

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



山东天鹅棉业机械股份有限公司
拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000906 号

（共一册，第一册）



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年10月25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： 1143020020202001144

资产评估报告名称： 山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让武汉中软
通科技有限公司股权涉及的武汉中软通科技有限
公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2020]第000906号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 李磊(资产评估师)、王一媚(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
资产评估报告正文.....	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.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	39
十三、评估报告日.....	40
十四、签名盖章.....	41
资产评估报告附件.....	42

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。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

山东天鹅棉业机械股份有限公司
拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 000906 号

山东天鹅棉业机械股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对武汉中软通科技有限公司的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：为山东天鹅棉业机械股份有限公司股权转让提供价值参考。

评估对象：武汉中软通科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：武汉中软通科技有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值为 21,100.00 万元，增值额为 11,677.66 万元，增值率为 123.94%。

武汉中软通科技有限公司评估基准日合并口径归母净资产账面价值为 8,872.06 万元，评估价值为 21,100.00 万元，评估增值 12,227.94 万元，增值率 137.83%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结

论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 2019 年 12 月 11 日，武汉中软通科技有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司光谷分行借款 1,000 万元，并与银行签订了编号为 HT0127303010220191211003-01 的《权利质押合同》，以其拥有的一种板间串行通信系统及方法、一种无线通信系统中用于抵抗频偏的上行同步检测方法两项专利为质押，并由股东山东天鹅棉业机械股份有限公司及王小伟先生为其向银行借款提供连带责任保证担保，双方于 2019 年 12 月 11 日签订合同编号为 HT0127303010220191211003-03 的保证合同。本次评估未考虑上述两项专利因借款质押对评估结果产生的影响。

2. 2015 年 11 月 16 日，武汉中软通科技有限公司与武汉安德瑞科技有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁其所有的位于东湖新技术开发区佛祖岭三路 27 号武汉安德瑞通信产业园园区 3 号楼二、三、四、五、六楼（另含一楼楼梯及周围场地 120 平方米），建筑面积共计 2145 平方米，租赁期间自 2016 年 5 月 1 日至 2020 年 5 月 1 日，年租金 250,000.00 元。截至报告日新的租赁合同尚未续签。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

山东天鹅棉业机械股份有限公司
拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000906 号

山东天鹅棉业机械股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的武汉中软通科技有限公司股东全部权益在 2020 年 8 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合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东天鹅棉业机械股份有限公司，被评估单位为武汉中软通科技有限公司，无资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：山东天鹅棉业机械股份有限公司

统一社会信用代码：91370000163042731A

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：SH.603029

住所：山东省济南市天桥区大魏庄东路 99 号

法定代表人：王新亭

注册资本：9,334.00 万元人民币

成立日期：2002 年 7 月 8 日

营业期限：长期

经营范围：动力柜（低压成套开关设备）、农业机械及配件、环保专用设备及

配件、棉花加工机械及配件、电器、棉花干燥热风炉（燃煤型除外）、棉花调湿系统的生产、销售、安装、调试；棉花、钢材、五金交电的销售；房屋租赁；建筑工程施工总承包；软件开发、销售、服务及技术转让；技术咨询及服务；货物、技术及服务的进出口。（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）被评估单位概况

1. 企业概况

注册登记情况

名称：武汉中软通科技有限公司（以下简称“中软通”）

统一社会信用代码：91420100578255544H

类型：其他有限责任公司

住所：武汉市东湖开发区东信路数码港 E 栋 4 楼 4246、4302 室

法定代表人：王小伟

注册资本：1,000.00 万元人民币

成立日期：2011 年 07 月 06 日

营业期限：2011 年 07 月 06 日至 2031 年 07 月 05 日

经营范围：计算机软件、通信（专营除外）、电子信息、电子技术产品的研发、生产、销售及技术服务；计算机系统集成；计算机网络工程设计、安装、维修服务；通信工程（专营除外）、安全技术防范系统工程的设计、施工；计算机软硬件及相关设备的开发、销售；智能交通、物联网、城市信息化相关产品的研发、销售、系统集成及技术服务。（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）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

武汉中软通成立于 2011 年 7 月 6 日，由王小伟、王莉共同出资 50 万元人民币设立。其中，王小伟以货币资金出资 40 万元人民币，占注册资本的 80%；王莉以货币资金出资 10 万元人民币，占注册资本的 20%。股东入资明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	出资方式	出资金额	持股比例
1	王小伟	货币资金	40.00	80.00%
2	王莉	货币资金	10.00	20.00%
合计			50.00	100.00%

上述出资业经湖北春天会计师事务所有限公司验证，并于 2011 年 7 月 6 日出具了鄂春会【2011】验字 7-049 号验资报告。

2012 年 7 月 13 日，经股东会决议，同意王莉将武汉中软通的货币 10 万元人民币出资转让给闫伍松，转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	出资金额	持股比例
1	王小伟	40.00	80.00%
2	闫伍松	10.00	20.00%
合计		50.00	100.00%

2012 年 11 月 23 日，经股东会决议，同意王小伟将武汉中软通的 20 万元人民币货币出资转让给杨文斌，闫伍松将武汉中软通的货币 10 万元人民币货币出资转让给郑先华。转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	出资金额	持股比例
1	王小伟	20.00	40.00%
2	杨文斌	20.00	40.00%
3	郑先华	10.00	20.00%
合计		50.00	100.00%

同日，经股东会决议，公司注册资本由 50 万元人民币增至 1000 万元人民币，其中股东王小伟认缴出资额 400 万元人民币，实缴出资额 20 万元人民币；股东杨文斌认缴出资额 400 万元人民币，实缴出资额 270 万元人民币；股东郑先华认缴出资额 200 万元人民币，实缴出资额 10 万元人民币。增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例	实缴金额	实缴出资比例
1	王小伟	400.00	40.00%	20.00	6.67%
2	杨文斌	400.00	40.00%	270.00	90.00%
3	郑先华	200.00	20.00%	10.00	3.33%
合计		1,000.00	100.00%	300.00	100.00%

上述增资业经湖北春天会计师事务所有限公司验证，并于 2012 年 11 月 26 日出具鄂春会【2012】验字 A11-083 号验资报告。

2015 年 5 月 5 日，经股东会决议，同意杨文斌将武汉中软通的股权 400 万元人民币出资转让给王小伟。转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例	实缴金额	实缴出资比例
1	王小伟	800.00	80.00%	290.00	96.67%
2	郑先华	200.00	20.00%	10.00	3.33%
合计		1,000.00	100.00%	300.00	100.00%

2015 年 10 月 9 日，经股东会决议，王小伟增加实缴出资额 200 万元。增加实缴出资额后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例	实缴金额	实缴出资比例
1	王小伟	800.00	80.00%	490.00	98.00
2	郑先华	200.00	20.00%	10.00	2.00
合计		1,000.00	100.00%	500.00	100.00

2015 年 12 月 31 日，经股东会决议，王小伟增加实缴出资额 310 万元，郑先华增加实缴出资额 190 万元。本次增加实缴出资额未经验资。增加实缴出资额后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例	实缴金额	实缴出资比例
1	王小伟	800.00	80.00%	800.00	80.00%
2	郑先华	200.00	20.00%	200.00	20.00%
合计		1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2016 年 6 月 30 日，经股东会决议，同意王小伟将武汉中软通的股权 300 万元人民币出资转让给北京华容信息技术中心（有限合伙），郑先华将武汉中软通的股权 100 万元人民币出资转让给王小伟。转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
王小伟	6,00.00	60.00%
北京华容信息技术中心（有限合伙）	3,00.00	30.00%
郑先华	1,00.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

2017 年 6 月 23 日，经股东会决议，同意王小伟将武汉中软通的股权 30 万元人民币出资转让给吴震，郑先华将武汉中软通的股权 100 万元人民币出资分别转让给吕加良 33.3 万元人民币、郑宇 33.4 万元、郑新宝 33.3 万元。转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
王小伟	570.00	57.00%
北京华容信息技术中心（有限合伙）	300.00	30.00%
郑宇	33.40	3.34%
郑新宝	33.30	3.33%
吕加良	33.30	3.33%
吴震	30.00	3.00%
合计	1,000.00	100.00%

2017 年 12 月，经股东会决议，同意吴震将其持有本公司的 30 万元出资转让给王小伟。转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
王小伟	600.00	60.00%
北京华容信息技术中心（有限合伙）	300.00	30.00%
郑宇	33.40	3.34%
郑新宝	33.30	3.33%
吕加良	33.30	3.33%
合计	1,000.00	100.00%

2018 年 1 月，经股东会决议，同意北京华容信息技术中心（有限合伙）将其持有本公司的 200 万元出资转让给王小伟、北京天创云瑞投资中心（有限合伙）、北京天创润瑞投资中心（有限合伙），转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
王小伟	700.00	70.00
北京华容信息技术中心（有限合伙）	100.00	10.00
北京天创云瑞投资中心（有限合伙）	60.07	6.01
北京天创润瑞投资中心（有限合伙）	39.33	3.99
郑宇	33.40	3.34
郑新宝	33.30	3.33
吕加良	33.30	3.33
合计	1,000.00	100.00

2018 年 8 月 21 日，公司召开股东会，决议通过武汉中软通股东郑宇、吕加良和郑新宝（监护人：吕加良）将所持有的武汉中软通出资额全部转让给王小伟。变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
王小伟	800.00	80.00
北京华容信息技术中心（有限合伙）	100.00	10.00
北京天创云瑞投资中心（有限合伙）	60.07	6.01
北京天创润瑞投资中心（有限合伙）	39.93	3.99
合计	1,000.00	100.00

2018年9月，经股东会决议，同意王小伟出让其持有的武汉中软通40.80%股权、北京华容信息技术中心（有限合伙）出让其持有的武汉中软通5.10%股权、北京天创云瑞投资中心（有限合伙）出让其持有的武汉中软通3.06%股权、北京天创润瑞投资中心（有限合伙）出让其持有的武汉中软通2.04%股权给山东天鹅棉业机械股份有限公司，并于2018年11月19日完成工商变更手续。

截至本次评估基准日，武汉中软通股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	出资金额	持股比例
山东天鹅棉业机械股份有限公司	510.00	51.00
王小伟	392.00	39.20
北京华容信息技术中心（有限合伙）	49.00	4.90
北京天创云瑞投资中心（有限合伙）	29.44	2.94
北京天创润瑞投资中心（有限合伙）	19.56	1.96
合计	1,000.00	100.00

截止评估基准日，中软通拥有一家全资子公司北京万盛华通科技有限公司，公司成立于2006年05月10日，社会统一信用代码：91110108788995874T；注册地址：北京市海淀区东北旺西路8号院4号楼209号；法定代表人：王小伟。公司注册资本：2000万元人民币，企业类型：有限责任公司（法人独资）。

公司经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机技术培训；计算机系统服务；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、电子产品；维修仪器仪表、通讯设备；租赁通讯设备；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.近三年一期的资产、财务、经营状况

武汉中软通科技有限公司主要从事网络安全产品的研发、生产及销售。主要

产品为通讯网络安全设备，中软通产品可以提供通信网络数据进行信息采集、分析功能和临时通讯管控、搭建临时警务专网系统，可以满足公安、安全等终端用户对于网络安全设备的需求。公司近三年一期主要财务状况如下（合并口径）：

金额单位：万元

科目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	223.06	1,345.27	2,203.13	1,182.30
应收账款	6,583.65	8,600.68	6,220.51	3,037.13
预付款项	734.58	397.49	640.68	124.82
其他应收款	450.73	173.57	460.80	3,091.05
存货	2,588.21	1,830.84	970.92	225.60
合同资产	563.83			
其他流动资产	76.59	10.58		
流动资产合计	11,220.64	12,358.43	10,496.05	7,660.91
长期应收款		785.13		
固定资产	282.53	304.30	170.69	148.89
无形资产	243.00	297.00	378.00	-
长期待摊费用	226.33	267.49	76.04	254.46
递延所得税资产	530.09	351.66	98.43	44.61
其他非流动资产	568.78			
非流动资产合计	1,850.73	2,005.58	723.16	447.96
资产总计	13,071.38	14,364.01	11,219.21	8,108.86
短期借款	1,389.70	11.02	200.00	400.00
应付账款	685.43	980.70	958.01	930.94
预收款项		245.59	-	19.00
合同负债	337.68			
应付职工薪酬	136.45	46.16	32.40	24.40
应交税费	1,516.96	2,325.40	1,779.73	1,056.04
其他应付款	71.39	42.86	97.22	22.00
流动负债合计	4,137.61	3,651.73	3,067.37	2,452.38
预计负债	61.71	61.71		
非流动负债合计	61.71	61.71	-	-
负债总计	4199.33	3,713.43	3,067.37	2,452.38
所有者权益合计	8,872.05	10,650.58	8,151.84	5,656.48

近三年一期主要财务状况如下（母公司口径）：

金额单位：万元

科目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	161.96	736.31	1,210.30	823.43
应收账款	6,323.66	6,916.69	4,583.70	3,176.27

山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

预付款项	554.54	170.29	270.71	124.82
其他应收款	2,730.36	2,311.18	1,808.18	2,547.75
存货	1,502.29	1,362.49	900.38	225.60
合同资产	10.88			
其他流动资产	18.31			
流动资产合计	11,302.00	11,496.96	8,773.2,7	6,897.88
长期股权投资	545.35	545.35	545.35	
固定资产	258.34	278.36	170.69	148.89
无形资产	243.00	297.00	378.00	
长期待摊费用	72.73	37.08	76.04	254.46
递延所得税资产	246.13	183.40	54.25	22.27
其他非流动资产	128.15			
非流动资产合计	1,493.69	1,341.18	1,224.33	425.62
资产总计	12,795.69	12,838.14	9,997.60	7,323.49
短期借款	1,389.70			300.00
应付账款	658.83	993.22	971.08	478.26
预收款项		23.37		19.00
合同负债	35.86			
应付职工薪酬	94.22			
应交税费	1,158.75	1,568.81	1,138.82	788.77
其他应付款	13.60	22.61	23.98	22.00
流动负债合计	3,350.96	2,608.00	2,133.88	1,608.03
预计负债	22.39	22.39		
非流动负债合计	22.39	22.39	-	-
负债总计	3,373.35	2,630.39	2,133.88	1,608.03
所有者权益合计	9,422.34	10,207.75	7,863.72	5,715.46

近三年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：万元

项目	2020 年 1-8 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,350.29	10,897.01	8,304.40	8,288.07
减：营业成本	323.65	2,524.18	1,563.30	3,989.92
税金及附加	1.03	139.47	166.59	115.53
销售费用	1,055.34	2,347.45	1,897.25	684.72
管理费用	365.73	779.70	1,308.08	882.59
研发费用	750.08	1,099.53	571.42	490.86
财务费用	19.11	12.53	27.86	9.49
加：其他收益	277.18	166.96	626.16	653.68
投资收益				

信用减值损失	-1,074.12	-900.44	-377.99	-107.17
资产减值损失	-115.40			
资产处置收益			-7.84	-10.73
二、营业利润	-2,076.99	3,260.67	3,010.22	2,650.74
加：营业外收入		0.22		
减：营业外支出		0.11		
三、利润总额	-2,076.99	3,260.79	3,010.22	2,650.74
减：所得税	-298.47	452.50	494.86	326.23
四、净利润	-1,778.53	2,808.29	2,515.36	2,324.50

近三年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：万元

项目	2020 年 1-8 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	979.08	7,566.73	5,701.05	6,219.81
减：营业成本	368.36	1,695.87	1,146.17	2,616.05
税金及附加	0.77	80.24	116.91	98.60
销售费用	374.62	1,020.65	1,289.31	361.37
管理费用	243.82	441.52	668.66	497.99
研发费用	531.68	729.62	466.89	414.86
财务费用	18.64	6.92	10.41	4.77
加：其他收益	128.84	44.68	479.68	611.54
投资收益				
信用减值损失	-318.76	-580.94	-183.55	-75.29
资产减值损失	-99.43			
资产处置收益			-7.84	-10.73
二、营业利润	-848.14	3,055.65	2,290.99	2,751.69
加：营业外收入		0.22		
减：营业外支出		0.11		
三、利润总额	-848.14	3,055.77	2,290.99	2,751.69
减：所得税	-62.73	472.77	328.08	338.34
四、净利润	-785.41	2,583.00	1,962.91	2,413.35

被评估单位 2017 年度会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了致同审字（2018）第 110ZB8289 号无保留意见审计报告，2018 年会计报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2019JNA40006 号无保留意见审计报告、基准日会计报表出具了 XYZH/2020JNAA40001 号无保留意见审计报告。

4.委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为山东天鹅棉业机械股份有限公司，被评估单位系委托人的子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受山东天鹅棉业机械股份有限公司的委托，对山东天鹅棉业机械股份有限公司拟股权转让涉及的武汉中软通科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托人股权转让提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为武汉中软通科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为武汉中软通科技有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产，总资产账面价值为 12,795.69 万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 3,373.35 万元；净资产账面价值为 9,422.34 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	113,019,994.90
1	货币资金	1,619,588.39
2	应收账款	63,236,627.16
3	预付款项	5,545,412.39
4	其他应收款	27,303,565.89
5	存货	15,022,835.84
6	合同资产	108,823.70
7	其他流动资产	183,141.53
二	非流动资产合计	14,936,903.94
1	长期股权投资	5,453,479.73
2	固定资产	2,583,380.52
3	无形资产	2,430,000.00

4	长期待摊费用	727,263.26
5	递延所得税资产	2,461,284.17
6	其他非流动资产	1,281,496.26
三	资产总计	127,956,898.84
四	流动负债	33,509,600.28
1	短期借款	13,897,004.73
2	应付账款	6,588,326.24
3	合同负债	358,600.00
4	应付职工薪酬	942,169.63
5	应交税费	11,587,467.19
6	其他应付款	136,032.49
五	非流动负债	223,879.19
1	预计负债	223,879.19
六	负债总计	33,733,479.47
七	净资产（股东全部权益）	94,223,419.37

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。账面价值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2020JNAA40001号无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：应收账款、存货、长期股权投资、车辆、电子设备、无形资产等。

企业用于生产经营的房产系对外租赁，租赁情况如下：

（1）2015年11月16日，中软通与武汉安德瑞科技有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁其所有的位于东湖新技术开发区佛祖岭三路27号武汉安德瑞通信产业园园区3号楼二、三、四、五、六楼（另含一楼楼梯及周围场地120平方米），建筑面积共计2145平方米，租赁期间自2016年5月1日至2020年5月1日，年租金250,000.00元。截至报告日新的租赁合同尚未续签。

（2）中软通全资子公司北京万盛华通科技有限公司与北京石榴房地产开发有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁其位于北京市丰台区石榴中心项目10号楼14层1417、1418号房屋，建筑面积187.10平方米用于办公，租赁期自2017年12月1日至2020年11月30日，按日租金标准6.21元、6.71/平方米/天享受一定租金优惠。

企业主要资产情况如下：

1.应收账款

纳入评估范围的应收账款账面余额 9,298.83 万元，计提坏账准备 2,715.18 万元，账面价值 6,583.65 万元。应收账款是企业因销售产品、提供劳务等业务，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备。

2.存货

主要为原材料、产成品及在产品，原材料主要包括各种规格型号的电阻、接插件、板卡、电源线等；产成品系各种主被动车载、主被动单兵等，根据客户要求集成定制化产品；在产品主要为委外加工尚未完工的模块、工控机等。原材料及产成品存放于企业仓库内。企业每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

3. 长期股权投资

中软通长期股权投资共 1 项，系其全资子公司北京万盛华通科技有限公司，公司成立于 2006 年 05 月 10 日，社会统一信用代码：91110108788995874T；注册地址：北京市海淀区东北旺西路 8 号院 4 号楼 209 号；法定代表人：王小伟。公司注册资本：2000 万元人民币，企业类型：有限责任公司（法人独资）。

公司经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机技术培训；计算机系统服务；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、电子产品；维修仪器仪表、通讯设备；租赁通讯设备；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。）

4.车辆

公司车辆共有 19 部各规格型号轿车，包括大众途安、别克、三菱等类型，主要用于办公及销售部门等使用。车辆购置于 2015 年至 2019 年间，车况较好，能够满足正常使用。

5.电子设备

电子办公设备为电脑、空调等生产、办公用设备，分布在各办公和研发等单位，设备购置于 2014 年至 2020 年间。企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

6.无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产为专利和软件著作权，系被评估单位外购及自行研制开发获得。其中账面记录 11 项软件著作权，账面价值为 243.00 万元。

具体明细如下表：

序号	软著号	内容或名称	取得方式	取得日期
1	第 3201381 号	信令网位置系统 V1.0	外购	2018.10.31
2	第 3201355 号	武汉中软通证通信线路管控系统 V1.0	外购	2018.10.31
3	第 3201349 号	武汉中软通证在线口令解码系统 V1.0	外购	2018.10.31
4	第 3201363 号	武汉中软通证手机远程采集系统 V1.0	外购	2018.10.31
5	第 3221766 号	武汉中软通证手机信息快采系统 V1.0	外购	2018.11.07
6	第 3201368 号	武汉中软通证手机取证分析系统 V2.0	外购	2018.10.31
7	第 3201388 号	武汉中软通证 WIFI 无线管控系统 V1.0	外购	2018.10.31
8	第 3201395 号	武汉中软通证边防大数据业务系统 V1.0	外购	2018.10.31
9	第 3201373 号	武汉中软通证计算机远程采集系统 V1.0	外购	2018.10.31
10	第 3201378 号	武汉中软通证便携式人证核验系统 V1.0	外购	2018.10.31
11	第 3201359 号	武汉中软通证电子围栏管理系统 V3.0	外购	2018.10.31

企业申报的账外无形资产为 9 项专利及 68 项软件著作权，具体明细如下：

(1) 9 项专利情况

序号	证书号	专利名称	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	专利权类型
1	证书号第 3105399 号	基于移动通信网络的人员追踪系统	夏守一、王小伟、杨文斌	ZL2013 2 0113635.3	2013/3/13	武汉中软通科技有限公司	2013/8/14	实用新型专利
2	证书号第 3099529 号	一种便携式手机识别码侦测设备	魏挺、闫伍松、杨文斌	ZL2013 2 0106960.7	2013/3/8	武汉中软通科技有限公司	2013/8/14	实用新型专利
3	证书号第 3106167 号	一种城市热点区域与人员监控系统	云磊、王小伟、杨文斌	ZL2013 2 0109175.7	2013/3/11	武汉中软通科技有限公司	2013/8/14	实用新型专利
4	证书号第 3135352 号	一种基于多天线同步采集无线信号的方向定位系统	刘昊、王小伟、杨文斌	ZL2013 2 0158836.5	2013/4/1	武汉中软通科技有限公司	2013/8/28	实用新型专利
5	证书号第 3101026 号	一种基于蜂窝通信协议的手机监控装置	云磊、王小伟、杨文斌	ZL2013 2 0106022.7	2013/3/8	武汉中软通科技有限公司	2013/8/14	实用新型专利

6	证书号第 3082354号	一种基于移动通信网络的室内定位装置	夏守一、 王小伟、 杨文斌	ZL2013 2 0093609.9	2013/2/28	武汉中软 通科技有 限公司	2013/8/7	实用新型专利
7	证书号第 1957474号	一种无线通信系统中用于抵抗频偏的上行同步检测方法	刘昊、王 小伟、杨 文斌	ZL 2013 1 0088037. X	2013/3/19	武汉中软 通科技有 限公司	2016/2/17	发明专利
8	证书号第 2160670号	一种板间串行通信系统和方法	李熊雄、 王小伟、 杨文斌	ZL 2013 1 0065305.6	2013/3/28	武汉中软 通科技有 限公司	2016/8/10	发明专利
9	证书号第 2245885号	室内监控报警系统	武志成	ZL201120 370836.2	2011/9/28	北京万盛 华通科技 有限公司	2012/6/13	实用新型专利

(2) 68项计算机软件著作权情况

序号	软著号	内容或名称	取得方式	取得日期
1	软著登字第 0460320号	中软通电子围栏信息管理系统 V1.0	原始取得	2012.9.27
2	软著登字第 0617126号	中软通 GSM 主动式手持平板定位系统 V1.0	原始取得	2013.10.22
3	软著登字第 0617025号	中软通 WCDMA 被动式车载定位系统 V1.0	原始取得	2013.10.22
4	软著登字第 0617633号	中软通 GSM 主动式手持定位系统[PC版]V1.0	原始取得	2013.10.22
5	软著登字第 0617016号	中软通 WCDMA 被动式单兵定位系统 V1.0	原始取得	2013.10.22
6	软著登字第 0617123号	中软通 GSM 主动式手持定位系统[手机版]V1.0	原始取得	2013.10.22
7	软著登字第 1487448号	中软通无线上网定位系统 V1.0.2 (简称: WIFI 定位)	原始取得	2016.10.27
8	软著登字第 1487454号	中软通无线上网定位系统 (手机版) V1.1.6 (简称: WIFI 定位手机版)	原始取得	2016.10.27
9	软著登字第 2178047号	中软通 4G 手机采集管理系统 V1.0.0	原始取得	2017.10.30
10	软著登字第 2126665号	中软通全制式热点采集系统 V1.0.0	原始取得	2017.9.25
11	软著登字第 2126383号	中软通 LTE 热点设备软件 V1.0.0	原始取得	2017.9.25
12	软著登字第 2126602号	中软通 LTE 定位设备软件 V1.0.0	原始取得	2017.9.25
13	软著登字第 1935520号	中软通全网侦码系统 V1.0	原始取得	2017.7.6
14	软著登字第 1923236号	中软通电子围栏信息管理系统 V2.0	原始取得	2017.7.8
15	软著登字第	中软通全制式主动车载系统 V1.0 (简称: 全制式主	原始取得	2017.7.6

山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	软著号	内容或名称	取得方式	取得日期
	1934766 号	动车载系统)		
16	软著登字第 1923178 号	中软通 WCDMA 被动式单兵定位系统 V2.0	原始取得	2017.7.3
17	软著登字第 1923153 号	中软通 GSM 主动式手持定位系统[PC 版]V2.0 (简称: 2G 主动式单兵)	原始取得	2017.7.3
18	软著登字第 1923144 号	中软通 GSM 主动式手持定位系统[手机版]V2.0	原始取得	2017.7.3
19	软著登字第 1923226 号	中软通 WCDMA 被动式车载定位系统 V2.0	原始取得	2017.7.3
20	软著登字第 1923159 号	中软通 GSM 主动式手持平板定位系统 V2.0	原始取得	2017.7.3
21	软著登字第 2162853 号	中软通联通 3G 定位设备软件 V1.1.6	原始取得	2017.10.20
22	软著登字第 2162865 号	中软通 LTE 单兵定位系统 V1.0.0	原始取得	2017.10.20
23	软著登字第 2163313 号	中软通移动 2G 定位设备软件 V1.0.0	原始取得	2017.10.20
24	软著登字第 2162800 号	中软通无线信号测量定位系统 V1.0.0	原始取得	2017.10.20
25	软著登字第 2162805 号	中软通电信 2G 定位设备软件 V1.0.0	原始取得	2017.10.20
26	软著登字第 2162859 号	中软通 LTE 车载定位系统 V1.0.0	原始取得	2017.10.20
27	软著登字第 4309564 号	破解分析平台 V1.1	原始取得	2019.8.27
28	软著登字第 4307588 号	智能终端采集平台 V1.0	原始取得	2019.8.27
29	软著登字第 4307646 号	信令网分析平台 V1.0	原始取得	2019.8.27
30	软著登字第 4307600 号	WIFI 临侦系统 V2.0.0	原始取得	2019.8.27
31	软著登字第 4307730 号	位置围栏管理系统 V1.1.4	原始取得	2019.8.27
32	软著登字第 4307652 号	WIFI 探针系统 V1.3.3	原始取得	2019.8.27
33	软著登字第 4309173 号	GSM 空口信令解析平台 V2.0	原始取得	2019.8.27
34	软著登字第 4355858 号	移动终端定位系统 V1.0	原始取得	2019.9.9
35	软著登字第 4464056 号	检查站多维防控系统 V1.0	原始取得	2019.10.15
36	软著登字第 BJ13199 号	WIFI 侦控定位系统模块软件(简称: WIFI 模块软件) V1.0	原始取得	2009.5.11
37	软著登字第 BJ25058 号	万盛华通 G 网增强型电子围栏系统 (简称: G 网增强型电子围栏) V1.0	原始取得	2009.12.31
38	软著登字第	万盛华通 G 网电子围栏系统 (简称: G 网电子围栏)	原始取得	2009.12.31

山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让武汉中软通科技有限公司股权涉及的
武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	软著号	内容或名称	取得方式	取得日期
	BJ25194 号	V1.0		
39	软著登字第 0249501 号	专网侦码定位模块系统（简称：定位模块）V1.0	原始取得	2010.11.16
40	软著登字第 0251666 号	MA-96 手机取证录播系统（简称：MA-96 手机取证系统）V1.0	原始取得	2010.11.26
41	软著登字第 0373804 号	GSM 工模应用系统（简称：工模应用系统）V1.0	原始取得	2012.2.1
42	软著登字第 0374914 号	红外远程监测系统 V1.0	原始取得	2012.2.6
43	软著登字第 0382627 号	高清音频视频采集处理系统（简称：高清音视频处理系统）V1.0	原始取得	2012.2.29
44	软著登字第 0446422 号	万盛华通多方会议系统 V1.0	原始取得	2012.8.24
45	软著登字第 0584803 号	矿用井下通信基站管理系统（简称：矿井通信基站管理系统）V1.0	原始取得	2013.8.1
46	软著登字第 0584749 号	音视频信息采集加密处理系统（简称：音视频采集加密处理系统）V1.0	原始取得	2013.8.1
47	软著登字第 0845995 号	GSM 无线信号分析处理系统（简称：无线信号处理系统）V1.0	原始取得	2014.11.20
48	软著登字第 0846434 号	基站获情系统（简称：基站获情）V1.0	原始取得	2014.11.20
49	软著登字第 0971776 号	万盛华通互联网数据热点聚焦分析软件（简称：互联网数据热点聚焦分析软件）V1.1	原始取得	2015.5.19
50	软著登字第 2274205 号	4G 手机采集管理软件 V1.0	原始取得	2017.12.14
51	软著登字第 2081418 号	移动互联网终端定位系统 V1.0	原始取得	2017.9.7
52	软著登字第 2081939 号	全网手机明码取号分析系统 V1.0	原始取得	2017.9.7
53	软著登字第 2081935 号	涉密场所手机通讯监测控制平台（简称：手机通讯监控平台）V1.0	原始取得	2017.9.7
54	软著登字第 2577177 号	GSM 号码翻译数据分析系统 V1.0	原始取得	2018.4.12
55	软著登字第 2577183 号	手机卡码采集分析系统（简称：手机卡码采集）V1.0	原始取得	2018.4.12
56	软著登字第 2577173 号	运营商基站分布采集系统 V1.0	原始取得	2018.4.12
57	软著登字第 2577189 号	伪基站精确测向系统（简称：伪基站测向）V1.0	原始取得	2018.4.12
58	软著登字第 4590647 号	警务大数据综合应用系统[简称：警务大数据]V1.0	原始取得	2019.11.19
59	软著登字第 4590638 号	位置围栏管理系统 V1.0	原始取得	2019.11.19
60	软著登字第 4591421 号	图码联侦热点采集系统 V1.0	原始取得	2019.11.19
61	软著登字第	移动终端取证分析系统[简称：快速取证系统]V1.0	原始取得	2019.11.19

序号	软著号	内容或名称	取得方式	取得日期
	4591453 号			
62	软著登字第 4590951 号	犯罪线索研判分析系统[简称：犯罪线索分析]V1.0	原始取得	2019.11.19
63	软著登字第 4592918 号	智慧侦控系统[简称：智慧侦控]V1.0	原始取得	2019.11.19
64	软著登字第 5579484 号	智慧警务多功能体验系统 V1.0	原始取得	2020.6.30
65	软著登字第 5114867 号	空口无线信息采集分析系统 V1.0	受让	2020.3.10
66	软著登字第 5114858 号	全网手机明码批量取号系统 V1.0	受让	2020.3.10
67	软著登字第 5114854 号	伪基站精确测量分析系统 V1.0	受让	2020.3.10
68	软著登字第 5114862 号	智能一体化侦收站系统 V1.0	受让	2020.3.10

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述企业申报的 9 项专利及 68 项软件著作权外，中软通确认本次评估无需申报的表外资产。

（五）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）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

本项目评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3.《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）（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.《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过，根据 2019 年 1 月 2 日《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）；

6.《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 5 号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 13 日，中华人民共和国国务院令第 378 号，国务院第 8 次常务会议讨论通过，国务院令第 588 号修改，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；

8.《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，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日，国资委产权[2006]274 号，国务院国有资产监督管理委员会）；

10.国务院办公厅转发财政部《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（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号，中

华人民共和国国务院办公厅)；

11.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日,中华人民共和国主席令第63号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

13.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

14.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年3月20日,财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)；

15.《国家税务总局关于发布〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》(国家税务总局公告2015年第76号)；

16.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

10.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

14.《企业会计准则——基本准则》(2006年2月15日以财政部令第33号公布,根据2014年7月23日中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改)；

(四) 权属依据

1.机动车行驶证；

2.专利证书、软件著作权证书；

- 3.有关产权转让合同；
- 4.其他权属证明文件等；

（五）取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2.同花顺金融终端；
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4.被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 5.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 7.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单、资产评估申报表和收益预测资料；
- 2.被评估单位相关人员访谈记录；
- 3.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与被评估单位相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评

估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

评估范围内货币资金仅为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、合同资产、其他应收款

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；对于很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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，确定风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，对企业计提的坏帐准备评估为零。

（4）预付账款

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。

（5）存货

存货主要有原材料、在成品、产成品及发出商品。其中：对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出各项资产的评估值。原材料跌价准备按零确定评估值

对于在产品，对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料；对于已投入生产的在产品，根据其完工率参照产成品的评估方法评估计算在产品评估价值。在产品跌价准备按零确定评估值。

对于产成品，采用市场法进行评估。本次评估中采用出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。产成品跌价准备按零确定评估值。

评估值=产成品数量×该产品基准日不含税单价×（1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税费率-净利润率×扣减率）。

对于发出商品，评估人员向企业了解了发出商品的市场适销情况，对于发出商品，根据其不含税销售价格减去全部税金确定评估值。

（6）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于长期股权投资，采用资产基础法、收益法两种方法分别进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢价折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法、市场法进行评估。

（1）车辆市场法

1) 车辆市场法基本公式如下：

对评估范围内的车辆，根据车辆情况，采用市场法进行评估：

评估值=比准价格×数量

比准价格=案例成交价×交易日期修正系数×实体状态修正系数×里程修正系数×交易状况修正系数×使用年限修正系数

2) 市场法评估的具体过程:

①集比较案例

通过对委估车辆所在地区二手车市场调查,取得了与委估车辆品牌型号相同且能够进行修正的比较案例 3 个。

②确定比较因素

对交易案例修正时着重选择了五项比较因素,包括:交易日期、实体状况、车辆里程、交易状况和使用年限。

③建立价格可比基础,进行相关因素修正,得到比准价格。

采用直接比较分析法进行修正,以比较案例和委估车辆逐项进行比较,然后将结果转化为价格修正系数并对比较案例价格进行修正,得出比准价格,进而计算出市场法下评估值。

(2) 车辆成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税予以确定,其计算公式如下:

车辆重置全价=购置价-可抵扣增值税+购置价/1.13×购置税税率

购置税税率 10%。

2) 综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。计算公式如下:

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

②勘察成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定勘察成新率

（3）电子设备

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。对于部分购置年代较早的电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

1) 电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

成新率的确定

2) 电子设备采用年限成新率。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

4. 无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为软件著作权及专利。

对于正在使用的计算机软件著作权及专利，未来年度的收益可以稳定获取，根据本次评估可以收集到资料的情况，采用收益法进行评估。

即分别预测运用计算机软件著作权及专利对应的产品未来可能实现的收益，通过一定的分成率（即待估资产在未来收益中应占的份额）确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。

收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。

收入分成模型的基本公式如下：

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

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收入

K 为分成率

n 为经济寿命年限

t 为时序，未来第 t 年。

5.长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

6.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

7.其他非流动资产

资产评估专业人员根据企业提供的其他非流动资产明细表，了解各明细项目形成的原因、性质，对各明细项目账面值进行了核实，同时索取支持性凭证进行查验，以经核实后的账面价值确定评估值。

8.负债

负债包括流动负债及非流动负债，具体包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及预计负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量（终值）；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性

相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资

产。溢余资产主要是根据付现成本及资金周转率等因素计算出的最低现金保有量，再以货币资金评估结果减去最低现金保有量计算出溢余资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位的付息负债为短期借款。付息负债已经核实后的账面价值确定评估值。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2020 年 10 月 12 日至 2020 年 10 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员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。

1.资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

2. 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。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) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，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，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

6.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

7.公开市场假设：假设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，以便于对资

产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5. 假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%。

5.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

7.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

武汉中软通科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 12,795.69 万元，评估价值 20,438.01 万元，评估增值 7,642.32 万元，增值率 59.73%；负债账面价值 3,373.35 万元，评估价值 3,373.35 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 9,422.34 万元，评估价值为 17,064.66 万元，评估增值 7,642.32 万元，增值率 81.11 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年8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	1	11,302.00	14,344.35	3,042.35	26.92
非流动资产	2	1,493.69	6,093.66	4,599.97	307.96
其中：长期股权投资	3	545.35	3,500.00	2,954.65	541.79
固定资产	5	258.35	234.49	-23.85	-9.23
无形资产	7	243.00	1,912.16	1,669.16	686.90
长期待摊费用	8	72.73	72.73		
递延所得税资产	9	246.13	246.13		
其他非流动资产	10	128.15	128.15		
资产总计	11	12,795.69	20,438.01	7,642.32	59.73
流动负债	12	3,350.96	3,350.96		
非流动负债	13	22.39	22.39		
负债总计	14	3,373.35	3,373.35		
净资产	15	9,422.34	17,064.66	7,642.32	81.11

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

资产基础法评估增减值原因分析：（1）存货：武汉中软通科技有限公司为软件和信息技术服务业，产品本身成本较低，销售价格远高于产品成本，本次评估考虑其相关利润，故导致存货评估增值；（2）长期股权投资：长期股权投资为北京万盛华通科技有限公司，本次采用收益法确定评估值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力，故导致评估增值；

（3）固定资产：运输设备更新换代较快，购置价格下降较快，且待估车辆行驶里程较长，成新率较低，致评估减值；电子设备更新换代较快，购置价格下降较快；电子设备评估净值增值原因为企业计提折旧年限与评估经济适用年限存在差异；

（4）无形资产：该公司系从事软件和信息技术服务业，公司拥有多项账外专利和软件著作权，本次将其纳入评估范围进行评估，导致无形资产评估增值。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的武汉中软通科技有限公司股东全部权益价值为 21,100.00 万元，增值额为 11,677.66 万元，增值率为 123.94%。

武汉中软通科技有限公司评估基准日合并口径归母净资产账面价值为 8,872.06 万元，评估价值为 21,100.00 万元，评估增值 12,227.94 万元，增值率 137.83%。

（三）评估结论

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。武汉中软通科技有限公司自 2011 年 7 月成立以来，经过近几年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法，经营业绩也稳步提升。评估师经过公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，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果能更全面、合理地反映中软通的所有者权益价值。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映中软通股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即武汉中软通科技有限公司的股东全部权益价值为 21,100.00 万元（大写金额为贰亿壹仟壹佰万元整）。

本次评估增值原因为：被评估单位属于软件和信息服务业，主要从事网络安全产品的研发、生产及销售。主要产品为通讯网络安全设备，武汉中软通产品可以提供通信网络数据进行信息采集、分析功能和临时通讯管控、搭建临时警务专网系统，可以满足公安、安全等终端用户对于网络安全设备的需求。我国 5G 布局以政府为主导积极推动产业发展。我国政府高度重视 5G 发展，提出“5G 引领”的发展目标将 5G 纳入国家战略，在《“十三五”规划纲要》、《国家信息化发展战略纲要》等规划中对 5G 发展做出明确部署，要求在 5G 方面成为技术、标准、产业、服务与应用的领先国家之一，综合竞争实力和创新能力进入世界前列。国家高度重视 5G 技术及应用，该行业发展前景较好，未来收益可观，从而导致评估增值。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的

影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或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对评估对象的法律权属提供保证。

（二）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

1. 抵押事项

2019年12月11日，武汉中软通科技有限公司向武汉农村商业银行股份有限公司光谷分行借款1,000万元，并与银行签订了编号为HT0127303010220191211003-01的《权利质押合同》，以其拥有的一种板间串行通信系统及方法、一种无线通信系统中用于抵抗频偏的上行同步检测方法两项专利为质押，并由股东山东天鹅棉业机械股份有限公司及王小伟先生为其向银行借款提供连带责任保证担保，双方于2019年12月11日签订合同编号为HT0127303010220191211003-03的保证合同。本次评估未考虑上述两项专利因借款质押对评估结果产生的影响。

2. 租赁事项

（1）2015年11月16日，武汉中软通科技有限公司与武汉安德瑞科技有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁其所有的位于东湖新技术开发区佛祖岭三路27号武汉安德瑞通信产业园园区3号楼二、三、四、五、六楼（另含一楼楼梯及周围场地120平方米），建筑面积共计2145平方米，租赁期间自2016年5月1日至2020年5月1日，年租金250,000.00元。截至报告日新的租赁合同尚未续签。

（2）武汉中软通科技有限公司全资子公司北京万盛华通科技有限公司与北京石榴房地产开发有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁其位于北京市丰台区石榴中心项目10号楼14层1417、1418号房屋，建筑面积187.10平方米用于办公，租赁期自2017年12月1日至2020年11月30日，按日租金标准6.21元、6.71/平方

米/天享受一定租金优惠。

（三）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（四）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、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。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFIND金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5.本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

6.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关

方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7.本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

8.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 10 月 25 日。

【以下无正文，为盖章页】

【本页无正文，为盖章页】

十四、签名盖章

资产评估师：李磊



资产评估师：王一媚



中瑞世联资产评估集团有限公司



资产评估报告附件

附件一、委托人营业执照复印件

附件二、被评估单位营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、签名资产评估师的承诺函

附件七、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件八、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件