权益工具投资，在新金融工具准则首次执行日，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资，本次评估根据被评估单位提供的审计报告及其他相关资料进行确认评估。

(十一) 天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）长投公司天津画国人动漫创意有限公司，截止评估基准日，投资成本 800 万元，账面价值 3166.98 万元，评估价值 2776.82 万元，相比投资成本评估增值较高，由于天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）为天津画国人动漫创意有限公司第二大股东，本次评估根据被评估单位提供的审计报告及其他相关资料进行确认评估。

(十二) 截止评估基准日，纳入评估范围内的设备资产部分为融资租赁设备，本次评估按照固定资产进行评估，对应的负债详见一年内到期的非流动负债及长期应付款。

(十三) 天津卓朗科技发展有限公司新投资的新疆数据中心，为被评估单位与中国电信股份有限公司新疆分公司合作建设经营，其中中国电信股份有限公司新疆分公司项目土地及房屋建筑物的建设，天津卓朗科技发展有限公司负责数据中心设备工程的建设。

(十四) 存在抵押的事项：

截止评估基准日，卓朗科技已对所有的持有的房地产办理了不动产权证，并全部做了抵押贷款，具体情况如下：

序号	权证编号	面积 (m ²)	抵押合同编号
1	津 (2017) 红桥区不动产权第 1021452 号	3651.61	浙民泰商银高抵字第 DY020219000003 号
2	津 (2017) 红桥区不动产权第 1021451 号	10863.69	浙民泰商银高抵字第 DY020219000003 号
3	津 (2017) 红桥区不动产权第 1021453 号	21441.72	浙民泰商银高抵字第 DY020219000003 号
	津 (2017) 红桥区不动产权第 1021447 号	4285.54	浙民泰商银高抵字第 DY020219000003 号

(十五) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能

做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二) 本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

三) 被评估单位长期投资单位陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司、河南卓朗达德信息技术有限公司、吉林卓朗科技有限公司，其申报实物资产占申报资产总额比例很小，主要为电脑、打印机和办公家具等，资产评估师未进行实地核查，主要通过照片、询问到场人员和电话调查等替代程序进行了核实，评估结论是在依据企业申报的、审计后资产负债表作为基础做出的。

(十六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项包括：

一) 2020年5月19日，卓朗科技子公司江西卓朗数字科技有限公司的原股东天津松江股份有限公司（原持股比例52%）退出，天津卓朗科技发展有限公司持股比例由原先的24%增加至76%。

二) 截止评估基准日，卓朗科技子公司天津卓朗数通科技发展有限公司已在进行注销程序，税务已注销完毕，由于尚存在部分法律官司纠纷事项，尚未进行工商注销。

三) 2020年5月15日，因被评估单位发展需要，卓朗科技子公司北京卓朗智鼎科技有限公司新投资100%子公司浙江卓朗数字科技有限公司，由于北京卓朗智鼎科技有限公司尚未开展实质性业务，本次评估未考虑此期后事项的影响。

四) 2020年1月，公司向北京银行股份有限公司天津分行申请借款人民币壹亿元整，借款期限壹年。天津松江股份有限公司及卓朗科技股东、董事张坤宇先生为该笔借款业务提供连带责任保证担保，同时天津松江股份有限公司全资子公司松江恒泰以其名下相应房产为该笔业务提供抵押担保。

五) 2019年3月，卓朗科技与天岭控股集团有限公司签署资产购买协议，拟

购买天岭控股集团有限公司资产建立浙南数据中心，并根据协议支付了购买资产款项 9 亿元整，后因客观情况变化等原因导致相应资产未能交割。2019 年 12 月，经双方协商一致签署解除协议解除上述资产购买事项，天岭控股集团有限公司于 2020 年 1 月退回卓朗科技已支付的 9 亿元款项。

六）由于受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响，被评估单位有短时间的非集体办公生产，经向企业相关人员了解，因预计对业务影响不大，公司没有调减经营指标。

本报告的评估结论未考虑新冠肺炎疫情对企业经营所带来的衍生影响及国家因此出台的相关税费政策或其他相关政策对企业的影响。

对于以上可能对评估结论带来的影响，未在本次评估考虑范围内。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估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师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资

产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年8月21日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

牛付道

资产评估师
牛付道
41000959

资产评估师：

姜丽

资产评估师
姜丽
11160054

二〇二〇年八月二十一日