

本报告依据中国资产评估准则编制

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第2471号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年十二月十五日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	20
三、 评估对象和评估范围	21
四、 价值类型	38
五、 评估基准日	38
六、 评估依据	38
七、 评估方法	41
八、 评估程序实施过程和情况	48
九、 评估假设	50
十、 评估结论	52
十一、 特别事项说明	55
十二、 评估报告使用限制说明	59
十三、 评估报告日	60
资产评估报告·附件	62

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、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的 上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2023）第 2471 号

上海同达创业投资股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与，本经济行为已经上海同达创业投资股份有限公司十届四次董事会会议决议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

上海朗绿建筑科技股份有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2023]53347 号标准无保留意见审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 6 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，单体口径下，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围内的股东权益账面价值为 12,142.83 万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海朗绿建筑科技股份有限公司归属于母公司股东全部权益价值为 39,648.96 万元，增值额为 27,506.13 万元，增值率为 226.52%；合并口径下，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围内的归属于母公司股东权益账面价值为 22,450.03 万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海朗绿建筑科技股份有限公司归属于母公司股东全部权益价值为 39,648.96 万元，增值额为 17,198.93 万元，增值率为 76.61%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的 上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 2471 号

上海同达创业投资股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益在 2023 年 6 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：上海同达创业投资股份有限公司

统一社会信用代码：913100001322023175

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号 2405—2411 室

法定代表人：张宁

注册资本：13,914.355 万人民币

成立日期：1991 年 7 月 27 日

营业期限：1991 年 7 月 27 日至无固定期限

主要经营范围：高新技术产业投资，实业投资及资产管理，农业开发经营与国内贸易（除专项规定）。【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. 公司登记事项

名称：上海朗绿建筑科技股份有限公司

统一社会信用代码：9131011507641826XK

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定住所：上海市长宁区金轮路 55 号 2 座 1005 室

法定代表人：田明

注册资本：5134 万人民币

成立日期：2013 年 8 月 15 日

营业期限：2013 年 8 月 15 日至无固定期限

经营范围：许可项目：电气安装服务；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；运行效能评估服务；合同能源管理；在线能源计量技术研发；在线能源监测技术研发；制冷、空调设备销售；电子元器件与机电组件设备销售；机械设备研发；机械设备销售；物联网技术研发；物联网技术服务；物联网应用服务；软件开发；计算机系统服务；信息系统集成服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；室内空气污染治理；普通机械设备安装服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

2013 年 7 月 30 日，被评估单位上海朗绿建筑科技股份有限公司前身上海朗思人居建筑科技服务有限公司召开首次股东会，全体股东上海淳明投资有限公司、张家港市国泰投资有限公司、苏州远大投资有限公司、盈信投资集团股份有限公司和颜晓阳一致通过股东会决议，同意共同出资设立上海朗思人居建筑科技服务有限公司。

2013年8月10日，上海弘正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪弘验[2013]0371号），验证：截至2013年8月9日，上海朗思人居建筑科技服务有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币500.00万元，均为货币出资。

被评估单位设立时，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	上海淳明投资有限公司	284.00	284.00	56.80
2	张家港市国泰投资有限公司	90.00	90.00	18.00
3	盈信投资集团股份有限公司	85.00	85.00	17.00
4	苏州远大投资有限公司	35.00	35.00	7.00
5	颜晓阳	6.00	6.00	1.20
合计		500.00	500.00	100.00

2016年9月，更名为上海朗绿建筑科技有限公司的被评估单位依法整体变更设立为股份有限公司。

2016年8月9日，立信会计师事务所出具了《上海朗绿建筑科技有限公司审计报告》（信会师报字[2016]第510364号），截至审计基准日2016年6月30日，上海朗绿建筑科技有限公司经审计后的净资产为2,275.99万元。

2016年8月25日，江苏中天资产评估事务所有限公司（已更名为江苏中企华中天资产评估有限公司）出具了《上海朗绿建筑科技有限公司改制设立股份有限公司涉及的净资产价值评估报告》（苏中资评报字[2016]第C2073号）：截至评估基准日2016年6月30日，上海朗绿建筑科技有限公司评估净资产为2,355.22万元。

2016年8月26日，上海朗绿建筑科技有限公司召开股东会会议，同意公司以2016年6月30日为基准日，经立信会计师事务所审计后的净资产为2,275.99万元，按1.13799:1的比例折成股份有限公司股本2,000.00万股，其中2,000.00万元计入注册资本，其余275.99元计入公司资本公积，将上海朗绿建筑科技有限公司整体变更设立为股份有限公司，股份有限公司名称为上海朗绿建筑科技股份有限公司。

2016年9月11日，上海朗绿建筑科技有限公司全体股东签署了《关于上海朗绿建筑科技有限公司整体变更为上海朗绿建筑科技股份有限公司的发起人协议》。同日，公司召开了创立大会暨2016年第一次临时股东大会，全体股东一致同意按上述方案整体变更设立股份有限公司，并审议通过了《关于制定〈上海朗绿建筑科技股份有限公司章程〉》等相关议案。

2016年9月11日，立信会计师事务所出具《验资报告》（信会师报字[2016]第510399号），对发行人整体变更的出资情况进行了验证。

2016年9月12日，被评估单位就本次整体变更设立为股份有限公司在上海市工商行政管理局办理了工商登记，取得了注册号为9131011507641826XK的《企业法人营业执照》。

被评估单位整体变更为股份公司后的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	上海淳明投资有限公司	606.77	30.34
2	上海崇创投资合伙企业（有限合伙）	640.00	32.00
3	张家港市国泰投资有限公司	313.85	15.69
4	深圳市大笨钟电子商务有限公司	296.41	14.82
5	苏州远大投资有限公司	122.05	6.10
6	颜晓阳	20.92	1.05
	合计	2,000.00	100.00

2021年2月4日，江苏鑫智股权投资管理有限公司与南京润懿炜澳投资管理有限公司签订《股权转让协议》，约定江苏鑫智股权投资管理有限公司将其持有的上海朗绿建筑科技股份有限公司34.00万元出资以102.00万元的价格转让给南京润懿炜澳投资管理有限公司。本次股权转让作价3元/股，系江苏鑫智股权投资管理有限公司与南京润懿炜澳投资管理有限公司经过市场化谈判，达成交易后退出。

本次股权转让后，上海朗绿建筑科技股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	上海淳明投资有限公司	1773.35	34.54
2	上海崇创投资合伙企业(有限合伙)	1597.99	31.13
3	江苏国泰紫金科技发展有限公司	720.26	14.03
4	深圳市大笨钟电子商务有限公司	680.26	13.25
5	苏州远大投资有限公司	279.40	5.44
6	颜晓阳	48.06	0.93
7	南京润懿炜澳投资管理有限公司	34.00	0.66
8	陈先宏	0.34	0.01
9	江曼正	0.34	0.01
合计		5,134.00	100.00

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，上海朗绿建筑科技股份有限公司股权结构无变化。

3. 评估基准日股权结构

截至评估基准日，上海朗绿建筑科技股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
1	上海淳明投资有限公司	1773.35	34.54	1773.35	34.54
2	上海崇创投资合伙企业(有限合伙)	1597.99	31.13	1597.99	31.13
3	江苏国泰紫金科技发展有限公司	720.26	14.03	720.26	14.03
4	深圳市大笨钟电子商务有限公司	680.26	13.25	680.26	13.25
5	苏州远大投资有限公司	279.40	5.44	279.40	5.44
6	颜晓阳	48.06	0.93	48.06	0.93
7	南京润懿炜澳投资管理有限公司	34.00	0.66	34.00	0.66
8	陈先宏	0.34	0.01	0.34	0.01
9	江曼正	0.34	0.01	0.34	0.01
合计		5,134.00	100.00	5,134.00	100.00

4. 长期股权投资单位概况

(1) 朗绿慧居建筑科技有限公司

①注册情况

名称：朗绿慧居建筑科技有限公司

法定住所：南京市栖霞区马群街道紫东路2号A4栋5楼

法定代表人：段翔

注册资本：5,000.00万人民币

实收资本：5,000.00万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：建筑智能化系统设计；电气安装服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；运行效能评估服务；合同能源管理；在线能源计量技术研发；在线能源监测技术研发；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备研发；机械设备销售；物联网技术研发；物联网技术服务；物联网应用服务；计算机系统服务；软件开发；信息系统集成服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；室内空气污染治理；普通机械设备安装服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	40,039.78
非流动资产	4,211.10
其中：长期股权投资	458.17
固定资产	4.13
使用权资产	9.47

项目名称	账面价值
长期待摊费用	22.58
递延所得税资产	817.70
其他流动资产	2,899.05
资产总计	44,250.88
流动负债	37,209.53
非流动负债	-
负债总计	37,209.53
净资产	7,041.35

(2) 南京绿慧能源科技有限公司

①注册情况

名称：南京绿慧能源科技有限公司

法定住所：南京市栖霞区马群街道紫东路2号紫东国际创意园A4栋5楼

法定代表人：刘剑钦

注册资本：5,000.00万人民币

实收资本：5,000.00万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：能源系统的设计、施工、安装；能源系统平台规划及建设；能源系统技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；能源项目管理；合同能源管理；能源系统耗材的销售。（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）一般项目：热力生产和供应（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	26,328.10
非流动资产	51.04

项目名称	账面价值
其中：固定资产	2.54
递延所得税资产	48.50
资产总计	26,379.14
流动负债	11,866.46
非流动负债	-
负债总计	11,866.46
净资产	14,512.68

(3) 长兴朗诚建设工程质量检测有限公司

①注册情况

名称：长兴朗诚建设工程质量检测有限公司

法定住所：浙江省湖州市长兴县太湖图影旅游度假区横山集镇城山路1号

法定代表人：陈军

注册资本：110.00万人民币

实收资本：110.00万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：建设工程质量检测，建筑工程材料检测，环境检测，建筑科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（以上涉及资质管理的，凭有效资质证书经营）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	110.00	100.00	110.00	100.00
合计	110.00	100.00	110.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	19.16
非流动资产	4.24
其中：固定资产	4.24
资产总计	23.40
流动负债	356.08
非流动负债	-

项目名称	账面价值
负债总计	356.08
净资产	-332.68

(4) 上海循康建筑科技有限公司

①注册情况

名称：上海循康建筑科技有限公司

法定住所：上海市长宁区金轮路 55 号 2 座 705 室

法定代表人：陈军

注册资本：1,000.00 万人民币

实收资本：1,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：从事建筑科技、信息技术、新材料技术领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,258.16
非流动资产	-
其中：无形资产	-
资产总计	1,258.16
流动负债	1,004.21
非流动负债	-
负债总计	1,004.21
净资产	253.95

(5) 南京朗绿智能制造科技有限公司

①注册情况

名称：南京朗绿智能制造科技有限公司

法定住所：南京市溧水区东屏街道工业集中区

法定代表人：刘天伟

注册资本：500.00 万人民币

实收资本：0.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；物联网技术研发；物联网设备制造；智能控制系统集成；节能管理服务；储能技术服务；环境保护专用设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；集成电路制造；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	500.00	100.00	-	-
合计	500.00	100.00	-	-

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	-
非流动资产	-
资产总计	-
流动负债	-
非流动负债	-
负债总计	-
净资产	-

(6) 深圳朗绿德洲建筑科技有限公司

①注册情况

名称：深圳朗绿德洲建筑科技有限公司

法定住所：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区黄阁北路 449 号龙岗天安数码

创新园二号厂房 A601-1-1

法定代表人：肖跃平

注册资本：1,000.00 万人民币

实收资本：50.00 万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目是：建筑、能源、环境专业技术领域的技术研究、技术咨询、技术服务、技术转让；建筑设备销售、安装与维护、工程项目管理、企业管理及咨询。（依法须经批准的项经相关部门批准后方可开展经营活动），许可经营项目是：机电设备、空调设备、自动化控制设备、消防设备、锅炉设备销售、安装及维修。

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	550.00	55.00	27.50	55.00
惠州德洲集团有限公司	450.00	45.00	22.50	45.00
合计	1,000.00	100.00	50.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	17.33
非流动资产	8.15
其中：使用权资产	8.15
资产总计	25.49
流动负债	31.41
非流动负债	-
负债总计	31.41
净资产	-5.92

(7) 苏州高新郎绿能源科技有限公司

①注册情况

名称：苏州高新郎绿能源科技有限公司

法定住所：苏州高新区长江路 211 号天都商业广场 2 幢 903 室

法定代表人：刘美云

注册资本：2,000.00 万人民币

实收资本：400.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：新兴能源技术研发；热力生产和供应；供冷服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；在线能源计量技术研发；新材料技术研发；在线能源监测技术研发；能量回收系统研发；余热余压余气利用技术研发；资源再生利用技术研发；温室气体排放控制技术研发；非常规水源利用技术研发；物联网技术研发；软件销售；温室气体排放控制装备销售；合同能源管理；节能管理服务；环保咨询服务；科技推广和应用服务；生物质能技术服务；5G 通信技术服务；大气环境污染防治服务；资源循环利用服务技术咨询；太阳能发电技术服务；物联网技术服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；大数据服务；区块链技术相关软件和服务；信息技术咨询服务；企业管理；企业管理咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；规划设计管理；专业设计服务；工业设计服务；日用电器修理；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；家用电器安装服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；专业保洁、清洗、消毒服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工业工程设计服务；对外承包工程；软件开发；普通机械设备安装服务；住宅水电安装维护服务；信息系统运行维护服务；电子专用设备销售；电气设备修理；电气信号设备装置销售；机械电气设备销售；专用设备修理；通用设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
上海朗绿建筑科技股份有限公司	980.00	49.00	196.00	49.00
苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	1,020.00	51.00	204.00	51.00
合计	2,000.00	100.00	400.00	100.00

③财务状况

被投资单位评估基准日的资产负债状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	20.76
非流动资产	0.08
其中：递延所得税资产	0.08
资产总计	20.84
流动负债	23.03
非流动负债	-
负债总计	23.03
净资产	-2.20

5. 财务状况

企业前三年及评估基准日的如下表所示：

(1) 合并报表

单位：人民币万元

项目名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	47,956.19	47,778.40	31,762.76	31,415.91
非流动资产	5,843.87	4,650.10	4,932.49	3,089.32
其中：长期应收款	1.66	1.66	0.00	56.77
长期股权投资	641.96	509.18	1,159.60	245.13
固定资产	24.67	25.02	35.85	61.09
使用权资产	417.71	218.70	489.66	
无形资产	726.71	777.59	496.00	417.94
长期待摊费用	47.77	67.73	165.89	264.06
递延所得税资产	1,058.48	965.44	1,058.53	526.70
其他非流动资产	2,924.91	2,084.78	1,526.96	1,517.63
资产总计	53,800.06	52,428.50	36,695.25	34,505.23
流动负债	31,003.15	30,467.54	20,969.90	24,738.60
非流动负债	349.54	64.66	347.56	
负债合计	31,352.69	30,532.20	21,317.46	24,738.60
所有者权益	22,447.37	21,896.30	15,377.79	9,766.63

(2) 母公司单体报表

单位：人民币万元

项目名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	18,920.16	20,496.04	13,288.87	9,290.88
非流动资产	12,716.41	10,336.79	5,375.19	4,289.50
其中：长期应收款	1.66	1.66	-	56.77
长期股权投资	11,330.84	9,206.52	3,989.87	3,730.86
固定资产	13.76	12.87	28.50	43.40
使用权资产	400.09	148.98	260.59	-

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
无形资产	726.71	777.59	437.67	219.61
长期待摊费用	25.20	-	7.85	15.71
递延所得税资产	192.29	163.33	153.73	118.41
其他非流动资产	25.86	25.84	496.98	104.74
资产总计	31,636.57	30,867.28	18,664.06	13,580.38
流动负债	19,144.20	18,850.57	9,047.95	8,238.78
非流动负债	349.54	64.66	202.82	-
负债合计	19,493.74	18,915.24	9,250.77	8,238.78
所有者权益	12,142.83	11,917.59	9,413.29	5,341.60

损益状况如下表所示：

(1) 合并报表

单位：人民币万元

项 目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	27,590.10	44,596.80	32,999.29	26,580.22
减：营业成本	20,105.58	27,251.98	18,577.92	14,782.59
税金及附加	67.79	172.19	127.27	119.35
销售费用	1,615.84	2,988.92	2,810.71	2,103.09
管理费用	2,876.31	4,078.47	3,788.82	2,920.00
研发费用	2,302.28	2,473.46	2,302.28	1,779.43
财务费用	4.25	75.01	72.72	304.72
资产减值损失	218.46	381.06	62.29	124.57
信用减值损失	399.38	1,326.40	404.51	766.92
加：其他收益	76.96	294.28	200.56	233.63
投资收益	31.09	935.99	921.33	391.60
公允价值变动收益	-	-	-	-518.81
二、营业利润	1,237.05	7,079.59	5,974.66	3,785.97
加：营业外收入	16.28	10.65	1.00	0.98
减：营业外支出	97.51	10.50	135.76	84.40
三、利润总额	1,155.83	7,079.74	5,839.90	3,702.55
减：所得税费用	382.14	897.42	392.14	314.75
四、净利润	773.68	6,182.31	5,447.76	3,387.80

(2) 母公司单体报表

单位：人民币万元

项 目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	6,316.89	12,698.44	13,821.34	10,982.73
减：营业成本	2,924.32	4,683.81	4,811.59	4,727.80
税金及附加	4.07	47.43	56.93	77.54
销售费用	670.98	1,187.96	860.54	1,107.83

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项 目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
管理费用	1,675.35	2,605.34	2,357.59	1,544.15
研发费用	720.24	1,496.67	1,263.34	766.44
财务费用	1.41	41.23	26.70	32.93
资产减值损失	2.14	-11.28	31.54	65.73
信用减值损失	237.37	121.95	124.67	340.68
加：其他收益	31.21	160.03	138.23	152.44
投资收益	0.08	-11.99	-145.21	20.85
二、营业利润	112.30	2,673.37	4,281.47	2,492.92
加：营业外收入	-	-	0.88	0.06
减：营业外支出	23.69	-	85.49	6.68
三、利润总额	88.71	2,673.37	4,196.86	2,486.30
减：所得税费用	77.45	266.61	555.64	313.64
四、净利润	11.25	2,406.76	3,641.22	2,172.66

注：以上 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务数据已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天审字(2023)第 11027 号标准无保留意见审计报告；2023 年 1-6 月财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2023]53347 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位上海朗绿建筑科技股份有限公司股东上海淳明投资有限公司和上海崇创投资合伙企业（有限合伙）分别将其持有的 34.1518%、16.8679%股权赠与给委托人上海同达创业投资股份有限公司，本次赠与后，委托人持有被评估单位 51.0198%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

上海同达创业投资股份有限公司拟接受上海朗绿建筑科技股份有限公司的股权赠与，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及上海朗绿建筑科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评

估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经上海同达创业投资股份有限公司十届四次董事会会议决议通过。

三、 评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的上海朗绿建筑科技股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。上海朗绿建筑科技股份有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2023]53347号专项审计报告。

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 12,142.83 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
项目名称	账面价值
流动资产	18,920.16
非流动资产	12,716.41
其中：长期应收款	1.66
长期股权投资	11,330.84
固定资产	13.76
使用权资产	400.09
无形资产	726.71
长期待摊费用	25.20
递延所得税资产	192.29
其他非流动资产	25.86
资产总计	31,636.57

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目名称	账面价值
流动负债	19,144.20
非流动负债	349.54
负债合计	19,493.74
所有者权益	12,142.83

注：上表财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2023]53347号标准无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

上海朗绿建筑科技股份有限公司共申报 414 项表外资产，分别为 206 项专利权资产、66 项软件著作权资产和 142 项注册商标，均归上海朗绿建筑科技股份有限公司及其子公司所有。具体内容如下：

1.206 项专利权资产

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
1	上海朗绿建筑科技股份有限公司	地源打井施工工艺	发明	ZL 201410043842.5	2014/01
2	上海朗绿建筑科技股份有限公司	户式化科技系统及其控制方法	发明	ZL 201410452646.3	2014/09
3	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种压缩机差异运行的控制方法及系统	发明	ZL201910009991.2	2019/01
4	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新风机组的电子膨胀阀的控制方法及系统	发明	ZL201910009992.7	2019/01
5	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种室内装修控制甲醛的选材方法	发明	ZL201811231776.9	2018/10
6	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种多冷凝器并联的除湿新风机组及空气调节方法	发明	ZL201610380651.7	2016/06
7	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种基于历史数据的冷热源机房节能控制方法及系统	发明	ZL201910668787.1	2019/07
8	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种冷热源机房节能优化控制方法及系统	发明	ZL201910691078.5	2019/07
9	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种空凋制冷控制方法及系统	发明	ZL201910676959.X	2019/07
10	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种压缩机组的控制方法、存储介质、电子设备及系统	发明	ZL201911019679.8	2019/10
11	上海朗绿建筑科技股份有限公司	空气源耦合地源热泵系统、控制方法、存储介质和处理器	发明	ZL201910765795.8	2019/08
12	上海朗绿建筑科技股份有限公司	空气处理机组的化霜控制方法、系统、存储介质及处理器	发明	ZL201910769959.4	2019/08
13	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种空气处理机组的加湿器控制方法及系统	发明	ZL201910745418.8	2019/08
14	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种遮阳装置的节能分析方法、系统及存储介质	发明	ZL201910967337.2	2019/08
15	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种可持续排水系统的参数设计方法、系统及存储介质	发明	ZL201911338980.5	2019/08
16	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种基于分布式语音设备的交互方法及装置	发明	ZL201910854904.3	2019/09
17	上海朗绿建筑科技股份有限公司	多腔体水力模块	发明	ZL202010104219.1	2020/02
18	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种温湿分控集中式空调系统	发明	ZL202010161474.X	2020/03
19	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种温湿分控集中式空调系统	发明	ZL202010161463.1	2020/03
20	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种保持室内微正压的排风系统控制方法及装置	发明	ZL202010139317.9	2020/03
21	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种可精确调控的新风机组及调控方法	发明	ZL202010535070.2	2020/06

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
22	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种智能化采暖空调控制方法和系统	发明	ZL201010248254.7	2010/08
23	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种温湿分控户式空调系统	发明	ZL202111608183.1	2021/12
24	重庆大学、 上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种充气地板、新风系统及房屋	发明	ZL202010831968.4	2020/08
25	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种室内防结露风险的设计控制方法及整体控制方法	发明	ZL201811383823.1	2018/11
26	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种室内状态露点温度极限最高点的确定方法	发明	ZL201811372115.8	2018/11
27	上海朗绿建筑科技股份有限公司	空调水系统	实用新型	ZL201420372804.X	2014/07
28	上海朗绿建筑科技股份有限公司	空调水系统	实用新型	ZL201420372811.X	2014/07
29	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种油烟补风装置	实用新型	ZL201520963633.2	2015/11
30	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种带冷凝热回收的新风除湿机组	实用新型	ZL201521065283.4	2015/12
31	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种单蒸发器多冷凝器的新风除湿机组	实用新型	ZL201620211402.0	2016/03
32	上海朗绿建筑科技股份有限公司	带遮阳的窗上口结构	实用新型	ZL201621088645.6	2016/09
33	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种适用外遮阳的窗上口结构	实用新型	ZL201621088698.8	2016/09
34	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种外遮阳窗口构造	实用新型	ZL201621088633.3	2016/09
35	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种适用既有门窗的节能窗	实用新型	ZL201621088763.7	2016/09
36	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种女儿墙根部的保温防水结构	实用新型	ZL201621088766.0	2016/09
37	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种百叶帘帘片及百叶帘	实用新型	ZL201621094490.7	2016/09
38	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种智能家居室内机	实用新型	ZL201621138248.5	2016/10
39	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种地下室墙体构造	实用新型	ZL 201621175215.8	2016/10
40	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种阳台门上口构造	实用新型	ZL 201621191958.4	2016/10
41	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种采光顶用遮阳帘	实用新型	ZL 201621180054.1	2016/11
42	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种采光顶用遮阳帘	实用新型	ZL 201621183926.X	2016/11
43	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种无门槛门结构	实用新型	ZL 201621188213.2	2016/11
44	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种转角沉降缝构造	实用新型	ZL 201621207269.8	2016/11
45	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种垂直沉降缝结构	实用新型	ZL 201621207492.2	2016/11
46	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种运用踢脚线送风的送风装置及其新风输送系统	实用新型	ZL 201621243581.2	2016/11
47	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种窗上口构造	实用新型	ZL 201621313117.6	2016/12
48	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种卷帘机构	实用新型	ZL201621325964.4	2016/12
49	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种用于外遮阳的门窗结构	实用新型	ZL201621333864.6	2016/12
50	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种遮阳卷帘机构	实用新型	ZL201621399130.8	2016/12
51	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种遮阳金属卷帘总成	实用新型	ZL201621401367.5	2016/12
52	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种节能除湿新风机	实用新型	ZL201720336873.9	2017/03
53	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新型的双冷源新风机及空调系统	实用新型	ZL201721249075.9	2017/09
54	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种墙体保温复合板及复合板内保温系统	实用新型	ZL201821762047.1	2018/10
55	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种穿墙管道的气密性套管结构	实用新型	ZL201821762043.3	2018/10
56	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种建筑顶部开口处活动式采光遮阳装置	实用新型	ZL201821316077.X	2018/08

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
57	上海朗绿建筑科技股份有限公司	适用于被动式建筑的通风管道出屋面结构	实用新型	ZL201821498086.5	2018/09
58	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种窗口固定式采光遮阳装置	实用新型	ZL201821316080.1	2018/08
59	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种被动式建筑用自动应急透气窗	实用新型	ZL201821892711.4	2018/11
60	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种适用斜顶窗户的遮阳百叶及包含其的斜顶窗户构造	实用新型	ZL201821525970.3	2018/09
61	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种带附框的被动房外窗用窗口构造	实用新型	ZL201821476270.X	2018/09
62	上海朗绿建筑科技股份有限公司	双冷源新风除湿机组	实用新型	ZL201822010674.6	2018/11
63	上海朗绿建筑科技股份有限公司	壁挂式全热回收新风除湿机组	实用新型	ZL201822010660.4	2018/11
64	上海朗绿建筑科技股份有限公司	双蒸发器新风除湿机组	实用新型	ZL201821983286.X	2018/11
65	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种触摸屏安装底盒	实用新型	ZL201821407810.9	2018/08
66	上海朗绿建筑科技股份有限公司	二氧化钛光催化降解检测装置	实用新型	ZL201821650817.3	2018/10
67	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种基于多联机的多功能调控空调系统	实用新型	ZL201821904549.3	2018/11
68	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种用于降膜蒸发器的分配器、降膜蒸发器	实用新型	ZL201822125335.2	2018/12
69	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种空调、生活热水两用的风冷热泵	实用新型	ZL201821967201.9	2018/11
70	上海朗绿建筑科技股份有限公司	分户式毛细管辐射空调系统	实用新型	ZL201822015404.4	2018/12
71	上海朗绿建筑科技股份有限公司	平行送风式冷柜	实用新型	ZL201822189887.X	2018/12
72	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种防漏风保温风管	实用新型	ZL201822015403.X	2018/12
73	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种恒正压的新风系统	实用新型	ZL201920283124.3	2019/03
74	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种自适应恒正压的新风系统	实用新型	ZL201920283153.X	2019/03
75	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种室内透风结构	实用新型	ZL201822145423.9	2018/12
76	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种埋大管径管的叠合楼板结构	实用新型	ZL201821983256.9	2018/11
77	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种地埋管布置结构	实用新型	ZL201821892713.3	2018/11
78	上海朗绿建筑科技股份有限公司	GLV 及新风的温湿度独立控制系统及其安装室	实用新型	ZL201620527004.X	2016/06
79	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种建筑外围护毛细管的降温集热系统及建筑物	实用新型	ZL201921281252.0	2019/08
80	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种门框处透风槽结构	实用新型	ZL201921193960.9	2019/07
81	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种余热回收型高送风温度新风除湿机组	实用新型	ZL201921443915.4	2019/09
82	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种被动房除湿空调机组	实用新型	ZL201921443911.6	2019/09
83	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种分体式湿膜加湿器及空调	实用新型	ZL201921104753.1	2019/07
84	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种排水装置、空调及除湿器	实用新型	ZL201921355207.5	2019/08
85	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种多联机系统	实用新型	ZL201921401994.2	2019/08
86	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种空气源热泵系统及中央空调系统	实用新型	ZL 201921596878.0	2019/09
87	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种热回收机组	实用新型	ZL201921357285.9	2019/08
88	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种结合装配式叠合板的新型构造	实用新型	ZL201921670758.0	2019/10
89	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种太阳能驱动的循环式玻璃采光顶喷淋降温装置及系统	实用新型	ZL202021334904.5	2020/07
90	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种带有自动清洁功能的外遮阳卷帘	实用新型	ZL202021505750.1	2019/07
91	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种具有延缓腐烂的垃圾桶	实用新型	ZL201921796390.2	2019/10
92	上海朗绿建筑科技股份有限公司	水力模块及可分户分室调节的中央冷热源辐射空调系统	实用新型	ZL202020190389.1	2020/02

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
93	上海朗绿建筑科技股份有限公司	防结露水力模块腔体	实用新型	ZL202020190233.3	2020/02
94	上海朗绿建筑科技股份有限公司	水泵收水装置及带有该装置的水力模块	实用新型	ZL202020240474.4	2020/03
95	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种换热装置与应用该换热装置的新风机组	实用新型	ZL202021090684.6	2020/06
96	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种滑轨式水力模块箱	实用新型	ZL202020980153.8	2020/06
97	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种可调空调新风机组	实用新型	ZL202020981177.5	2020/06
98	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新风机	实用新型	ZL202020982051.X	2020/06
99	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种外齐式外窗安装结构	实用新型	ZL202021591266.5	2020/08
100	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种具有防冻功能的新风机	实用新型	ZL202021719597.2	2020/08
101	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种电极加湿装置	实用新型	ZL202022152331.0	2020/09
102	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种空调系统	实用新型	ZL202022153309.8	2020/09
103	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种保温通风管道及风管连接件及风管组合件	实用新型	ZL202022152388.0	2020/09
104	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新型的空调机组	实用新型	ZL202022153421.1	2020/09
105	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种角式超薄自动排气阀及管路结构	实用新型	ZL202022173257.0	2020/09
106	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种旋流风口	实用新型	ZL 201720474955.X	2017/05
107	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种吊顶板辐射空调系统	实用新型	ZL 201820212852.0	2018/02
108	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种水系统空调	实用新型	ZL 201820887852.0	2018/06
109	上海朗绿建筑科技股份有限公司	高效热回收型新风空调机组	实用新型	ZL202022939538.2	2020/12
110	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种一体式高效热回收新风空调机组	实用新型	ZL202022939539.7	2020/12
111	上海朗绿建筑科技股份有限公司	新风空调机组	实用新型	ZL202022939640.2	2020/12
112	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种双冷却新风空调机组	实用新型	ZL202022939802.2	2020/12
113	上海朗绿建筑科技股份有限公司	墙面毛细管防结露构造及房屋	实用新型	ZL202121050533.2	2021/05
114	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种地源热泵系统的埋管底穿管结构	实用新型	ZL202020356553.1	2020/03
115	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种地源热泵系统的埋管侧穿管结构	实用新型	ZL202020244312.8	2020/03
116	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新型送风管	实用新型	ZL202020187079.4	2020/02
117	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种新风分配系统及房屋	实用新型	ZL202020244343.3	2020/03
118	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种升降式新风机及新风机系统	实用新型	ZL202021570819.9	2020/07
119	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种吊顶设备的装饰罩壳、新风机组件	实用新型	ZL202020966259.2	2020/06
120	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种水浸探测器安装结构	实用新型	ZL202021581477.0	2020/08
121	上海朗绿建筑科技股份有限公司	一种地面送风装置、风管及温湿度独立控制空调系统	实用新型	ZL202021411349.1	2020/07
122	上海朗绿建筑科技股份有限公司	移动收纳组合柜 (TOX)	外观	ZL 201730116889.4	2017/04
123	上海朗绿建筑科技股份有限公司	带图形用户界面的空调控温器	外观	ZL201930394869.2	2019/07
124	上海朗绿建筑科技股份有限公司	吊装水力模块	外观	ZL202030696779.1	2020/11
125	上海朗绿建筑科技股份有限公司	温控面板	外观	ZL202330273335.0	2023/05
126	上海循康建筑科技有限公司	一种环保装修的方法及系统, 及计算机可读存储介质	发明	ZL201910626434.5	2019/07
127	朗绿慧居建筑科技有限公司	使用雾化降温外墙的建筑结构的方法	发明	ZL201110093795.1	2011/04
128	朗绿慧居建筑科技有限公司	多冷凝器及双回风旁通的除湿新风机组及空气调节方法	发明	ZL201610383924.3	2016/06

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
129	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种基于温湿度独立处理的新风除湿机	实用新型	ZL201921395384.6	2019/08
130	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种辐射顶板结构	实用新型	ZL202020156727.X	2020/02
131	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种辐射顶板结构	实用新型	ZL 202020156737.3	2020/02
132	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种新风分配系统和新风建筑构造	实用新型	ZL202020156738.8	2019/12
133	朗绿慧居建筑科技有限公司	分体式水力模块	实用新型	ZL202020190234.8	2020/02
134	朗绿慧居建筑科技有限公司	适用于房间多环路辐射末端的分集水器	实用新型	ZL 202020190231.4	2020/02
135	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种水力模块	实用新型	ZL 202020190268.7	2020/02
136	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种双层密封式保温结构及水力模块	实用新型	ZL202020187088.3	2020/02
137	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种双层密封箱体结构及水力模块	实用新型	ZL 202020187127.X	2020/02
138	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种 L 型风管加湿装置	实用新型	ZL 202020190388.7	2020/02
139	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种温湿分控空调系统	发明	ZL202010161505.1	2020/03
140	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种顶棚结构、房屋	实用新型	ZL 202020364206.3	2020/03
141	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种自绝热过梁式水管	实用新型	ZL202020244335.9	2020/03
142	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种导热地送静压箱以及房屋	实用新型	ZL202020243944.2	2020/03
143	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种新风系统及房屋	实用新型	ZL202020980258.3	2020/06
144	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种房屋顶棚结构及一种房屋	实用新型	ZL 202020364203.X	2020/03
145	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种分集水器	实用新型	ZL202020979153.6	2020/06
146	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种户式辐射末端系统	实用新型	ZL202020979129.2	2020/06
147	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种分集水器保温盒及一种分集水器保温盒组	实用新型	ZL202020979865.8	2020/06
148	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种用于管道的防水引流装置	实用新型	ZL202022498199.9	2020/11
149	朗绿慧居建筑科技有限公司	传感器面板	外观	ZL202030797607.3	2020/12
150	朗绿慧居建筑科技有限公司	温度控制面板	外观	ZL202130310241.7	2021/05
151	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种高强度保温风管及地面铺设结构	实用新型	ZL202122193463.2	2021/09
152	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种新型家具柜及室内温度调节系统	发明	ZL202110253698.8	2021/03
153	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种保温穿管结构梁	实用新型	ZL202020890162.8	2020/05
154	朗绿慧居建筑科技有限公司	用于顶棚辐射空调管路系统的穿管门套	实用新型	ZL202020890650.9	2020/05
155	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种踢脚线式送风管及踢脚线式送风管组合	实用新型	ZL202020187101.5	2020/02
156	朗绿慧居建筑科技有限公司	地送风地板面层结构	实用新型	ZL202020243920.7	2020/03
157	朗绿慧居建筑科技有限公司	地送风地板面层结构	实用新型	ZL202020243946.1	2020/03
158	朗绿慧居建筑科技有限公司	地送风地板面层结构	实用新型	ZL202020244356.0	2020/03
159	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种变位承插式通风踢脚线	实用新型	ZL202021530644.9	2020/07
160	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种单节管单元以及铰接式通风踢脚线	实用新型	ZL202021542098.0	2020/07
161	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种可弯折通风踢脚线、透风孔堵头以及组件	实用新型	ZL202021720161.5	2020/08
162	朗绿慧居建筑科技有限公司	一种吊顶结构	实用新型	ZL202221244956.2	2022/05
163	南京绿慧能源科技有限公司	一种辐射空调控制系统、控制方法及存储介质	发明	ZL 202010103594.4	2020/02
164	南京绿慧能源科技有限公司	一种地源管检测装置及方法	发明	ZL202010489807.1	2020/06

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
165	南京绿慧能源科技有限公司	一种新风系统及一种房屋	发明	ZL202010832693.6	2020/08
166	南京绿慧能源科技有限公司	一种超高效直膨热回收式除湿新风机	实用新型	ZL201621138933.8	2016/10
167	南京绿慧能源科技有限公司	一种双通道分离式高效除湿新风机	实用新型	ZL201621138920.0	2016/10
168	南京绿慧能源科技有限公司	一种触摸屏一体机	实用新型	ZL201621138244.7	2016/10
169	南京绿慧能源科技有限公司	一种换热器管路及换热器	实用新型	ZL 201621180139.X	2016/11
170	南京绿慧能源科技有限公司	一种内保温窗洞口结构	实用新型	ZL 201621088785.3	2016/09
171	南京绿慧能源科技有限公司	一种新型的温湿度独立控制系统	实用新型	ZL 201621174848.7	2016/10
172	南京绿慧能源科技有限公司	与除湿新风机联合运行的显热多联机	实用新型	ZL 201621175779.1	2016/10
173	南京绿慧能源科技有限公司	一种断冷桥结构	实用新型	ZL 201621207529.1	2016/11
174	南京绿慧能源科技有限公司	一种控制二氧化碳浓度的新风控制系统	实用新型	ZL 201621252158.9	2016/11
175	南京绿慧能源科技有限公司	一种组合式室内通气系统	实用新型	ZL 201621271931.6	2016/11
176	南京绿慧能源科技有限公司	一种防冻裂装置	实用新型	ZL 201621260414.9	2016/11
177	南京绿慧能源科技有限公司	一种窗台板	实用新型	ZL 201621267220.1	2016/11
178	南京绿慧能源科技有限公司	一种除霾低噪新风机	实用新型	ZL 201621267944.6	2016/11
179	南京绿慧能源科技有限公司	一种温湿度控制新风机	实用新型	ZL 201621281817.1	2016/11
180	南京绿慧能源科技有限公司	一种止回阀	实用新型	ZL 201621292082.2	2016/11
181	南京绿慧能源科技有限公司	辐射加新风空调系统的热泵装置和辐射加新风空调系统	实用新型	ZL 201621309634.6	2016/12
182	南京绿慧能源科技有限公司	一种夹心保温墙体的窗下口结构	实用新型	ZL 201621323025.6	2016/12
183	南京绿慧能源科技有限公司	一种自动调节出风温度的新风机	实用新型	ZL 201621323024.1	2016/12
184	南京绿慧能源科技有限公司	一种多温度饮用水的步进式开水器	实用新型	ZL201822169644.X	2018/12
185	南京绿慧能源科技有限公司	毛细管网辐射空调系统	实用新型	ZL201921391569.X	2019/08
186	南京绿慧能源科技有限公司	一种新风机组加湿器	实用新型	ZL 201921391612.2	2019/08
187	南京绿慧能源科技有限公司	一种模块化新风机及房屋	实用新型	ZL 202020191598.8	2020/02
188	南京绿慧能源科技有限公司	一种加湿再热外置型新风机	实用新型	ZL202020156736.9	2020/02
189	南京绿慧能源科技有限公司	一种温度探头组件、一种顶棚及一种房屋	实用新型	ZL 202020243902.9	2020/03
190	南京绿慧能源科技有限公司	一种高效辐射空调系统水质稳定装置	实用新型	ZL202020285769.3	2020/03
191	南京绿慧能源科技有限公司	一种可切换式新风过滤器	实用新型	ZL 202020248591.5	2020/03
192	南京绿慧能源科技有限公司	一种冷热水管与冷热水管组件	实用新型	ZL202020244289.2	2020/03
193	南京绿慧能源科技有限公司	风量均流式新风分配器	实用新型	ZL202121490961.7	2021/07
194	南京绿慧能源科技有限公司	地面新风系统	实用新型	ZL202121838884.X	2021/08
195	南京绿慧能源科技有限公司	一种联合供暖制冷系统	实用新型	ZL202123274475.4	2021/12
196	南京绿慧能源科技有限公司	一种辐射板组件、一种顶棚及一种房屋	实用新型	ZL202020363187.2	2020/03
197	南京绿慧能源科技有限公司	一种空调排气装置及房屋	实用新型	ZL202020981425.6	2020/06
198	南京绿慧能源科技有限公司	一种隐藏式新风管路系统	实用新型	ZL202020287064.5	2020/03
199	南京绿慧能源科技有限公司	一种新风通风结构	实用新型	ZL202020892416.X	2020/05
200	南京绿慧能源科技有限公司	一种补偿式异形截面通风机构	实用新型	ZL202021532389.1	2020/07

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	专利权名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日期
201	南京绿慧能源科技有限公司	一种自动开合的空调外机防晒降温卷帘及空调安装系统	实用新型	ZL202021414661.6	2020/07
202	南京绿慧能源科技有限公司	一种新风入户系统以及建筑结构	实用新型	ZL202021653751.0	2020/08
203	南京绿慧能源科技有限公司	带显示空气环境图形用户界面的显示屏幕面板	外观	ZL202030497344.4	2020/08
204	上海循康建筑科技有限公司	一种防伪装置	实用新型	ZL201921985696.2	2019/11
205	上海循康建筑科技有限公司	一种智能化通风装置及安装结构	实用新型	ZL201922234511.0	2019/12
206	上海循康建筑科技有限公司	一种甲醛释放量检测系统	实用新型	ZL201922266300.5	2019/12

2.66 项软件著作权资产

序号	权利人	无形资产名称和内容	软著登记号	软著首次发表日期/ 开发完成日
1	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思空气指标管理系统应用软件 V1.0	2014SR070046	2014/03
2	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思 APP 后台管理系统应用软件 V1.0	2014SR070045	2014/03
3	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思室内环境指数应用软件 V1.0	2014SR069911	2014/03
4	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思账号管理系统应用软件 V1.0	2014SR069820	2014/03
5	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思广告活动管理系统应用软件 V1.0	2014SR068118	2014/03
6	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海朗思家温湿度自动控制系统应用软件 V1.0	2015SR051050	2014/12
7	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海朗思家自动控制系统应用软件 V1.0	2015SR049396	2014/12
8	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海朗思家设备开关机控制系统应用软件 V1.0	2015SR053275	2014/12
9	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海朗思家风机盘管自动控制系统应用软件 V1.0	2015SR050915	2014/12
10	上海朗绿建筑科技股份有限公司	装饰装修材料化学物质管理系统软件 V1.0	2016SR000484	2015/09
11	上海朗绿建筑科技股份有限公司	基于 Modbus 协议的楼宇科技系统管理软件 [简称：楼宇科技系统管理软件]V1.0	2016SR046706	2015/11
12	上海朗绿建筑科技股份有限公司	基于 Modbus 协议的楼宇科技系统服务器控制软件 [简称：楼宇科技系统服务器控制软件]V1.0	2016SR046701	2015/11
13	上海朗绿建筑科技股份有限公司	健康家居材料采购平台系统软件 V1.0	2017SR006073	2016/09
14	上海朗绿建筑科技股份有限公司	工程材料实验检测数据管理系统 V1.0	2018SR778286	2018/05
15	上海朗绿建筑科技股份有限公司	装饰装修材料产品信息管理系统 V1.0	2018SR778267	2018/05
16	上海朗绿建筑科技股份有限公司	装修工程供应链溯源管理软件 V1.0	2018SR776239	2018/06
17	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家应用软件（Android 版）V1.0	2018SR778275	2018/06
18	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿建筑科技系统用户信息服务支持系统 V1.0	2019SR0228578	2018/06
19	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿建筑科技系统移动端微信监控软件 V1.0	2019SR0228705	2018/06
20	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿建筑科技系统移动端监控软件 V1.0	2019SR0228758	2018/06
21	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家工程设备管理系统应用软件 [简称：至慧管家工程管理系统]V1.0	2019SR0241733	2018/06
22	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家应用软件（IOS 版） [简称：至慧管家]V1.0	2019SR0247024	2018/06
23	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家应用软件（Pad 版） [简称：至慧管家]V1.0	2019SR0247016	2018/07
24	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家应用软件（微信版） [简称：至慧管家]V1.0	2019SR0247048	2018/07

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	无形资产名称和内容	软著登记号	软著首次发表日期/ 开发完成日
25	上海朗绿建筑科技股份有限公司	产值管理系统软件 [简称：产值管理系统]V1.0	2018SR981428	2018/07
26	上海朗绿建筑科技股份有限公司	户式化建筑科技系统中间件软件 V1.0	2019SR1029943	2019/05
27	上海朗绿建筑科技股份有限公司	户式化安卓软件标准化方法软件 V1.0	2019SR1031541	2019/05
28	上海朗绿建筑科技股份有限公司	IBSAAS-前端软件 V1.0	2019SR1031091	2019/05
29	上海朗绿建筑科技股份有限公司	户式化建筑科技数据平台管理系统后台软件 V1.0	2019SR1034382	2019/05
30	上海朗绿建筑科技股份有限公司	智慧管家 ios 端智能家居控制软件 V1.0	2019SR1025152	2019/05
31	上海朗绿建筑科技股份有限公司	户式化建筑科技系统移动端监控软件 V1.0	2019SR1034393	2019/05
32	朗绿慧居建筑科技有限公司	户室楼宇科技系统后台数据采集和控制软件 V1.0	2016SR092460	2015/05
33	朗绿慧居建筑科技有限公司	户室楼宇科技系统云服务管理软件 V1.0	2016SR095708	2015/05
34	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居辐射空调控制系统中间件软件 V1.0	2019SR0228718	2018/07
35	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居辐射空调控制系统移动端监控软件 V1.0	2019SR0228668	2018/07
36	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居 IBSAAS-前端软件 V1.0	2019SR1431953	2019/05
37	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居户式化安卓软件标准化方法软件 V1.0	2019SR1431945	2019/05
38	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居户式化建筑科技数据平台管理系统后台软件 V1.0	2019SR1432178	2019/05
39	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居户式化建筑科技系统移动端监控软件 V1.0	2019SR1432168	2019/05
40	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居智慧管家 ios 端智能家居控制软件 V1.0	2019SR1431969	2019/05
41	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居全屋信息屏安卓标准化软件 V1.0	2019SR1431599	2019/10
42	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居至慧管家软件后台配置软件 V1.0	2019SR1433675	2019/10
43	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居至慧管家后台对外接口软件 V1.0	2019SR1431619	2019/10
44	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居智能家居 adapter 软件 [简称：Adapter]V1.0	2019SR1431962	2019/10
45	朗绿慧居建筑科技有限公司	慧居甲壳虫移动端监控软件 V1.0	2019SR1431609	2019/10
46	南京绿慧能源科技有限公司	智慧物联系统移动端监控软件 [简称：移动端监控软件]V1.0	2018SR119976	2017/12
47	南京绿慧能源科技有限公司	智慧物联系统前端数据采集与控制软件 [简称：前端数据采集与控制软件]V1.0	2018SR140929	2017/12
48	南京绿慧能源科技有限公司	智慧物联系统服务器中间件软件 [简称：中间件软件]V3.01	2018SR125841	2017/12
49	南京绿慧能源科技有限公司	湿膜加湿器应用控制软件 V1.0	2019SR0912422	2018/05
50	南京绿慧能源科技有限公司	湿膜加湿器远程控制 APP 软件 V1.0	2019SR0928052	2018/08
51	南京绿慧能源科技有限公司	新风机组智能维护管理系统 V1.0	2019SR0914461	2018/08
52	南京绿慧能源科技有限公司	智能环保 PM2.5 净化工作平台 V1.0	2019SR0928049	2018/10
53	南京绿慧能源科技有限公司	智能环保空气净化机组运维管理系统 V1.0	2019SR0919482	2018/10
54	南京绿慧能源科技有限公司	通风空调新型环保节能控制系统 V1.0	2019SR0913728	2018/11
55	南京绿慧能源科技有限公司	智能毛细管辐射空调控制应用软件 V1.0	2019SR0929491	2018/12
56	南京绿慧能源科技有限公司	风冷热泵中央空调空气调节系统 V1.0	2019SR0914451	2018/12
57	南京绿慧能源科技有限公司	综合供能系统成本快速测算软件 V1.1	2021SR0860312	2019/12
58	南京绿慧能源科技有限公司	集中式冷热源系统设备管理服务软件 V1.0	2023SR0959435	2022/12

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权利人	无形资产名称和内容	软著登记号	软著首次发表日期/ 开发完成日
59	南京绿慧能源科技有限公司	集中式冷热源系统后台数据采集与控制软件 V1.0	2023SR0957798	2022/12
60	南京绿慧能源科技有限公司	集中式冷热源系统能效分析优化软件 V1.0	2023SR0901841	2022/12
61	南京绿慧能源科技有限公司	自由方舟产品计量计费软件	2023SR1336374	2023/06
62	上海循康建筑科技有限公司	循源工程装修溯源管理软件 V1.0	2019SR1363075	2019/07
63	上海循康建筑科技有限公司	循源环保材料数据库软件 V1.0	2019SR1409710	2019/10
64	上海循康建筑科技有限公司	循源环保装修循源码配置小程序软件 [简称：循源码配置小程序]V1.0	2019SR1409894	2019/09
65	上海循康建筑科技有限公司	循源环保建材小程序软件 [简称：循源环保建材小程序]V1.0	2019SR1409839	2019/08
66	上海循康建筑科技有限公司	循源家庭环保装修管理软件 V1.0	2019SR1409705	2019/09










3.142 项注册商标

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
1	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 2 类	16114693	2026.03.13
2	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 4 类	16121977	2026.03.27
3	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 5 类	16122695	2026.03.13
4	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 6 类	16113459	2026.03.13
5	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 7 类	16122883	2026.03.27
6	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 8 类	16122964	2026.03.27
7	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 9 类	16123428	2026.03.13
8	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 10 类	16123487	2026.03.13
9	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 11 类	16123639	2026.03.13
10	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 12 类	16123928	2026.03.13
11	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 13 类	16123622	2026.03.13
12	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 14 类	16123650	2026.03.13
13	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 15 类	16123697	2026.03.13


上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
14	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 16 类	16123878	2026.03.13
15	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 17 类	16115311	2026.03.13
16	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 18 类	16114965	2026.03.13
17	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 19 类	16113662	2026.03.13
18	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 20 类	16113591	2026.04.27
19	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 21 类	16113686	2026.03.13
20	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 22 类	16113785	2026.03.13
21	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 23 类	16113819	2026.03.13
22	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 24 类	16113866	2026.03.13
23	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 25 类	16113903	2026.03.13
24	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 26 类	16114031	2026.03.13
25	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 27 类	16114088	2026.03.13
26	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 28 类	16114766	2026.03.13
27	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 29 类	16123776	2026.05.06
28	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 30 类	16123829	2026.05.06
29	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 31 类	16123860	2026.05.06
30	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 34 类	16124021	2026.03.13
31	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 35 类	16112970	2026.03.13
32	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗綠	第 36 类	16113019	2026.03.13

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
33	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 37 类	16113071	2026.03.13
34	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 38 类	16113113	2026.03.13
35	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 39 类	16113241	2026.03.13
36	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 40 类	16113274	2026.03.13
37	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 41 类	16113309	2026.04.27
38	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 42 类	16113312	2026.03.13
39	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 43 类	16113369	2026.04.27
40	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 44 类	16113400	2026.03.13
41	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 45 类	16113553	2026.03.13
42	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 1 类	16132988	2026.03.27
43	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 2 类	16126143	2026.03.13
44	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 2 类	33115434	2029.06.06
45	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 3 类	16133027	2026.03.27
46	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 3 类	33115468	2029.06.06
47	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 4 类	16133135	2026.03.13
48	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 5 类	16133206	2026.04.27
49	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 6 类	16133300	2026.03.13
50	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 6 类	44322925	2030.10.20
51	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 6 类	44322937	2030.10.20

















上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
52	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 7 类	16133448	2026.03.13
53	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 8 类	16133501	2026.03.13
54	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 9 类	16133812	2026.03.13
55	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家	第 9 类	28937069	2029.03.13
56	上海朗绿建筑科技股份有限公司	IBSTEWARD	第 9 类	28942692	2028.12.20
57	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 9 类	32856693	2029.07.06
58	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 9 类	44340621	2030.10.27
59	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 9 类	44323475	2030.10.13
60	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 10 类	16133885	2026.03.13
61	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 11 类	16133992	2026.03.13
62	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 13 类	16134074	2026.03.13
63	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 14 类	16134144	2026.03.13
64	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 15 类	16134239	2026.03.13
65	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 16 类	16134312	2026.03.13
66	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 17 类	16134444	2026.03.13
67	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 18 类	16134542	2026.03.27
68	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 19 类	16097957	2026.03.06
69	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 19 类	33111040	2029.06.06
70	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 20 类	16134640	2026.03.13
71	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 20 类	33106017	2029.06.06

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告




序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
72	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 21 类	16134935	2026.03.13
73	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 22 类	16135027	2026.03.13
74	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 23 类	16135082	2026.03.13
75	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 24 类	16135119	2026.03.27
76	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 24 类	33109583	2029.06.06
77	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 26 类	16135156	2026.03.27
78	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 27 类	16135184	2026.03.13
79	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 27 类	33115778	2029.06.06
80	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 28 类	16135231	2026.03.27
81	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 29 类	16135226	2026.03.27
82	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 30 类	16135269	2026.05.27
83	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 31 类	16135275	2026.03.13
84	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 32 类	16135317	2026.03.13
85	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 33 类	16135294	2026.03.13
86	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 34 类	16135342	2026.03.13
87	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 35 类	16096770	2026.03.06
88	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANOLEAF	第 35 类	16135345	2026.03.13
89	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗居请源	第 35 类	17290525	2026.08.27
90	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 35 类	33103821	2029.05.27
91	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 35 类	44337606	2030.10.20

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
92	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 35 类	44334463	2030.10.27
93	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 36 类	16096813	2026.03.06
94	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 36 类	16135364	2026.03.13
95	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	16135421	2026.03.20
96	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	16096945	2026.03.13
97	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	44339068	2030.10.27
98	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 37 类	44327189	2030.10.13
99	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	33103840	2029.06.06
100	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	32844529	2029.04.27
101	上海朗绿建筑科技股份有限公司	IBSTEWARD	第 37 类	28948465	2029.01.06
102	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家	第 37 类	28936304	2028.12.27
103	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	17115740	2026.10.27
104	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 37 类	17115452	2026.08.20
105	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 38 类	16096993	2026.03.06
106	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 39 类	16097061	2026.03.06
107	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 40 类	16097157	2026.03.13
108	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 40 类	44328651	2030.10.20
109	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 40 类	44330794	2030.10.13
110	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 41 类	16097202	2026.03.13
111	上海朗绿建筑科技股份有限公司		第 42 类	16097440	2026.03.13

上海同达创业投资股份有限公司拟接受股权赠与所涉及的
上海朗绿建筑科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
112	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿	第 42 类	44346062	2030.10.20
113	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 42 类	44335573	2030.10.27
114	上海朗绿建筑科技股份有限公司	循源	第 42 类	35083824	2029.08.06
115	上海朗绿建筑科技股份有限公司	WELL inside	第 42 类	33103465	2029.05.27
116	上海朗绿建筑科技股份有限公司	IBSTEWARD	第 42 类	28942825	2028.12.20
117	上海朗绿建筑科技股份有限公司	至慧管家	第 42 类	28951721	2029.03.20
118	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 42 类	16135477	2026.03.13
119	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 43 类	16097436	2026.03.06
120	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 44 类	16125828	2026.03.13
121	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDLEAF	第 45 类	16126182	2026.03.13
122	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思家	第 37 类	15803986	2026.01.20
123	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思家	第 40 类	15803990	2026.01.20
124	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思家	第 42 类	15803989	2026.01.20
125	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思人居	第 37 类	13955183	2025.04.13
126	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗思人居	第 42 类	13955220	2025.07.06
127	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDSKY 朗思人居	第 37 类	13946530	2025.08.06
128	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDSKY 朗思人居	第 42 类	13946574	2025.08.06
129	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDSKY	第 42 类	13946601	2025.08.06
130	上海朗绿建筑科技股份有限公司	LANDSKY	第 37 类	13955162	2025.08.20

序号	申请人	商标内容	注册类别	注册证号	有效期(截至)
131	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿一加一	第 11 类	46502003	2031.04.06
132	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿一加一	第 40 类	46484258	2031.04.06
133	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿一加一	第 37 类	46467099	2031.04.06
134	朗绿慧居建筑科技有限公司		第 19 类	14711650	2025.07.20
135	朗绿慧居建筑科技有限公司		第 7 类	14719613	2025.10.13
136	朗绿慧居建筑科技有限公司		第 7 类	14714442	2025.09.06
137	南京绿慧能源科技有限公司	绿慧	第 40 类	39578235	2030.03.20
138	南京绿慧能源科技有限公司	绿慧	第 42 类	39588098	2030.03.20
139	上海循康建筑科技有限公司	循康	第 9 类	37414829	2029.11.27
140	上海循康建筑科技有限公司	循康	第 42 类	37413342	2029.11.27
141	上海朗绿建筑科技股份有限公司	朗绿智多芯	第 9 类	61562864	2032.06.13
142	上海朗绿建筑科技股份有限公司	慧居智多芯	第 9 类	61559057	2032.06.13

(四) 引用其他机构报告

本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天职业字[2023]53347号专项审计报告。

(五) 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表

大会常务委员会第十五次会议修订)；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)；

7. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布•根据2020年国务院令第732号修改)；

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第32号)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过)；

10. 《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)；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令第709号)修订)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009年9月11日国资产权【2009】941号)；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委 财政部 证监会令第36号)；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年中华人民共和国财政部令第86号公布根据2019年中华人民共和国财政部令第97号修改)；

15. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(2017年8月23日,财资【2017】43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号)；

3. 《资产评估准则术语 2020》(中评协【2020】31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——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
15. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协【2023】14号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
19. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
20. 《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）；
21. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）。

（三）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 机动车行驶证；
3. 专利证；
4. 商标注册证；
5. 著作权权属证明；
6. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
7. 其他有关产权证明。

（四） 取价依据

1. 企业提供的资料

- （1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3） 企业填报的未来收益预测表；

2. 国家有关部门发布的资料

- （1） 《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. 资产评估机构收集的资料

- （1） 同花顺金融数据库；
- （2） 评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4） 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

（1） 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2） 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3） 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析:

考虑上海朗绿建筑科技股份有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定,未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量,因此,本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析:

由于被评估单位属非上市公司,同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大,且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少,可比交易案例的经营和财务数据也很难取得,无法计算适当的价值比率,故本次评估不适用市场法。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求,因此,本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上,本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1. 收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算,具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础,采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上,加上非经营性、溢余资产的价值,减去非经营性、溢余负债的价值,得出被评估单位企业整体价值,之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中,需要进一步解释的事项如下:

(1) 企业自由现金流(FCFF)的计算

$FCFF = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{财务费用扣税后} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加}$

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下:

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

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

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

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

t：被评估单位适用的所得税率；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

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

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下，对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出的长期投资单位的股东全部权益的市场价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资企业持有被投资单位股权的价值；对于参股的长期股权投资价值的确定：历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值，历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余
负债价值

2. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对上海朗绿建筑科技股份有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除上海朗绿建筑科技股份有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是应收账款及应收票据、预付款项、其他应收款、合同资产、长期应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 存货：主要为未结算工程，系被评估单位施工完成但尚未结算的工程成本和前期运维费。对于前期运维费按照核实后账面值确认评估值；对于建造合同形成的已完工未结算资产，系按照单个项目为核算对象，分别核算工程施工成本，项目未完工前，按单个项目归集所发生的实际施工成本，期末未完工工程项目按照累计发生的工程施工成本和累计确认的合同毛利扣除已经办理结算的价款列示。

(4) 长期股权投资：

长期股权投资主要为对下属公司和联营公司的投资，共计 7 家。根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期投资分别采用不同的评估方法。

①对投资比例在 50%以上，或者虽然投资比例低于 50%但是对被投资单位拥有实际控制权，企业按权益法进行核算，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定

该项长期投资的评估值。

②对于持股比例较小，能够取得评估基准日参股企业财务报表的，以报表所有者权益与持股比例的乘积确定该项长期投资的股权价值；对于无法取得评估基准日参股企业财务报表，但取得了评估基准日上一年度年末会计报表的参股长期投资，以被投资单位评估基准日上一年度年末会计报表的所有者权益与持股比例的乘积确定该项长期投资的股权价值；对于既无法取得评估基准日会计报表，又无法取得评估基准日上一年度年末会计报表的参股股权投资，以审定账面价值作为评估值。

(5) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

(6) 使用权资产：被评估单位的使用权资产为租赁的办公楼等，评估人员核查了基准日被评估单位租赁合同及相关审计报告等，并查阅被评估单位账务处理记录，以核实后的账面值为评估值。

(7) 无形资产

无形资产包括外购的软件以及专利权资产等表外无形资产。

外购软件：对于外购的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置价确定评估值。

专利权资产等表外无形资产：本次评估其他无形资产采用重置成本法进行评估，以现时条件下重新取得全新的被评估无形资产所需的全部成本，扣除截止到

评估基准日被评估无形资产发生的贬值来确定被评估资产重置成本。被评估资产价值估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

(8) 长期待摊费用：评估人员了解了其合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出和摊余情况，了解形成新资产和权利及尚存情况。经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

(9) 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享有的资产和权利价值作为评估值。

(10) 其他非流动资产：为发行上市的费用，以核实后账面值为评估值。

(11) 负债

负债主要包括应付账款、合同负债、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、租赁负债、预计负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独

立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法

规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一） 基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；

5. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

6. 假设被评估单位截至评估报告日已签订的租赁事项未来到期续租且租金保持不变。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 31,636.57 万元，评估值 42,449.33 万元，增值额为 10,812.76 万元，增值率为 34.18%；负债账面价值为 19,493.74 万元，评估值 19,493.74 万元，无增减值变化；所有者权益账面值为 12,142.83 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 22,955.59 万元，增值额为 10,812.76 万元，增值率

为 89.05%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	18,920.16	18,920.16	-	-
非流动资产	12,716.41	23,529.17	10,812.76	85.03
其中：长期应收款	1.66	1.66	-	-
长期股权投资	11,330.84	21,805.66	10,474.82	92.45
固定资产	13.76	31.88	18.12	131.69
使用权资产	400.09	400.09	-	-
无形资产	726.71	1,046.53	319.82	44.01
长期待摊费用	25.20	25.20	-	-
递延所得税资产	192.29	192.29	-	-
其他非流动资产	25.86	25.86	-	-
资产总计	31,636.57	42,449.33	10,812.76	34.18
流动负债	19,144.20	19,144.20	-	-
非流动负债	349.54	349.54	-	-
负债总计	19,493.74	19,493.74	-	-
所有者权益	12,142.83	22,955.59	10,812.76	89.05

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算合并报表归属于母公司股东全部权益价值为人民币 39,648.96 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 39,648.96 万元，采用资产基础法得出的评估结果 22,955.59 万元，收益法评估结果比资产基础法高 16,693.37 万元，差异比例是 72.72%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

（1）采用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，反映的是资产的经营能力（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条件的影响。

两种评估方法估算出的评估结果对企业价值内涵对象解释不同，通常情况下，企业拥有的客户资源、产品优势等无形资源难以全部在资产基础法评估结果中反映。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2. 最终评估结论选取

上海朗绿建筑科技股份有限公司所处行业为绿色建筑技术服务行业，以往年度的经营业绩稳步提升，未来年度的收益可以合理预测，与企业预期收益相关的风险报酬能估算计量。

企业的主要价值除了实物资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所具有的客户资源、产品优势等重要的无形资源的贡献。

综上，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，单体口径下，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围内的股东权益账面价值为 12,142.83 万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海朗绿建筑科技股份有限公司归属于母公司股东全部权益价值为 39,648.96 万元，增值额为 27,506.13 万元，增值率为 226.52%；合并口径下，上海朗绿建筑科技股份有限公司纳入评估范围内的归属于母公司股东权益账面价值为 22,450.03 万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海朗绿建筑科技股份有限公司归属于母公司股东全部权益价值为 39,648.96 万元，增值额为 17,198.93 万元，增值率为 76.61%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能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，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

2. 被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产

评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

经核实，暂未发现权属资料不全面或存在瑕疵的情形。

4. 评估程序受到限制的情形：

经核实，暂未发现评估程序受到限制的情形。

5. 评估资料不完整的情形：

经核实，暂未发现评估资料不完整的情形。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

截至评估基准日，被评估单位及其子公司存在如下尚在审理或执行中的诉讼或仲裁案件：

序号	原告/被申请人	被告/被申请人	受理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进展
1	朗慧建筑科技有限公司	重庆壹佰房地产开发有限公司	重庆市南岸区人民法院	建设工程施工合同纠纷	1、判令被告支付剩余合同款 499923.15 元及逾期付款利息； 2、判令被告向原告返还保证金 100,000 元； 3、本案全部诉讼费、保全费由被告承担。	一审判决： 1. 被告支付原告剩余工程款 381189.39 元； 2. 被告支付原告逾期付款利息； 3. 被告返还原告保证金 100000 元。 二审： 驳回上诉，维持原判。 根据公司说明，执行即将终本，尚未执行金额 481189.39 元。
2	朗慧建筑科技有限公司	北京银河伟业数字技术有限公司	济南市历城区人民法院	建设工程施工合同纠纷	1. 判令被告立即支付欠付工程款 3635995.37 元； 2. 判令被告向原告支付逾期付款违约金 1192606.48 元。自愿降低违约金，按每日万分之二主张即 477042.59 元)； 3. 本案全部诉讼费、保全费由被告承担。	一审判决： 1. 被告应付原告砂石外运工程款 834001.92 元； 2. 被告应付原告土方开挖工程款 53178.05 元； 3. 被告应付原告黄沙回填工程款 937004.76 元； 4. 被告应付原告测温井工程款 13707.12 元； 5. 上述一至四项共计 1837891.85 元，扣除被告已超付工程款，被告应付

序号	原告/申请人	被告/被申请人	受理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进展
						原告工程款 810938.08 元(含质保金); 6.被告应付原告逾期付款违约金。 二审: 驳回上诉,维持原判。 根据公司说明,已执行立案,尚未执行金额 810938.08 元。
3	陈飞	南京慧能源科技有限公司	南京市栖霞区人民法院	劳动合同纠纷	1.请求判令被告向原告支付违法解除劳动合同赔偿金 97,654.77 元; 2.请求判令被告向原告支付加班费共计 8,657.90 元; 3.本案的诉讼费由被告承担。	仲裁: 原告于 2023 年 5 月 11 日向南京市栖霞区劳动人事争议仲裁委员会提起劳动争议仲裁,仲裁庭以不符合受理条件,作出宁栖劳人仲不(2023)392 号《不予受理通知书》,决定不予受理。 一审: 2023 年 11 月 13 日开庭,尚未判决。
4	韩晓霆	陈高娣、张建、上海朗绿建筑科技股份有限公司	无锡市滨湖区人民法院	装饰装修合同纠纷	1.判令解除原告与无锡三恒建筑科技有限公司签订的《家庭健康舒适系统工程施工合同》; 2.判令三被告返还首付款 71,170 元,并支付违约金 7,117 元; 3.判令三被告承担原告律师费损失 10,000 元; 4.本案诉讼费由三被告承担。	一审判决: 1. 确认原告与无锡三恒建筑科技有限公司签订的《家庭健康舒适系统工程施工合同》于 2023 年 7 月 10 日解除。 2. 被告上海朗绿建筑科技股份有限公司向原告退还工程款 71,170 元; 3.如被告上海朗绿建筑科技股份有限公司不能全部清偿上述第二债务,剩余部分应由被告陈高娣、张建向原告赔偿; 4.驳回原告其他诉讼请求。 公司未说明执行情况。
5	南京慧能源科技有限公司	王勤	上海市长宁区人民法院	合同纠纷	1.判决被告向原告支付系统运营管理服务费用 71252.28 元及违约金; 2.判决被告承担本案全部诉讼费用。	一审: 2023 年 12 月 11 日开庭。

截至目前,由于上述诉讼尚未终审,判决后最终赔偿金额无法确认,本次评

估未考虑上述事项对评估结果的影响。

7. 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：

截至评估基准日，被评估单位及其子公司涉及的租赁事项如下：

序号	租赁类型	承租方	租赁内容	租赁期限	租金价格
1	房屋租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海市朗诗绿色中心 2 层	2021-5-15 至 2024-4-14	4（元/m ² /天）
2	房屋租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海市朗诗绿色中心 2 层	2024-4-15 至 2026-4-14	5（元/m ² /天）
3	房屋租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海市兴虹路 399 弄 23 号 702 室 及地下 1 层车位 104	2023-7-19 至 2024-7-18	15500（元/月）
4	房屋租赁	南京绿慧能源科技有限公司	南京紫东国际创意园 A4 栋 5 楼	2018-8-1 至 2023-7-31	2.5（元/m ² /天）
5	房屋租赁	南京绿慧能源科技有限公司	南京紫东国际创意园 A4 栋 5 楼	2023-8-1 至 2025-7-31	2.5（元/m ² /天）
6	房屋租赁	南京绿慧能源科技有限公司	成都市高新区天府三街 1599 号 3 栋 9 楼 911 号	2023-2-5 至 2024-2-24	5250（元/年）
7	房屋租赁	长兴朗诚建设工程质量检测有限公司	长兴县朗诗太湖基地建筑实验楼 1 楼	2023-7-16 至 2024-7-15	18000（元/月）
8	房屋租赁	深圳朗绿德洲建筑科技有限公司	深圳市龙岗天安数码创新园 二号厂房 A601-1-1	2023-6-1 至 2024-5-31	7535（元/月）
9	车辆租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	奥迪 A6 并专职司机， 牌照：沪 FEY992	2023-5-1 至 2023-10-31	22683（元/月）
10	房屋租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	北京市丰台区航丰路 1 号院 5 号楼 8 层 806 单元	2022/3/1 至 2024/2/17	5546.67（元/月）
11	房屋租赁	上海朗绿建筑科技股份有限公司	上海市长宁区金轮路 55 号 2 座 1005 室	2022/11/8 至 2027/11/7	800（元/月）

被评估单位于评估基准日不存在对外担保及其或有负债等事项。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

（1）2023 年 10 月，股东深圳市大笨钟电子商务有限公司持有企业 13.25% 股权，其中 2.1540% 以 43080159.26 元转让给张佩时，1.7307% 以 34613583.93 元转让给朱丽云，1.7325% 以 34650185.82 元转让给蔡敏，上述股权转让均为协议转让，本次未考虑上述股权转让事项对评估结果的影响。

（2）2023 年 11 月 23 日，上海同达创业投资股份有限公司与被评估单位上海朗绿建筑科技股份有限公司股东上海淳明投资有限公司和上海崇创投资合伙企业（有限合伙）签订了股权赠与协议，分别将其持有的 34.1518%、16.8679% 股权赠与给上海同达创业投资股份有限公司，本次未考虑上述股权赠与行为对评估结果的影响。

9. 经核实，截至评估基准日，南京朗绿智能制造科技有限公司和深圳朗绿

德洲建筑科技有限公司均未出资完全，本次未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

10. 经与企业管理层沟通，截至 2022 年年底，企业利润尚未进行分配，本次股权赠与后，待分配利润仍为原股东所有，本次未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

11. 经现场清查，专利号为 ZL202010831968.4 的一种充气地板、新风系统及房屋专利，目前由重庆大学和上海朗绿建筑科技股份有限公司共同持有，经管理层介绍，该专利虽系双方共同持有，但相关收益由双方各自持有，不存在利益分配的情况，故本次未考虑专利共有对评估结果的影响。

12. 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市场价值，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。

13. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，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。

14. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

15. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

16. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

17. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 12 月 15 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名:



资产评估师签名:



二〇二三年十二月十五日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同
- 十一、 资产评估明细表