

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京数知科技股份有限公司拟了解通服(武汉)网
络设施投资有限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字（2021）第 309 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二一年九月十八日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	35
附 件	37

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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构及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。

北京数知科技股份有限公司拟了解通服(武汉)网络 设施投资有限公司股东全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字（2021）第 309 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受北京数知科技股份有限公司的委托，就北京数知科技股份有限公司拟了解通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益价值项目之经济行为，对所涉及的通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益，评估范围是通服(武汉)网络设施投资有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对通服(武汉)网络设施投资有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益在评估基准日

2021 年 6 月 30 日的评估结论如下:

通服(武汉)网络设施投资有限公司在评估基准 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益账面值为 1,569.63 万元,评估值 2,486.86 万元,评估增值 917.23 万元,增值率 58.44%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者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。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起,至 2022 年 6 月 29 日使用有效。超过一年,需重新进行评估

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

北京数知科技股份有限公司拟了解通服(武汉)网络 设施投资有限公司股东全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字（2021）第 309 号

北京数知科技股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对北京数知科技股份有限公司拟了解通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益价值的目的所涉及的通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为北京数知科技股份有限公司，被评估单位为通服(武汉)网络设施投资有限公司。委托人北京数知科技股份有限公司股东张志勇先生拟以通服(武汉)网络设施投资有限公司全部股权价值抵偿其占用北京数知科技股份有限公司的资金。

（一）委托人概况

公司名称：北京数知科技股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2004 年 9 月 10 日

住所：北京市西城区新街口外大街 28 号主楼 302 室(德胜园区)

法定代表人：张志勇

注册资本：117182.7123 万人民币

统一社会信用代码：91110000766769980C

营业范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术服务；软件开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售广播通信铁塔及桅杆、输电线路铁塔、智能通信机箱、机柜、计算机软件及辅助设备、防雷设备；防雷技术咨询；生产智能通信机箱、机柜（仅限外埠生产）；设计、制作、代理、发布广告；经济信息咨询；企业管理咨询；会议服务；销售通讯设备、电子产品、仪器仪表、机械电气设备；企业征信服务；产品设计；出租商业用房；出租办公用房；以下项目限分公司经营：生产广播通信铁塔及桅杆产品、输电线路铁塔；专业承包；互联网信息服务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

公司名称：通服(武汉)网络设施投资有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014 年 5 月 12 日

住所：武汉经济技术开发区 3R2 地块湘隆时代商业中心 C 区 4 栋 2 层 12 室

法定代表人：孙伟

注册资本：3000 万人民币

统一社会信用代码：91420100303315683P

1、公司简介

2014 年 5 月 12 日，依据《中华人民共和国公司法》和《中华人名

共和国公司登记管理条例》及有关法律、法规的规定，由王敏坤、孙宜滨、康凯、彭文斌、彭保林 5 方共同出资，在湖北省工商行政管理局设立通服(武汉)网络设施投资有限公司。公司股东及持股比例如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	认缴出资(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	王敏坤	3,000,000	15%	货币
2	孙宜滨	6,000,000	30%	货币
3	康凯	3,000,000	15%	货币
4	彭文斌	1,000,000	5%	货币
5	彭保林	7,000,000	35%	货币
合计		20,000,000	100.00	-

2016 年 12 月 12 日，公司股东作出决定，其中王敏坤退出 15% 股份、孙宜滨退出 30% 股份、康凯退出 15% 股份、彭文斌退出 5% 股份、彭保林退出 35% 股份，注册资本由股东崔庆林、邢洋以货币认缴，已在武汉市工商行政管理局备案。本次变更完成后，公司股东及持股比例如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%	出资方式
1	崔庆林	14,000,000	70	货币
2	邢洋	6,000,000	30	货币
合 计		20,000,000	100.00	

2016 年 12 月 12 日，经武汉市工商行政管理局核准经营范围由对信息化产业、建筑业、工业、农业、商业、房地产业、交通运输业的投资及投资管理;企业投资咨询;企业管理服务;通信网络设施与设备、建筑工程机械与设备、计算机及通讯设备、机械设备的租赁服务;广告的设计、制作、代理、发布;通信网络设施维护;软件开发及技术服务。(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)变更为对信息化产业、建筑业、工业、农业、商业、房地产业、交通运输业的投资;企业管理服务;通信网络设施与设备、建筑工程机械与设备、计算机及通讯设备、机械设备的租赁服务;广告的设计、制作、代理、发布;通信网络设施维护;软件开发及技术服务。

2017 年 3 月 6 日，公司股东作出决定，同意将公司注册资本由 2000

万元人民币增加至 3000 万元人民币。武汉市工商行政管理局对本次增资予以核准，本次变更完成后，公司股东及持股比例如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%	出资方式
1	邢洋	9,000,000	30	货币
2	崔庆林	21,000,000	70	货币
	合 计	30,000,000	100.00	

2021 年 6 月 9 日，公司股东作出决定，同意投资人进行变更，其中崔庆林退出 70%股份，邢洋由 30%股份增加至 99%，新增注册资本由股东孙烈焕、邢洋以货币认缴。本次变更完成后，公司股东及持股比例如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%	出资方式
1	邢洋	27,000,000	99	货币
2	孙烈焕	300,000	1	货币
	合 计	30,000,000	100.00	

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，通服(武汉)网络设施投资有限公司注册资本 3000 万元人民币，实缴资本 3000 万元人民币，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额（元人民币）	出资比例%	出资方式
1	邢洋	27,000,000	99	货币
2	孙烈焕	300,000	1	货币
	合 计	30,000,000	100.00	

2、经营范围

包括对信息化产业、建筑业、工业、农业、商业、房地产业、交通运输业的投资；企业管理服务；通信网络设施与设备、建筑工程机械与设备、计算机及通讯设备、机械设备的租赁服务；广告的设计、制作、代理、发布；通信网络设施维护；软件开发及技术服务；代收代缴电费服务。（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司资产总额为 2,942.70 万元，

负债总额为 1,373.07 万元,净资产额为 1,569.63 万元,2021 年 1-6 月实现营业收入 373.31 万元,净利润 62.99 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元			
项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
总资产	2,976.96	3,159.92	2,942.70
负债	1,716.52	1,728.28	1,373.07
净资产	1,260.44	1,431.64	1,569.63
	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	693.18	830.39	373.31
利润总额	314.31	173.17	62.99
净利润	314.31	171.20	62.99
	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额		144.41	-13.31
投资活动产生的现金流量净额		-35.18	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
现金及现金等价物净增加额		109.23	-13.31
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为北京数知科技股份有限公司,被评估单位为通服(武汉)网络设施投资有限公司。委托人北京数知科技股份有限公司股东张志勇先生拟以通服(武汉)网络设施投资有限公司全部股权价值抵偿其占用北京数知科技股份有限公司的资金。

(四) 委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及按照相关规定报送相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据北京数知科技股份有限公司与通服(武汉)网络设施投资有限公司原股东刑洋先生与孙烈焕先生分别签订的股权转让协议约定,委托人北京数知科技股份有限公司收购通服(武汉)网络设施投资有限公司100%股权。另根据北京数知科技股份有限公司与张志勇先生及刑洋先生签订的代付及对冲协议与北京数知科技股份有限公司与张志勇先生及孙烈焕先生签订的代付及对冲协议约定,张志勇先生拟以代付北京数知科技股份有限公司向刑洋先生和孙烈焕先生支付股权转让款的方式对冲其占用北京数知科技股份有限公司的资金。截止基准日通服(武汉)网络设施投资有限公司已完成股权的工商变更。正式股权交易对价尚未确定,根据协议约定股权转让价格以第三方评估机构评估报告确定的股权价值为准,故北京数知科技股份有限公司需了解通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益价值。

本次资产评估的目的是反映通服(武汉)网络设施投资有限公司股东全部权益的市场价值,为北京数知科技股份有限公司相关经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是通服(武汉)网络设施投资有限公司的股东全部权益。评估范围为通服(武汉)网络设施投资有限公司在基准日 2021 年 6 月 30 日全部资产及相关负债,账面资产总额 2,942.70 万元、负债 1,373.07 万元、净资产 1,569.63 万元。具体包括流动资产 336.75 万元;非流动资产 2,605.95 万元;流动负债 1,373.07 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2021 年 6 月 30 日资产负债表,评估是在企业经过审计的基础上

进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产。流动资产主要为合同资产与其他流动资产。合同资产主要为与中国电信股份有限公司武汉分公司的服务费，其他流动资产为待抵扣进项税。委估固定资产为构筑物-通讯铁塔及铁塔基础共计 163 项，主要分布在武汉汉口区、江岸区等各区。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,393.32 万元，占评估范围内总资产的 81.33%。主要为构筑物、和设备类资产。这些资产具有以下特点：

1) 实物资产主要分布于通服(武汉)网络设施投资有限公司内以及各地基站。

2) 设备类资产为车辆和电子设备，其中车辆为别克牌商务车、长城牌旅行车和面包车，主要用于办公；其中面包车（明细表序号 3）已报废；电子设备主要为电脑、打印机等，用于室内办公。

3) 构筑物共 163 项，具体为通信铁塔及驻地网，分别位于江苏与湖北。主要有汪家头湾 2 通信铁塔、邱家龙（机械）通信铁塔、罗岗村通信铁塔等，基站类别为插接式单管塔。

4) 在建工程为在建工程-设备安装工程。在建工程-设备安装 1 项，主要是设备类的安装与更新。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日，企业申报的表外资产为 11 项铁塔基础，具体清单如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或 m ³
1	睿升学校	铁塔基础	2015/1/1	个	1
2	联通路边补点	铁塔基础	2015/1/1	个	1
3	新五里后堤	铁塔基础	2015/1/1	个	1
4	钟家村局汉南社区	铁塔基础	2015/1/1	个	1
5	博览中心 4	铁塔基础	2015/1/1	个	1
6	东方夏威夷	铁塔基础	2015/1/1	个	1
7	开发区局保尔康医药	铁塔基础	2015/1/1	个	1
8	汤逊湖 19	铁塔基础	2015/1/1	个	1
9	汉阳上横堤	铁塔基础	2015/1/1	个	1
10	琴台大道 01（汉阳上横堤）	铁塔基础	2015/1/1	个	1
11	白沙洲大桥西（共享电信）-H5H	铁塔基础	2015/1/1	个	1

（四）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）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 6 月 30 日的通服(武汉)网络设施投资有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进

程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、刑洋与北京数知科技股份有限公司就通服（武汉）网络设施投资有限公司 100%股权转让协议。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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）；

4、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

6、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正自 2017 年 11 月 5 日起施行）；

7、《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自 2020 年 3 月 1 日起施行)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财企(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 5、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 11、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《车辆行驶证》；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
- 2、全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率 (LPR)；

3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

4、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号)；

6、其他参考资料。

(六) 其它参考依据

1、2021 年大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字【2021】第 1-10700 号《审计报告》；

2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；

3、wind 资讯金融终端；

4、《投资估价》([美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社)；

5、《价值评估：公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社)；

6、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的

基础上确定评估对象价值的思路。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值，符合本次评估目的，且各项资产、负债均可准确可靠作价，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

1) 库存现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款

对银行存款人民币账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物。服务等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（4）合同资产

对合同资产评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并取得了会计师的函证回函，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 构筑物

企业纳入评估范围的构筑物为通信铁塔，目前部分对外出租，部分处于闲置待出租状态，对于已对外出租的通讯铁塔，在未来时期里具有可预测的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。本次采用收益法进行评估。

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值，将其之和得出评估对象的收益价格。根据本次评估对象、租赁市场情况、价值类型、资料收集情况等相关条件，宜采用收益法。其基本公式为：

$$\text{通信铁塔收益价格 } P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)^{0.5} + \text{残值回收价值}$$

其中：A为年净收益；

r为折现率；

n为收益年限

纳入评估范围内的废站由于未来没有收益，故本次评估只考虑其残值回收价值，未来回收价值约为铁塔重置价的 5%，故本次废站评估值为铁塔重置价×5%折现确定基准日通信铁塔的残值回收价值。

对于未签订租约合同的铁塔构筑物，采用成本法进行评估，成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

① 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《湖北省关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鄂建文〔2018〕24号）、《湖北省建筑工程预算定额》（2021版）、《武汉市建筑工程信息价》（武建标定〔2021〕2号）

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，由于铁塔的建设周期较短，故本次评估不考虑资金成本。

② 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 设备类资产

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

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

① 运输车辆重置全价

国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)文件规定,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,企业自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇,其进项税额可以按抵扣考虑。

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,计算公式如下:

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户手续费

② 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置的价格确定。国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)文件规定,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额),可凭增值税专用发票从销项税额中抵扣。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置费 (不含税)

(2)成新率的确定

①车辆成新率

对于运输车辆, 根据《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)的有关规定和车辆的平均经济使用年限, 按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

②电子设备成新率:

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限, 并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

对生产年代久远, 已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(3)评估值的确定

①车辆评估值

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

②电子设备评估值

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

对生产年代久远, 已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(2) 在建工程（设备）

评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。

经清查核实，在建工程为设备安装工程，评估人员在现场清查时工程进度与付款进度基本一致。本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对于建设工期大于6个月的以核实后的账面值加资金成本确定评估结果。建设工期小于6个月的以核实后的账面值确定评估结果。

(3) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，在核实支出和摊销政策的基础上，评估人员在核实原始发生额的基础上，检查摊销年限和剩余受益年限，按剩余受益情况确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟了解的企业价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用

的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有一较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的单体报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

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

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

R_n: 评估对象永续期的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

ΣC_i: 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中:

C₁: 基准日未计及收益的长期投资价值;

C₂: 基准日的现金类资产 (负债) 价值;

C₃: 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 评估对象长期付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中: W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2021年8月上旬, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年8月下旬, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年8月25日至2021年9月9日。主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

2021年9月2日至9月10日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2021年9月11日至9月18日。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估单位在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响。

4、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，假设委托人及评估对象管理层采取相应补救措施弥补偏差。

5、通服(武汉)网络设施投资有限公司所持有的通讯铁塔因历史原因均未办理确权文件，假设不会因存在产权瑕疵情况对于未来的收益造成影响。

6、本次评估假设铁塔租赁到期后按照最后一期租赁期租金水平进行续租。

7、被评估单位在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

8、被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展。

9、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

10、被评估单位办公经营场所为租赁，本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

11、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

12、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 2,942.70 万元，评估值 3,859.93 万元，评估增值 917.23 万元，增值率 31.17%。

负债账面价值 1,373.07 万元，评估值 1,373.07 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 1,569.63 万元，评估值 2,486.86 万元，评估增值 917.23 万元，增值率 58.44%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	336.75	336.75	-	-
非流动资产	2,605.95	3,523.18	917.23	35.20
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2,375.08	3,292.05	916.97	38.61
在建工程	18.24	18.49	0.25	1.37
无形资产				
其中：土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	2,942.70	3,859.93	917.23	31.17
流动负债	1,373.07	1,373.07	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,373.07	1,373.07	-	-
股东全部权益	1,569.63	2,486.86	917.23	58.44

(二) 收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。通服(武汉)网络设施投资有限公司在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全

部权益账面值为 1,569.63 万元，评估后的股东全部权益价值为 2,632.78 万元，评估增值 1,063.15 万元，增值率 67.73%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为2,632.78万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值2,486.86万元，高145.92万元，高5.54%。两种评估方法差异的原因主要是：

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

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

本次评估范围内的账面资产大部分已签订长期合约，对于拥有合约资产采用收益法评估，对于未签订合约的资产采用成本法评估，成本法是从资产构建角度反映资产价值，资产基础法中综合了资产的不同使用状态，采用更为适合的方法评估，较为可靠，而整体收益法容易受宏观经济、政府控制等多种条件的影响，相较于资产基础法受影响的因素更多。

因此，我们选用资产基础法作为本次通服(武汉)网络设施投资有限公司全部股权转让价值参考依据。由此得到通服(武汉)网络设施投资有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为为2,486.86万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

企业申报评估的范围内构筑物通信铁塔因政策原因均无法办理确权文件,且通信铁塔占用土地为企业向政府申请使用的市政用地以及租赁土地,企业承诺该部分通信铁塔资产属于其所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

(二) 抵押担保事项

本次评估无抵押担保事项。

(三) 重大期后事项

无。

(四) 其他需要说明的事项

1、办公场所租赁情况如下:

出租人	承租人	租赁期间	房屋坐落	年租金	用途
王淑华	通服(武汉)网络设施投资有限公司	2021年01月01日至2021年12月31日	湖北省武汉市东西湖区环湖中路联通佳苑7栋2单元1001	48,000.00	办公
王淑宏	通服(武汉)网络设施投资有限公司	2021年01月01日至2021年12月31日	湖北省武汉市东西湖区环湖中路联通佳苑7栋2单元1002	48,000.00	办公
孙宜滨	通服(武汉)网络设施投资有限公司	2021年01月01日至2021年12月31日	湖北省武汉市东西湖区环湖中路联通佳苑7栋2单元901	48,000.00	办公
孙念博	通服(武汉)网络设施投资有限公司	2021年01月01日至2021年12月31日	湖北省武汉市东西湖区环湖中路联通佳苑3栋1单元402	48,000.00	办公
张国珍	通服(武汉)网络设施投资有限公司	2021年01月01日至2021年12月31日	湖北省武汉市东西湖区环湖中路联通佳苑3栋1单元402	48,000.00	办公

假设现有租赁状况不变的情况下,被评估单位可继续以正常租赁方式和合理的租赁价格取得经营场所的使用权持续经营。

2、通服(武汉)网络设施投资有限公司与湖南高诺通信信息技术有限公司于 2021 年 6 月 18 日签订一份关于收购湖南高诺通信信息技术有限公司持有的 215 座通讯铁塔合同，截止评估基准日，由于铁塔产权及收益权移交的问题并未完成铁塔资产的交接，本次评估并未考虑此次铁塔收购事项对于估值的影响。

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

4、评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、评估过程中，评估人员观察所评估构筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了构筑物的规格尺寸和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意

向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起, 至 2022 年 6 月 29 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年九月十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年九月十八日

附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 通服(武汉)网络设施投资有限公司专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托人及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团（浙江）有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 10、 资产委托合同（复印件）；
- 11、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。