

**关于深圳证券交易所**  
**《关于对绿景控股股份有限公司的重组问询函》**  
**（非许可类重组问询函〔2021〕第 1 号）**  
**资产评估相关问题回复核查意见**

**深圳证券交易所：**

根据贵所 2021 年 3 月 24 日出具的《关于对绿景控股股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2021〕第 1 号）的核查要求，中联资产评估集团有限公司技术支持中心组织评估项目组对贵所问询函的相关问题进行了认真的研究和分析，并就上市公司出具的资产评估相关问题回复出具了本核查意见。

核查意见中可能涉及的公司名称简称如下：

绿景控股股份有限公司简称为“绿景控股”或“上市公司”；

深圳市杭金鲲鹏数据有限公司简称为“杭金鲲鹏”；

三河雅力信息技术有限公司简称为“三河雅力”或“标的公司”。

现将具体情况汇报如下：

**原问题6 报告书显示,三河雅力2020年1-11月营业收入4,397.22万元,按照收益法评估,三河雅力2020年12月主营业务收入429.56万元,2021年至2037年主营业务收入均为5,159.73万元。请你公司:**

**(1) 结合2020年实际营业收入、成本费用情况,说明2021年至2037年主营业务收入及相关成本费用预测的主要依据。**

**(2) 结合行业竞争格局、运行周期、标的经营情况等,分析预测期营业收入持续保持不变的合理性。**

**请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。**

**回复:**

**(一) 结合2020年实际营业收入、成本费用情况,说明2021年至2037年主营业务收入及相关成本费用预测的主要依据。**

### **1. 2020年实际经营情况与预测情况分析**

根据三河雅力提供的2020年度未审财务报表,2020年三河雅力实际实现营业收入4,826.78万元,净利润725.17万元,具体预测及实现对比情况如下:

#### **2020年实际经营情况与预测情况对比表**

单位:万元

项目	2020年预测数	2020年实际数	差额
主营业务收入	4,826.78	4,826.78	-
主营业务成本	3,872.91	3,832.44	-40.47
管理费用	4.88	27.21	22.33
财务费用	0.08	0.24	0.15
营业利润	946.36	966.90	20.54
所得税	236.59	241.72	5.13
净利润	709.77	725.17	15.40

注:其中成本的差异主要由于三河雅力账面有1,792.72万元待抵扣进项税,未来年度做进项税转出处理,导致预测成本与实际成本之间产生差异。管理费用的差异主要是实际支出中有支付给三河市海志达商贸有限公司的房屋租金约18万元。

通过对比,2020年三河雅力实际实现了预测的收入及利润。

## 2. 结合三河雅力 2020 年实际营业收入情况，分析 2021 年-2037 年主营业务收入预测依据及合理性

三河雅力可供运营的机柜为 1,045 个。根据三河雅力提供的未审报表，2020 年实际收入 4,826.78 万元，与 2021 年-2037 年每年 5,159.73 万元收入的差异原因在于 2020 年三河雅力的机柜陆续上架，月均出租机柜 902 个，尚未达到稳定的上架状态。截至 2020 年 12 月末，已出租机柜数量 966 个，上架率约 92%，2021 年 1 月及 2 月上架水平与 2020 年 12 月末一致，处于相对饱和的状态。管理层未来年度未考虑机架上架数量的增长，租赁价格参考服务合同及历史年度的收费水平进行预测，收入=机柜上架数量×不含税单价（万元/年）。具体收入预测水平如下：

主营业务收入预测表

单位：万元

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年-2037 年
4kw	上架数量	944	944	944	944	944
	单价(年/万元)	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	收入	<b>4,851.78</b>	<b>4,851.78</b>	<b>4,851.78</b>	<b>4,851.78</b>	<b>4,851.78</b>
8.8kw	上架数量	1	1	1	1	1
	单价(年/万元)	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
	收入	<b>5.14</b>	<b>5.14</b>	<b>5.14</b>	<b>5.14</b>	<b>5.14</b>
13kw	上架数量	9	9	9	9	9
	单价(年/万元)	16.08	16.08	16.08	16.08	16.08
	收入	<b>144.68</b>	<b>144.68</b>	<b>144.68</b>	<b>144.68</b>	<b>144.68</b>
6.7kw	上架数量	4	4	4	4	4
	单价(年/万元)	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
	收入	<b>36.68</b>	<b>36.68</b>	<b>36.68</b>	<b>36.68</b>	<b>36.68</b>
12kw	上架数量	8	8	8	8	8
	单价(年/万元)	15.18	15.18	15.18	15.18	15.18
	收入	<b>121.45</b>	<b>121.45</b>	<b>121.45</b>	<b>121.45</b>	<b>121.45</b>
上架数量合计		<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>966</b>
收入合计		<b>5,159.73</b>	<b>5,159.73</b>	<b>5,159.73</b>	<b>5,159.73</b>	<b>5,159.73</b>

## 3. 结合三河雅力 2020 年实际营业成本情况，分析 2021 年-2037

## 年主营业务成本预测依据合理性

三河雅力主营业务成本包括电费、房租物业、运维及维保费用、折旧其他费用等。根据三河雅力提供的未审报表，2020年三河雅力实际发生成本3,832.44万元，2021年及以后主营业务成本预测如下：

主营业务成本预测表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房租	36.11	36.11	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	143.09	143.09	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	1,870.59	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	41.95	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	381.98	385.16	401.08	404.42	421.13	421.13
折旧及摊销	1,198.43	1,396.78	1,396.78	1,396.78	1,396.78	1,396.78
其他	2.52	5.96	7.44	7.64	8.64	8.64
维保费	151.32	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	6.45	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
<b>合计</b>	<b>3,832.44</b>	<b>4,193.41</b>	<b>4,219.76</b>	<b>4,223.30</b>	<b>4,241.01</b>	<b>4,241.01</b>

主营业务成本预测表（续表）

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
房租	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13
折旧及摊销	1,396.78	876.14	489.08	485.92	451.21	451.21
其他	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
维保费	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
<b>合计</b>	<b>4,241.01</b>	<b>3,720.38</b>	<b>3,333.31</b>	<b>3,330.16</b>	<b>3,295.44</b>	<b>3,295.44</b>

主营业务成本预测表（续表）

单位：万元

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
房租	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13
折旧及摊销	451.21	625.28	625.28	625.28	625.28
其他	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
维保费	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70

合计	3,295.44	3,469.51	3,469.51	3,469.51	3,469.51
----	----------	----------	----------	----------	----------

对于电费部分，三河雅力的电费成本分为基础电费及可变电费两部分，其中基础电费部分参考历史期单月的基础用电量进行预测，可变电费部分 $\approx$ 标准电价 $\times$ 负荷率 $\times$ PUE $\times$ 平均单个机柜用电量 $\times$ 机柜数量 $\times$ 24小时 $\times$ 366天；三河雅力每个机柜平均电量约为4kw,超过4kw的按照折算成4kw后的数据计算，PUE按照1.4计算，负荷率按照75%计算，目前的电费均价按照0.54元/KWh计算（含税），具体计算结果如下：

项目	2021年-2037年
上架的机柜数量（折算成4KW）（个）	1006
PUE	1.4
负荷率	0.75
平均单个机柜用电量（kw）	4
电费均价(含税)（元/kwh）	0.54
可变电费合计（含税）（万元）	2,004.16
可变电费合计（不含税）（万元）	1,773.60
基础电费（不含税）（万元）	169.91
电费合计	1,943.51

对于房租物业部分，根据三河雅力与三河市岩峰高新技术产业园有限公司签订的厂房租赁及物业服务合同，管理层参考上述合同对房屋租赁及物业成本进行预测；对于运维及维保费用部分，管理层根据三河雅力与盘古运维签订的五年期的数据中心机电设备维护及维修服务合同及运维外包服务合同进行预测；对于折旧费用，参照企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，计提折旧费用；对于人工费用，按照目前数据中心实际运营所需人工数量及工资水平进行预测，其他费用为管理层估算的在运营过程发生的一些日常费用等成本。

#### 4. 管理费用预测的合理性

三河雅力的管理费用主要包括人工费用、折旧及其他零星费用。根据三河雅力提供的未审报表，2020 年三河雅力管理费用发生额为 27.21 万元，2021 年及以后主营业务成本预测如下：

管理费用预测表

单位：万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 -2037 年
管理费用合计	27.21	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
人工费用		53.64	53.64	53.64	53.64	53.64
折旧	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
其他	7.32	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
房租	18.26					

历史年度三河雅力主要运营一个 IDC 数据中心，且三河雅力组织结构较简单，需要的管理活动较少；三河雅力的日常经营管理主要由杭金鲲鹏统一管理，相应经营管理人员由其股东深圳市杭金鲲鹏数据有限公司委派，故管理费用发生较少。待交易完成后，为保持三河雅力经营管理和业务的独立性，三河雅力将从杭金鲲鹏聘任相关经营管理人员，预计每年新增人员支出费用 53.64 万元，对于管理费用中的折旧费用，管理层按照三河雅力日常管理相关的固定资产原值和折旧计提标准进行预测，对于其他费用，结合历史年度的发生额及收入规模进行预测。

综上，上市公司结合 2020 年实际营业收入、成本费用情况，分析并补充了标的公司 2021-2037 年收入、成本费用的预测依据，未来年度收入成本及费用预测具备合理性及可实现性。

**(二) 结合行业竞争格局、运行周期、标的经营情况等，分析预测期营业收入持续保持不变的合理性。**

(1) 行业发展情况、竞争格局及周期性分析

互联网数据中心 (IDC) 是伴随着互联网发展而兴起的服务器托

管、租用、运维以及网络接入的业务，也是云计算业务发展必不可少的重要组成部分，为互联网应用发展、云计算业务提供了重要基础设施。IDC 属于大数据核心产业中互联网基础设施的一个重要细分领域，主要用于为大型互联网公司、云计算企业、金融机构等客户提供存放服务器的空间场所，包括必备的网络、电力、空调等基础设施，同时提供运营维护、安全管理及其他增值服务，以获取增值电信服务收入。

互联网用户的增长和互联网内容的丰富是数据中心行业发展的核心驱动力。根据中国互联网络信息中心（CNNIC）发布的第 47 次《中国互联网络发展状况统计报告》，截至 2020 年 12 月，中国网民规模已达 9.89 亿；中国互联网普及率已达 70.4%，高于全球平均水平。近年来，我国互联网产业实现了巨大的发展，随着中国现代化进程的不断推进，预计我国网民规模将进一步增长。随着信息技术和经济社会的发展，直播、短视频、在线教育、视频会议等内容近年来发展飞速，未来将会增加更多的互联网内容，带动更多流量需求。

国内互联网用户数量剧增，互联网应用内容不断丰富，用户对访问速度和服务内容的需求不断升级，大量互联网企业日益增长的数据管理和计算需求对互联网数据中心提出了更多、更高的要求，海量数据流量也致使 IDC 需求呈现爆发式增长。未来，随着 5G、大数据、人工智能等新兴战略产业对数据中心的需求持续增加，IDC 产业有望继续保持高速增长。2019 年，中国 5G 正式商用，传输速度大大提升，使得物联网等有望得到应用，从而制造出更多的流量数据。随着 5G 时代的真正到来，数据流量的增长将会进一步加速，数据流量的爆发将推动数据中心需求的大幅增长，IDC 产业市场具有长期增长趋势。

我国 IDC 市场规模高速增长。受“互联网+”、大数据战略、数字

经济等国家政策指引以及移动互联网快速发展的驱动，我国 IDC 业务市场规模连续高速增长。根据科智咨询（中国 IDC 圈）数据，2019 年中国 IDC 业务市场规模达到 1,562.50 亿元，同比增长 27.2%，预计未来 3 年中国 IDC 市场有望保持持续快速增长，预计到 2022 年，中国 IDC 业务市场规模将达到 3,200.5 亿元。

中国 IDC 市场规模及增速



数据来源：科智咨询（中国 IDC 圈）

根据《全国数据中心应用发展指引(2020)》，截至 2019 年年底，我国在用数据中心机架总规模达到 314.5 万架，与 2018 年年底相比，增长 39%。超大型数据中心机架规模约 117.9 万架，大型数据中心机架规模约 119.4 万架，与 2018 年年底相比，大型、超大型数据中心的规模增速为 41.7%。

IDC 是互联网、云计算等发展的基础设施，目前政策支持数据中心等新型基础设施建设，且互联网行业正处于较快发展的阶段。因此，三河雅力的 IDC 业务不具有明显的经济周期性。

未来，随着 5G、AI、物联网等新一代技术快速发展对数据中心提出的更多需求，越来越多的企业开始涉足 IDC 市场，IDC 行业的

整体市场竞争将可能变得激烈。

## (2) 标的的经营情况分析

三河雅力处于 IDC 产业链中游，作为第三方专业 IDC 厂商，通过自建数据中心为客户提供专业的数据中心机柜出租等服务。

标的公司的 IDC 数据中心坐落于京津冀的三河市贤人街岩峰汽车产业园（北京市以东，距离北京天安门约 60 公里），为两栋独栋数据中心，建筑面积约 5820 m<sup>2</sup>。三河雅力具备地理位置优势。截至 2020 年末，三河雅力可供运营的机柜为 1,045 个，已出租机柜数量 966 个，上架率约 92%，其直接客户为中国联通，终端客户为“美团”，三河雅力的客户综合实力较强，能够支撑数据中心业务的发展。

截至 2020 年末，三河雅力可供运营的机柜为 1,045 个，已出租机柜数量 966 个，2021 年 1 月及 2 月上架水平与 2020 年 12 月末一致，上架率约 92%，三河雅力上架处于相对饱和的状态。一般情况下，在行业内 IDC 机架出租率较高时，需要预留一定的机架空间为故障留出余地。基于谨慎性，管理层未来年度未考虑机架上架数量的增长而导致的收入增长。因此，标的公司 2021 年至 2037 年预测营业收入不变具有合理性，具有谨慎性。

### 评估师核查意见：

经核查，评估师认为：上市公司结合 2020 年实际营业收入、成本费用情况，补充分析并披露了标的公司 2021-2037 年收入、成本费用的预测依据，未来年度收入成本及费用预测具备合理性及可实现性。上市公司结合行业竞争格局、运行周期、标的经营情况等补充分析了营业收入未来预测不变的合理性，相关补充说明具备谨慎性。

（此页无正文，仅为关于深圳证券交易所《关于对绿景控股股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2021〕第1号）资产评估相关问题回复核查意见之盖章页）

中联资产评估集团有限公司

年 月 日