

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟转让股权

涉及的北京互联港湾科技有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕801 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年十二月八日

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表	27
二、委托人及被评估单位法人营业执照	28
三、委托人及被评估单位的承诺函	30
四、签名资产评估师的承诺函	32
五、资产评估机构备案公告和资产评估机构从事证券服务业务备案名单	33
六、资产评估机构法人营业执照	35
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	36
八、资产评估委托合同	38
资产基础法评估结果汇总表及明细表	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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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、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关注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。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟转让股权 涉及的北京互联港湾科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕801号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州华星创业通信技术股份有限公司（以下简称“华星创业公司”），被评估单位为北京互联港湾科技有限公司（以下简称“互联港湾公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

华星创业公司拟转让互联港湾公司股权，为此需要对该经济行为涉及的互联港湾公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供互联港湾公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的互联港湾公司的股东全部权益。

评估范围为互联港湾公司申报的全部资产及相关负债，按照互联港湾公司提供的调整后的2021年9月30日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为246,060,687.29元、369,536,897.47元和-123,476,210.18元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，互联港湾公司股东全部权益的评估价值为 -170,287,134.15 元（大写为人民币负壹亿柒仟零贰拾捌万柒仟壹佰叁拾肆圆壹角伍分），与账面价值-123,476,210.18 元相比，评估减值 46,810,923.97 元，减值率为 37.91%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对华星创业公司拟转让股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟转让股权 涉及的北京互联港湾科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕801号

杭州华星创业通信技术股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的北京互联港湾科技有限公司股东全部权益在 2021 年 9 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州华星创业通信技术股份有限公司，被评估单位为北京互联港湾科技有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：杭州华星创业通信技术股份有限公司（以下简称“华星创业公司”）
2. 住所：浙江省杭州市滨江区长河街道聚才路 500 号
3. 法定代表人：朱东成
4. 注册资本：42,853.0562 万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300007494817829
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：经营增值电信业务（凭许可证经营）。计算机软、硬件及系统集成技术开发、技术服务、成果转让，通信工程的承包，通信网络设备、通信配线设备的生产、销售、安装、租赁，计算机软硬件产品和网络测试产品的生产、租赁，通信信息网络系统集成服务，网络信息产品、机电产品、互联网设备、仪器仪表及配件的销售、租赁，经营进出口业务。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：北京互联港湾科技有限公司(以下简称“互联港湾公司”)
2. 住所：北京市朝阳区酒仙桥东路1号院7号厂房01-03层
3. 法定代表人：任志远
4. 注册资本：伍仟万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91110105690017431R
7. 发照机关：北京市朝阳区市场监督管理局
8. 经营范围：技术推广服务；计算机系统服务；计算机技术培训；基础软件服务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；信息服务业（仅限互联网信息服务）（有效期至 2024 年 12 月 26 日）；短消息类服务接入代码（有效期至 2023 年 10 月 25 日）；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业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）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

互联港湾公司成立于 2009 年 6 月 5 日，系由自然人任志远以货币 100 万元出资设立；设立时出资已经北京中怡和会计师事务所有限公司出具的中怡和验字[2009]第 2-191 号《验资报告》审验。

2009 年 6 月 5 日，互联港湾公司完成了设立的工商登记。

2. 公司历次股权变更情况

（1）2011 年 1 月，第一次增资

2011 年 1 月，根据公司股东决议，决定增加注册资本 100 万元，新增 100 万元注册资本由原股东任志远以货币 100 万元认缴，本次增资已经北京嘉明拓新会计师事务所（普通合伙）出具的京嘉验字[2011]0024 号《验资报告》审验。

2011 年 1 月 5 日，互联港湾完成了本次增资的工商变更登记。

（2）2011 年 6 月，第二次增资

2011 年 6 月，根据公司股东决议，决定增加注册资本 800 万元，其中：原股东

任志远新增出资 680 万元，新股东周富珍新增 120 万元，本次增资已经北京嘉明拓新会计师事务所（普通合伙）出具的京嘉验字[2011]1084 号《验资报告》审验。

本次增资的新股东周富珍系任志远母亲。

2011 年 6 月 15 日，互联港湾公司完成了本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 1,000 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	880.00	88.00%
2	周富珍	120.00	12.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(3) 2011 年 9 月，第一次股权转让

2011 年 8 月，根据股东会决议，任志远将其持有互联港湾公司的 400 万元出资分别转让给赵艳君和刘阳。

2011 年 9 月 26 日，互联港湾公司完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，互联港湾的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	480.00	48.00%
2	赵艳君	250.00	25.00%
3	刘 阳	150.00	15.00%
4	周富珍	120.00	12.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(4) 2012 年 9 月，第二次股权转让

2012 年 8 月，股东周富珍与任志远签署了《出资转让协议书》，协议约定周富珍将其持有互联港湾公司的 120 万出资转让给任志远。

2012 年 9 月 5 日，互联港湾完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	600.00	60.00%
2	赵艳君	250.00	25.00%
3	刘 阳	150.00	15.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(5) 2014 年 8 月，第三次股权转让

2014 年 5 月，根据股东会决议，赵艳君将其持有互联港湾公司 250 万元出资转

让给任志远。

2014年8月14日，互联港湾公司完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	850.00	85.00%
2	刘 阳	150.00	15.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(6) 2014年12月，第三次增资

2014年9月，根据公司股东会决议，决定增加注册资本200万元，由新股东北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）投资出资。本次增资已经北京捷勤丰汇会计师事务所有限公司出具的捷汇验海字[2014]第247号《验资报告》审验。

2014年12月22日，互联港湾公司完成了本次增资的工商变更登记。本次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为1,200万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	850.00	70.83%
2	北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）	200.00	16.67%
3	刘 阳	150.00	12.50%
合 计		1,200.00	100.00%

(7) 2015年12月，第四次股权转让

2015年10月，根据公司股东会决议，刘阳、北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）和任志远分别将其持有互联港湾公司的150万元、200万元和262万元出资转让给深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）。

2015年12月8日，互联港湾公司完成了股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	588.00	49.00%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	612.00	51.00%
合 计		1,200.00	100.00%

(8) 2016年8月，第四次增资

2016年8月1日，根据公司股东会决议，决定增加注册资本63.158万元，由新股东北京亚信众合投资中心（有限合伙）投资出资。

2016年8月24日，互联港湾公司完成了本次增资的工商变更登记。本次增资

完成后，互联港湾公司的注册资本为 1,263.158 万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	588.00	46.55%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	612.00	48.45%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	63.158	5.00%
合 计		1,263.158	100.00%

(9) 2016 年 9 月，第五次增资

2016 年 9 月 1 日，根据公司股东会决议，决定增加注册资本 3,736.842 万元，本次增资系公积金转增 3,736.842 万元注册资本，原股东同比例出资，其中，股东亚信众合出资 186.842 万元，股东任志远出资 1,739.5 万元，股东前海华星亚信出资 1,810.5 万元。

2016 年 9 月 19 日，互联港湾公司完成了该次增资的工商变更登记。该次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 5,000.00 万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	2,327.50	46.55%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	2,422.50	48.45%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	250.00	5.00%
合 计		5,000.00	100.00%

(10) 2016 年 12 月，第五次股权转让

2016 年 11 月 28 日，根据公司股东会决议，决定增加新股东杭州华星创业通信技术股份有限公司，原股东深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）将其持有的出资 2,422.50 万元转让给杭州华星创业通信技术股份有限公司，股东任志远将其持有出资的 127.50 万元转让给杭州华星创业通信技术股份有限公司。

2016 年 12 月 23 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	2,200.00	44.00%
2	杭州华星创业通信技术股份有限公司	2,550.00	51.00%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	250.00	5.00%
合 计		5,000.00	100.00%

(11) 2018 年 11 月，第六次股权转让

2018 年 9 月 28 日，根据公司股东会决议，决定增加新股东杭州大程科技有限公司，股东杭州华星创业通信技术股份有限公司将其持有出资的 1,700.00 万元转

让给杭州大程科技有限公司。

2018 年 11 月 19 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	2,200.00	44.00%
2	杭州华星创业通信技术股份有限公司	850.00	17.00%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	250.00	5.00%
4	杭州大程科技有限公司	1,700.00	34.00%
合 计		5,000.00	100.00%

截至评估基准日，互联港湾公司的注册资本和股权结构未发生变更。

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产	306,814,891.59	294,648,403.16	246,060,687.29
负债	324,304,728.68	387,673,189.62	369,536,897.47
股东权益	-17,489,837.09	-93,024,786.46	-123,476,210.18
项目名称	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
营业收入	229,628,424.81	350,306,089.19	481,633,477.72
营业成本	258,168,635.88	397,285,268.80	476,499,261.20
利润总额	-58,260,677.87	-77,218,743.20	-9,742,133.78
净利润	-58,318,407.20	-76,132,864.80	-9,910,793.49

评估基准日及历史年度的财务报表均未经注册会计师审计。

被评估单位下设本部和上海分公司，企业会计报表由上述二级核算单位的报表汇总并经抵消得出。

四）被评估单位经营情况等

1. 公司主营业务概况

互联港湾公司成立于 2009 年 6 月，系一家高新技术企业，目前主营业务包括 IDC 基础业务和数据传送业务。由于历史年度公司 M7 自建机房项目和虚拟专用网项目的投资失败，连续三年亏损，目前公司资不抵债。

2. 公司的人力资源现状和员工结构

互联港湾公司现有员工约 80 余人。公司除总裁办外的 8 个业务部门可划分为主营业务部门及支撑业务部门两类。主营业务部门中，销售部负责市场开发、接收客户需求及洽谈合同；商务部负责采购资源、与网络运营商沟通；技术部负责研发；运维部负责系统日常运行和维护、提供增值业务服务；客服部负责售后及客户沟通。

支撑业务部门则包括人事部、财务部和行政部。

3. 公司的主要客户情况

互联港湾公司的主要客户包括北京京东叁佰陆拾度电子商务有限公司、上海淘云信息技术有限公司、上海科技网络通信有限公司等。

4. 公司的主要供应商情况

互联港湾公司主要向中国电信股份有限公司、中国联通股份有限公司等电信运营商采购带宽和机房机柜资源；此外还向硬件制造商采购服务器、交换机等设备。

5. 公司投资架构情况

截至评估基准日，互联港湾公司对外投资 3 家全资子公司和 1 家参股子公司，基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额（元）	减值准备	账面价值（元）	备注
1	互联港湾国际有限公司	2016.1	100%	10,229,689.24	0.00	10,229,689.24	
2	互联港湾(北京)技术服务有限公司	2017.11	100%	0.00	0.00	0.00	注 1
3	北京星茂时代科技有限公司	2021.1	100%	0.00	0.00	0.00	注 2
4	上海霖韦网络科技有限公司	2019.8	30%	0.00	0.00	0.00	注 3

注 1：互联港湾公司于 2017 年 11 月 27 日设立互联港湾(北京)技术服务有限公司（设立时名称为互联港湾(北京)数据服务有限公司），该公司的注册资本为 100 万元，截至 2021 年 9 月 30 日互联港湾公司尚未实际出资。

注 2：互联港湾公司于 2021 年 1 月 26 日设立北京星茂时代科技有限公司，该公司的注册资本为 1,000 万元，截至 2021 年 9 月 30 日互联港湾公司尚未实际出资。

注 3：互联港湾公司于 2019 年 8 月 26 日参股设立上海霖韦网络科技有限公司，该公司的注册资本为 1,000 万元，截至 2021 年 9 月 30 日互联港湾公司尚未实际出资。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人华星创业公司为被评估单位互联港湾公司的股东，委托人拟转让被评估单位的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

华星创业公司拟转让互联港湾公司股权，为此需要对该经济行为涉及的互联港湾公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供互联港湾公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的互联港湾公司的股东全部权益。

评估范围为互联港湾公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、在建工程、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）和流动负债。互联港湾公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的会计报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的会计报表为基础。

按照互联港湾公司提供的未经审计但经调整后的 2021 年 9 月 30 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 246,060,687.29 元、369,536,897.47 元和-123,476,210.18 元。具体内容如下：

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		177,204,329.15
二、非流动资产		68,856,358.14
其中：长期股权投资		10,229,689.24
固定资产	130,007,407.28	51,729,293.87
在建工程		98,707.96
工程物资		723,481.40
无形资产		1,152,711.90
其中：无形资产——土地使用权		0.00
长期待摊费用		737,405.69
递延所得税资产		4,185,068.08
其他非流动资产		0.00
资产总计		246,060,687.29
三、流动负债		369,536,897.47
四、非流动负债		0.00
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		369,536,897.47
股东全部权益		-123,476,210.18

其中：

列入评估范围的存货账面价值 11,885,460.20 元，其中账面余额 11,885,460.20 元，存货跌价准备 0.00 元。系外购的库存商品，截至评估现场工作日均已销售出

库。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 130,007,407.28 元，账面净值 51,729,293.87 元，主要包括服务器、交换机、波分设备等互联网数据处理设备，空调、打印机等办公设备以及车辆等，位于互联港湾公司的各个办公场地及机房内，在评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—车辆	辆	2	530,176.92	26,508.85
2	固定资产—电子设备	台（套/项）	3,600	129,477,230.36	51,702,785.02
3	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 98,707.96 元，系滨州数据中心升级改造工

程。

列入评估范围的工程物资账面价值 723,481.40 元，系 M7 数据中心升级用精密

空调。

列入清查范围的无形资产——其他无形资产账面价值 1,152,711.90 元，包括互

联港湾混合云工单管理系统 V1.0、互联港湾 CDN 内容云分发系统 V1.0 等软件和 IP

地址。

企业申报的账面未记录无形资产包括 1 项专利权和 64 项计算机软件著作权等，

其中：

(1) 专利权

序号	专利权类型	专利号	专利名称	申请日
1	实用新型	201220323748.1	云计算网络架构	2012 年 7 月 6 日

(2) 软件著作权

序号	著作权人	软件著作权名称	登记号	首次发表日期
1	互联港湾	互联港湾数据中心运营支撑系统 V1.0	2011SR094685	2011 年 10 月 13 日
2	互联港湾	ISP 接入资源管理系统平台 V1.0	2013SR021485	2012 年 1 月 13 日
3	互联港湾	互联港湾负载均衡系统 V1.0	2013SR023025	2012 年 3 月 30 日
4	互联港湾	互联港湾云业务平台 V1.0	2013SR022774	2012 年 12 月 7 日
5	互联港湾	互联港湾云信息管理平台 V1.0	2013SR021440	2012 年 5 月 16 日
6	互联港湾	互联港湾云支撑平台 V1.0	2013SR021676	2012 年 10 月 23 日
7	互联港湾	医学影像协作云掌上电脑 ps 版系统 V1.0	2013SR057192	2013 年 1 月 17 日
8	互联港湾	医学影像协作云 ios 版系统 V1.0	2013SR057189	2013 年 1 月 5 日
9	互联港湾	医学影像协作云计算机平台 V1.0	2013SR057153	2013 年 1 月 31 日
10	互联港湾	医学影像协作云存储平台 V1.0	2013SR056979	2013 年 3 月 21 日
11	互联港湾	医学影像协作云传输系统 V1.0	2013SR057355	2013 年 2 月 13 日
12	互联港湾	医学影像协作云 windows 手机版系统 V1.0	2013SR056976	2013 年 3 月 5 日

序号	著作权人	软件著作权名称	登记号	首次发表日期
13	互联港湾	医学影像协作云安卓版系统 V1.0	2013SR056624	2013 年 1 月 15 日
14	互联港湾	电商流量分析系统 V1.0	2015SR093137	2013 年 7 月 1 日
15	互联港湾	二维码管理平台 V1.0	2015SR093119	2013 年 8 月 20 日
16	互联港湾	广告投放管理系统 V1.0	2015SR093133	2013 年 8 月 8 日
17	互联港湾	广告用户行为分析系统 V1.0	2015SR093123	2013 年 8 月 36 日
18	互联港湾	互联网流量缓存系统 V1.0	2015SR093128	2013 年 7 月 30 日
19	互联港湾	互联网内容分发系统 V1.0	2015SR093141	2013 年 7 月 11 日
20	互联港湾	互联网舆情监控系统 V1.0	2015SR093071	2013 年 8 月 2 日
21	互联港湾	微云广告联盟平台 V1.0	2015SR093066	2013 年 7 月 25 日
22	互联港湾	云安全网络平台 V1.0	2015SR093112	2010 年 10 月 14 日
23	互联港湾	云计算被控平台 V1.0	2015SR093106	2010 年 3 月 18 日
24	互联港湾	云计算存储服务平台 V1.0	2015SR093076	2011 年 3 月 4 日
25	互联港湾	云计算集中监控平台 V1.0	2015SR093113	2010 年 5 月 21 日
26	互联港湾	云计算主控平台 V1.0	2015SR093147	2010 年 1 月 6 日
27	互联港湾	云加速平台 V1.0	2015SR093102	2010 年 5 月 6 日
28	互联港湾	互联港湾 Overlay 隔离技术软件 V1.0	2015SR137868	2015 年 5 月 4 日
29	互联港湾	互联港湾 NFV 网络虚拟化软件 V1.0	2015SR138249	2015 年 5 月 4 日
30	互联港湾	互联港湾 SDN 网络架构软件 V1.0	2015SR137252	2015 年 5 月 4 日
31	互联港湾	互联港湾 Spark 内存转换技术软件 V1.0	2015SR137994	2015 年 5 月 4 日
32	互联港湾	互联港湾对象存储软件 V1.0	2015SR137410	2015 年 5 月 4 日
33	互联港湾	互联港湾云分发系统 V1.0	2015SR139115	2015 年 5 月 4 日
34	互联港湾	互联港湾 IT 信息管理系统 V1.0	2016SR369216	2016 年 10 月 3 日
35	互联港湾	互联港湾 SDN 网络智能调度管理系统 V1.0	2016SR368309	2016 年 10 月 3 日
36	互联港湾	互联港湾大数据分析处理系统 V1.0	2016SR368313	2016 年 10 月 3 日
37	互联港湾	互联港湾混合云自动化运维管理系统 V1.0	2016SR368851	2016 年 10 月 3 日
38	互联港湾	互联港湾混合云虚拟专用网管理系统 V1.0	2017SR170951	2017 年 3 月 3 日
39	互联港湾	互联港湾混合云多资源管控平台 V1.0	2017SR171767	2017 年 3 月 3 日
40	互联港湾	互联港湾混合云入侵检测及防护系统 V1.0	2017SR170957	2017 年 3 月 3 日
41	互联港湾	互联港湾混合云 SDN 网络管理系统 V1.0	2017SR171770	2017 年 3 月 3 日
42	互联港湾	互联港湾混合云数据迁移及备份系统 V1.0	2017SR171435	2017 年 3 月 3 日
43	互联港湾	互联港湾混合云多资源平台计费分析系统 V1.0	2017SR170953	2017 年 3 月 3 日
44	互联港湾	SD-WAN 安全策略管理系统 V1.0	2018SR1004124	2018 年 10 月 8 日
45	互联港湾	SD-WAN 多节点组网管理系统 V1.0	2018SR1004113	2018 年 10 月 8 日
46	互联港湾	SD-WAN 视频会议加速系统 V1.0	2018SR1004105	2018 年 10 月 8 日
47	互联港湾	SD-WAN 数据回传系统 V1.0	2018SR999250	2018 年 10 月 8 日
48	互联港湾	SD-WAN 应用加速系统 V1.0	2018SR1002438	2018 年 10 月 8 日
49	互联港湾	互联港湾数据中心门禁安全监控系统 V1.0	2019SR0301327	2019 年 2 月 15 日
50	互联港湾	互联港湾数据中心动力监控系统 V1.0	2019SR0306312	2019 年 2 月 15 日
51	互联港湾	互联港湾数据中心运维管理系统 V2.0	2019SR0306307	2019 年 2 月 15 日
52	互联港湾	互联港湾数据中心用电监控系统 1.0	2019SR0306302	2019 年 2 月 15 日
53	互联港湾	互联港湾数据中心 PUE 分析系统 V1.0	2019SR0301341	2019 年 2 月 15 日

序号	著作权人	软件著作权名称	登记号	首次发表日期
54	互联港湾	互联港湾数据中心暖通监控系统 V1.0	2019SR0306245	2019 年 2 月 15 日
55	互联港湾	互联港湾 mpls 网络管理系统 V1.0	2020SR0545963	2020 年 4 月 14 日
56	互联港湾	互联港湾 sdwan 调度管理系统 V1.0	2020SR0550574	2020 年 4 月 14 日
57	互联港湾	互联港湾低时延加速平台 V1.0	2020SR0546075	2020 年 4 月 14 日
58	互联港湾	互联港湾广域网加速系统 V1.0	2020SR0545955	2020 年 4 月 14 日
59	互联港湾	互联港湾广域网应用优化系统 V1.0	2020SR0550194	2020 年 4 月 14 日
60	互联港湾	互联港湾数据中心流量清洗系统 V1.0	2020SR0549701	2020 年 4 月 14 日
61	互联港湾	Openstack 架构下的混合云组网设计及实现系统 V1.0	2021SR0984376	2021 年 1 月 25 日
62	互联港湾	基于 SOA 架构的无线传感器网络基础平台研发系统 V1.0	2021SR0984377	2021 年 5 月 10 日
63	互联港湾	面向 DCI 网络流量调度方案的设计与实现系统 V1.0	2021SR0988566	2021 年 5 月 10 日
64	互联港湾	PaaS 云平台自动化部署和监控的设计与实现系统 V1.0	2021SR1394147	2021 年 5 月 10 日

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 9 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《民法典》、《证券法》等；

3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
13. 《专利资产评估指导意见》；
14. 《著作权资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 互联港湾公司提供的《营业执照》、公司章程等；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 车辆行驶证、专利证书、计算机软件著作权证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位相关年度的财务报表；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
5. 相关税收相关法规；
6. 《机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；

7. 北京市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
10. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或相似的交易案例，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

由于历史年度互联港湾公司 M7 自建机房项目和虚拟专用网项目的投资失败，连续三年亏损，目前公司资不抵债，而公司传统 IDC 业务竞争激烈，客户流失率逐年上升，经营风险具有较大的不确定性，管理层难以准确的预测未来其盈利情况，故不具备收益法评估的基础条件，本次评估不采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估可以采用资产基础法。

本次根据资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的互联港湾公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

1) 对于应收北京迅达云成科技有限公司的款项，本次评估以仲裁庭审核出具的赔付金额作为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，系应收西北大宗商品交易中心有限公司的款项，因客户经营不善、涉及多个司法案件，预计无法收回，将其评估为零。

3) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

经核实，其他应收款包括往来款、备用金、押金和保证金等，预计发生坏账风险较小，对人民币款项以核实后的账面余额为评估值；对外币款项，按核实后的外币金额和基准日中国人民银行公布的汇率折合人民币确定评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项包括机柜及带宽租赁费、油费和咨询费等。对于发票未到而挂账的费用、因项目停滞无法收回，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 存货

存货系外购的库存商品，截至评估现场工作日均已销售出库，本次按期后销售合同约定的不含税售价作为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税、预缴企业所得税。经核实，税费期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于互联港湾国际公司、互联港湾(北京)技术服务有限公司、北京星茂时代科技有限公司的股权投资,本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估,以各家子公司资产基础法评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为:

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于上海霖韦网络科技有限公司的股权投资。由于该公司截至评估基准日尚未经营,股东亦未出资,故对该公司的长期股权投资的评估值为零。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况,采用成本法进行评估

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路,将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值(包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值),以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值,计算公式为:

评估价值=重置成本—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值
=重置成本×成新率—功能性贬值—经济性贬值

另外,对闲置的设备在重置成本构成及成新率上作适当考虑。

全国虚拟专用网连接系统,账面原值 19,774,469.98 元,账面净值 10,968,651.28 元,系网络干线准入使用费,因该项目终止,期后无对应权利,本次评估为零,本次评估为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本,由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

重置成本=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素,确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备,采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法,即以使用年限法为基础,先根据被评设备的构成、功能

特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

3. 在建工程

在建工程系滨州数据中心升级改造工程，该项目建设不久，各项投入时间较短。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 工程物资

工程物资系 M7 数据中心升级用的精密空调。经核实，因 M7 数据中心升级计划终止，该批工程物资已于基准日后处置，故以不含税的处置价格为评估价值。

5. 无形资产—其他无形资产

1) 对于企业外购的软件，经了解，账面价值与市场价格相近，故以核实后的账面价值作为评估值。

2) 对于品高基础架构云资源管理软件 V6.0 软件，因项目终止，期后无对应的权利，本次评估为零。

3) 对于互联港湾混合云工单管理系统 V1.0、互联港湾 CDN 内容云分发系统 V1.0 和 CMP 平台监控及调度系统 V2.0 软件以及无账面记录的专利权及软件著作权，组成的无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V ：待估无形资产价值

A_i ：第 i 年无形资产纯收益

r ：折现率

n ：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组合的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对无形资产组合的经济寿命进行分析，并结合无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系 JUNIPER 路由器设备维保费用的摊余额，被评估单位按 2 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。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。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位应收账款坏账准备和其他应收款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。各项负债均为实际应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2021 年 11 月 26 日开始，评估报告日为 2021 年 12 月 8 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步评估报告；

3. 对初步评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，没有考虑因产业规划调整而涉及的搬迁等事项对评估的影响。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，互联港湾公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 246,060,687.29 元，评估价值 199,249,763.32 元，评估减值 46,810,923.97 元，减值率为 19.02%；

负债账面价值 369,536,897.47 元，评估价值 369,536,897.47 元；

股东全部权益账面价值-123,476,210.18 元，评估价值-170,287,134.15 元，评估减值 46,810,923.97 元，减值率为 37.91%。

资产评估结果汇总如下表：

单位：人民币元

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
一、流动资产	177,204,329.15	161,150,195.59	(16,054,133.56)	(9.06)
二、非流动资产	68,856,358.14	38,099,567.73	(30,756,790.41)	(44.67)
其中：长期股权投资	10,229,689.24	(4,792,458.84)	(15,022,148.08)	(146.85)
固定资产	51,729,293.87	26,445,120.00	(25,284,173.87)	(48.88)
在建工程	98,707.96	98,707.96		
工程物资	723,481.40	39,750.00	(683,731.40)	(94.51)
无形资产	1,152,711.90	11,385,974.84	10,233,262.94	887.76
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产	1,152,711.90	11,385,974.84	10,233,262.94	887.76
长期待摊费用	737,405.69	737,405.69		
递延所得税资产	4,185,068.08	4,185,068.08		
其他非流动资产				
资产总计	246,060,687.29	199,249,763.32	(46,810,923.97)	(19.02)

三、流动负债	369,536,897.47	369,536,897.47		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	369,536,897.47	369,536,897.47		
股东全部权益	(123,476,210.18)	(170,287,134.15)	(46,810,923.97)	(37.91)

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对互联港湾公司股东全部权益价值评估中，评估人员对互联港湾公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是互联港湾公司的责任，评估人员的责任是对互联港湾公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和互联港湾公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，互联港湾公司存在以下未决诉讼事项：

(1) 互联港湾公司与北京迅达云成科技有限公司于 2017 年 6 月 27 日签订了《IDC 服务合同》，因合同纠纷互联港湾公司根据合同中的仲裁条款及有关法律规定向北京市仲裁委员会申请仲裁，要求北京迅达云成科技有限公司向互联港湾公司支付合同款、违约金及名誉损失赔款。根据（2021）京仲调字第 0579 号调解书，双方达成一致调解意见：北京迅达云成科技有限公司支付互联港湾公司合同款及赔款共计 750 万元。截至评估现场工作日，正在向法院申请执行。对于应收北京迅达云成科技有限公司的款项，本次评估以仲裁庭审核出具的赔付金额作为评估值。

(2) 互联港湾公司预付项兵贷款服务费，因对方未按时履行合同义务，互联港湾公司已提起诉讼，截至评估现场工作日尚未开庭审理，没有充分证据表明该款项无法收回，故评估暂以核实后的账面值为评估值。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除以上事项外，不存在其他相关资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，互联港湾公司存在以下主要租赁事项：

出租方	承租方	租赁标的物	租赁物面积 (平方米)	租赁期限	租金（月度）
北京爱家营企业管理有限公司	北京互联港湾科技有限公司	北京市朝阳区将府家园北里 101 号楼 5 单元 901	/	2021. 3. 27-2022. 3. 26	7,600.00 元/月

杨燃、冯洁	北京互联港湾科技有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 1102 室和 1103 室	463.46	2020.9.15-2022.9.14	75,000.00 元/月
蚌埠金牌房产经纪有限公司	北京互联港湾科技有限公司	蚌埠市蚌山区东海大道北侧万达写字楼 B 座 515 516 室	116.68	2021.4.6-2023.4.5	3,200.00 元/月
北京万达时代物业管理有限公司	北京互联港湾科技有限公司	蚌埠市蚌山区东海大道北侧万达写字楼 11 号楼 B1 层 CK-CK-007 号仓库	26.00	2021.9.15-2022.3.14	3,190.00 元/月
上海瀚氮信息技术有限公司	北京互联港湾科技有限公司上海分公司	上海市人民广场海洋大厦社区	/	2021.8.1-2022.7.31	6,800.00 元/月
马叶英	北京互联港湾科技有限公司	上海市浦东新区金葵路 945 弄 4 号 702 室	/	2021.10.7-2023.10.6	6,000 元/月
北京爱家营企业管理有限公司	北京互联港湾科技有限公司	北京市大兴区经济技术开发区同济中路甲 7 号 18 幢 7 层 2 单元 718	/	2020.2.4-2022.2.4	4,800.00 元/月

本次资产基础法评估时未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

4. 本次评估中,评估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,评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时,未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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;本次评估对象为股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

10. 新型冠状病毒肺炎疫情在全球多国爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 12 月 8 日。

(此页无正文)



资产评估师:

陈铁



郑宁

