

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海普丽盛包装股份有限公司
拟资产置换、发行股份购买资产
涉及的润泽科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2021]第 020759 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十四日

目 录

声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 5 -
正 文.....	- 7 -
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况.....	- 7 -
二、评估目的.....	- 37 -
三、评估对象和评估范围.....	- 37 -
四、价值类型.....	- 44 -
五、评估基准日.....	- 44 -
六、评估依据.....	- 44 -
七、评估方法.....	- 49 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 64 -
九、评估假设.....	- 67 -
十、评估结论.....	- 69 -
十一、特别事项说明.....	- 71 -
十二、资产评估报告使用限制说明.....	- 75 -
十三、资产评估报告日.....	- 76 -
资产评估报告附件.....	- 78 -

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已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。

上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买 资产涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第 020759 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受上海普丽盛包装股份有限公司的委托，对上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产，中水致远资产评估有限公司接受上海普丽盛包装股份有限公司的委托，对该经济行为所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经上海普丽盛包装股份有限公司第三届董事会第二十九次会议审议通过、润泽科技发展有限公司股东会审议通过。

二、评估对象和评估范围：评估对象为润泽科技发展有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后润泽科技发展有限公司申报的全部资产和负债。于评估基准日 2021 年 10 月 31 日企业资产总额账面价值为 966,006.97 万元，负债总额账面价值为 722,563.91 万元，净资产（所有者权益）账面价值为 243,443.06 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用收益法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 1,652,800.00 万元人民币，金额大写：人民币壹佰陆拾伍亿贰仟捌佰万元整。与账面净资产（所有者权益）243,443.06 万元相比评估增值 1,409,356.94 万元，增值率 578.95%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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和使用理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买 资产涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第 020759 号

正 文

上海普丽盛包装股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产之经济行为所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况

本次资产评估的委托人为上海普丽盛包装股份有限公司，被评估单位为润泽科技发展有限公司。

（一）委托人

公司名称：上海普丽盛包装股份有限公司（以下简称“普丽盛”）

证券代码：300442.SZ

统一社会信用代码：91310000662495305D

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：上海市金山区张堰镇金张支路 84 号 26 幢

法定代表人：姜卫东

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 27 日

营业期限：2007 年 6 月 27 日至无固定期限

经营范围：生产制造食品机械，销售公司自产产品；以上同类商品及包装材料的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）并提供相关配套服务和技术咨询（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。【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

1. 基本情况

公司名称：润泽科技发展有限公司（以下简称“润泽科技”）

统一社会信用代码：911310016934666708

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：河北省廊坊经济技术开发区楼庄路9号

法定代表人：周超男

注册资本：56,213.0279 万元人民币

成立日期：2009 年 8 月 13 日

营业期限：2009 年 8 月 13 日至 2059 年 8 月 12 日

经营范围：数据处理和存储服务；技术推广及服务；数据中心（IDC）、IT 产业研发；信息增值服务、IT 产业孵化服务；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革及现状

(1) 润泽科技设立

2009年7月2日，国家工商行政管理局作出“（国）登记内名预核字[2009]第1050号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“润泽科技发展有限公司”。

2009年8月11日，润泽科技召开股东会，决议同意：同意天童通信网络有限公司（以下简称“天童通信”）出资10,000万元，其中以货币出资6,000万元，以实物出资4,000万元；北京天星汇市政工程有限公司（以下简称“北京天星汇”）出资10,000万元，出资方式为实物。注册资本分二期缴付，第一次出资由天童通信以货币出资6,000万元；第二次由天童通信以实物出资4,000万元，北京天星汇以实物出资10,000万元。

2009年8月12日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2009）廊会验B字第163号”《验资报告》，审验截至2009年8月12日，润泽科技（筹）已收到天童通信缴纳的注册资本6,000万元，均以货币出资。

2009年8月13日，廊坊经济技术开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

润泽科技设立时的股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	10,000.00	0.00	实物	50.00%
			6,000.00	货币	
2	北京天星汇	10,000.00	0.00	实物	50.00%
合计		20,000.00	6,000.00	-	100.00%

(2) 2010年1月，第一次股权转让、变更实收资本

2010年1月18日，润泽科技召开股东会，决议同意北京天星汇将其持有的润泽科技49%的股权转让给天童通信；同意天童通信以货币出资6,000万元，以实物出资13,800万元；北京天星汇以货币出资200万元。同

日，润泽科技召开股东会，决议同意润泽科技实收资本增加至20,000万元，其中天童通信以其拥有的通信管道产权出资13,800万元。同日，天童通信、北京天星汇签署《润泽科技发展有限公司章程修正案》。

2009年12月29日，北京中财国誉资产评估有限公司出具“中财国誉评报字（2009）042号”《实物资产增资项目资产评估报告书》，以2009年11月30日为评估基准日，确认天童通信的通信管道资产的评估值为13,853.83万元。

2010年1月22日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2010）廊会验B字第6号”《验资报告》，审验截至2010年1月20日，润泽科技已收到股东第二期缴纳的注册资本14,000万元，其中天童通信实缴13,800万元，出资方式为实物；北京天星汇实缴200万元，出资方式为货币。

2010年6月20日，廊坊经济技术开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

2020年11月10日，润泽科技召开股东会，决议同意京津冀润泽（廊坊）数字信息有限公司（以下简称“京津冀润泽”）以现金出资方式置换上述实物出资事宜，该次现金出资置换实物出资已由容诚会计师容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0007号”《验资复核报告》审验（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

本次股权转让及实收资本变更后，润泽科技的股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	19,800.00	13,800.00	实物	99.00%
			6,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	1.00%
合计		20,000.00	20,000.00	-	100.00%

（3）2013年6月，第一次增资

2013年1月14日，润泽科技召开股东会，决议同意润泽科技注册资本增加至50,000万元，其中天童通信以其拥有的通信管道和现金进行增资，通信管道出资对应的增资金额为20,000万元，现金出资10,000万元。

2013年1月30日，北京中财国誉资产评估有限公司出具“中财国誉评报字（2013）第1008号”《拟实物资产增资项目资产评估报告书》，以2012年12月31日为评估基准日，确认天童通信的通信管道资产的评估值为20,259.63万元。

2013年6月3日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2013）廊会验B字第58号”《验资报告》，审验截至2013年5月31日，润泽科技已收到天童通信缴纳的新增注册资本（实收资本）合计30,000万元，以货币出资10,000万元，以实物出资20,000万元。

2013年6月5日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	33,800.00	实物	99.60%
			16,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

（4）2014年1月，变更出资方式

2014年1月9日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信以2亿元现金置换其2亿元通信管网实物出资。

2014年1月30日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2014）廊会验B字第6号”《验资报告》，审验截至2014年1月30日，润泽科技已收到天童通信的货币资金人民币2亿元，变更出资后润泽科技注册资本实收情况为5亿元，其中货币出资36,200万元，实物出资13,800万元。

2014年1月30日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次出资方式变更完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	13,800.00	实物	99.60%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

（5）2014年9月，第二次股权转让

2014年9月15日，润泽科技召开股东会，决议同意修改公司章程；同意增加建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）为公司的股东；同意将公司章程第十条修改为“建信资本管理有限责任公司享有在对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配事项上的表决权，不享有分红权、管理权、提名权及在其他事项上的表决权”；同意公司章程第十四条增加“下列事项须经全体股东一致同意：对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配”。

2014年9月19日，天童通信与建信资本签署《股权转让及回购协议》，天童通信将其所持有的润泽科技的5,000万元出资额转让给建信资本，建信资本向天童通信支付转让价款5,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，建信资本只享有对外投资、对外举债、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）天童通信可以提前向建信资本书面申请回购该等润泽科技5,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在“平银京东城委贷字20140828第001号”《委托贷款合同》项下本息全部结清日前支付回购本金。

2014年9月29日，建信资本润泽科技专项资产管理计划1号向天童通信支付5,000万元股权转让款。

2014年9月22日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	44,800.00	13,800.00	实物	89.60%
			31,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	5,000.00	5,000.00	货币	10.00%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

（6）2015年8月，第二次增资

2015年8月10日，润泽科技召开股东会，决议同意魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员向润泽科技增资人民币496.105万元，认缴润泽科技新增注册资本496.105万元，成为润泽科技股东。具体增资情况如下：

序号	姓名	出资金额（万元）
1	魏宝增	30.00
2	赵秀芳	25.00
3	刘玉华	25.00
4	陶沿成	25.00
5	莫蓉	20.00
6	李萍男	20.00
7	姜红伟	20.00
8	王沛	20.00
9	曾继兰	20.00
10	肖美华	13.00
11	支建忠	10.00
12	罗开生	10.00
13	曹秋菊	10.00
14	刘震	10.00
15	吴强	10.00
16	王宏丹	10.00
17	周湘	10.00

序号	姓名	出资金额（万元）
18	刘曜滔	10.00
19	胡紫萍	10.00
20	郭美菊	10.00
21	夏丝丝	10.00
22	曹磊	10.00
23	樊桂兴	10.00
24	石璞	8.00
25	孟宇轩	7.00
26	王志坚	5.00
27	应利刚	5.00
28	莫衡	5.00
29	林长远	5.00
30	王艺羲	4.00
31	李凌华	3.50
32	王德位	3.50
33	周忠标	3.00
34	彭冬凤	3.00
35	聂雪英	3.00
36	罗孟辉	2.50
37	范岚岚	2.00
38	罗志文	1.50
39	罗玉兰	1.00
40	张海付	15.005
41	魏强	14.00
42	祝敬	10.00
43	孟凡震	10.00
44	刘凤群	10.00
45	张岩	7.00
46	曾晓芳	4.00
47	张敏辉	3.10
48	郭春磊	3.00
49	李斐妍	3.00
50	任宏娜	2.00

序号	姓名	出资金额（万元）
51	张晓明	1.00
52	石惠杰	1.00
53	阴光明	1.00
54	尹铮	1.00
55	权再兴	1.00
合计		496.105

同日，润泽科技与魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员签署《投资协议》，约定魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员向润泽科技增资人民币496.105万元，认缴润泽科技新增注册资本496.105万元。

截至2015年9月末，魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员已向润泽科技缴付出资款合计496.105万元。上述魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员的出资已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0008号”《出资复核报告》审验。

本次增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	44,800.00	13,800.00	实物	88.72%
			31,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	5,000.00	5,000.00	货币	9.90%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.98%
合计		50,496.105	50,496.105	-	100.00%

润泽科技未及时就本次增资事宜办理工商变更登记手续。2020年11月10日，润泽科技召开股东会对上述增资事项需补充办理工商登记相关事宜进行了确认，并于2020年11月18日办理完成工商变更登记手续。（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

（7）2015年8月，第三次股权转让

2015年8月21日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信将其持有

润泽科技5,000万元出资额转让给建信资本，并承担远期回购责任，回购日期不晚于上述股权受让之日起满第5年时。同日，天童通信、北京天星汇及建信资本签署了《润泽科技发展有限公司章程》。

2015年8月21日，天童通信与建信资本签署《股权转让及回购协议》，天童通信将其持有润泽科技5,000万元出资额转让给建信资本，建信资本应向天童通信支付转让价款5,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，建信资本只享有对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）天童通信可以提前向建信资本书面申请回购该等润泽科技5,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在“平银京东城委贷字20150828第001号”《委托贷款合同》项下本息全部结清日前支付回购本金。

2015年8月31日，建信资本润泽科技专项资产管理计划4号向天童通信支付5,000万元股权转让款。

2015年8月21日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	78.82%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.80%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.98%
合计		50,496.105	50,496.105	-	100.00%

（8）2016年1月，第三次增资

2016年1月5日，润泽科技召开股东会，决议同意廊坊泽睿科技有限公司（以下简称“泽睿科技”）向润泽科技增资635万元，认缴润泽科技新增注册资本635万元，成为润泽科技股东。同日，润泽科技与泽睿科技签

署《投资协议》，约定泽睿科技向润泽科技增资635万元，认缴润泽科技新增注册资本635万元。

截至2016年1月26日，泽睿科技已向润泽科技缴付635万元出资款。上述泽睿科技的出资已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0009号”《出资复核报告》审验。

本次增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	77.84%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	建信资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.56%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
5	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
合计		51,131.105	51,131.105	-	100.00%

润泽科技未及时就本次增资事宜办理工商变更登记手续。2020年11月10日，润泽科技召开股东会对上述增资事项需补充办理工商登记相关事宜进行了确认，并于2020年11月18日办理完成工商变更登记手续。（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

（9）2017年1月，第四次股权转让

2017年1月19日，天童通信及建信资本签署《股权转让及回购协议之补充协议》，约定天童通信按《股权转让及回购协议》确定的交易价款于2017年2月25日提前回购天童通信转让给建信资本的润泽科技的10,000万元出资额，天童通信最迟应于2017年2月25日前将股权回购价款支付给建信资本。

2017年1月20日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信根据《股权转让及回购协议》和《股权转让及回购协议之补充协议》确定的交易价款无溢价提前回购建信资本持有润泽科技的10,000万元出资额。

2017年2月3日，天童通信向建信资本润泽科技专项资产管理计划1号和建信资本润泽科技专项资产管理计划4号分别支付5,000万元股权回购款。

根据天童通信与银华财富资本管理（北京）有限公司（以下简称“银华资本”）签署的《股权转让及回购协议》，天童通信将其持有润泽科技的10,000万元出资额转让给银华资本，银华资本应向天童通信支付转让价款10,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，银华资本只享有对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）自2017年1月24日起满5年的当日或天童通信提前书面申请的日期（“回购基准日”），天童通信可向银华资本回购该等润泽科技的10,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在回购基准日的前两个工作日支付完毕。

2017年1月25日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信将其持有润泽科技的10,000万元出资额以10,000万元转让给银华资本。同日，天童通信、北京天星汇及银华资本签署《润泽科技发展有限公司章程》。

2017年2月3日，银华资本润泽科技1号专项资产管理计划向天童通信支付10,000万元股权转让款。

2017年1月25日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	77.84%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	银华资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.56%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
5	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
	合计	51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（10）2019年5月，第五次股权转让

2019年5月15日，天童通信与银华资本签署《股权回购协议》，约定由于银华资本代表的银华资本润泽科技1号专项资产管理计划拟提前终止，天童通信申请以2019年5月21日为回购基准日提前回购银华资本持有的润泽科技10,000万元出资额，天童通信将于回购基准日的前两个工作日之前将回购价款10,000万元一次性支付至银华资本指定账户。

2019年5月15日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信根据《股权转让及回购协议》和《股权回购协议》确定的交易价款无溢价提前回购银华资本持有的润泽科技10,000万元出资额。

2019年5月21日，天童通信向银华资本润泽科技1号专项资产管理计划合计支付10,000万元股权回购款。

2019年5月22日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	13,800.00	实物	97.40%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
4	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
	合计	51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（11）2020年8月，股东变更

2020年5月27日，天童通信召开股东会，决议同意对天童通信进行存续分立，分立后天童通信公司继续存续，同时新设京津冀润泽（廊坊）数字信息有限公司（以下简称“京津冀润泽”）；天童通信保留主要业务

为市政管网基础设施投资运营相关的业务及相关资产和负债，以及持有除润泽科技以外的其他公司的股权，京津冀润泽将持有润泽科技及其下属公司的股权。

2020年6月12日，天童通信在《北京晚报》刊登分立公告。

2020年8月6日，润泽科技召开股东会，决议同意北京天星汇和京津冀润泽组成新的股东会并相应修改公司章程。

2020年8月31日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股东变更完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	49,800.00	13,800.00	实物	97.40%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
4	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
合计		51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（12）2020年11月，第六次股权转让及第四次增资

2020年10月30日，润泽科技召开股东会，决议同意：（1）京津冀润泽将其持有的润泽科技1,038.4615万元出资额以269,999,990元的价格转让给平盛安康股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“平盛安康”），将其持有的润泽科技384.6153万元出资额以99,999,978元的价格转让给天津市平安消费科技投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“平安消费”），将其持有的润泽科技1,153.8461万元出资额以299,999,986元的价格转让给厦门中金盈润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中金盈润”），将其持有的润泽科技1,153.8461万元以299,999,986元的价格转让给启鹭（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“启鹭投资”）；（2）润泽科技增加注册资本43,849,229元，并由上海炜贯投

资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海炜贯”）以229,999,978元认缴润泽科技新增的注册资本中的8,846,153元，宁波枫文股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波枫文”）以399,999,990元认缴润泽科技新增的注册资本中的15,384,615元，合肥弘博润泽股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合肥弘博”）以500,080,000元认缴润泽科技新增的注册资本中的19,233,846元，上海森佐企业管理中心（有限合伙）（以下简称“上海森佐”）以9,999,990元认缴润泽科技新增的注册资本中的384,615元。

2020年10月30日，润泽科技、京津冀润泽及平盛安康、上海炜贯、平安消费、宁波枫文、中金盈润、启鹭投资、合肥弘博、上海森佐等相关方就上述股权转让和增资事项签署了《关于润泽科技发展有限公司之股权转让及增资协议》。

截至2020年11月6日，上海炜贯、宁波枫文、合肥弘博和上海森佐已向润泽科技缴付上述增资款。

2020年11月18日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	46,069.2310	13,800.0000	实物	82.98%
			32,269.2310	货币	
2	北京天星汇	200.0000	200.0000	货币	0.36%
3	55名自然人	496.1050	496.1050	货币	0.89%
4	泽睿科技	635.0000	635.0000	货币	1.14%
5	合肥弘博	1,923.3846	1,923.3846	货币	3.46%
6	宁波枫文	1,538.4615	1,538.4615	货币	2.77%
7	中金盈润	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.08%
8	启鹭投资	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.08%
9	平盛安康	1,038.4615	1,038.4615	货币	1.87%

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
10	上海炜贯	884.6153	884.6153	货币	1.59%
11	平安消费	384.6153	384.6153	货币	0.69%
12	上海森佐	38.4615	38.4615	货币	0.07%
	合计	55,516.0279	55,516.0279	-	100.00%

（13）2020年11月，第五次增资和出资置换

鉴于，魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员于2015年根据当时润泽科技股东会的决议完成了496.105万元增资款的缴付，但尚未及时办理工商变更登记手续。2020年9月，该55名人员通过设立润和（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“润和合伙”）和润惠（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“润惠合伙”）持有上述出资。泽睿科技于2016年根据当时润泽科技股东会的决议完成了635.00万元增资款的缴付，亦未及时办理工商变更登记手续。

2020年11月10日，润泽科技召开股东会，对上述历史上的增资行为予以确认，并同意共青城润湘投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“润湘投资”）以3,485.00万元认缴新增注册资本中的697.00万元。同时，本次股东会同意京津冀润泽以现金出资方式置换其向公司现有实缴出资中的实物出资13,800.00万元。

2020年11月10日，润泽科技、京津冀润泽等润泽科技全体股东与泽睿科技、润和合伙、润惠合伙、润湘投资签署《关于润泽科技发展有限公司之增资协议》。

截至2020年9月29日，润湘投资已缴付增资款3,485.00万元。润和合伙、润惠合伙应缴付的增资款已于2015年9月由魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员缴付，泽睿科技应缴付的增资款已于2016年1月缴付，分别详见本节“6、2015年8月，第二次增资”和“8、2016年1月，第三次增资”情况所述。

2020年11月18日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已于2021年4月18日出具“容诚专字[2021]241Z0007号”《验资复核报告》，确认上述13,800万元实物资产出资予以置换。

本次增资和出资置换完成后至评估基准日2021年10月31日，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	46,069.2310	46,069.2310	货币	81.95%
2	合肥弘博	1,923.3846	1,923.3846	货币	3.42%
3	宁波枫文	1,538.4615	1,538.4615	货币	2.74%
4	中金盈润	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.05%
5	启鹭投资	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.05%
6	平盛安康	1,038.4615	1,038.4615	货币	1.85%
7	上海炜贯	884.6153	884.6153	货币	1.57%
8	润湘投资	697.0000	697.0000	货币	1.24%
9	泽睿科技	635.0000	635.0000	货币	1.13%
10	润和合伙	410.0000	410.0000	货币	0.73%
11	平安消费	384.6153	384.6153	货币	0.68%
12	北京天星汇	200.0000	200.0000	货币	0.36%
13	润惠合伙	86.1050	86.1050	货币	0.15%
14	上海森佐	38.4615	38.4615	货币	0.07%
合计		56,213.0279	56,213.0279	-	100.00%

3. 主营业务概况

润泽科技自成立以来，始终专注于开发及运营超大规模、高等级、高效高性能数据中心集群，是一家国内领先的数据中心整体解决方案提供商。润泽科技致力于通过领先的数据中心关键基础设施设计方案、强大的项目开发管理实力以及专业运维团队体系为用户提供稳定、安全、可靠、持续扩容能力的数据中心运营环境。润泽科技拥有高等级数据中

心规划设计、建设运营能力，通过国际数据中心认证评级权威机构 UPTIME INSTITUTE 的 UPTIME Tier IV (T4 级，即数据中心的最高级别) 设计认证、UPTIME AOS (运维操作专家) 认证，并取得了全球首个园区级数据中心 UPTIME M&O 认证，已形成行业领先的超大规模数据中心产业综合服务能力。

目前润泽科技在廊坊建设运营的润泽（廊坊）国际信息港数据中心集群，规模位居全国前列，并在长三角、大湾区、成渝经济圈等核心城市群布局超大规模数据中心产业园区，相关项目正在规划建设中。与中国电信、中国联通等基础电信运营商通过长期合作建立了良好的业务关系，为其提供数据中心整体解决方案；入驻终端客户主要为大型互联网公司，为其关键数据业务提供高质量的运维服务，满足终端用户对于快速部署及可扩展性方面的动态需求。

4. 近年资产、财务及经营状况

财务状况和经营业绩概况表（合并）

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	492,633.59	624,783.02	919,283.06	1,008,751.32
负债	484,307.82	602,684.56	733,773.79	763,032.64
净资产	8,325.77	22,098.46	185,509.28	245,718.68
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	62,848.55	98,881.65	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,425.57	51,104.29	65,291.29	76,422.53
营业利润	-5,053.91	12,612.29	33,272.45	69,460.52
利润总额	-5,200.61	12,607.00	33,211.12	69,323.49
净利润	-5,200.61	12,416.55	26,416.35	59,087.94

财务状况和经营业绩概况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	493,939.44	624,303.37	907,827.07	966,006.97
负债	483,919.92	602,967.39	723,732.92	722,563.91
净资产	10,019.52	21,335.98	184,094.15	243,443.06
项 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-10月
营业收入	62,820.40	98,876.97	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,404.44	51,098.77	65,291.29	76,422.53
营业利润	-2,963.25	15,517.53	33,702.64	69,667.53
利润总额	-3,084.96	15,512.38	33,641.31	69,560.51
净利润	-3,084.96	15,321.93	26,863.70	59,367.45

注：上述数据摘自润泽科技会计报表，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021]241Z0001号、容诚审字[2021]230Z4226号无保留意见的审计报告。

5. 下属公司情况

截至评估基准日，润泽科技拥有10家全资/控股子公司、4家参股子公司、1家分公司。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	备注
1	广东润惠科技发展有限公司	2020年4月	100.00%	直接持股
2	惠州润信科技发展有限公司	2020年6月	65.00%	直接持股
3	广州广润信息科技有限公司	2016年5月	100.00%	直接持股
3-1	广州城投润泽科技有限公司	2016年8月	49.00%	间接持股， 为广润信息 科技有限公司 持股比例
3-2	广州城投大数据投资合伙企业（有限合伙）	2016年8月	2.00%	
4	江苏润泽信息科技有限公司	2019年9月	100.00%	直接持股
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020年4月	65.00%	直接持股
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020年6月	65.00%	直接持股
7	润友科技发展（上海）有限公司	2020年6月	100.00%	直接持股
8	兰州润融科技发展有限公司	2020年12月	100.00%	直接持股
9	润泽文安信息科技有限公司	2021年3月	100.00%	直接持股

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	备注
10	润悦（龙门）科技发展有限公司	2021年4月	65.00%	直接持股
11	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	2019年7月	6.5625%	直接持股
12	廊坊市城郊农村信用合作联社	2016年12月	6.1021%	直接持股

(1) 广东润惠科技发展有限公司

名称：广东润惠科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440608MA54JTWU13

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：佛山市高明区荷城街道丹霞路89号鸿盛大厦701-707商铺

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月22日

营业期限：2020年4月22日至无固定期限

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网安全服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机系统服务；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；集成电路芯片设计及服务；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路设计；智能控制系统集成；数据处理服务；互联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；集成电路制造；计算器设备制造；信息安全设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；云计算设备制造；物联网设备制造；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件销售；信息安全设备销售；可穿戴智能设备销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售；通信设备销售；计算机及通讯设备租赁。（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)许可项目:第一类增值电信业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

截至评估基准日 2021年10月31日,股东及持股情况如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	7,062.56	20,896.56
负债	8.78	11,056.15
净资产	7,053.79	9,840.41
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-46.21	-113.38
净利润	-46.21	-113.38

(2) 惠州润信科技发展有限公司

名称:惠州润信科技发展有限公司

统一社会信用代码:91441323MA54U3RW5J

类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

住所:惠东县平山泰园工业城1栋12-13号(银基北门对面)二楼

法定代表人:祝敬

注册资本:20,000.00万元人民币

成立日期:2020年6月15日

营业期限:2020年6月15日至无固定期限

经营范围:数据中心(IDC)、IT产业研发;信息增值服务;提供网络管道推广服务;互联网接入及相关服务;互联网信息服务;信息系统

集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；通信设备制造、计算机软硬件及外围设备制造；许可项目：计算机系统服务等；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	13,000.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理中心（有限合伙）	7,000.00	-	35.00%
合计		20,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	8,591.76	19,713.73
负债	8,600.00	19,870.30
净资产	-8.24	-156.57
项 目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-8.24	-148.33
净利润	-8.24	-148.33

（3）广州广润信息科技有限公司

名称：广州广润信息科技有限公司

统一社会信用代码：91440115MA59D2YW9B

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市南沙区丰泽东路106号（自编1号楼）X1301-H959（仅限办公用途）（JM）

法定代表人：祝敬

注册资本：2,000.00万元人民币

成立日期：2016年5月24日

营业期限：2016年5月24日至 2066年5月23日

经营范围：软件开发;信息系统集成服务;计算机房维护服务;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;通信技术研究开发、技术服务;计算机网络系统工程服务;计算机技术开发、技术服务;计算机房设计服务;计算机零配件批发;计算机零配件零售;网络技术的研究、开发;物联网技术研究开发;集成电路设计。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	2,000.00	1,900.00	100.00%
合计		2,000.00	1,900.00	100.00%

近年资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	1,807.65	1,797.40	1,778.53
负债	5.17	5.01	6.32
净资产	1,802.48	1,792.39	1,772.21
项目	2019年度	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-	-
利润总额	-12.25	-10.09	-20.18
净利润	-12.25	-10.09	-20.18

（4）江苏润泽信息科技有限公司

名称：江苏润泽信息科技有限公司

统一社会信用代码：91320691MA2028BG4W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南通市开发区星湖大道1692号21（22）幢14072室

法定代表人：范敏

注册资本：80,000.00万元人民币

成立日期：2019年9月9日

营业期限：2019年9月9日至2069年9月8日

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；互联网信息服务（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：数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；货物进出口；技术进出口（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	80,000.00	-	100.00%
	合计	80,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	0.01	0.13
负债	-4.39	4.50
净资产	-4.38	-4.37
项 目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-4.38	0.01
净利润	-4.38	0.01

（5）浙江泽悦信息科技有限公司

名称：浙江泽悦信息科技有限公司

统一社会信用代码：91330482MA2D02CF7A

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：浙江省嘉兴市平湖市新埭镇创新路139号内第6幢107室

法定代表人：李笠

注册资本：50,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月29日

营业期限：2020年4月29日至无固定期限

经营范围：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；数据处理和存储支持服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修(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)。许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务(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)。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴出资额(万元)	实缴比例
1	润泽科技	32,500.00	65.00%	20,200.00	90.99%
2	上海泽风信息科技有限公司(有限合伙)	17,500.00	35.00%	2,000.00	9.01%
合计		50,000.00	100.00%	22,200.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	20,897.53	73,846.93
负债	1,810.24	51,921.80
净资产	19,087.29	21,925.13
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-112.71	-162.16
净利润	-112.71	-162.16

(6) 重庆润泽智惠大数据有限公司

名称：重庆润泽智惠大数据有限公司

统一社会信用代码：91500107MA60YMC93E

类型：有限责任公司

住所：重庆市九龙坡区铜陶北路113号3幢

法定代表人：李笠

注册资本：30,000万元人民币

成立日期：2020年6月9日

营业期限：2020年6月9日至无固定期限

经营范围：许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：互联网数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络技术服务；数据处理和存储支持服务；大数据服务；通信设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；计算机系统服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
1	润泽科技	19,500.00	65.00%	9,900.00	90.00%
2	润兆科技发展（廊坊）有限公司	10,500.00	35.00%	1,100.00	10.00%
合计		30,000.00	100.00%	11,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	29,219.65	36,449.10
负债	18,537.16	25,828.79
净资产	10,682.50	10,620.31
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-317.50	-62.19
净利润	-317.50	-62.19

(7) 润友科技发展(上海)有限公司

名称: 润友科技发展(上海)有限公司

统一社会信用代码: 91310000MA1H334H3F

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼

法定代表人: 周超男

注册资本: 10,000.00万元人民币

成立日期: 2020年6月5日

营业期限: 2020年6月5日至2050年6月4日

经营范围: 一般项目: 从事互联网科技、计算机科技、信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让; 数据处理和存储支持服务; 软件开发; 信息系统集成服务; 信息技术咨询服务; 计算机软硬件及辅助设备批发。(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) 许可项目: 基础电信业务; 第一类增值电信业务; 第二类增值电信业务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

截至评估基准日 2021年10月31日, 股东及持股情况如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	5,300.00	100.00%
	合计	10,000.00	5,300.00	100.00%

资产、财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	6,070.66	6,307.26
负债	1,003.14	1,052.69
净资产	5,067.52	5,254.56

项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-32.48	-12.95
净利润	-32.48	-12.95

(8) 兰州润融科技发展有限公司

名称：兰州润融科技发展有限公司

统一社会信用代码：91620100MA72P6D4X2

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省兰州市兰州新区中川街1号产业孵化大厦1420室

法定代表人：祝敬

注册资本：5,000.00万元人民币

成立日期：2020年12月4日

营业期限：2020年12月4日至无固定期限

经营范围：其他科技推广服务；信息技术咨询服务；其他未列明信息技术服务；互联网接入及相关服务；信息系统集成和物联网技术服务；互联网信息服务；信息处理和存储支持服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	5,000.00	1,980.00	100.00%
	合计	5,000.00	1,980.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	3,392.00	5,392.51
负债	3,242.00	3,427.71
净资产	150.00	1,964.80

项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-	-15.20
净利润	-	-15.20

(9) 润泽文安信息科技有限公司

名称：润泽文安信息科技有限公司

统一社会信用代码：91131026MA0G70QU0F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：河北省廊坊市文安县迎宾道迎宾花园底商

法定代表人：李笠

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年3月31日

营业期限：2021年3月31日至2071年3月30日

经营范围：数据中心（IDC）、IT产品研发；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术管理咨询服务；数据处理和存储服务；销售：计算机软件及辅助设备、电气设备、电子产品；物业服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	-	100.00%
	合计	10,000.00	-	100.00%

截至评估基准日，润泽文安信息科技有限公司尚未实缴出资，未实际开展经营活动，故无财务数据。

(10) 润悦（龙门）科技发展有限公司

名称：润悦（龙门）科技发展有限公司

统一社会信用代码：91441324MA56BFRY2R

类型：其他有限责任公司

住所：龙门县惠州产业转移工业园办公楼551号

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年4月26日

营业期限：2021年4月26日至无固定期限

经营范围：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；大数据服务；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机系统服务；互联网信息服务；互联网数据服务；云计算装备技术服务；工业互联网数据服务；网络技术服务；软件外包服务；网络与信息安全软件开发；集成电路设计；智能控制系统集成；信息技术咨询服务；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	6,500.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理中心（有限合伙）	3,500.00	-	35.00%
合计		10,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年10月31日
总资产	7,104.15
负债	7,104.36
净资产	-0.22
项 目	2021年1-10月

营业收入	-
利润总额	-0.22
净利润	-0.22

除以上10家全资/控股子公司外，润泽科技持有中科亿海微电子科技有限公司（苏州）有限公司6.5625%的股权、廊坊市城郊农村信用合作联社6.1021%的股权；控股子公司广州广润信息科技有限公司持有广州城投润泽科技有限公司49.00%的股权、广州城投大数据投资合伙企业（有限合伙）2.00%的股权。另外设有润泽科技发展有限公司北京分公司。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日，委托人普丽盛与被评估单位润泽科技无产权关系，普丽盛拟资产置换、发行股份购买润泽科技股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

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评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

普丽盛拟资产置换、发行股份购买资产，中水致远资产评估有限公司接受普丽盛的委托，对该经济行为所涉及的润泽科技股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经普丽盛第三届董事会第二十九次会议审议通过、润泽科技发展有限公司股东会审议通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和范围

评估对象是润泽科技股东全部权益价值，评估范围是因上述评估对象而涉及的润泽科技经审计后申报的全部资产和负债。包括：流动资产、非流动资产（债权投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产）、流动负债及非流动负债。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	271,791.62
非流动资产	694,215.36
其中：债权投资	7,000.00
长期股权投资	50,379.53
固定资产	491,504.20
在建工程	127,819.76
使用权资产	450.74
无形资产	11,838.92
递延所得税资产	2,731.35
其他非流动资产	2,490.87
资产总额	966,006.97
流动负债	160,662.72
非流动负债	561,901.19
负债总额	722,563.91
净资产（所有者权益）	243,443.06

以上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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021]230Z4226号无保留意见的审计报告。

（二）主要实物资产情况

纳入评估范围内的实物资产主要包括房屋建（构）筑物、设备、在建工程等。

1. 房屋建（构）筑物类资产

委托评估的房屋主要为 7 栋钢混结构的数据中心，申报总建筑面积

为 286,514.81 平方米，每栋房屋主要由单体土建工程、模组及内装修工程部分组成；构筑物主要是室外道路、地坪、围墙、变电站等，主要为砼、混合等结构类型。房屋建（构）筑物主要位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧。

其中部分房屋办理了产权证，具体如下：

序号	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	他项权利
1	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0000248 号	廊坊开发区梨园路 2 号 4 幢	数据中心	43,000.06	抵押
2	廊坊市房权证廊开字第 H6011 号	廊坊开发区梨园路 2 号 1 幢	数据中心	40,669.83	抵押
3	廊坊市房权证廊开字第 H6454 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 101 室	数据中心	9,297.76	抵押
4	廊坊市房权证廊开字第 H6455 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 102 室	数据中心	9,297.76	抵押
5	廊坊市房权证廊开字第 H6458 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 105 室	数据中心	3,359.23	抵押
6	冀(2019)廊坊开发区不动产权第 0005875 号	廊坊开发区滨河路南梨园路西 2 幢 1 单元 104 室	数据中心	9,297.21	抵押
7	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0002088 号	廊坊开发区梨园路 2 号 5 幢 (A-6 数据中心)	数据中心	40,523.88	抵押
8	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0002664 号	廊坊开发区梨园路 2 号 6 幢	数据中心	40,523.88	抵押
合计				195,969.61	-

2. 设备类资产

润泽科技设备类资产包括机器设备、车辆、电子及其他设备等。机器设备主要有：柴油发电机组、高压离心机组、冷却塔、机房专用空调、蓄冷罐、变配电设备等。分布于润泽科技的各数据中心，目前总体状况、维护保养较好，工作环境较洁净。

车辆主要为经营办公用小客车及生产用货车。

电子及其他设备主要为生产办公用电脑、空调、打印机、投影仪及办公家具等。主要分布在各办公场所，设备保养较好，使用状态良好。

3. 在建工程

在建工程主要为润泽科技在建的位于廊坊开发区的 A8、A9、A10、

A11、A12 共 5 幢数据中心，规划建筑面积 212,177.96 平方米，设计机柜 30,000 个，以及部分零星工程及在安装设备。

（三）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额为 503,795,255.81 元，减值准备 0.00 元，账面价值为 503,795,255.81 元，系对 11 家单位的投资。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）
1	广东润惠科技发展有限公司	2020 年 4 月	100.00%	100,000,000.00
2	惠州润惠科技发展有限公司	2020 年 6 月	65.00%	-
3	广州广润信息科技有限公司	2016 年 5 月	100.00%	19,000,000.00
4	江苏润泽信息科技有限公司	2019 年 9 月	100.00%	-
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020 年 4 月	65.00%	202,000,000.00
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020 年 6 月	65.00%	99,000,000.00
7	润友科技发展（上海）有限公司	2020 年 6 月	100.00%	53,000,000.00
8	兰州润融科技发展有限公司	2020 年 12 月	100.00%	19,800,000.00
9	润泽文安信息科技有限公司	2021 年 3 月	100.00%	-
10	润悦（龙门）科技发展有限公司	2021 年 4 月	65.00%	-
11	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	2019 年 7 月	6.5625%	10,995,255.81
合计				503,795,255.81
减：长期股权投资减值准备				-
长期股权投资账面净值				503,795,255.81

（四）润泽科技申报的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 润泽科技申报的账面无形资产

（1）土地使用权

序号	产权证号	坐落	面积（m ² ）	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
1	冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000248 号	廊坊开发区梨园路 2 号 4 幢	21,831.30	出让	科研用地	2063.11.6	抵押
2	冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000244 号	廊坊开发区滨河南路南侧	21,577.01	出让	科研用地	2063.11.6	-
3	冀（2021）廊坊开发区不动产权第	廊坊开发区滨河南路南侧	16,591.72	出让	科研用地	2063.11.6	抵押

序号	产权证号	坐落	面积 (m ²)	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
	0000246 号						
4	廊开国用 (2011) 第 065 号	廊坊开发区梨园路 路西、楼庄路东	30,928.40	出让	科研 设计用地	2060.03.11	抵押
5	廊开国用 (2016) 第 00054 号	廊坊开发区梨园路 路西	10,127.46	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
6	廊开国用 (2016) 第 00051 号	廊坊开发区梨园路 路西	4,402.34	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
7	廊开国用 (2016) 第 00053 号	廊坊开发区梨园路 路西	1,483.66	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
8	冀 (2019) 廊坊开 发区不动产权第 0005875 号	廊坊开发区滨河 路南梨园路西 2 幢 1 单元 104 室	3,049.64	出让	科研 用地	2060.03.11	抵押
9	冀 (2019) 廊坊开 发区不动产权第 0005872 号	廊坊开发区滨河 路南梨园路西	15,644.81	出让	科研 用地	2060.03.11	-
10	冀 (2021) 廊坊开 发区不动产权第 0002664 号	廊坊开发区梨园 路 2 号 6 幢	36,310.27	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
11	冀 (2021) 廊坊开 发区不动产权第 0002088 号	廊坊开发区梨园 路 2 号 5 幢 (A-6 数据中心)	24,799.17	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
12	冀 (2017) 廊坊开 发区不动产权第 0008973 号	廊坊开发区楼庄 路东	17,871.70	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
13	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003734 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	14,338.80	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
14	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003742 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	24,917.60	出让	科研 用地	2069.04.08	-
15	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003725 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	21,950.30	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
16	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003735 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	25,277.20	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
17	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003743 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	12,762.30	出让	科研 用地	2069.04.08	-
合计			303,863.68				-

(2) 其他无形资产

润泽科技账面记录的其他无形资产主要为外购的应用软件，主要有固定资产管理软件、神州数码软件、财务管理软件、广联达工程造价软

件、防火墙等。

2. 企业申报的账外无形资产

企业申报的账外无形资产包括专利申请、作品著作权、软件著作权、以及商标权。详细情况如下：

(1) 专利申请

截至评估基准日，润泽科技正在申请的专利共计4项，具体情况如下：

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
1	润泽科技	一种大数据清洗方法	201710622180.0	2017.07.27	发明	等待实审提案
2	润泽科技	一种大数据虚拟化操作方法	201710622208.0	2017.07.27	发明	等待实审提案
3	润泽科技	一种医疗大数据监控系统	201710438475.2	2017.06.12	发明	等待实审提案
4	润泽科技	大数据在 3D 打印技术中的应用方法	201710438777.X	2017.06.12	发明	等待实审提案

(2) 著作权

截至评估基准日，润泽科技拥有作品著作权1项，软件著作权19项，具体情况如下：

①作品著作权

序号	作品名称	登记号	首次发表日期	登记日期	作品类别
1	新型一体化数据中心布局	国作登字-2020-K-01117989	2020.03.26	2020.09.08	图形



②软件著作权


序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	权利范围
1	润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台 V1.0	2019SR1417668	2017.09.28	2019.12.24	全部权利
2	润泽 IDC 基于水位流量监测系统 V1.0	2019SR1419135	2018.12.30	2019.12.24	全部权利
3	润泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台 V1.0	2019SR1417907	2017.03.20	2019.12.24	全部权利
4	润泽 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统 V1.0	2019SR1417763	2019.03.30	2019.12.24	全部权利
5	润泽 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统 V1.0	2019SR1417770	2018.06.30	2019.12.24	全部权利

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	权利范围
6	润泽软件跨地区的数据通讯网络平台 V1.0	2019SR1417938	2019.12.10	2019.12.24	全部权利
7	润泽开源的持续集成和持续交付系统 V1.0	2019SR1417921	2019.12.10	2019.12.24	全部权利
8	润泽 IDC 综合监控报警联网平台 V1.0	2019SR1417900	2017.12.31	2019.12.24	全部权利
9	润泽混合云管理系统 V1.0	2019SR1417912	2019.09.15	2019.12.24	全部权利
10	润泽 IDC 安全管理系统 V1.0	2019SR1417776	2019.06.30	2019.12.24	全部权利
11	参数序列化基础模块软件 V1.0	2018SR104243	2016.04.20	2018.02.09	全部权利
12	文件信使通讯软件 V1.0	2018SR029927	2017.03.14	2018.01.12	全部权利
13	通用服务管理和配置系统软件 V1.0	2018SR029930	2016.04.20	2018.01.12	全部权利
14	润泽 IDC 机房网络监控系统 V1.0	2017SR445092	未发表	2017.08.14	全部权利
15	云计算数据中心业务分析平台 V1.0	2017SR445064	未发表	2017.08.14	全部权利
16	云计算管理平台系统 V1.0	2017SR445070	未发表	2017.08.14	全部权利
17	润泽云备份中心系统 V1.0	2017SR444798	未发表	2017.08.14	全部权利
18	网络高速接入软件 V1.0	2017SR445078	未发表	2017.08.14	全部权利
19	润泽 IDC 机房流量统计监控平台 V1.0	2017SR445083	未发表	2017.08.14	全部权利

(3) 商标

截至评估基准日，润泽科技拥有3项商标权，具体情况如下：

序号	商标标识	注册分类	商品/服务	注册证号	使用权期限
1		42	研究与开发(替他人); 科研项目研究; 托管计算机站(网站); 替他人创建和维护网站; 计算机租赁; 计算机程序和数据的的数据转换(非有形转换); 计算机软件出租; 计算机软件设计; 计算机软件维护	8318220	2011.06.28 至 2031.06.27
2		36	住房代理; 住所(公寓); 公寓出租; 公寓管理; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产管理; 不动产评估; 不动产经纪	8318219	2011.07.28 至 2031.07.27

3		38	提供与全球计算机网络的电讯联接服务；提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)；信息传送设备的出租；信息传输设备出租；光纤通讯；电讯路由节点服务；电讯设备出租；计算机辅助信息与图像传输；电子信件；电子邮件	8318217	2011.08.07 至 2031.08.06
---	---	----	---	---------	-------------------------------

(四) 利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2021] 230Z4226号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2021年10月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托人综合考虑相关因素确定的。

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

他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 普丽盛《第三届董事会第二十九次会议决议》；
2. 润泽科技发展有限公司《股东会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《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，2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《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修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正，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第二次修订，2020 年 3 月 1 日起施行）；

4. 《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决定修改）；

5. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国专利法》（1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

7. 《中华人民共和国著作权法》（2012 年 3 月第三次修正）；

8. 《计算机软件保护条例》（2013 年 1 月 16 日国务院第 231 次常务会议通过修订，2013 年 3 月 1 日起施行）；

9.《计算机软件著作权登记办法》(中华人民共和国国家版权局令第1号,2002年2月20日起实行);

10.《中华人民共和国商标法》(1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正);

11.《上市公司重大资产重组管理办法》(2019年10月18日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2020年3月20日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正);

12.《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2018年12月29日通过);

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

14.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

15.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);

16.《企业会计准则》和其他相关会计制度;

17.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 10.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 11.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 13.《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 17.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
- 18.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
- 19.参照《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 20.参考《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 资产权属依据

1. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
2. 房产证、土地证、不动产权证;
3. 机动车行驶证;
4. 专利申请书、著作权登记证书、商标注册证;
5. 重要资产购置合同或凭证;

6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率;
3. 机械工业出版社出版的《2021年机电产品价格信息数据库查询系统》;
4. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数;
5. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;
6. 当地机电产品市场行情;
7. 《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);
8. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012);
9. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012);
10. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012);
11. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012);
12. 评估对象所在地评估基准日建设工程材料市场价格信息;
13. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》;
14. 评估对象所在地同类用途土地交易市场价格信息;
15. 评估基准日及以前年度的财务报表及财务明细账;
16. 企业提供的收入、成本、费用分析及未来收益预测资料;
17. 企业的财务会计核算制度;
18. 现行的国家和地方税收政策和规定;

19. 同花顺 iFinD 软件查询的 A 股上市公司的有关资料;

20. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》;

21. 资产评估专业人员收集的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2021]230Z4226 号无保留意见审计报告;

2. 企业提供的资产清单和评估申报表;

3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;

4. 其他有关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。根据本次被评估单位特征，经查询同行业的国内上市公司，在业务类型、经营模式、资产规模、经营业绩等多个因素方面与被评估单位相匹配的个体较少；近期产权交易市场涉及类似行业、同等规模的股权交易较少，以及考虑到我国目前的产权市场发展状况及市场信息条件的限制，相关案例的详细财务数据、交易背景等信息从公开正常渠道获取较为困难，各项可比因素对于企业价值的影响难以合理量化。因此，本次评估未采用市场法。

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，合理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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

综上，结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

（三）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点；对银行存款和其他货币资金查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于库存现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面值确认为评估值。

（2）应收款项

对于应收款项（应收账款、其他应收款），资产评估专业人员根据每

笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收账款的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

（3）其他流动资产

为待抵扣进项税及预付费用，资产评估专业人员查阅了会计报表、明细账对账面价值进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

2. 关于债权投资的评估

债权投资为对参股公司的投资，持股比例较小。取得参股公司历史年度和基准日审计报告分析，按基准日净资产乘以润泽科技的持股比例得出债权投资的评估值。

3. 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资的评估，资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了核查，以确定长期投资的真实性和完整性。

（1）对尚未实缴出资，未实际开展经营活动，没有财务数据的公司，评估值为零。

（2）对于中科亿海微电子科技有限公司（苏州）有限公司，取得基准日财务报表及近期股权转让等资料进行分析，其投资时间较短，持股比例较小，

以投资额的账面值确认为评估值。

(3) 其他被投资单位由于成立时间均较短、经营规模较小、未来收益及经营风险难以合理量化，本次采用资产基础法进行整体评估。以被投资单位评估后的股东全部权益价值乘以润泽科技对其持股比例后确定该项长期股权投资的评估值。公式为：

评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

对于评估基准日股东实际出资比例与认缴出资比例不一致的长期股权投资单位，在分析核实公司章程规定的基础上，按照以下公式计算，以认缴股权比例确定股权比例的股东部分权益价值：

股东部分权益价值=(股权全部权益+全体股东认缴但未出资金额)
×部分股权比例-该部分股权所对应的认缴未出资金额

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

4. 关于固定资产——房屋建筑物类的评估

房屋建筑物类资产的评估方法主要有市场比较法、收益法、重置成本法。

对于委评生产性房屋建筑物，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

房屋建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
或 评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本等部分构成。在计算含税重置成本基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置成本。计算公式如下：

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据委评建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

A、预（决）算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后依据评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并结合当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。

B、类比法：选取与被评估房屋建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似房屋建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估房屋建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评房屋建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照房屋建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

③资金成本

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，按照评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款利率×合理建设工期×1/2

④待抵扣增值税

待抵扣增值税=建安成本/1.09×9%+（前期及其他费用-建设单位管理费）/1.06×6%

（2）成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据房屋建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

使用年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②观察法

观察法是对委评房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断委评房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

5. 关于固定资产——设备类的评估

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值

①机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、基础及安装调试费、其他必要合理费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价，即

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+应分摊的其他必要合理费用+资金成本-可抵扣增值税

A、设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：a.通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；b.通过查询《2020年国内机电产品价格信息查询系统》等数据库报价资料取得；c.通过工业品出厂价格指数调整取得；d.对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

B、运杂费的确定

设备运杂费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，

综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

设备国内运杂费=设备购置价（含税价）×设备运杂费率

C、安装调试费的确定

设备安装调试费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

基础及安装调试费=设备购置价（含税价）×安装费率

D、应分摊的其他必要合理费用的确定

其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费等费用，根据相关文件结合企业生产规模测算设备中应分摊的其他合理费用。

E、资金成本的确定

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础及安装调试费和工程建设其他费用之和，根据合理建设工期和评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率计算确定，并假设资金均匀投入。

资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+基础及安装调试费+工程建设其他费用）×贷款利率×合理建设工期×1/2

本次评估中对于制造安装较为简单的设备，不考虑工程建设其他费用及资金成本。

F、可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.13×13%+（运杂费+基础及安装费）/1.09×9%+（工程建设其他费用-建设单位管理费）/1.06×6%

②车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税

车辆购置税：为车辆不含税价的 10%。

③办公电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置全价=购置价（含税）-可抵扣增值税

（2）设备成新率的确定

①机器设备成新率的确定

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0 为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限 + 已使用年限)×100%

K1—K7 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

②车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

理论成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定, 再综合考虑现场观察情况, 确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆, 本次评估则按行驶里程计算其成新率, 再综合考虑现场勘察情况, 确定最终综合成新率。

③电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

④逾龄设备成新率

对于使用年限超过经济耐用年限, 又能基本上正常使用的设备, 综合考虑其评估基准日使用情况确定最终综合成新率。

6. 关于在建工程的评估

资产评估专业人员核查相关会计账簿记录、合同、发票等资料, 进行现场勘察, 观察其形象进度, 了解预计完工时间等情况。了解在建工程是否真实存在, 是否存在实体性、功能性贬值等情形。

经核实, 在建工程均为正常施工且尚未完工的项目, 其账面支出金额包括工程建安造价、前期及其他费用、设备购置费、资金成本等费用。其账面支出金额较为合理、依据较为充分, 市场价格变化不大, 不存在实体性、功能性贬值, 本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面值确定评估值。

7. 关于使用权资产的评估

使用权资产是承租数据产业综合体用于办公在剩余租期内的租赁

费。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

8. 关于无形资产——土地使用权的评估

委评宗地所处区域土地市场较完善，类似土地交易案例较多，因此可选用市场比较法进行评估。委评宗地的性质为科研用地，该区域有近年来的征地案例和征地补偿标准可参考，故可采用成本逼近法进行评估。综上，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

(1) 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评土地评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数C用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异；

个别因素修正系数D用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数×（1+区位及个别因素修正系数）

9. 关于无形资产——其他无形资产的评估

纳入评估范围内的无形资产——其他无形资产由外购的应用软件、账面未记录的专利申请、作品著作权、软件著作权以及商标权等组成。

（1）外购的应用软件

资产评估专业人员通过查阅发票等资料，检查有关账册及相关会计凭证，并分析账面无形资产的摊销是否合理。资产评估专业人员首先通过对公司整体收益状况分析，认为其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊余额基本匹配，本次评估按账面摊余额评估值。

（2）商标权

根据委估商标的使用情况及权利状态，本次采用重置成本法评估。委估商标在目前状态下不存在贬值或损耗，因此以各单项商标评估基准日重新取得商标的各项成本进行累加金额作为待估商标的评估值。

(3) 专利申请、作品著作权、软件著作权

本次评估对于对润泽科技开发及运营数据中心发挥作用的专利申请、作品著作权、软件著作权作为技术类无形资产组采用收益法进行评估。

无形资产收益法评估是指分析评估对象预期未来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。具体分为如下四个步骤：

①确定技术类无形资产组的经济寿命期，即委估技术类无形资产组剩余可带来超额收益的时间；

②分析技术类无形资产组应用于产品或业务方式，确定技术类无形资产组在销售收入或现金流当中的比率，即技术类无形资产组对应的销售收入，并确定委估技术类无形资产组销售收入或现金流的贡献的比例；

③采用适当折现率将委估技术类无形资产组产生的销售收入或现金流按剩余收益年限折成现值；

④将剩余经济寿命期内现金流现值相加，确定委估技术类无形资产组的市场价值。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：P：技术类无形资产组评估值；

t：计算的年次；

k：技术类无形资产组收入分成率；

i：所选取的折现率；

Rt：未来第t年技术类无形资产组当年收益额；

n：技术类无形资产组收益期。

10. 关于递延所得税资产的评估

资产评估专业人员核查递延所得税资产形成是否符合税法有关规

定，查阅了相关政策和原始凭证，核对账、表金额，核查了递延所得税资产的产生基础及过程。对递延所得税资产，以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

11. 其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为企业预付工程设备款。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按账面值确定评估值。

12. 关于负债的评估

对评估范围内的负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（四）收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

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 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

1. 关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预

测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

2. 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

3. 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中： E：为评估对象目标股权价值；

D：为评估对象目标债权价值；

Re：为股权期望报酬率；

Rd：为债权期望报酬率；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf：无风险利率；

β ：股权系统性风险调整系数；

$R_m - R_f$: 市场风险溢价;

α : 企业特定风险调整系数。

4. 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2021年11月1日至2025年12月31日，共计4年1期，在此阶段根据润泽科技的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2026年1月1日至永续经营，在此阶段润泽科技均按保持2025年预测的稳定收益水平考虑。

5. 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P：企业股东全部权益价值评估值；

A_i ：详细预测期的企业自由现金流量；

A：详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R：折现率；

n：详细预测期；

B：企业评估基准日付息债务的现值；

OE：企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评

估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐

项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯及分析资料等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、函证、复核等；
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业经营各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评

估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、 评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持

续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

2. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

6. 被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行，被评估单位在未来经营期内管理层尽职，核心成员稳定，并继续保持现有的经营管理模式。

7. 假设润泽科技生产经营所需电力供应充足稳定。

8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

9. 润泽科技能够按照国家有关规定持续获得高新技术企业认定，并持续享有高新技术企业15%所得税税率及研发费用税前加计扣除的优惠政策。

10. 假设润泽科技各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

11. 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

12. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

13. 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对润泽科技的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2021年10月31日持续经营前提下，润泽科技经审计后的账面资产总额为966,006.97万元，负债总额为722,563.91万元，净资产（所有者权益）为243,443.06万元。

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的润泽科技资产总额为1,004,674.99万元，负债总额为722,563.91万元，股东全部权益（净资产）为282,111.08万元，评估增值38,668.02万元，增值率15.88%。

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%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	271,791.62	271,791.62	-	-
2	非流动资产	694,215.36	732,883.37	38,668.01	5.57
3	其中：债权投资	7,000.00	12,201.25	5,201.25	74.30
4	长期股权投资	50,379.53	51,177.47	797.94	1.58
5	固定资产	491,504.20	493,680.20	2,176.00	0.44
6	在建工程	127,819.76	127,819.76	-	-
7	使用权资产	450.74	450.74	-	-
8	无形资产	11,838.92	42,331.74	30,492.82	257.56
9	递延所得税资产	2,731.35	2,731.35	-	-
10	其他非流动资产	2,490.87	2,490.87	-	-
11	资产总额	966,006.97	1,004,674.99	38,668.02	4.00
12	流动负债	160,662.72	160,662.72	-	-
13	非流动负债	561,901.19	561,901.19	-	-
14	负债总额	722,563.91	722,563.91	-	-
15	净资产（所有者权益）	243,443.06	282,111.08	38,668.02	15.88

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后润泽科技股东全部权益评估值为 1,652,800.00 万元人民币整。与账面净资产（所有者权益）243,443.06 万元相比评估增值 1,409,356.94 万元，增值率 578.95%。

（三）两种方法评估结果分析

采用资产基础法和收益法得到润泽科技于评估基准日的股东全部权益的市场价值分别为 282,111.08 万元和 1,652,800.00 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 1,370,688.92 万元。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法从企业未来的盈利能力角度考虑，关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、客户资源、发展规划、经营能力等多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。

润泽科技主营数据中心业务，所处行业为国家“新基建”划分范围，受国家政策支持。润泽科技目前已建成投产 7 栋数据中心，根据市场及客户需求，在建或规划的新数据中心将逐步建成投入使用。其数据中心的规划分布符合国家加快构建全国一体化大数据中心协同创新体系指导意见的要求，符合引导数据中心集群化发展的思路，其数据中心集群具有规模化、集约化、可拓展性、稀缺性等特点。经过多年发展，润泽科技与主要客户建立了良好的合作关系，积累了丰富的经营经验，核心管理团队拥有丰富的管理和数据中心服务经验，专业基础较强，经验较为丰富。

从评估结果看，资产基础法仅能反映企业各项可确指资产的价值，不能合理反映出企业的人力资源、研发能力、销售渠道、客户资源等因素的价值，不能全面、合理地体现企业的综合盈利能力。在 5G、人工智能、工业互联网、大数据等行业高速发展的背景下，中国 IDC 行业发展前景较好，润泽科技具有较广阔的发展前景和持续增长的空间，未来预期持续盈利能力较强。而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，采用收益法的结论更具合理性。

综上所述，我们认为收益法的评估结果更能客观反映润泽科技的市场价值，因此本报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技股东全部权益评估值为 1,652,800.00 万元人民币，金额大写：人民币壹佰陆拾伍亿贰仟捌佰万元整。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估

结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（五）评估师在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，评估师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，在未借助任何检测仪器的条件下，对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，同时受条件所限，也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查。

（六）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技纳入评估范围的部分房屋建筑物部分产权证明尚在办理中，具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
A18 数据中心	钢混	2020 年 12 月	45,272.60
A7 数据中心	钢混	2021 年 4 月	45,272.60
合计			90,545.20

对于尚未办妥房产证的房屋建筑物，润泽科技承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠纷。其房屋面积是企业根据相关资料及现场测量面积申报的。

对企业申报面积，资产评估专业进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

(七) 截止评估基准日，润泽科技主要资产抵押、质押的情况如下：

债权人名称	借款本金 (万元)	起始日	截止日	抵押、质押、担保情况
北银金融 租赁有限 公司	39,700	2020/3/30	2027/3/30	1.润泽科技以其持有的柴油发电机组、蓄电池及 UPS、机电设备、精密空调等固定资产设备提供抵押担保；2.润泽科技以其持有的冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0002664 号、冀（2017）廊坊开发区不动产权第 0008973 号、冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0003734 号权证项下土地使用权提供最高额抵押担保；3.润泽科技以其持有的 A-3 数据中心在建工程提供抵押担保；4.润泽科技提供金额不超过 1600 万元押金担保；5.润泽科技以其基于润泽国际信息港 A-3、A-9 数据中心机房享有的应收账款提供质押担保；6.天童通信、周超男提供连带责任最高额保证担保
	39,750	2020/6/30	2028/6/30	
	39,800	2020/9/15	2027/9/15	
平安银行 股份有限 公司北京 分行	120,000	2020/8/24	2024/5/21	1.房屋建筑物-廊开字第 H6454 号/廊开字第 H6455 号/廊开字第 H6458 号/廊开字第 H6011 号/冀（2019）廊坊开发区不动产权第 0005875 号；2.土地使用权-廊开国用（2016）第 00051 号/廊开国用（2016）第 00053 号/廊开国用（2016）第 00054 号/廊开国用（2011）第 065 号/冀（2019）廊坊开发区不动产权第 0005875 号；3.润泽科技固定资产-设备-A1/A5 数据中心设备/设备；4.天童通信-通信管线；5.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
上海浦东 发展银行 股份有限 公司廊坊 分行	55,000	2020/5/20	2030/5/18	1. 润泽科技和天童通信固定资产-设备；2.土地使用权-冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0003725 号；3.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	24,000	2020/8/24	2030/5/18	
	53,500	2021/1/20	2026/12/25	1. 润泽科技和天童通信固定资产-设备；2.土地使用权-冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000248 号；3.应收账款-润泽科技以其持有的 A-2 数据中心（2021 年 1 月 20 日至 2029 年 12 月 25 日期间运营产生的应收账款）；4.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供

				保证担保
兴业银行股份有限公司廊坊分行	47,895	2020/9/18	2028/9/17	1.土地使用权-冀(2020)0003735号;2.应收账款-中国联通河北省分公司、A-12数据中心项下其他所有承租方; 3.天童通信、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	37,105	2021/1/1	2028/9/17	
中国银行股份有限公司北京通州支行	70,000	2019/3/6	2026/3/31	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号;2.人民币捌仟万元保证金及其质押期间孳息;3.天童通信、周超男提供保证担保
	40,000	2021/2/9	2031/2/9	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000246号;2.天童通信、周超男提供保证担保
	30,000	2021/5/28	2031/2/9	
合计	596,750	-	-	-

相关融资合同均在正常履行中，不存在逾期支付贷款的情形。本次评估，未考虑抵押事项对相关资产价值的影响。

(八) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由润泽科技管理层制定，并经润泽科技以及委托人确认的基础上的。润泽科技对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估师对做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，本评估报告是在润泽科技提供的预测数据资料的基础上做出的。资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(九) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委托对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次交易行为而产生的相关税费。

(十一) 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，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

(十二) 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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确和使用理解评估结论，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）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当

事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。



十三、 资产评估报告日

本报告书形成时间为：2021 年 12 月 24 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师:  

资产评估师:  

资产评估师:  



上海普丽盛包装股份有限公司
拟资产置换、发行股份购买资产
涉及的润泽科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

中水致远评报字[2021]第 020759 号

中水致远资产评估有限公司
二〇二一年十二月二十四日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 资产清查情况说明	5
一、评估对象与评估范围说明	5
二、资产核实总体情况说明	11
三、资产清查结论.....	17
第四部分 资产基础法评估技术说明	20
一、流动资产评估技术说明	20
二、债权投资评估技术说明	22
三、长期股权投资评估技术说明	23
四、固定资产——房屋建筑物类资产评估技术说明	36
五、固定资产——设备类资产评估技术说明	48
六、在建工程评估技术说明	64
七、使用权资产评估技术说明	65
八、无形资产——土地使用权评估技术说明	65
九、无形资产——其他无形资产评估技术说明	84
十、递延所得税资产评估技术说明	101
十一、其他非流动资产评估技术说明	101
十二、负债评估技术说明	102
第五部分 收益现值法评估技术说明	107
一、评估对象.....	107
二、收益法选择的理由和依据以及评估方法和模型	107
三、评估过程.....	111
四、评估假设及限定条件	112

五、企业经营、资产、财务分析	114
六、自由现金流量预测	145
七、折现率的确定.....	159
八、经营性资产价值估算	164
九、基准日付息债务价值的确定	164
十、溢余资产、非经营性资产（负债）价值的确定	164
十一、评估结论.....	165
第六部分 评估结论及其分析	166
一、评估结论.....	166
二、评估结论成立的条件	168
三、特别事项说明.....	169
四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响	172
五、评估结论的效力、使用范围与有效期	172

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供资产评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告书和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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说明而成为评估报告使用者。

中水致远资产评估有限公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

(由委托人及被评估单位提供, 附后)

第三部分 资产清查情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

本次评估的对象为润泽科技发展有限公司（以下简称“润泽科技”）的股东全部权益价值。

评估范围为润泽科技经审计后申报的全部资产和负债。评估基准日2021年10月31日润泽科技的资产总额账面价值为966,006.97万元，负债总额账面价值为722,563.91万元，净资产（所有者权益）账面价值为243,443.06万元。

评估范围内的资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产。

评估范围内的负债包括：应付票据、应付账款、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、长期借款、租赁负债、长期应付款及递延所得税负债。

评估范围内全部资产和负债的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	271,791.62
非流动资产	694,215.36
其中：债权负资产	7,000.00
长期股权投资	50,379.53
固定资产	491,504.20
在建工程	127,819.76
无形资产	450.74
使用权资产	11,838.92
递延所得税资产	2,731.35

其他非流动资产	2,490.87
资产总额	966,006.97
流动负债	160,662.72
非流动负债	561,901.19
负债总额	722,563.91
净资产（所有者权益）	243,443.06

以上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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021]230Z4226号无保留意见的审计报告。

（二）主要实物资产情况

纳入评估范围内的实物资产主要包括房屋建（构）筑物、设备、在建工程等。

1. 房屋建（构）筑物类资产

委托评估的房屋主要为7栋钢混结构的数据中心，申报总建筑面积为286,514.81平方米，每栋房屋主要由单体土建工程、模组及内装修工程部分组成；构筑物主要是室外道路、地坪、围墙、变电站等，主要为砼、混合等结构类型。房屋建（构）筑物主要位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧。

其中部分房屋办理了产权证，具体如下：

序号	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（m ² ）	他项权利
1	冀（2021）廊坊开发区不动产权第0000248号	廊坊开发区梨园路2号4幢	数据中心	43,000.06	抵押
2	廊坊市房权证廊开字第H6011号	廊坊开发区梨园路2号1幢	数据中心	40,669.83	抵押
3	廊坊市房权证廊开字第H6454号	廊坊开发区梨园路2号2幢1单元101室	数据中心	9,297.76	抵押
4	廊坊市房权证廊开字第H6455号	廊坊开发区梨园路2号2幢1单元102室	数据中心	9,297.76	抵押
5	廊坊市房权证廊开字第H6458号	廊坊开发区梨园路2号2幢1单元105室	数据中心	3,359.23	抵押
6	冀（2019）廊坊开发区不动产权第0005875号	廊坊开发区滨河路南梨园路 西2幢1单元104室	数据中心	9,297.21	抵押
7	冀（2021）廊坊开发区不动产权第0002088号	廊坊开发区梨园路2号 5幢（A-6数据中心）	数据中心	40,523.88	抵押

序号	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	他项权利
8	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002664号	廊坊开发区梨园路2号6幢	数据中心	40,523.88	抵押
合计				195,969.61	-

2. 设备类资产

润泽科技设备类资产包括机器设备、车辆、电子及其他设备等。机器设备主要有：柴油发电机组、高压离心机组、冷却塔、机房专用空调、蓄冷罐、变配电设备等。分布于润泽科技的各数据中心，目前总体状况、维护保养较好，工作环境较洁净。

车辆主要为经营办公用小客车及生产用货车。

电子及其他设备主要为生产办公用电脑、空调、打印机、投影仪及办公家具等。主要分布在各办公场所，设备保养较好，使用状态良好。

3. 在建工程

在建工程主要为润泽科技在建的位于廊坊开发区的 A8、A9、A10、A11、A12 共 5 幢数据中心，规划建筑面积 212,177.96 平方米，设计机柜 30,000 个。以及部分在安装设备。

(三) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额为 503,795,255.81 元，减值准备 0.00 元，账面净值价值为 503,795,255.81 元，系对 11 家单位的投资。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值 (元)
1	广东润惠科技发展有限公司	2020 年 4 月	100.00%	100,000,000.00
2	惠州润惠科技发展有限公司	2020 年 6 月	65.00%	-
3	广州广润信息科技有限公司	2016 年 5 月	100.00%	19,000,000.00
4	江苏润泽泽信息科技有限公司	2019 年 9 月	100.00%	-
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020 年 4 月	65.00%	202,000,000.00
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020 年 6 月	65.00%	99,000,000.00
7	润友科技发展(上海)有限公司	2020 年 6 月	100.00%	53,000,000.00
8	兰州润融科技发展有限公司	2020 年 12 月	100.00%	19,800,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值(元)
9	润泽文安信息科技有限公司	2021年3月	100.00%	-
10	润悦(龙门)科技发展有限公司	2021年4月	65.00%	-
11	中科亿海微电子科技(苏州)有限公司	2019年7月	6.5625%	10,995,255.81
合计				503,795,255.81
减: 长期股权投资减值准备				-
长期股权投资账面净值				503,795,255.81

(四) 企业申报的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 企业申报的账面无形资产

(1) 土地使用权

序号	产权证号	坐落	面积(m ²)	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
1	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000248号	廊坊开发区梨园路2号4幢	21,831.30	出让	科研用地	2063.11.6	抵押
2	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000244号	廊坊开发区滨河路南侧	21,577.01	出让	科研用地	2063.11.6	-
3	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000246号	廊坊开发区滨河路南侧	16,591.72	出让	科研用地	2063.11.6	抵押
4	廊开国用(2011)第065号	廊坊开发区梨园路西、楼庄路东	30,928.40	出让	科研设计用地	2060.03.11	抵押
5	廊开国用(2016)第00054号	廊坊开发区梨园路西	10,127.46	出让	科教用地	2060.03.11	抵押
6	廊开国用(2016)第00051号	廊坊开发区梨园路西	4,402.34	出让	科教用地	2060.03.11	抵押
7	廊开国用(2016)第00053号	廊坊开发区梨园路西	1,483.66	出让	科教用地	2060.03.11	抵押
8	冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号	廊坊开发区滨河路南梨园路西2幢1单元104室	3,049.64	出让	科研用地	2060.03.11	抵押
9	冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005872号	廊坊开发区滨河路南梨园路西	15,644.81	出让	科研用地	2060.03.11	-
10	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002664号	廊坊开发区梨园路2号6幢	36,310.27	出让	科教用地	2067.03.15	抵押
11	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号	廊坊开发区梨园路2号5幢(A-6数据中心)	24,799.17	出让	科教用地	2067.03.15	抵押
12	冀(2017)廊坊开	廊坊开发区楼庄	17,871.70	出让	科教	2067.03.15	抵押

序号	产权证号	坐落	面积(m ²)	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
	发区不动产权第0008973号	路东			用地		
13	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003734号	廊坊开发区梨园路西侧、四号路北侧	14,338.80	出让	科研用地	2069.04.08	抵押
14	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003742号	廊坊开发区梨园路西侧、四号路北侧	24,917.60	出让	科研用地	2069.04.08	-
15	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003725号	廊坊开发区梨园路西侧、四号路北侧	21,950.30	出让	科研用地	2069.04.08	抵押
16	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003735号	廊坊开发区梨园路西侧、四号路北侧	25,277.20	出让	科研用地	2069.04.08	抵押
17	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003743号	廊坊开发区梨园路西侧、四号路北侧	12,762.30	出让	科研用地	2069.04.08	-
合计			303,863.68				-

(2) 其他无形资产

润泽科技账面记录的其他无形资产主要为外购的应用软件,主要有固定资产管理软件、神州数码软件、财务管理软件、广联达工程造价软件、防火墙等。

2. 企业申报的账外无形资产

企业申报的账外无形资产包括专利申请、作品著作权、软件著作权、以及商标权。详细情况如下:

(1) 专利申请

截至评估基准日,润泽科技正在申请的专利共计4项,具体情况如下:

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
1	润泽科技	一种大数据清洗方法	201710622180.0	2017.07.27	发明	等待实 审提案
2	润泽科技	一种大数据虚拟化操作方法	201710622208.0	2017.07.27	发明	等待实 审提案
3	润泽科技	一种医疗大数据监控系统	201710438475.2	2017.06.12	发明	等待实 审提案
4	润泽科技	大数据在3D打印技术	201710438777.X	2017.06.12	发明	等待实

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
		中的应用方法				审提案

(2) 著作权

截至评估基准日，润泽科技拥有作品著作权1项，软件著作权19项，具体情况如下：

①作品著作权

序号	作品名称	登记号	首次发表日期	登记日期	作品类别
1	新型一体化数据中心布局	国作登字-2020-K-01117989	2020.03.26	2020.09.08	图形




②软件著作权

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	版本号
1	润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台	2019SR1417668	2017.09.28	2019.12.24	V1.0
2	润泽 IDC 基于水位流量监测系统	2019SR1419135	2018.12.30	2019.12.24	V1.0
3	润泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台	2019SR1417907	2017.03.20	2019.12.24	V1.0
4	润泽 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统	2019SR1417763	2019.03.30	2019.12.24	V1.0
5	润泽 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统	2019SR1417770	2018.06.30	2019.12.24	V1.0
6	润泽软件跨地区的数据通讯网络平台	2019SR1417938	2019.12.10	2019.12.24	V1.0
7	润泽开源的持续集成和持续交付系统	2019SR1417921	2019.12.10	2019.12.24	V1.0
8	润泽 IDC 综合监控报警联网平台	2019SR1417900	2017.12.31	2019.12.24	V1.0
9	润泽混合云管理系统	2019SR1417912	2019.09.15	2019.12.24	V1.0
10	润泽 IDC 安全管理系统	2019SR1417776	2019.06.30	2019.12.24	V1.0
11	参数序列化基础模块软件	2018SR104243	2016.04.20	2018.02.09	V1.0
12	文件信使通讯软件	2018SR029927	2017.03.14	2018.01.12	V1.0
13	通用服务管理和配置系统软件	2018SR029930	2016.04.20	2018.01.12	V1.0
14	润泽 IDC 机房网络监控系统	2017SR445092	—	2017.08.14	V1.0
15	云计算数据中心业务分析平台	2017SR445064	—	2017.08.14	V1.0

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	版本号
16	云计算管理平台系统	2017SR445070	—	2017.08.14	V1.0
17	润泽云备份中心系统	2017SR444798	—	2017.08.14	V1.0
18	网络高速接入软件	2017SR445078	—	2017.08.14	V1.0
19	润泽 IDC 机房流量统计 监控平台	2017SR445083	—	2017.08.14	V1.0

(3) 商标

截至评估基准日，润泽科技拥有3项商标权，具体情况如下：

序号	商标标识	注册 分类	商品/服务	注册 证号	使用权 期限
1		42	研究与开发(替他人); 科研项目研究; 托管计算机站(网站); 替他人创建和维护网站; 计算机租赁; 计算机程序和数据的转换(非有形转换); 计算机软件出租; 计算机软件设计; 计算机软件维护	8318220	2011.06.28 至 2031.06.27
2		36	住房代理; 住所(公寓); 公寓出租; 公寓管理; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产管理; 不动产评估; 不动产经纪	8318219	2011.07.28 至 2031.07.27
3		38	提供与全球计算机网络的电讯联接服务; 提供全球计算机网络用户接入服务(服务商); 信息传送设备的出租; 信息传输设备出租; 光纤通讯; 电讯路由节点服务; 电讯设备出租; 计算机辅助信息与图像传输; 电子信件; 电子邮件	8318217	2011.08.07 至 2031.08.06

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了现场清查实施计划，项目组分为房产土地小组、设备小组、收益法小组及财务综合小组，分别就企业的资产、负债和损益情况进行清查。

(二) 资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员清查资产、申报历史及预测数据并收集准备资料

先期资产评估专业人员指导企业相关的财务与资产管理人員按照

评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“收益法评估申报表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表及收益法评估申报表

资产评估专业人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表、收益法评估申报表和预测说明。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 修改和完善收益法评估申报表并与相关部门人员进行交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表和收益法评估申报表，并向管理层了解企业未来的发展规划情况、向企业财务人员了解财务核算方法、向物资采购部门了解主要外购物资的供应商及采购价格情况、向运维部门了解运营维护情况等。

5. 核实产权证明文件

对评估范围的房产、设备、无形资产等资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，资产评估专业人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，资产评估专业人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 实物性资产的清查

(1) 房屋建筑物类资产清查的方法

①依据企业提供的固定资产清查评估申报表,评估专业人员会同被评估单位人员配合,将申报项目逐项分类查阅档案,核对位置、建筑结构、建筑面积、层次和主要建筑技术经济指标。

②核查房屋权属证及替代性文件。

③核实建筑物竣工时间。

④在评估申报表核对无误的基础上,评估专业人员在企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察,记录房屋建筑物的施工质量、改扩建情况,调查了解建筑物的结构类型特征,使用维护情况,同时,核实标定位置、数量、结构形式及装修标准等。对委评资产逐一走访查看,详细核实和记录资产的现实状况;对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表,评定完好分值,在实地勘查时发现工程项目、面积、结构形式、层数、层高与申报表不符的与被评估单位人员共同核实并记录,以实测结果为准。

(2) 设备类资产清查的方法

①根据申报表所列项目,查对设备编号、确认有无此设备,同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

在以上工作的基础上,向企业设备管理人员和操作人员了解设备技术状况、运行情况以及设备维护保养和技术改造等情况。

②关注评估对象的权属资料,对一些价值较高的重要设备进行深入调查,主要通过查阅资产购置合同等方式核查设备的产权情况。

③调查了解设备的实际技术状况,如在使用、停用、在修、待修、闲置、待报废等,检查有关技术文件、资料。并对运行、故障、非在用设备、封存、闲置、维护保养等情况等进行核查。

(3) 在建工程清查的方法

对于在建工程，资产评估专业人员主要了解在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行现场勘查。

2. 债权投资及长期股权投资的清查

根据本次评估的评估目的及资产评估的要求，对债权投资及长期股权投资，向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对债权投资和长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否相符。

3. 使用权资产的清查

资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。

4. 无形资产的清查

(1) 无形资产——土地使用权清查的方法

对纳入评估范围的无形资产——土地使用权进行现场勘察，主要通过查阅土地使用权证书等资料，对宗地的地理位置、四至状况、周边环境、土地开发状况、特殊限制等影响价值的因素作详细的调查和记录。

(2) 无形资产——其他无形资产清查的方法

无形资产——其他无形资产由外购的应用软件和专利申请、作品著作权、软件著作权以及商标权等组成。

对纳入评估范围的外购应用软件资产评估专业人员检查了相关会计账簿记录等资料，对其形成、产权状况、合法性、有效性、使用情况进行了了解，以确认其是否存在，对原始发生额进行核对并分析复核摊销方法及摊销金额的合理性及正确性。

对于专利申请、作品著作权、软件著作权等技术类无形资产，在企

业无形资产申报的基础上,资产评估专业人员要求企业书面提供委托评估技术的总体说明和各单项技术的说明;对已申请的专利,要求企业提供相关专利的申请文件;对申请的每项专利的法律状态和收费信息,通过国家知识产权局官方网站进行逐项检索;关注委估技术的产权因素,搜集技术形成过程中的相关资料;与相关技术负责人座谈了解委估技术的研发和应用情况,实地考察技术的研发和应用条件。

对于商标权,资产评估专业人员通过中国商标网进行逐项检索核对,了解商标的注册类别、产权,法律状态及市场推广情况。

5. 递延所得税资产的清查

对递延所得税资产,资产评估专业人员核对了总账、明细账及报表数,检查递延所得税资产发生的原因、金额,预计转销年限和本期转销额是否合理正确,检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

6. 其他非流动资产的清查

资产评估专业人员主要通过核对企业财务总账、明细账、会计凭证、相关业务合同、发询证函等对其他非流动资产进行了核实。

7. 非实物性流动资产、负债的清查

(1) 非实物性流动资产清查的方法

资产评估专业人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、审计师的审计报告及审计调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

(2) 负债清查的方法

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、

相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅润泽科技与债务人的余额对账单、审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务,是否有确定的债权人等。

8. 对损益类项目的核实和了解

(1) 对于收入的核实和了解

首先资产评估专业人员根据润泽科技所属行业的情况设计了历史数据及预测表表格形式。资产评估专业人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表以及主要销售合同进行核对,以了解申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要业务的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

(2) 营业成本的核实和了解

资产评估专业人员根据企业以前年度及现行的核算方法和制度设计了营业成本历史数据及预测表,通过上述两张数据表对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。

(3) 税金及附加的核实和了解

资产评估专业人员通过企业申报的税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容:企业是否是纳税主体,生产经营的业务适用的税种和税率,是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际缴纳的税金及附加与营业收入、企业历年毛利率的相关性。

(4) 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及预测表、研发费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预

测表及企业提供的历年的利润表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(5) 其他损益类项目的核实和了解

资产评估专业人员主要核实和了解了营业外收支、其他收益、投资收益等项目。

对于营业外收支,资产评估专业人员主要了解和核实企业历年所核算的内容及具体发生的业务情况,重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

(四) 影响清查的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序,但受评估条件所限,存在以下影响清查的事项:

评估师对评估对象进行的实地勘查,仅为一般性的勘查,未进行专业性的技术测试,同时受条件所限,也未能对房产、机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查,仅通过被评估单位提供的相关资料进行清查。

除以上事项外,本次清查过程中资产评估专业人员未发现有影响资产清查的其他重大事项。

三、资产清查结论

资产评估专业人员履行以上评估清查程序,在资产清产中,资产评估专业人员对润泽科技的抵押、质押、担保、实物资产的产权状况及诉讼等事项进行了重点清查。

(一) 截止评估基准日,润泽科技主要资产抵押、质押的情况如下:

债权人名称	借款本金(万元)	起始日	截止日	抵押、质押、担保情况
北银金融租赁有限公司	39,700	2020/3/30	2027/3/30	1.润泽科技以其持有的柴油发电机组、蓄电池及UPS、机电设备、精密空调等固定资产设备提供抵押担保; 2.润泽科技以其持有的冀(2021)廊坊开发区不动产权第

	39,750	2020/6/30	2028/6/30	0002664号、冀(2017)廊坊开发区不动产权第0008973号、冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003734号权证项下土地使用权提供最高额抵押担保;3.润泽科技以其持有的A-3数据中心在建工程提供抵押担保;4.润泽科技提供金额不超过1600万元押金担保;5.润泽科技以其基于润泽国际信息港A-3、A-9数据中心机房享有的应收账款提供质押担保;6.天童通信、周超男提供连带责任最高额保证担保
	39,800	2020/9/15	2027/9/15	
平安银行股份有限公司北京分行	120,000	2020/8/24	2024/5/21	1.房屋建筑物-廊开字第H6454号/廊开字第H6455号/廊开字第H6458号/廊开字第H6011号/冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号;2.土地使用权-廊开国用(2016)第00051号/廊开国用(2016)第00053号/廊开国用(2016)第00054号/廊开国用(2011)第065号/冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号;3.润泽科技固定资产-设备-A1/A5数据中心设备/设备;4.天童通信-通信管线;5.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
上海浦东发展银行股份有限公司廊坊分行	55,000	2020/5/20	2030/5/18	1.润泽科技和天童通信固定资产-设备;2.土地使用权-冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003725号;3.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	24,000	2020/8/24	2030/5/18	
	53,500	2021/1/20	2026/12/25	1.润泽科技和天童通信固定资产-设备;2.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000248号;3.应收账款-润泽科技以其持有的A-2数据中心(2021年1月20日至2029年12月25日期间运营产生的应收账款);4.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
兴业银行股份有限公司廊坊分行	47,895	2020/9/18	2028/9/17	1.土地使用权-冀(2020)0003735号;2.应收账款-中国联通河北省分公司、A-12数据中心项下其他所有承租方;3.天童通信、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	37,105	2021/1/1	2028/9/17	
中国银行股份有限公司北京通州支行	70,000	2019/3/6	2026/3/31	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号;2.人民币捌仟万元保证金及其质押期间孳息;3.天童通信、周超男提供保证担保
	40,000	2021/2/9	2031/2/9	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000246号;2.天童通信、周超男提供保证担保
	30,000	2021/5/28	2031/2/9	
合计	596,750	-	-	-

相关融资合同均在正常履行中，不存在逾期支付贷款的情形。

(二) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

截至评估基准日2021年10月31日，润泽科技纳入评估范围的房屋建筑物部分产权证明尚在办理中。具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
A18 数据中心	钢混	2020 年 12 月	45,272.60
A7 数据中心	钢混	2021 年 4 月	45,272.60
合计			90,545.20

对于尚未办妥房产证的房屋建筑物，润泽科技承诺列入评估范围内

的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠纷。其房屋面积是企业根据相关资料及现场测量面积申报的。

除上述事项外，润泽科技不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、抵押、担保、或有资产及或有负债等影响资产清查的情况。

（三）通过清查，我们对评估对象及评估范围的资产和负债有了全面的了解，对被评估单位的未来经营有了比较全面的认识。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。

(二) 评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核对阶段

1. 核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。然后与财务台账核对，凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

2. 现场查点：资产评估专业人员、企业管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项资产进行了资料收集及盘点。现金为全额盘点，并填写了“现金盘点表”。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核对后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 参照国有资产评估管理办法和资产评估准则相关的规定，采用资产基础法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。
3. 提交流动资产的评估说明。

(三) 评估说明

1. 流动资产评估方法

本次评估采用重置成本法，对货币资金及流通性强的资产，按经核查后的账面价值确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误账面价值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2. 各项流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

货币资金——现金账面价值为 21,662.74 元，由财务部出纳专人保管，存放于财务部，盘点由财务负责人、出纳、资产评估专业人员参加，资产评估专业人员监盘，按面额逐张核对，填写库存现金盘点表。查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金库存数，以账面价值确认评估值为 21,662.74 元。

货币资金——银行存款账面价值为 977,893,084.76 元，其他货币资金账面价值为 399,464,532.90 元，存放在兴业银行廊坊分行、平安银行北京东城支行、浦发银行廊坊分行、中信银行廊坊分行等银行账户，资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行对账单进行核对、发函确认。银行存款评估值为 977,893,084.76 元，其他货币资金评估值为 399,464,532.90 元。

经评估，货币资金评估值为 1,377,379,280.40 元，无评估增减值。

(2) 应收账款的评估

应收账款账面余额为 281,009,978.14 元，计提的坏账准备为 1,537,233.26 元，应收账款账面价值为 279,472,744.88 元，主要为应收服务费等。

资产评估专业人员在对应收款项核查的基础上，借助于历史资料 and 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。根据各单位的具体情况，对评估

风险损失进行估计,评估风险损失根据资产评估专业人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定。以账面价值减去评估风险损失作为评估值,坏账准备评估为零。

经评估,应收账款评估风险损失 1,537,233.26 元,应收账款评估值为 279,472,744.88 元,无评估增减值。

(3) 其他应收款的评估

其他应收款账面余额为 817,024,630.83 元,计提坏账准备 4,381,024.38 元,账面价值为 812,643,606.45 元,主要为应收往来款、保证金、备用金和押金等。

资产评估专业人员通过抽查相应的会计凭证,对企业的应收款项进行了逐笔核对,了解发生时间、形成原因,与企业财务部门相关人员共同对其可回收情况进行分析,根据各单位的具体情况,对评估风险损失进行估计,评估风险损失根据资产评估专业人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定。以账面价值减去评估风险损失作为评估值,坏账准备评估为零。

经评估,其他应收款评估风险损失 4,381,024.38 元,其他应收款评估值为 812,643,606.45 元,无评估增减值。

(4) 其他流动资产评估

其他流动资产账面价值为 248,420,526.35 元,为待抵扣增值税进项税和预付费用等,资产评估专业人员查阅了会计报表、明细账对账面价值进行核实,本次评估按账面价值确定评估值。

经评估,其他流动资产评估值为 248,420,526.35 元,无评估增减值。

二、债权投资评估技术说明

债权投资账面价值为 70,000,000.00 元,为对参股公司的投资。具体如下表:

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值(元)
1	廊坊市城郊农村信用合作联社	6.1021%	70,000,000.00

对于债权投资,持股比例较小。取得廊坊市城郊农村信用合作联社历史年度审计报告和基准日审计报告分析,按基准日净资产乘以润泽科技的持股比例得出债权投资的评估价值。

经评估,债权投资评估值为122,012,475.26元,评估增值52,012,475.26元,评估增值的原因主要是由于被投资单位历史经营盈利结余,基准日评估价值高于其投资成本。

三、长期股权投资评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额为503,795,255.81元,减值准备0.00元,账面价值为503,795,255.81元,系对11家单位的投资。具体情况如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值(元)
1	广东润惠科技发展有限公司	2020年4月	100.00%	100,000,000.00
2	惠州润惠科技发展有限公司	2020年6月	65.00%	-
3	广州广润信息科技有限公司	2016年5月	100.00%	19,000,000.00
4	江苏润泽信息科技有限公司	2019年9月	100.00%	-
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020年4月	65.00%	202,000,000.00
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020年6月	65.00%	99,000,000.00
7	润友科技发展(上海)有限公司	2020年6月	100.00%	53,000,000.00
8	兰州润融科技发展有限公司	2020年12月	100.00%	19,800,000.00
9	润泽文安信息科技有限公司	2021年3月	100.00%	-
10	润悦(龙门)科技发展有限公司	2021年4月	65.00%	-
11	中科亿海微电子科技(苏州)有限公司	2019年7月	6.5625%	10,995,255.81
合计				503,795,255.81
减:长期股权投资减值准备				-
长期股权投资账面净值				503,795,255.81

(二) 被评估单位概况

1. 广东润惠科技发展有限公司

名称：广东润惠科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440608MA54JTWU13

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：佛山市高明区荷城街道丹霞路89号鸿盛大厦701-707商铺

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月22日

营业期限：2020年4月22日至无固定期限

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网安全服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机系统服务；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；集成电路芯片设计及服务；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路设计；智能控制系统集成；数据处理服务；互联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；集成电路制造；计算器设备制造；信息安全设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；云计算设备制造；物联网设备制造；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件销售；信息安全设备销售；可穿戴智能设备销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售；通信设备销售；计算机及通讯设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	7,062.56	20,896.56
负债	8.78	11,056.15
净资产	7,053.79	9,840.41
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-46.21	-113.38
净利润	-46.21	-113.38

2. 惠州润信科技发展有限公司

名称：惠州润信科技发展有限公司

统一社会信用代码：91441323MA54U3RW5J

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：惠东县平山泰园工业城1栋12-13号（银基北门对面）二楼

法定代表人：祝敬

注册资本：20,000.00万元人民币

成立日期：2020年6月15日

营业期限：2020年6月15日至无固定期限

经营范围：数据中心（IDC）、IT产业研发；信息增值服务；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；通信设备制造、计算机软硬件及外围设备制造；许可项目：计算机系统服务等；第一类

增值电信业务；第二类增值电信业务。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	13,000.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理 中心（有限合伙）	7,000.00	-	35.00%
合计		20,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	8,591.76	19,713.73
负债	8,600.00	19,870.30
净资产	-8.24	-156.57
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-8.24	-148.33
净利润	-8.24	-148.33

3. 广州广润信息科技有限公司

名称：广州广润信息科技有限公司

统一社会信用代码：91440115MA59D2YW9B

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市南沙区丰泽东路106号（自编1号楼）X1301-H959（仅
限办公用途）（JM）

法定代表人：祝敬

注册资本：2,000.00万元人民币

成立日期：2016年5月24日

营业期限：2016年5月24日至 2066年5月23日

经营范围：软件开发;信息系统集成服务;计算机房维护服务;信息技

术咨询服务;数据处理和存储服务;通信技术研究开发、技术服务;计算机网络系统工程服务;计算机技术开发、技术服务;计算机房设计服务;计算机零配件批发;计算机零配件零售;网络技术的研究、开发;物联网技术研究开发;集成电路设计。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	2,000.00	1,900.00	100.00%
合计		2,000.00	1,900.00	100.00%

近年资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	1,807.65	1,797.40	1,778.53
负债	5.17	5.01	6.32
净资产	1,802.48	1,792.39	1,772.21
项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-12.25	-10.09	-20.18
净利润	-12.25	-10.09	-20.18

4. 江苏润泽信息科技有限公司

名称：江苏润泽信息科技有限公司

统一社会信用代码：91320691MA2028BG4W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南通市开发区星湖大道1692号21（22）幢14072室

法定代表人：范敏

注册资本：80,000.00万元人民币

成立日期：2019年9月9日

营业期限：2019年9月9日至2069年9月8日

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；互联网信息服务（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：数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；货物进出口；技术进出口（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	80,000.00	-	100.00%
	合计	80,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	0.01	0.13
负债	-4.39	4.50
净资产	-4.38	-4.37
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-4.38	0.01
净利润	-4.38	0.01

5. 浙江泽悦信息科技有限公司

名称：浙江泽悦信息科技有限公司

统一社会信用代码：91330482MA2D02CF7A

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：浙江省嘉兴市平湖市新埭镇创新路139号内第6幢107室

法定代表人：李笠

注册资本：50,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月29日

营业期限：2020年4月29日至无固定期限

经营范围：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；数据处理和存储支持服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修(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)。许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务(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)。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴出资额(万元)	实缴比例
1	润泽科技	32,500.00	65.00%	20,200.00	90.99%
2	上海泽风信息科技中心(有限合伙)	17,500.00	35.00%	2,000.00	9.01%
合计		50,000.00	100.00%	22,200.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	20,897.53	73,846.93
负债	1,810.24	51,921.80
净资产	19,087.29	21,925.13
项 目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-112.71	-162.16
净利润	-112.71	-162.16

6. 重庆润泽智惠大数据有限公司

名称：重庆润泽智惠大数据有限公司

统一社会信用代码：91500107MA60YMC93E

类型：有限责任公司

住所：重庆市九龙坡区铜陶北路113号3幢

法定代表人：李笠

注册资本：30,000万元人民币

成立日期：2020年6月9日

营业期限：2020年6月9日至无固定期限

经营范围：许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：互联网数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络技术服务；数据处理和存储支持服务；大数据服务；通信设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；计算机系统服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
1	润泽科技	19,500.00	65.00%	9,900.00	90.00%
2	润兆科技发展（廊坊）有限公司	10,500.00	35.00%	1,100.00	10.00%
合计		30,000.00	100.00%	11,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	29,219.65	36,449.10
负债	18,537.16	25,828.79
净资产	10,682.50	10,620.31
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-317.50	-62.19

净利润	-317.50	-62.19
-----	---------	--------

7. 润友科技发展（上海）有限公司

名称：润友科技发展（上海）有限公司

统一社会信用代码：91310000MA1H334H3F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号
C楼

法定代表人：周超男

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2020年6月5日

营业期限：2020年6月5日至2050年6月4日

经营范围：一般项目：从事互联网科技、计算机科技、信息科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；数据处理和存储支持服务；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发。（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）许可项目：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	5,300.00	100.00%
	合计	10,000.00	5,300.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	6,070.66	6,307.26

负债	1,003.14	1,052.69
净资产	5,067.52	5,254.56
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-32.48	-12.95
净利润	-32.48	-12.95

8. 兰州润融科技发展有限公司

名称：兰州润融科技发展有限公司

统一社会信用代码：91620100MA72P6D4X2

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省兰州市兰州新区中川街1号产业孵化大厦1420室

法定代表人：祝敬

注册资本：5,000.00万元人民币

成立日期：2020年12月4日

营业期限：2020年12月4日至无固定期限

经营范围：其他科技推广服务；信息技术咨询服务；其他未列明信息技术服务；互联网接入及相关服务；信息系统集成和物联网技术服务；互联网信息服务；信息处理和存储支持服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	5,000.00	1,980.00	100.00%
	合计	5,000.00	1,980.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	3,392.00	5,392.51

负债	3,242.00	3,427.71
净资产	150.00	1,964.80
项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-	-15.20
净利润	-	-15.20

9. 润泽文安信息科技有限公司

名称：润泽文安信息科技有限公司

统一社会信用代码：91131026MA0G70QU0F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：河北省廊坊市文安县迎宾道迎宾花园底商

法定代表人：李笠

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年3月31日

营业期限：2021年3月31日至2071年3月30日

经营范围：数据中心（IDC）、IT产品研发；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术管理咨询服务；数据处理和存储服务；销售：计算机软件及辅助设备、电气设备、电子产品；物业服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	-	100.00%
	合计	10,000.00	-	100.00%

截至评估基准日，润泽文安信息科技有限公司尚未实缴出资，未实际开展经营活动，故无财务数据。

10. 润悦（龙门）科技发展有限公司

名称：润悦（龙门）科技发展有限公司

统一社会信用代码：91441324MA56BFRY2R

类型：其他有限责任公司

住所：龙门县惠州产业转移工业园办公楼551号

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年4月26日

营业期限：2021年4月26日至无固定期限

经营范围：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；大数据服务；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机系统服务；互联网信息服务；互联网数据服务；云计算装备技术服务；工业互联网数据服务；网络技术服务；软件外包服务；网络与信息安全软件开发；集成电路设计；智能控制系统集成；信息技术咨询服务；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	6,500.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理中心（有限合伙）	3,500.00	-	35.00%
合计		10,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10月31日
总资产	7,104.15
负债	7,104.36

净资产	-0.22
项 目	2021 年 1-10 月
营业收入	-
利润总额	-0.22
净利润	-0.22

除以上 10 家全资/控股子公司外，润泽科技持有中科亿海微电子科技（苏州）有限公司 6.5625% 的股权。

（三）评估过程及方法

对长期股权投资的评估，资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核查，以确定长期投资的真实性和完整性。

1. 对尚未实缴出资，未实际开展经营活动，没有财务数据的公司，评估值为零。

2. 对于中科亿海微电子科技（苏州）有限公司，取得基准日财务报表及近期股权转让等资料进行分析，其投资时间较短，持股比例较小，以投资额的账面值确认为评估值。

3. 其他被投资单位由于成立时间均较短、经营规模较小、未来收益及经营风险难以合理量化，本次采用资产基础法进行整体评估。以被投资单位评估后的股东全部权益价值乘以润泽科技对其持股比例后确定该项长期股权投资的评估值。公式为：

评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

对于评估基准日股东实际出资比例与认缴出资比例不一致的长期股权投资单位，在分析核实公司章程规定的基础上，按照以下公式计算，

以认缴股权比例确定股权比例的股东部分权益价值：

股东部分权益价值=（股权全部权益+全体股东认缴但未出资金额）
×部分股权比例-该部分股权所对应的认缴未出资金额

（四）评估结果

经评估，长期股权投资评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值
1	广东润惠科技发展有限公司	100,000,000.00	102,721,024.34	2,721,024.34
2	惠州润惠科技发展有限公司	-	1,455,337.88	1,455,337.88
3	广州广润信息科技有限公司	19,000,000.00	17,924,213.97	-1,075,786.03
4	江苏润泽信息科技有限公司	-	-43,703.20	-43,703.20
5	浙江泽悦信息科技有限公司	202,000,000.00	203,468,457.54	1,468,457.54
6	重庆润泽智惠大数据有限公司	99,000,000.00	100,303,539.74	1,303,539.74
7	润友科技发展（上海）有限公司	53,000,000.00	55,304,356.71	2,304,356.71
8	兰州润融科技发展有限公司	19,800,000.00	19,647,634.76	-152,365.24
9	润泽文安信息科技有限公司	-	-	-
10	润悦（龙门）科技发展有限公司	-	-1,400.10	-1,400.10
11	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	10,995,255.81	10,995,255.81	-
合计		503,795,255.81	511,774,717.45	7,979,461.64
减：长期股权投资减值准备		-	-	-
长期股权投资账面净值		503,795,255.81	511,774,717.45	7,979,461.64

（五）长期股权投资评估增减值分析

长期股权投资评估增值 7,979,461.64 元，主要原因系对股权投资单位采用成本法核算，本次评估对被投资单位评估基准日股东全部权益价值进行评估，股权投资单位成立时间较短尚处于建设期未产生收益，但被投资单位持的土地使用权价格略有增长所致。

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

四、固定资产——房屋建筑物类资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围为润泽科技申报的房屋建（构）筑物，其中：房屋为7栋已建成的数据中心，申报总建筑面积为286,514.81平方米，构筑物12项。截止评估基准日2021年10月31日，润泽科技评估范围内的房屋建筑物在评估基准日的账面值如下表所示：

固定资产-房屋建筑物汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋建筑物	3,145,868,403.92	2,905,148,794.00
2	构筑物及其他辅助设施	148,729,582.60	132,778,696.58
	合计	3,294,597,986.52	3,037,927,490.58

（二）资产概况

1. 委托评估的房屋建筑物位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧润泽科技数据中心内。

2. 建筑类型：房屋主要为钢混结构类型；构筑物主要为砼、混合等结构类型。

3. 建造日期：建筑物基本上建成于2015年12月及以后。

4. 建筑特点：润泽科技数据中心设计、建设、机房设施、设备配置等级较高。先后通过了UPTIME Tier IV设计认证、UPTIME M&O认证等。

委评房屋主要为7栋钢混结构的数据机房，每栋房屋主要由单体土建工程、模组及内装修工程两部分组成；构筑物主要是室外道路、地坪、围墙、变电站等。

5. 房屋建筑物及占用土地产权状况：

根据被评估单位提供的资料，润泽科技申报的房屋总建筑面积为286,514.81平方米，截止评估基准日2021年10月31日，尚有部分房

屋未办理不动产权证，未办证房屋申报建筑面积为 90,545.20 平方米。

评估范围内的房屋建筑物所占用的土地共有 17 宗，总面积为 303,863.68 平方米，已办理了《国有土地使用证》或《不动产权证》，证载土地权利人为润泽科技，土地使用权类型为出让地，其土地登记详细情况见《无形资产——土地使用权评估明细表》。

根据被评估单位提供的资料，委评已办证房屋及 17 宗土地使用权部分已抵押。

润泽科技承诺：申报房屋建筑物均属润泽科技所有，无权属纠纷，房屋建筑物建筑面积、尺寸等数据是润泽科技根据相关资料及现场测量面积申报的。润泽科技对上述房屋建筑物法律权属的真实性、合法性、完整性负责。

6. 房屋建筑物使用状况

截至评估基准日，委评房屋建筑物均正常使用，润泽科技对各类房屋建筑物日常使用维护保养情况较好，经评估专业人员现场勘察，房屋建筑物没有较大的沉降变形，建筑物结构状况较好。

（三）评估的主要依据及参考资料

1. 被评估单位提供的《固定资产清查评估申报表》；
2. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
3. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
4. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
5. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
6. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
7. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（2012）；

8. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012);
9. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012);
10. 评估对象所在地评估基准日建设工程材料市场价格信息;
11. 被评估单位提供的房屋权属证明等相关资料;
12. 评估专业人员搜集的其他相关资料。

(四) 评估过程

1. 根据评估目的, 制订资产评估工作方案;
 2. 指导被评估单位清查资产, 填报评估基准日房屋建筑物清查评估申报表, 搜集准备相关资料;
 3. 依据被评估单位提供的房屋建筑物清查评估申报表, 评估专业人员会同被评估单位配合评估专业人员, 将申报项目逐项分类查阅档案, 核对位置、建筑结构、建筑面积、层次和主要建筑技术经济指标;
 4. 核查房屋权属证明及替代性文件;
 5. 核实建筑物竣工时间;
 6. 调查了解设计单位的设计水平、施工单位的施工水平、工程质量、建筑物抗震设防等级、使用维修等综合情况;
 7. 在评估申报表核对无误的基础上, 评估专业人员在企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察, 记录房屋建筑物的施工质量、改扩建情况, 调查了解建筑物的结构类型特征, 使用维护情况, 同时, 核实标定位置、数量、结构形式、装修标准及保温情况等。对委评资产逐一走访查看, 详细核实和记录资产的现实状况; 对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表, 评定完好分值;
- 在实地勘察时发现工程项目、面积、结构形式、层数、层高与申报表不符的与被评估单位人员共同核实并记录, 以实测结果为准;
8. 整理分类、归纳现场收集的资料, 选择适宜的方法计算其评估

值;

9. 整理汇总、编写建筑物评估说明及案例。

(五) 评估方法

1. 房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估方法的适用性。

根据委托人提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，资产评估专业人员根据房屋建筑物具体情况选择适合的评估方法：

(1) 周边区域同类型建构物很少发生交易，房地产交易市场不活跃，故不适合采用市场法评估；

(2) 委估房屋建筑物为专业用房，与其他设备类资产通过专业化运营产生收入，不单独租赁，故不采用收益法评估；

(3) 委估建构物为企业生产经营用建构物，属于为个别对象

所用的专业用房,同时委估建筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善,可取得合理的建筑成本和有关建设资料,具备采用成本法的条件,故适合采用重置成本法评估。

2. 重置成本法

重置成本法是以现时条件下被评估房屋建筑物全新状态的重置成本,减去房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,据以估算房屋建筑物价值的一种评估方法。计算公式为:

房屋建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或: 评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本等部分构成。在计算含税重置成本基础上,扣减可抵扣增值税,得出不含税重置成本。计算公式如下:

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估:

A、预(决)算调整法:建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类,选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物,依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料,核实其工程数量,无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量,然后依据评估基准日现行建筑安装工程预算定额,并结合当地政府建设主管部门公布的现行定

额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。

B、类比法：选取与被评估房屋建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

③资金成本

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，按照评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

④可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 工程建安工程费 / (1 + 9%) × 9% + 前期及其他费用 (可抵扣) / (1 + 6%) × 6%

(2) 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况,预计尚可使用年限,以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为:

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

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(六) 评估案例

案例:一期单体 A-6(固定资产——房屋建筑物评估明细表第 7 项)

1. 基本概况

A6 数据中心单体位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧,2019 年 4 月建成投入使用,该房屋为钢筋混凝土框架结构,主体结构地上 4 层,局部地下 1 层;1 层层高 7.2 米,2-3 层层高 5.7 米,4 层层高 4.5 米;该房屋结构抗震等级为 8 级,耐火等级为一级;采用钢筋混凝土独立基础,钢筋混凝土梁柱承重,砌块砖墙,屋面钢筋混凝土现浇屋面保温隔热,室内地面为 50 厚 C25 细石混凝土内配筋 $\Phi 6$ 双向钢筋@150,环氧树脂自流平,局部铺地砖,外墙保温层外深色真石漆饰面,内墙、天棚水泥砂浆抹平、刷乳胶漆,钢质防火门、卷闸门、断桥铝合金中空玻璃窗;楼梯间地面铺地砖,钢栏杆扶手;水、电、消防、电梯、空调机组等设施齐备。该房屋办有不动产权证,证号:冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0002088 号,证载建筑面积:40,523.88 平方米。

2. 重置成本的确定

(1) 建安工程费

本次评估依据被评估单位提供的图纸、施工合同、预算等资料，结合申报房屋建筑物的实际状况，核查其工程数量，然后套用当地现行的建筑安装工程定额及有关费用规定，结合政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。详见下表：

建筑工程取费表

序号	名称	计算方法	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计			83,225,075.51
2	措施项目清单计价合计	2.1+2.2		19,096,114.24
2.1	单价措施项目工程量清单计价合计			18,237,996.95
2.2	其他总价措施项目清单计价合计			858,117.29
3	其他项目清单计价合计			0.00
4	规费			4,303,722.44
5	安全生产、文明施工费			5,363,233.08
6	税前工程造价	1+2+3+4+5		111,988,145.27
6.1	其中：进项税额			7,458,410.47
7	销项税额	(6-6.1)*税率	9	9,407,676.13
8	增值税应纳税额	7-6.1		1,949,265.66
9	附加税费	8*税率	13.22	257,692.92
10	税金	8+9		2,206,958.58
一	土建工程费用合计	6+10		114,195,104.00
二	安装工程费用合计	套用现行河北省 工程造价定额		21,811,265.00
三	其他附属工程	套用现行河北省 工程造价定额		17,129,266.00
四	建筑工程费用合计	一+二+三		153,135,635.00

(2) 前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用,按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标,依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。具体计算如下表:

房屋建筑物前期及其他费用计算表

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
1	建筑安装工程造价			153,135,635.00
2	建筑面积(m ²)			40,523.88
3	前期工程咨询费	工程造价×费率	0.05%	76,567.82
4	建设单位管理费	工程造价×费率	0.57%	872,873.12
5	工程监理费	工程造价×费率	1.37%	2,097,958.20
6	勘察设计费	工程造价×费率	2.50%	3,828,390.88
7	招标代理费	工程造价×费率	0.06%	91,881.38
8	基础设施配套费	建筑面积×费率	180.00	7,294,298.40
9	前期及其他费用合计	(3)+(4)+...+(8)		14,261,969.79

(3) 资金成本

与本委评对象结构、建筑面积、施工工艺及难度、设施设备配套程度等较接近的该类房产建成投入使用的合理周期应为 1.5 年。

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,按照评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率,工期按项目建设正常合理周期计算,并假设资金均匀投入。

贷款市场报价利率 LPR 只公布 1 年期和 5 年期以上贷款的利率,对于大于 1 年小于 5 年期间贷款利率根据 1 年期和 5 年期以上贷款利率采用插入法确定相应期间的贷款利率。经测算,1.5 年期 LPR 取 3.95%。

社会平均加点数值:根据近期同行业贷款利率水平结合企业实际情况,参考被评估单位于评估基准日从金融机构获得的同期债权融资利率加点数值进行分析、计算。经测算,本次评估社会平均加点数值取 1.23%。

则: 贷款利率为 5.18%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times 5.18\% \times 1.5 \div 2 \\ &= (153,135,635.00 + 14,261,969.79) \times 5.18\% \times 1.5 \div 2 \\ &= 6,503,396.95 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 可抵扣增值税

根据国家税务总局规定，自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改增值税，不动产类固定资产的增值税可以抵扣。建筑施工企业的建安工程费的增值税率为 9%，勘察设计企业的勘察设计费、前期工程咨询费等的增值税率为 6%。前期及其他费用中仅有建设单位管理费不可抵扣。故其抵扣的增值税为：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{工程建安工程费} / (1+9\%) \times 9\% + \text{前期及其他费用} (\text{可} \\ &\text{抵扣}) / (1+6\%) \times 6\% \\ &= 12,989,215.00 \text{ 元 取整} \end{aligned}$$

(5) 重置成本

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 153,135,635.00 + 14,261,969.79 + 6,503,396.95 - 12,989,215.00 \\ &= 160,912,000.00 \text{ 元 取整} \end{aligned}$$

3. 成新率

该房屋 2019 年 4 月建成，截止评估基准日已使用 2.5 年，考虑到该房屋的现状以及使用、维护情况，资产评估专业人员认为在正常使用状态下，其经济耐用年限为 50 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{总使用年限} \times 100\% \\ &= (50 - 2.5) / 50 \times 100\% \\ &= 95\% \quad \text{取整} \end{aligned}$$

(2) 观察法

资产评估专业人员依照《房屋完损等级评定标准》，通过现场勘察，对建筑物各部位分项鉴定、打分，据此评定观察法成新率，详见

下表:

房屋建筑物评估鉴定表

序号	部位名称	标准分	评估分	权重	
结构部分	1	地基基础	15	15	81%
	2	承重结构	40	38	
	3	非承重结构	15	15	
	4	屋面	15	14	
	5	楼地面	15	15	
		小计	100	97	
装修部分	6	门窗	20	19	5%
	7	外粉饰	30	28	
	8	内粉饰	30	28	
	9	顶棚	20	19	
		小计	100	94	
设备部分	11	水卫	40	37	14%
	12	电照	20	19	
	13	其他	40	37	
		小计	100	93	

$$\text{观察法成新率} = (97 \times 81\% + 94 \times 5\% + 93 \times 14\%) \times 100\% = 96\%$$

(3) 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

$$= 95\% \times 40\% + 96\% \times 60\%$$

$$= 96\% \quad \text{取整}$$

4. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$= 160,912,000.00 \times 96\%$$

$$= 154,476,000.00 \text{ (元 取整)}$$

(七) 评估结论及分析

经评估,截止评估基准日 2021 年 10 月 31 日,润泽科技的房屋建筑物类固定资产评估结果如下表:

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		净值增值额	增值率 (%)
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物	3,145,868,403.92	2,905,148,794.00	3,025,875,000.00	2,865,268,000.00	-39,880,794.00	-1.37
构筑物及其他辅助设施	148,729,582.60	132,778,696.58	173,346,000.00	160,893,000.00	28,114,303.42	21.17
合计	3,294,597,986.52	3,037,927,490.58	3,199,221,000.00	3,026,161,000.00	-11,766,490.58	-0.39

评估结果增减值分析:

房屋建筑物评估减值 0.39%，主要原因是：企业采用的房屋建筑物会计折旧年限短于评估采用的经济耐用年限；部分房屋建筑物购建时间较早，购建成本较低，至评估基准日人工、材料价格、房屋市价比购建时有所上涨，但由于企业账面资本化利息高于评估根据项目合理建设周期及融资成本测算的资金成本所致。

（八）特殊事项说明

1. 本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

2. 润泽科技申报的房屋总建筑面积为 286,514.81 平方米，截止评估基准日 2021 年 10 月 31 日，尚有部分房屋未办理不动产权证，未办证房屋申报建筑面积为 90,545.20 平方米。润泽科技承诺：申报房屋建筑物均属润泽科技所有，无权属纠纷，房屋建筑物建筑面积、尺寸等数据以润泽科技根据相关资料及现场测量后申报的。

本次评估对未办证房屋建筑物按申报数量进行评估，如与将来办证面积不符，评估值需做相应调整或重新评估。提请报告使用者注意。

五、固定资产——设备类资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入此次评估范围的资产为润泽科技截止评估基准日 2021 年 10 月 31 日申报的全部设备类资产，主要为润泽科技的生产经营用机器设备、车辆及办公用电子设备。

依据机器设备、车辆及电子设备清查评估申报表，该部分资产于评估基准日账面原值合计 2,286,907,692.95 元，账面净值合计 1,877,114,502.14 元。具体情况见下表：

设备类资产评估范围

金额单位：人民币元

序号	设备类别	账面价值	
		原值	净值
1	机器设备	2,273,561,682.90	1,869,770,871.74
2	车 辆	5,934,597.53	4,675,762.40
3	电子设备	7,411,412.52	2,667,868.00
合 计		2,286,907,692.95	1,877,114,502.14

（二）设备概况

此次委估设备由机器设备、车辆和电子设备组成。润泽科技生产设备主要有：柴油发电机组、高压离心机组、冷却塔、机房专用空调、蓄冷罐、变配电设备等；车辆主要为经营办公用小客车及生产用货车；电子设备主要为公司生产办公用电脑、空调、打印机、投影仪及办公家具等。主要分布在各办公场所，设备保养较好，使用状态良好。具体见《资产清查评估明细表》。

（三）评估依据

1. 《2021 年国内机电产品价格信息查询系统》；
2. 当地机电产品市场行情；
3. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
4. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
5. 《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)；

6. 《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)；

7. 被评估单位提供的典型设备购置发票、合同等评估基础资料；

8. 被评估单位提供的车辆行驶证等权属相关资料；

9. 评估机构和资产评估专业人员收集的其他有关资料；

10. 被评估单位提供的《固定资产——机器设备清查评估明细表》、《固定资产——车辆清查评估明细表》、《固定资产——电子设备清查评估明细表》。

(四) 评估过程

1. 清查工作

(1) 为保证评估结果的准确性、根据被评估单位设备资产的构成特点，指导该公司依据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

(2) 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查方法进行现场勘察。对设备名称、规格型号、制造厂家、存放地点、数量等情况及现状进行了解核实；并查阅运行记录、技术档案等资料；对典型设备，与设备管理人员、使用人员就其目前使用情况交换意见，并填写了现场勘察记录，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

(3) 通过现场勘查了解设备的实际状况，并向现场操作人员了解设备的运行情况及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

(4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表。

(5) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

2. 评定估算

在完成了申报方申报的资产评估明细表的现场核查工作后，资产评估专业人员依据所掌握的资料，首先，分析确定设备经济使用年限，确定成新率的测算方法；其次，查阅近期各种有关设备的市场价格信息，开展市场询价工作，收集与被评估资产相同或相似资产在评估基准日的市场价或最近销售价等，取得设备的重置价值；计算汇总，形成评估结果初稿。

3. 评估汇总

在完成评估估算初稿后，分析评估增减值原因，找出其不合理因素，进行调整。同时与委托人及被评估单位沟通，在项目负责人的指导下修改定稿。随后，按设备分类及资产评估结果的汇总格式要求，把清查评估明细表和汇总表编辑成册，同时，把评估过程中的评估作业表、询价记录等编辑汇总成“底稿”存档。

4. 撰写评估说明

撰写《机器设备评估技术说明》，整理工作底稿，向项目负责人移交资料。

(五) 评估方法

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

评估值 = 重置价值 × 成新率

1. 重置价值

(1) 机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、基础及安装调试费、

其他必要合理费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价，即

不含税重置全价 = 设备购置价（含税）+ 运杂费 + 安装调试费 + 应分摊的其他必要合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：a.通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；b.通过查询《2021 年国内机电产品价格信息查询系统》等数据库报价资料取得；c.通过工业品出厂价格指数调整取得；d.对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

②运杂费的确定

设备运杂费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

设备国内运杂费 = 设备购置价（含税价）×设备运杂费率

③安装调试费的确定

设备安装调试费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

基础及安装调试费 = 设备购置价（含税价）×安装费率

④应分摊的其他必要合理费用的确定

其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费等费用，据财建[2016]504号、发改价格[2015]299号等相关文件结合企业生产规模测算设备中应分摊的其他合理费用。见下表：

序号	项目	计费标准	计费依据
1	建设单位管理费	0.57%	财建[2016]504号
2	可行性研究及前期咨询费	0.05%	发改价格[2015]299号

3	勘察设计费	2.50%	
4	招标代理费	0.06%	
5	监理费	1.37%	
6	整套启动试运费及系统调试费	0.40%	
合 计		4.95%	

⑤资金成本的确定

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础及安装调试费和工程建设其他费用之和，根据合理建设工期和评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率计算确定。

本次合理建设工期根据润泽科技建设规模中设备安装工期确定为 18 个月，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，按照评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率，并假设资金均匀投入。

贷款市场报价利率 LPR 只公布 1 年期和 5 年期以上贷款的利率，对于大于 1 年小于 5 年期间贷款利率根据 1 年期和 5 年期以上贷款利率采用插入法确定相应期间的贷款利率。经测算，1.5 年期 LPR 取 3.95%。社会平均加点数值：结合企业实际情况，按被评估单位于评估基准日从金融机构获得的同期债权融资利率加点数值进行分析、计算。经测算，本次评估平均加点数值取 1.23%。

则：1.5 年期贷款利率为 5.18%。

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 基础及安装调试费 + 工程建设其他费用) × 5.18% / 12 × 18 × 1/2

本次评估中对于制造安装较为简单的设备，不考虑工程建设其他费用及资金成本。

⑥可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 设备购置价 (含税) / 1.13 * 13% + 运杂费 / 1.09 * 9% + 基础及安装费 / 1.09 * 9% + (工程建设其他费用 - 建设单位管理费)

/1.06*6%

(2) 车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税

车辆购置税：为车辆不含税价的 10%。

(3) 办公电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（含税）-可抵扣增值税

2. 设备成新率的确定

(1) 机器设备成新率的确定

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K1—K7 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。见下表：

K1—K7 修正系数表

序号	调整因素	分档内容	分级内容及代号	调整系数	分档、分级依据与细则
1			质优 1 级 ZU1	1.15	1、制造国别—进口、国产

	制造质量	优良	质优 2 级 ZU2	1.10	2、设计与制造企业—著名、知名企业、专业、一般、较差 3、使用者反映意见-好、中、差 4、获取奖情况-国际、国内、部、省市级、行业 5、制造年代 6、技术鉴定结论 7、品牌知名度-著名、驰名、知名、一般	
			质优 3 级 ZU3	1.05		
		一般	质一般级 ZU3	1.00		
			较差	质差 1 级 ZC1		0.95
				质差 2 级 ZC2		0.90
质差 3 级 ZC3	0.85					
2	负荷利用	轻	荷轻级 HQ	1.05	小于额定负荷	
		额定	额定级 HB	1.00	额定负荷	
		超	荷超 1 级 HC1	0.95	超额定负荷≤5%	
			荷超 2 级 HC2	0.90	超额定负荷≤6-10%	
			荷超 3 级 HC3	0.85	超额定负荷≤11-15%	
			荷超 4 级 HC4	0.80	超额定负荷>15%	
3	时间利用	少	少时级 SS	1.05	(1 班或零班)/日或<250 天/年	
		正常	正常级 SB	1.00	2 班/日或 250-275 天/年	
		超	超时 1 级 SC1	0.95	2-3 班/日或>275-300 天/年	
			超时 2 级 SC2	0.90	3 班/日或 300 天/年	
4	维护保养	优良	养优级 YU	1.05	考虑因素 1、有否制度规定 2、有否专人负责 3、实际执行效果	
		一般	养一般级 YB	1.00		
		较差	养差 1 级 YC1	0.95		
			养差 2 级 YC2	0.90		
5	修理改造	曾大修改或多次改造	修改 1 级 XG1	1.15	修改费占账面原值>20%	
			修改 2 级 XG2	1.10	修改费占账面原值>10%--≤20%	
		曾经	修改 3 级 XG3	1.05	修改费占帐面原值≤10%	
		未经	无修改级 XG0	1.00	无修理、修改费用投入	
		6	故障情况	无	故障零级 GZ0	1.00
少	故障 1 级 GZ1			0.95	半年运行 1 次故障	
	故障 2 级 GZ2			0.90	半年运行 2 次故障	
	故障 3 级 GZ3			0.85	>2 次/半年-->4 次/年故障,上述故障指每次排除故障 1 天以上	
	故障 4 级 GZ4			0.80		
7	环境状况	良好	环境良好级 JH	1.05	干燥、通风、洁净(少尘)、无腐蚀、无振动、无强烈温度变化、无蒸气	
		一般	环境一般级 JB	1.00		
		较差	环境差 1 级 JC1	0.95	潮湿、多尘、有腐蚀性气体、液体	
			环境差 2 级 JC2	0.90	蒸气、有强烈振动、有强烈温度变化	

(2) 车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2/经济使用年限)^{已使用年限} \times 100\%$

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

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

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定,再综合考虑现场观察情况,确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆,本次评估则按行驶里程计算其成新率,再综合考虑现场勘察情况,确定最终综合成新率。

(3) 电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

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

(4) 逾龄设备成新率

对于使用年限超过经济耐用年限,又能基本上正常使用的设备,综合考虑其评估基准日使用情况确定最终综合成新率。

(六) 评估案例

案例一 A6 柴油发电机组

《固定资产——机器设备评估明细表》表 4-6-4 第 2830 项

该设备购建并启用于 2019 年 4 月,供应商:华北利星行机械(北京)有限公司。制造厂家:卡特彼勒(天津)有限公司。数量:18 套。规格型号:3516B(10KV)。该设备总体外观较新,维护保养较好,环境较洁净,现安置在润泽科技 A6 数据中心,目前正常使用。

该生产线主要技术参数见下表:

产品名称	规格型号
A6 柴油发电机组	3516B(10KV)
技术指标	技术参数
额定输出电压	10kv

持续功率	1600Kw
备用功率	2000KW
主用功率	1820KW
额定转速	1500rpm
绝缘等级	F级
功率因数	0.8
电压稳定时间	< 1.3s
频率稳定时间	< 1.8s

1. 重置全价计算

不含税重置全价 = 设备购置价(含税) + 运杂费 + 安装调试费 + 应分摊的其他必要合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

(1) 经查询《2021年国内机电产品价格信息查询系统》结合市场询价,并考虑实际成交时折扣因素,得出该设备单台套购置价为:2,640,000.00元/台套,18台套合计价格为:47,520,000.00元。

(2) 国内运杂费

设备购置价中已含运杂费,故不再计算。

(3) 安装调试费

设备购置价中已含部分安装调试费,但考虑到设备基础费用及安装调试过程中的甲供材费用,故取安装调试费率2.5%。

$$\begin{aligned} \text{设备安装调试费} &= \text{设备购置价} \times \text{安装费率} \\ &= 47,520,000.00 \times 2.5\% \\ &= 1,188,000.00 \text{元} \end{aligned}$$

(4) 应分摊的其他必要合理费用

$$\begin{aligned} \text{其他费用} &= (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}) \times \text{其他费率} \\ &= (47,520,000.00 + 0.00 + 1,188,000.00) \times 4.95\% \\ &= 2,411,046.00 \text{元} \end{aligned}$$

(5) 资金成本

综合考虑企业目前生产设备的配置情况,以及企业系统设备工程建

设情况，确定合理工期为 18 个月，且假设资金为均匀投入，按照评估基准日前最近一个月相应期限 LPR 加平均加点数值合计数据贷款利率 5.18%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \\ &\times 5.18\% / 12 \times 18 \times 1/2 \\ &= (47,520,000.00 + 0.00 + 1,188,000.00 + 2,411,046.00) \\ &\times 5.18\% / 12 \times 18 / 2 \\ &= 1,985,974.94 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 可抵扣增值税

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{设备购置价 (含税)} / 1.13 \times 13\% + \text{运杂费} / 1.09 \times 9\% + \\ &\text{安装费} / 1.09 \times 9\% + (\text{工程建设其他费用} - \text{建设单位管理费}) / 1.06 \times 6\% \\ &= 47,520,000.00 / 1.13 \times 13\% + 1,188,000.00 / 1.09 \times 9\% + \\ &2,133,410.40 / 1.06 \times 6\% \\ &= 5,685,753.48 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{(7) 不含税重置全价} &= \text{设备购置价 (含税)} + \text{运杂费} + \text{基础及安} \\ &\text{装调试费} + \text{应分摊的其他必要合理费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 47,520,000.00 + 0.00 + 1,188,000.00 + 2,411,046.00 + \\ &1,985,974.94 - 5,685,753.48 \\ &= 47,419,300.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

2. 成新率计算

经资产评估专业人员现场勘察，委评设备外观较新，维护保养状况一般，目前正常使用。根据《资产评估常用数据及参数手册》，该类设备经济寿命年限为 18 年，现已使用 2.51 年，尚可使用 15.49 年，故

$$\begin{aligned} \text{N0 年限法成新率} &= (\text{尚可使用年限}) / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用} \\ &\text{年限}) \times 100\% \\ &= 15.49 / (15.49 + 2.51) \times 100\% \end{aligned}$$

= 86% (取整)

修正系数的确定

经了解,委估设备其原始制造质量一般,则:制造质量修正系数
K1 取 1;

经设备管理人员介绍及查阅有关资料,该类设备的运行正常,则:
设备负荷利用修正系数 K2 取 1;

经现场了解,该设备利用率正常,故:设备时间利用系数 K3 取 1;

经现场了解及查阅有关资料,该设备维护保养一般,取维护保养系
数 K4 为 1;

经现场了解及查阅有关资料,该设备至评估基准日未进行过改造,
则设备修理改造修正系数 K5 取 1;

经现场勘察及了解,该设备一年内未出现过故障,则:设备故障修
正系数 K6 取 1;

经现场勘察该设备工作环境较洁净,则:环境修正系数 K7 取 1.05。
则:

$$\begin{aligned}\text{实体性成新率} &= N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \\ &= 86\% \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.05 \\ &= 90\%\end{aligned}$$

3. 评估净值

评估净值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 47,419,300.00 \times 90\%$$

$$= 42,677,370.00 \text{ 元}$$

案例二 江淮牌小客车

《固定资产——车辆评估明细表》表 4-6-5 第 4 项,车辆牌号:冀
R990T1,该车辆使用时间为 2015 年 9 月,已行驶里程:81235 公里,

规格型号：江淮牌 HFC6460RA1C7，发动机号：F3495272，车辆识别代号：LJ166A227F2228096，手动挡，生产厂家：安徽江淮汽车股份有限公司，数量：1 辆。

车型名称	江淮牌小客车
规格型号	江淮牌 HFC6460RA1C7
车身	
长度×宽度×高度(mm)	4645*1740*1900
轴距(mm)	2810
前轮距(mm)	1500
后轮距(mm)	1475
总质量(Kg)	2195
核定载客(人)	7
发动机	
最高车速(km/h)	165
发动机排量(ml)	1590
发动机功率(kw)	88
燃料种类	汽油

1. 重置价值的确定

从近期市汽贸市场价格信息及网上查阅，并经过销售商查询，该类型轿车购买价为：69,800.00 元。

购置税 = 车价/1.13×10% = 6,176.99 元

入户验车、领牌费等相关费用：300.00 元

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税

= 69,800.00 + 6,176.99 + 300.00-69,800.00/1.13*13%

= 68,200.00 元（取整）

2. 成新率的确定

依据 2013 年 5 月实行的《机动车强制报废标准规定》（2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过）规定，对于小、微型非营运汽车行驶 60 万千米需强制报废，但对于使用年限没有限制，本次评估参照小、微型非营运汽车通常经济使用年限 15 年来测算其年限法成新

率。截至评估基准日该车已使用 6.09 年，已行驶 81235 公里。

(1) 年限法成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率 1} &= (1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\% \\ &= (1 - 2 / 15)^{6.09} \times 100\% \\ &= 42\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(2) 里程法成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率 2} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 81,235.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 86\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

根据孰低原则取成新率 42%；该车漆色基本完好；发动机噪音一般，启动性能、加速性能、制动性能均良好，转向时无明显偏摆现象，电气性能正常，音响及空调效果一般，维修保养及时，故不对成新率进行修正，即该车成新率最终确定为 42%。

3. 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 68,200.00 \times 42\% \\ &= 28,644.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例三 黑白激光数码复合打印机

《固定资产 - 电子设备评估明细表》表 4-6-6 第 115 项

该设备购置及启用日期：2019 年 7 月，数量：1 台，规格型号：M436nda；品牌：惠普。该打印机目前正常使用。

该设备主要技术参数如下：

产品名称	规格型号
惠普黑白激光数码复合打印机	M436nda
技术指标名称	技术参数
复印分辨率	600 x 600 dpi
最大原稿尺寸	A3
复印速度	23cpm

首页输出	8.7 秒
处理器速度	600 MHz
出纸容量	250 页
打印速度	23ppm
打印分辨率	600 × 600dpi
主机尺寸	560 × 583 × 505mm
重量	30kg, 37.4kg (包装)

1. 重置全价的确定

根据当地市场信息及网上询价，并考虑交易性折扣，确定该打印机目前市场售价约为 7,399.00 元/台。

$$\begin{aligned} \text{设备重置全价} &= \text{购置价 (含税)} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 7,399.00 - 7,399.00 / 1.13 * 13\% \\ &= 6,500.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

2. 成新率的确定

根据《资产评估常用数据及参数手册》，该类设备经济寿命年限为 5 年，现已使用 2.25 年，综合确定该设备尚可使用 2.75 年，故

$$\begin{aligned} \text{NO 年限法成新率} &= (\text{尚可使用年限}) / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限}) \times 100\% \\ &= 2.75 / (2.75 + 2.25) \times 100\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

经资产评估专业人员现场勘察，委评设备外观一般，设备附件齐全、性能一般、维护保养状况一般，目前正常使用。故不对成新率进行修正，即该设备成新率最终确定为 55%。

3. 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价 (不含税)} \times \text{综合成新率} \\ &= 6,500.00 \times 55\% \\ &= 3,575.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(七) 评估结果

1. 评估结果

设备类评估汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	2,273,561,682.90	1,869,770,871.74	2,226,606,100.00	1,903,214,130.00	-2.07	1.79
车 辆	5,934,597.53	4,675,762.40	5,607,600.00	4,867,472.00	-5.51	4.10
电子设备	7,411,412.52	2,667,868.00	5,850,180.00	2,559,354.00	-21.07	-4.07
合计	2,286,907,692.95	1,877,114,502.14	2,238,063,880.00	1,910,640,956.00	-2.14	1.79

2. 增减值原因分析

(1) 机器设备评估原值减值主要原因是企业账面资本化利息高于评估根据合理建设周期及融资成本测算的资金成本;但企业财务机器设备折旧年限短于评估机器设备经济耐用年限,综合导致设备评估净值增值。

(2) 车辆评估增值的主要原因是:委估车辆经济寿命年限长于财务折旧年限。

(3) 电子设备评估减值主要原因是电子行业快速发展,产品升级换代较快,市场价格有所下降。

具体评估结果详见《固定资产评估汇总表》、《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》。

(八) 其他事项说明

1. 评估师在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,评估师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,在未借助任何检测仪器的条件下,对评估对象进行的实地勘查,仅为一般性的勘查,同时受条件所限,也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查。本次评估范围及评估所采用的资料、数据均以被评估单位提供的评估申报表以及有关资料为准,本次评估所依据

的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人、被评估企业和相关当事人承担全部责任。

2. 本次评估结论是在以设备不含增值税的购置价基础上确定的，不包含开具的增值税专用发票所列示的增值税款金额。

六、在建工程评估技术说明

（一）评估范围

在建工程账面价值 1,278,197,569.89 元，主要为润泽科技在建的位于廊坊开发区的 A8、A9、A10、A11、A12 共 5 幢数据中心，规划建筑面积 212,177.96 平方米，设计机柜 30,000 个，以及部分零星工程及设备安装工程。

（二）评估过程

1. 资产清查核实工作

（1）对评估申报的在建工程进行账务核对，了解在建工程的具体内容、开工日期、结算方式及工程付款情况；

（2）核查在建工程的产权状况；

（3）对评估范围的在建工程进行现场逐项勘查，了解在建工程的实际完工程度，付款比例；

2. 选择评估方法，进行评定估算；

3. 评估结果分析汇总，撰写评估技术说明。

（三）评估方法

资产评估专业人员核查相关会计账簿记录、合同、发票等资料，进行现场勘察，观察其形象进度，了解预计完工时间等情况。了解在建工程是否真实存在，是否存在实体性、功能性贬值等情形。

经核实，在建工程均为正常施工且尚未完工的项目，其账面支出金额包括工程建安造价、前期及其他费用、设备购置费、资金成本等费用。

其账面支出金额较为合理、依据较为充分，市场价格变化不大，不存在实体性、功能性贬值，本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面价值确定评估价值。

（四）评估结果

经评定估算，纳入本次评估范围的在建工程评估值为1,278,197,569.89元，无评估增减值。

七、使用权资产评估技术说明

使用权资产账面原值7,983,856.02元，账面价值4,507,362.62元，是承租廊坊润泽数据产业发展有限公司的数据产业综合体用于办公在剩余租期内的租赁费。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

经评定估算，纳入本次评估范围使用权资产评估值为4,507,362.62元，无评估增减值。

八、无形资产——土地使用权评估技术说明

（一）评估对象概述

1. 土地登记状况

本次评估涉及的土地共有17宗，申报总面积为303,863.68平方米，账面价值117,062,736.90元，其土地登记详细情况见下表：

土地登记情况表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
宗地1	廊开国用(2011)第065号	廊坊开发区梨园路西、楼庄路东	出让	科研设计用地	2060/3/11	30,928.40

宗地2	廊开国用(2016)第00054号	廊坊开发区梨园路西	出让	科教用地	2060/3/11	10,127.46
宗地3	廊开国用(2016)第00051号	廊坊开发区梨园路西	出让	科教用地	2060/3/11	4,402.34
宗地4	廊开国用(2016)第00053号	廊坊开发区梨园路西	出让	科教用地	2060/3/11	1,483.66
宗地5	冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号	廊坊开发区滨河路南梨园路西2栋1单元104室	出让	科研用地	2060/3/11	3,049.64
宗地6	冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005872号	廊坊开发区滨河路南梨园路西	出让	科研用地	2060/3/11	15,644.81
宗地7	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000248号	廊坊开发区梨园路2号4幢	出让	科研用地	2063/11/6	21,831.30
宗地8	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000244号	廊坊开发区滨河路南侧	出让	科研用地	2063/11/6	21,577.01
宗地9	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000246号	廊坊开发区滨河路南侧	出让	科研用地	2063/11/6	16,591.72
宗地10	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002664号	廊坊开发区梨园路2号6幢	出让	科教用地	2067/3/15	36,310.27
宗地11	冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号	廊坊开发区梨园路2号5幢	出让	科教用地	2067/3/15	24,799.17
宗地12	冀(2017)廊坊开发区不动产权第0008973号	廊坊开发区楼庄路东	出让	科教用地	2067/3/15	17,871.70
宗地13	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003743号	廊坊开发区梨园路西侧、四号楼北侧	出让	科研用地	2069/4/8	12,762.30
宗地14	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003725号	廊坊开发区梨园路西侧、四号楼北侧	出让	科研用地	2069/4/8	21,950.30
宗地15	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003734号	廊坊开发区梨园路西侧、四号楼北侧	出让	科研用地	2069/4/8	14,338.80
宗地16	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003742号	廊坊开发区梨园路西侧、四号楼北侧	出让	科研用地	2069/4/8	24,917.60
宗地17	冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003735号	廊坊开发区梨园路西侧、四号楼北侧	出让	科研用地	2069/4/8	25,277.20
合计						303,863.68

2. 土地历史来源及土地权利状况

委评宗地的所有权为国家所有，土地使用权由润泽科技以出让方式取得。根据润泽科技提供的资料，截止评估基准日2021年10月31日，委评宗地部分已办理抵押担保手续。

3. 建筑物和地上附着物状况

委评宗地位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧，地上现建有润泽数据中心等房屋建筑物，以及围墙、室外道路等附属设施。

（二）地价影响因素分析

1. 一般因素

（1）自然地理

廊坊市位于华北平原中东部，河北省中部。地处北纬38°28′至40°15′、东经116°7′至117°14′之间。廊坊境域北起燕山南麓丘陵地区，南抵黑龙港流域。北部与北京为邻，西部与保定市的涿州、雄县、高碑店接壤，南部与沧州市的任丘、河间、青县相连，东部与天津市的武清、宝坻、蓟县交界。由于1974年的行政区划变动，北京与天津地域相交，使廊坊市形成北部三县（市）与境域主体不相连接的版图。廊坊市城区拱卫于北京东南，与北京、天津两大城市成一条直线位于中间，廊坊市距北京、天津各60千米，距省会石家庄280千米。全市总面积6429平方千米。

廊坊市受地质构造的影响，大部处于凹陷地区，随着地壳下沉，地面逐渐被第四纪沉积物填平，致使新生界地层沉降厚度较大，全市地貌比较平缓单调，以平原为主，一般高程在2.5~30米之间，平均海拔13米左右。由于洪积、冲积作用和河流多次决口改道淤积，沉积物交错分布，加上风力及人为活动的影响，境内地貌差异性较大，缓岗、洼地、沙丘、小型冲积堆等遍布，全市地貌呈现大平小不平状态。

廊坊市地处中纬度地带，属暖温带大陆性季风气候，四季分明。夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥，春季干旱多风沙，秋季秋高气爽，冷热适宜。廊坊市年平均气温为11.9℃。一月最冷，月平均气温为零下4.7℃；七月最热，月平均气温为26.2℃。全市早霜一般始于10月中、下旬，晚霜一般止于翌年4月中、下旬，年平均无霜期为183天左右。全市年平均降水量为554.9毫米。

廊坊市下辖安次区、广阳区2个市辖区，三河市、霸州市2个县级市，

香河县、永清县、固安县、文安县、大城县和大厂回族自治县6个县，70个建制镇，20个乡，17个街道办事处。市人民政府驻地广阳区广阳道230号。

2018年末，廊坊市户籍人口479.5万人，比年初增加5.4万人。全年出生人口6.4万人，出生率1.3%；死亡人口2.0万人，死亡率0.4%；自然增长率0.9%。常住人口城镇化率60.01%，比上年提高1.51个百分点。下岗再就业人数0.74万人。年末城镇登记失业率1.7%。

（2）交通运输

廊坊地处京津两大都市之间、环渤海经济圈腹地，享有“京津走廊上的明珠”和“联京津之廊、环渤海之坊”等美誉。市区距天安门广场40千米，距天津中心区60千米，距首都和天津两大机场70千米，距天津新港100千米，境内6条铁路干线、8条高速公路、25条国家和省级公路纵横交错。廊沧高速纵贯廊坊中南部，京沪高速铁路以及北京大兴国际机场等，进一步使廊坊与京津无缝对接。

（3）经济环境

2018年，廊坊市地区生产总值同比增长6.8%，固定资产投资同比增长7%左右，规模以上工业增加值同比增长4%左右，社会消费品零售总额同比增长10%左右，城乡居民人均可支配收入分别增长7.5%和8.8%；一般公共预算收入完成362亿元，同比增长9.2%。预计规模以上工业利润增长25%，同比提高41个百分点；服务业增加值增长11%，对经济增长的贡献率达到70%，三次产业结构由6.5:43.8:49.7调整为6:39:55；单位生产总值能耗下降3.5%以上；研发经费支出占生产总值比重达到1.43%。

2. 区域因素

廊坊经济技术开发区位于廊坊市区东北部，于1992年6月26日正式

开始建设，2009年7月升级为国家级开发区。辖区面积69.4平方公里，规划面积38平方公里，下辖2个街道办事处，原有20个村，已拆迁10个，辖区总人口近16万人。

目前，开发区共集聚了全球33个国家和地区的4100余家注册市场主体、占地项目1000余家。其中，规模以上工业企业127家，外资企业164家，高新技术企业84家，世界500强企业25家。销售收入亿元企业115家，十亿级企业13家，百亿级企业2家，积淀了雄厚的产业基础。先后荣获全国模范劳动关系和谐企业与和谐工业园区、中国青年科技创新活动示范基地、国家火炬廊坊大数据特色产业基地、国家高新技术服务产业基地、国家新型工业化产业示范基地、国家软件与集成电路公共服务平台云存储服务平台、国家生态工业示范园区、2018中国产业园区持续发展百强、2018中国大数据明星产业园、全省开发区综合示范试点、省战略性新兴产业（大数据产业）示范基地、“河北省开放发展十佳开发区”、2019年河北省“双创”示范基地、“2019智慧开发区建设优秀案例”、“2019年度最佳城市创新规划奖”、“2019中国领军智慧城区”。在2019年国家经开综合发展水平评价中位列39名，比上年晋升14位。

（1）廊坊经济技术开发区基础设施

道路：开发区修建了高标准道路网与市区及京津塘高速公路联为一体。

供排水：开发区水厂目前日供水能力50000吨，供水出厂压力为0.4MPA，开发区有排污站一座，排污能力为28立方米/秒。

供电：开发区有京津塘电网200kv直供，电能质量均符合国家标准。

供气：开发区内的廊坊市燃气公司为用户提供管道天然气和罐装液化石油气。

供热：开发区投入运营的供热站有三座，其中一座为高温热水站，

两座为高温蒸汽站。

工业蒸汽：开发区供热站一天24小时可为用户提供0.8-1.5MPA，170-193摄氏度的高温蒸汽，并可按用户要求提供符合特殊需要的工业蒸汽。

通讯：开发区现安装有国际先进水平的电话交换机。可办理国内，国际电话，电报，传真，无线通讯，可视电话，数据传输等电信业务以及国际函件收寄，特快专递等各类邮政业务。

影响科研用地的区域因素主要有产业聚集度、道路通达度、公交便捷度、距火车站、汽车站的距离及区域基础设施水平等。

（2）产业聚集度

估价对象所在区域位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧，周边工业产业聚集度较优。

（3）区域道路通达度

道路条件：区域道路纵横交错，交通较便捷。

对外交通：区域范围内有长途汽车站等交通设施。

（4）基础设施条件

估价对象所在区域基础设施达到“七通一平”标准，即通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地场地平整，保证度较好。

（5）环境条件

①大气污染、噪声污染和水污染状况

估价对象所在区域轻微污染，环境条件一般。

②地质条件

估价对象区域地质条件一般。

3. 个别因素

委评宗地位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧，，

环境条件一般，产业集聚效益较优，基础设施状况较好，宗地已达七通一平，地势较平坦，形状较为规则，对企业布局较为有利。

（三）评估范围和地价定义

根据相关法律法规和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在2021年10月31日，土地剩余使用年限、评估设定土地用途、评估设定土地开发程度的土地使用权价格。

宗地使用年期、用途、土地开发程度表

宗地编号	登记用途	设定用途	剩余使用年期 (年)	开发程度	评估设定开发程度
宗地 1	科研设计用地	科研设计用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 2	科教用地	科教用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 3	科教用地	科教用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 4	科教用地	科教用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 5	科研用地	科研用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 6	科研用地	科研用地	38.36	七通一平	七通一平
宗地 7	科研用地	科研用地	42.01	七通一平	七通一平
宗地 8	科研用地	科研用地	42.01	七通一平	七通一平
宗地 9	科研用地	科研用地	42.01	七通一平	七通一平
宗地 10	科教用地	科教用地	45.37	七通一平	七通一平
宗地 11	科教用地	科教用地	45.37	七通一平	七通一平
宗地 12	科教用地	科教用地	45.37	七通一平	七通一平
宗地 13	科研用地	科研用地	47.44	七通一平	七通一平
宗地 14	科研用地	科研用地	47.44	七通一平	七通一平
宗地 15	科研用地	科研用地	47.44	七通一平	七通一平
宗地 16	科研用地	科研用地	47.44	七通一平	七通一平
宗地 17	科研用地	科研用地	47.44	七通一平	七通一平

（四）评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

1. 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收

益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

2. 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

3. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

4. 变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

5. 公开、公平、公正原则

本次评估以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件下进行土地价格评估。在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（五）评估依据

1. 有关政策法规和文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

(3)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);

(4)《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

(5)《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(6)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

2. 企业提供的有关资料

(1)被评估企业提供的《无形资产—土地使用权清查评估申报表》;

(2)被评估企业提供的土地权属证明;

(3)其他相关资料。

(六) 评估方法

通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等,根据各种评估方法的特点及评估师收集的有关资料,结合估价对象的具体条件、用地性质及评估目的,考虑到当地地产市场发展程度,选择适当的估价方法。

待估宗地所处区域土地市场较完善,类似土地交易案例较多,因此可选用市场比较法进行评估。委评地块的性质为科研用地,该区域有近年来的征地案例和征地补偿标准可参考,故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述,本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

1. 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个(或三个以上)土地交易实例,

即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较,考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个比准参考值,再通过综合分析,调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为:

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中: P-----委评土地评估价值;

P'-----参照物交易价格;

A-----交易情况修正系数;

B-----交易日期修正系数;

C-----区域因素修正系数;

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格;

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格;

区域因素修正系数C用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异;

个别因素修正系数D用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异

2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为:

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

(七) 评估案例

案例 宗地6 (无形资产——土地使用权评估明细表第6项)

1. 基本概况

宗地为科研用地，评估对象面积15,644.81平方米，其土地登记详细情况、宗地使用年期、用途、土地开发程度见下表：

土地登记情况表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积(m ²)
宗地6	冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005872号	廊坊开发区滨河路南梨园路路西	出让	科研用地	2060/3/11	15,644.81

委评宗地上现建有润泽数据中心等房屋建筑物。

宗地使用年期、用途、土地开发程度表

宗地编号	登记用途	设定用途	剩余使用年期(年)	开发程度	评估设定开发程度
宗地6	科研用地	科研用地	38.36	七通一平	七通一平

2. 估价过程

(1) 利用市场比较法进行地价测算

① 选取比较实例

根据替代原则，选取评估基准日近期三个相同用途的可比出让案例进行比较。

案例A：河北十点十分文化传播有限公司宗地，坐落于廊坊经济技术开发区纬四道南侧、经五路东侧，土地用途为科研用地，土地使用年限50年，七通一平，于交易日期2021年11月的出让价格为677.70元/平方米。

案例B：廊坊泓科高新技术服务有限公司宗地，坐落于廊坊开发区

纬一道北侧、经六路西侧，土地用途为科研用地，土地使用年限50年，七通一平，于交易日期2021年7月的出让价格为705.00元/平方米。

案例C：廊坊开发区建设发展有限公司宗地，坐落于廊坊经济技术开发区四海路东侧、金源道北侧，土地用途为科研用地，土地使用年限50年，七通一平，于交易日期2020年11月的出让价格为685.12元/平方米。

②选择比较因素，编制比较因素条件说明表

根据委评宗地的宗地条件，影响委评宗地价格的主要因素有：

A、交易日期：确定地价指数；

B、交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易；

C、区域因素：主要有产业聚集程度、基础设施条件、交通便捷度、环境条件等；

D、个别因素：主要指宗地形状、地质条件、土地开发程度、土地等级、土地使用年期等。

其中委评对象土地使用年限暂设定50年，土地开发程度暂设定为七通一平进行评估，待用市场比较法求出比准价格后再分别进行修正。

委评宗地与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

比较因素/委评宗地 及比较实例		委评宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		廊坊开发区滨河路南梨园路西	廊坊经济技术开发区纬四道南侧、经五路东侧宗地	廊坊开发区纬一道北侧、经六路西侧宗地	廊坊经济技术开发区四海路东侧、金源道北侧宗地
交易价格（元/平方米）		待估	677.70	705.00	685.12
土地用途		科研用地	科研用地	科研用地	科研用地
交易日期		2021年10月	2021年11月	2021年7月	2020年11月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	产业聚集程度	周边同类企业较多，产业聚集程度较优	周边同类企业较多，产业聚集程度较优	周边同类企业较多，产业聚集程度较优	周边同类企业较多，产业聚集程度较优
	基础设施条件	水电路通讯保障程度较优	水电路通讯保障程度较优	水电路通讯保障程度较优	水电路通讯保障程度较优

个别因素	公共配套设施条件	周边多为工业企业，公共配套设施条件一般	周边多为工业企业，公共配套设施条件一般	周边多为工业企业，公共配套设施条件一般	周边多为工业企业，公共配套设施条件一般
	交通便捷度	临近交通次干道，交通较便捷	临近交通次干道，交通较便捷	临近交通次干道，交通较便捷	临近交通次干道，交通较便捷
	环境条件	周边自然环境及人文环境一般	周边自然环境及人文环境一般	周边自然环境及人文环境一般	周边自然环境及人文环境一般
	宗地形状	宗地近矩形，形状较规则	宗地近矩形，形状较规则	宗地近矩形，形状较规则	宗地近矩形，形状较规则
	地质条件	地质承载条件一般	地质承载条件一般	地质承载条件一般	地质承载条件一般
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	土地开发程度	宗地五通一平	宗地五通一平	宗地五通一平	宗地五通一平
	容积率	>1.2	>1.2	>1.2	>1.2
规划限制条件	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	
土地使用年期（年）	50	50	50	50	

③编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

比较因素/委评宗地及比较实例		委评宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/平方米）		待估	677.70	705.00	685.12
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	99
交易情况		100	100	100	100
区域因素	产业聚集程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施条件	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	土地使用年期（年）	100	100	100	100

④编制因素比较修正系数表

在比较因素条件指数表的基础上,进行比较实例交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等修正,即将评估对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较,得出各因素修正系数,并得出比准价格。详见下表:

因素比较修正系数表

比较因素/委评宗地及比较实例		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		677.70	705.00	685.12
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		1.0000	1.0000	1.0101
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	产业聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境条件	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	地质条件	1.0000	1.0000	1.0000
	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制条件	1.0000	1.0000	1.0000
	土地使用年期(年)	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数		1.0000	1.0000	1.0101
比准价格		677.70	705.00	692.04

考虑到三个比较实例修正后得到的结果相近,故取其算术平均值作为比准结果:

$$\text{比准价格}=(677.70+705.00+692.04)\div 3=691.58\text{元}/\text{m}^2$$

⑤确定剩余使用年期土地价格

委评土地的使用权终止日期到2060年3月11日,剩余使用年限为38.36年。

A、土地开发程度修正

委评土地已达宗地外七通，宗地内场地平整，故无需进行开发程度修正。

B、年期修正系数计算公式：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：K—年期修正系数

r—土地还原利率

m—评估对象剩余使用年期 m=38.36年

n—评估对象设定使用年期 n=50年

土地还原利率=无风险利率+风险调整值

本次估价过程中，土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率再加上一定的风险因素调整值，按7%计。

$$\begin{aligned} \text{年期修正系数 } K &= [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n] \\ &= [1 - 1/(1+7\%)^{38.36}] / [1 - 1/(1+7\%)^{50}] \\ &= 0.9579 \end{aligned}$$

C、计算评估对象价格

$$\begin{aligned} \text{剩余使用年期土地单价} &= 691.58 \times 0.9579 \\ &= 662.46 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(2) 利用成本逼近法进行地价测算

①土地取得费

根据《中华人民共和国土地管理法》规定：征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地

被征收前三年平均年产值的四至六倍。

依照上述规定支付土地补偿费和安置补助费,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,可以增加安置补助费,但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

根据《河北省人民政府关于完善征地区片综合地价标准通知》(冀政发〔2020〕5号)文件,委评宗地区片综合地价取115,000元/亩,青苗补偿费取1,200元/亩,则:土地补偿费、安置补助费及青苗补偿费之和为:116,200.00元/亩,即174.30元/m²。

②相关税费

A、耕地占用税

按照《河北省人民代表大会常务委员会关于河北省耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月25日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)文件的规定,待估宗地耕地占用税取35元/m²。

B、耕地开垦费

根据《河北省土地管理条例》(2014年9月26日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议修正)等文件的规定,待估宗地耕地开垦费标准取15元/m²。

故:土地取得费及相关税费合计为224.30元/m²。

③土地开发费

根据资产评估专业人员实地勘查,结合待估宗地的设定开发程度,确定待估宗地开发费用为255.00元/m²。

④投资利息

根据待估宗地开发程度和开发规模,设定土地开发周期为1年,投资利息率按照评估基准日前当月相应期限LPR加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率,经测算,本次评估1年期贷款利率为5.18%。假

设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，土地开发费在开发期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及相关税费} \times \text{开发周期} \times \text{利息率} + \text{土地开发费} \\ &\times \text{开发周期} \times \text{利息率} \times 1/2 \\ &= 224.30 \times 1 \times 5.18\% + 255.00 \times 1 \times 5.18\% \times 1/2 \\ &= 18.22 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑤投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，并结合本行业投资收益及待估宗地的实际情况，本次评估取土地开发的投资利润率为10%，则投资利润为：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (224.30 + 255.00) \times 10\% \\ &= 47.93 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑥土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料，土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的一定比例计。考虑到待估宗地所在区域的经济水平及土地市场的发育程度，本次评估中待估宗地的土地增值收益率按30%计。根据土地增值收益公式：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} \\ &+ \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (224.30 + 255.00 + 18.22 + 47.93) \times 30\% \\ &= 163.64 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑦无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述5项加和即得无限年期土地使用权价格。即：

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= 224.30 + 255.00 + 18.22 + 47.93 + 163.64 \\ &= 709.09 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑧ 设定年期土地使用权价格

待估宗地设定年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/m²）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/m²）

R ——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率再加上一定的风险因素调整值，按7%计]：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地设定年期土地使用权价格} &= 709.09 \times [1 - 1 / (1 + 7\%)^{38.36}] \\ &= 656.18 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑨ 其他因素修正

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行个别因素修正系数。估价对象自身条件与区域内平均条件相似，因此不需要进行因素修正。则成本逼近法土地使用权价格为656.18元/m²。

（3）地价的确定

① 地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》，对待估宗地分别采用了市场比较法和成本逼近法进行地价测算。利用市场比较法测算的地价为662.46元/平方米，利用成本逼近法测算的地价为656.18元/平方米，两种方法测算的结果差异不大，经资产评估专业讨论分析，取两种方法测算结果的加权平均数作为估价对象的最终评估结果，市场比较法权数取0.5，成本逼近法权数取0.5，即：

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= 662.46 \times 0.5 + 656.18 \times 0.5 \\ &= 659.32 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

②估价结论

土地总面积：15,644.81平方米

单位面积地价：659.32元/平方米

总地价：10,314,936.00元 取整

考虑相应的契税，则：

$$\begin{aligned}\text{土地评估值} &= 10,314,936.00 \times (1+4\%) \\ &= 10,728,000.00 \text{元 取整}\end{aligned}$$

（八）评估结论

在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据评估程序和评估方法确定被估对象在地价所设定的条件下，于评估基准日2021年10月31日，剩余使用年限内的土地使用权评估值为213,255,000.00元。评估值比账面值增值96,192,263.10元，增值率82.17%。增值的主要原因是待估宗地取得时间较早，获得成本较低，随着当地经济的发展，当地土地价格有了一定幅度的增长。

（九）特殊事项说明

1. 本次评估所涉及的土地于评估基准日在设定条件下的土地价格；若评估基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

2. 本次评估结果的有效性，以如下条件为前提：

- （1）目前的利用方式不变；
- （2）评估目的不变；
- （3）土地使用者未享受特殊政策。

3. 根据润泽科技提供的资料，截止评估基准日2021年10月31日，

委评部分宗地已抵押，提请报告使用人注意。

九、无形资产——其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围




纳入本次评估范围的其他无形资产由外购的应用软件、账面未记录的专利申请、作品著作权、软件著作权以及商标权等组成。

（二）外购的应用软件的评估

外购的应用软件主要有固定资产管理软件、神州数码软件、财务管理软件、广联达工程造价软件、防火墙等，账面价值为1,326,437.44元。资产评估专业人员通过查阅购置合同等资料，检查有关账册及相关会计凭证，并分析账面无形资产的摊销是否合理。资产评估专业人员首先通过对公司整体收益状况分析，认为其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊余额基本匹配，本次评估按账面摊销余额作为评估值。故外购的应用软件评估值为1,326,437.44元。

（三）账面未记录的商标的评估

截至评估基准日，润泽科技拥有3项商标权，具体情况如下：

序号	商标标识	注册分类	商品/服务	注册证号	使用权期限
1		42	研究与开发(替他人); 科研项目研究; 托管计算机站(网站); 替他人创建和维护网站; 计算机租赁; 计算机程序和数据的转换(非有形转换); 计算机软件出租; 计算机软件设计; 计算机软件维护	8318220	2011.06.28 至 2031.06.27
2		36	住房代理; 住所(公寓); 公寓出租; 公寓管理; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产管理; 不动产评估; 不动产经纪	8318219	2011.07.28 至 2031.07.27
3		38	提供与全球计算机网络的电讯联接服务; 提供全球计算机网络用户接入服务(服务商); 信息传送设备的出租; 信息传输设备出租; 光纤通讯; 电讯路由节点服务; 电讯设备出租; 计算机辅助信息与图像传输; 电子信件; 电子邮件	8318217	2011.08.07 至 2031.08.06

根据委估商标的使用情况及权利状态,本次采用重置成本法对商标进行评估,首先要确定对商标进行重置的各相关项目的可计量成本,然后将重新取得商标的各项成本进行累加,得到其重置成本。因委估商标在目前状态下不存在贬值或损耗,因此以各单项商标重置成本的加总金额作为待估商标的评估值。成本法评估主要参数如下:

1. 申请注册费:我国《商标法》规定,申请商标注册及办理其它商标事宜应依法缴纳相应的费用。本次评估参考国家计委、财政部《关于商标业务收费标准的通知》对该部分费用进行测算。

2. 设计成本:考虑相关商标的类型及目前市场对不同类型商标设计费收取标准综合确定待估商标的设计成本。

3. 注册相关人工费用参考商标代理公司代理商标注册的收费标准确定待估商标注册的人工费用。

被评估单位拥有的3个注册商标为图形商标,根据商标行业市场行情,该商标设计费约为10,000.00元,注册规费约为1,000.00元/个,查询费为200.00元/个,代理费为800.00元/个,故3个商标专用权评估值为:

$$\begin{aligned} &=10,000.00+(1,000.00+200.00+800.00)\times 3 \\ &=16,000.00\text{元} \end{aligned}$$

综上,被评估单位共计申报3项商标,评估价值为16,000.00元。

(四) 账面未记录的专利申请、作品著作权、软件著作权的评估

1. 评估范围

(1) 专利申请

截至评估基准日,润泽科技正在申请的专利共计4项,具体情况如下:

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
----	-----	------	-----	-----	------	------

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
1	润泽科技	一种大数据清洗方法	2017106221800	2017.07.27	发明	等待实审提案
2	润泽科技	一种大数据虚拟化操作方法	2017106222080	2017.07.27	发明	等待实审提案
3	润泽科技	一种医疗大数据监控系统	2017104384752	2017.06.12	发明	等待实审提案
4	润泽科技	大数据在3D打印技术中的应用方法	201710438777X	2017.06.12	发明	等待实审提案

(2) 著作权

截至评估基准日，润泽科技拥有作品著作权1项，软件著作权19项，具体情况如下：

① 作品著作权

序号	作品名称	登记号	首次发表日期	登记日期	作品类别
1	新型一体化数据中心布局	国作登字-2020-K-01117989	2020.03.26	2020.09.08	图形

② 软件著作权

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	版本号
1	润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台	2019SR1417668	2017.09.28	2019.12.24	V1.0
2	润泽 IDC 基于水位流量监测系统	2019SR1419135	2018.12.30	2019.12.24	V1.0
3	润泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台	2019SR1417907	2017.03.20	2019.12.24	V1.0
4	润泽 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统	2019SR1417763	2019.03.30	2019.12.24	V1.0
5	润泽 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统	2019SR1417770	2018-06-30	2019.12.24	V1.0
6	润泽软件跨地区的数据通讯网络平台	2019SR1417938	2019.12.10	2019.12.24	V1.0
7	润泽开源的持续集成和持续交付系统	2019SR1417921	2019.12.10	2019.12.24	V1.0
8	润泽 IDC 综合监控报警联网平台	2019SR1417900	2017.12.31	2019.12.24	V1.0
9	润泽混合云管理系统	2019SR1417912	2019.09.15	2019.12.24	V1.0
10	润泽 IDC 安全管理系统	2019SR1417776	2019.06.30	2019.12.24	V1.0
11	参数序列化基础模块软件	2018SR104243	2016.04.20	2018.02.09	V1.0

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	版本号
12	文件信使通讯软件	2018SR029927	2017.03.14	2018.01.12	V1.0
13	通用服务管理和配置系统软件	2018SR029930	2016.04.20	2018.01.12	V1.0
14	润泽 IDC 机房网络监控系统	2017SR445092	—	2017.08.14	V1.0
15	云计算数据中心业务分析平台	2017SR445064	—	2017.08.14	V1.0
16	云计算管理平台系统	2017SR445070	—	2017.08.14	V1.0
17	润泽云备份中心系统	2017SR444798	—	2017.08.14	V1.0
18	网络高速接入软件	2017SR445078	—	2017.08.14	V1.0
19	润泽 IDC 机房流量统计监控平台	2017SR445083	—	2017.08.14	V1.0

纳入本次评估范围的无形资产包括 4 项专利申请、1 项作品著作权和 19 项软件著作权，上述无形资产共同运用于润泽科技业务运维过程中，对企业业务收入超额收益共同发挥作用，故本次根据无形资产的特点，将上述无形资产作为无形资产组进行评估。

2. 评估依据

(1) 《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，2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正）；

(3) 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正；2020年10月17日，国家主席习近平签署了第五十五号主席令：《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国专利法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2020年10月17日通过，自2021年6月1日起施行）；

(4) 《计算机软件保护条例》（2013年1月16日国务院第231次常

务会议通过修订，2013年3月1日起施行）；

(5) 《计算机软件著作权登记办法》（中华人民共和国国家版权局令第1号，2002年2月20日起实行）；

(6) 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

(7) 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

(8) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(9) 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；

(10) 润泽科技提供的专利申请书、《计算机软件著作权登记证书》等权属证明文件；

(11) 润泽科技提供的专利技术介绍及功能应用等相关资料；

(12) 润泽科技提供的财务管理、生产运营、市场销售等经营资料；

(13) 润泽科技提供的企业技术产品未来经营销售预测资料；

(14) 资产评估专业人员收集的其他相关资料。

3. 评估方法的选择

按照目前国内外对技术类无形资产的测评惯例，定量分析技术价值的方法一般有：成本途径法（以重新开发出被评估技术所耗费的物化劳动来确定技术的评估价值）、市场途径法（以同类技术的市场交易价格分析来确定技术的评估价值）和收益途径法（以被评估技术未来所能创造的收益现值来确定其评估价值）。

一般而言，技术类无形资产主要表现在人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量，其研发成本与其价值没有直接对应关系，用重置成本很难反映其真实价值，基于以上因素，本次评估未采用成本途径法。

采用市场途径法的前提条件是要有与委估专利技术相同或相似的交易案例，且交易行为应该公平合理。由于专利技术的独特性，很难获

得与委估专利技术类似的可比交易案例，所能获得的交易信息也极其有限且很不完整，因此，本次评估也不宜采用市场途径法。

纳入评估范围的技术类无形资产组运用于被评估单位业务运营过程中，具有一定的技术先进性，故本次评估对上述技术类无形资产组采用收益法进行评估。

预期收益提成法是收益现值法评估模型之一，是通过分析评估对象预期未来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。所谓预期收益提成法认为在业务开展的过程中技术对创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术类无形资产对产品所创造的利润或现金流贡献率，并进而确定技术类无形资产对利润或现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术类无形资产对利润或现金流的贡献折为现值，以此作为相关无形资产的评估价值。

具体分为如下四个步骤：

①确定技术无形资产组的经济寿命期，即委估技术无形资产组剩余可带来超额收益的时间；

②分析技术无形资产组应用产品的销售方式，确定技术无形资产组在产品销售收入或现金流当中的比率，即技术无形资产组对应的产品销售收入，并确定委估技术无形资产组销售收入或现金流的贡献的比例；

③采用适当折现率将委估技术无形资产组产生的销售收入或现金流按剩余收益年限折成现值；

④将剩余经济寿命期内现金流现值相加，确定委估技术无形资产组的 market 价值。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：P：技术无形资产组评估值；

t: 计算的年次;

k: 技术无形资产组收入分成率;

i: 所选取的折现率;

Rt: 未来第 t 年技术无形资产组当年收益额;

n: 技术无形资产组收益期。

5. 评估假设

(1) 一般假设

①持续经营假设

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。

②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。

③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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(2) 特殊假设

①经济环境稳定假设:假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

②无重大变化假设：假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③无通货膨胀假设：假定预测期内及预测期后，国内、国外物价稳定，不会发生通货膨胀，导致货币贬值的情况；

④无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

⑤无瑕疵假设：假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

⑥经营者负责假设：假定被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

⑦遵纪守法假设：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

⑧真实性假设：假定被评估单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况。资产评估专业人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

⑨政策一致假设：假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

⑩优势假设：假定被评估单位保持现有的技术优势，并不断加大研发费用的投入，提高产品竞争力。假定被评估单位评估基准日已取得相关资质、许可等行业准入相关文件在未来收益期内能持续有效；

⑪假设委估专利技术在其经济寿命期内能持续有效。

6. 行业状况及发展前景

行业背景分析详见本说明“收益现值法评估技术说明”部分。

7. 主营业务及技术介绍

润泽科技自成立以来，始终专注于开发及运营超大规模、高等级、高效高性能数据中心集群，是一家国内领先的数据中心整体解决方案提

供应商。润泽科技致力于通过领先的数据中心关键基础设施设计方案、强大的项目开发管理实力以及专业运维团队体系为用户提供稳定、安全、可靠、高扩容能力的数据中心运营环境。润泽科技拥有高等级数据中心规划设计、建设运营能力，通过国际数据中心认证评级权威机构 UPTIME INSTITUTE 的 UPTIME Tier IV (T4 级，即数据中心的最高级别) 设计认证、UPTIME AOS (运维操作专家) 认证，并取得了全球首个园区级数据中心 UPTIME M&O 认证，已形成行业领先的超大规模数据中心产业综合服务能力。

目前润泽科技在廊坊建设运营的润泽(廊坊)国际信息港数据中心集群，规模位居全国前列。与中国电信、中国联通等基础电信运营商通过长期合作建立了良好的业务关系，为其提供数据中心整体解决方案；入驻终端客户主要为大型互联网公司，为其关键数据业务提供高质量的运维服务，满足终端用户对于快速部署及可扩展性方面的动态需求。

润泽科技日常运维管理做精、做细、做好，廊坊国际信息港数据中心投产运行至今无重大安全及可靠性事故，无重大客户流失，在行业内树立了良好的品牌形象。润泽科技已取得 ISO 9001:2015 质量管理体系认证、ISO/IEC 20000-1:2001 信息技术服务管理体系认证、ISO/IEC 27001:2013 信息安全管理体系认证。

润泽科技的主要核心技术情况如下：

技术名称	功能特点	来源	成熟度	技术优势	应用领域
润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台	可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发操作	自主研发	技术成熟，可广泛应用	润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发是一款简单易用的 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台，其人机界面友好，操作流程简单，系统十分稳定，易维护，用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发操作	数据中心运营管理

润泽 IDC 安全管理系统	应用于数据中心,实现了对 IDC 机房内网络流量、IP 地址、域名、信息内容、应用等各类资源信息的采集、检测、分析、预警和管控以及各种应用、网络安全事件的监控,满足电信管理部门和 IDC/ISP 经营者的信息安全需求。	自主研发	技术成熟,可广泛应用	润泽 IDC 安全管理系统是一款简单易用的 IDC 安全管理系统,软件拥有定制化人机界面,数据安全可靠、操作方便,易于扩展;用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 安全管理操作	数据中心运营管理
润泽 IDC 备用电源自动投入的智能系统	具备综合控制,自主识别,智能选择,宽泛适应的智能区域备自投系统。	自主研发	技术成熟,可广泛应用	润泽 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统是一款简单易用的 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统,软件功能齐全,提供多种接口,可实现数据共享,便于扩展到不同的应用领域;用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 备用电源自动投入的智能控制操作	数据中心运营管理
基于 NFC 的智能机房智能巡更系统	GPS 及移动通信技术应用到电子巡更系统中,实现了 GPS 巡检及实时管理功能,并增加了的基于电子地图的资源管理模块	自主研发	技术成熟,可广泛应用	润泽 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统是一款简单易用的 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统,其界面简洁,操作简单方便,无需专业人士指导,即可熟练使用,用户可以通过本程序进行方便快捷的机房巡更管理操作	数据中心运营管理
润泽 IDC 基于水位流量监测系统	调节与控制功能,系统告警功能	自主研发	技术成熟,可广泛应用	润泽 IDC 基于水位流量监测系统是一款简单易用的 IDC 基于水位流量监测系统,软件功能齐全,提供多种接口,可实现数据共享,便于扩展到不同的应用领域;用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 基于水位流量监测操作	数据中心运营管理
润泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台	数据采集功能,数据传输功能	自主研发	技术成熟,可广泛应用	泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台是一款简单易用的 IDC 温湿度监测数据实时上传云平,其界面简洁,操作简单方便,无需专业人士指导,即可熟练使用,用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 温湿度监测数据实时上传操作。	数据中心运营管理

润泽 IDC 综合监控报警联网平台	服务监控技术	自主研发	技术成熟, 可广泛应用	润泽 IDC 综合监控报警联网平台是一款简单易用的 IDC 综合监控报警联网平台, 软件拥有定制化人机界面, 数据安全可靠、操作方便, 易于扩展; 用户可以通过本程序进行方便快捷的 IDC 综合监控报警联网平台操作	数据中心运营管理
润泽混合云管理系统	多云混合异构的管理, 支持与跨数据中心管理	自主研发	技术成熟, 可广泛应用	润泽混合云管理系统是一款简单易用的混合云管理系统, 软件功能齐全, 提供多种接口, 可实现数据共享, 便于扩展到不同的应用领域; 用户可以通过本程序进行方便快捷的混合云管理操	数据中心运营管理
持续交付系统	Jenkins 控制模块、Build 阶段、部署阶段、测试阶段、邮件通知模块、数据库、查询网站	自主研发	技术成熟, 可广泛应用	用户可以通过本程序进行方便快捷的持续集成和持续交付操作	数据中心运营管理
润泽软件跨地区的数据通讯网络平台	快速接入, 数据监控, 视频无缝集成	自主研发	技术成熟, 可广泛应用	润泽软件跨地区的数据通讯网络平台是一款简单易用的跨地区的数据通讯网络平台, 软件拥有定制化人机界面, 数据安全可靠、操作方便易于扩展; 用户可以通过本程序进行方便快捷的跨地区的数据通讯网络管理操作	数据中心运营管理

8. 委估技术类无形资产测算过程

(1) 无形资产对应的未来收入

无形资产对应的未来收入为机柜租赁费及运维服务费, 收入预测见本说明“第五部分之六自由现金流量预测中未来收入预测”。

(2) 委估技术类无形资产剩余寿命期限确定

对于整个社会而言, 技术是处于不断发展的。随着技术的发展和更新, 更先进的技术将取代老技术, 或与现有技术相类似技术在未来成为行业公知技术。因此任何技术均有一定的经济寿命年限。

对生产技术未来收益预测年限的确定时, 本次评估综合考虑该技术的主要无形资产法定保护年限、经济使用年限, 根据研发人员对专利权的技术状况、技术特点的描述, 结合同行业技术发展和更新周期, 企业

自身的技术保护措施等因素，根据企业技术专家分析判断，按照谨慎性原则，该类无形资产预计尚可带来超额收益的年限可持续到 2026 年底，不会被完全替代。

本次评估确定的专利权和非专利技术经济收益年限至 2026 年底，但并不意味着专利权及非专利技术的寿命至 2026 年底结束，在此提醒报告使用者注意。

（3）委估技术类无形资产分成率的确定

销售收入分成法的基础是销售利润分成率。销售利润分成率是建立在利润分享原则基础上的一种评估方法，它广泛适用于专利、专有技术、科研成果和计算机软件等技术型无形资产的评估。它以使用被评估技术后企业预期可获得的利润为对象，在为获得该利润的各要素间进行分配，其中技术要素贡献所分配到的利润额，就是技术要素的分成收益额。这一分成收益额占该利润总额的比例，被称为技术要素的利润分成率，简称技术分成率。根据国际技术贸易中的技术作价遵循的利润分享原则，有“四分说”和“三分说”。“四分说”认为对利润作出贡献的要素可归纳为资金、劳力、技术和管理；“三分说”是指资金、技术和经营三要素。根据技术价格的利润分成率的三分说和四分说，技术的利润分成率通常取利润的 1/3 或 1/4。通过利润分成率进而得出销售收入分成率。即销售收入分成率=销售利润分成率×销售利润率

联合国工业发展组织在对印度等发展中国家引进技术进行分析后认为，利润分成率的取值一般为 16%-27%，具有合理性。结合本次评估所选可比上市公司进行分析，2019 年至 2021 年 1-9 月的平均销售净利润率为 13.25%，则本次评估收入提成率的取值上限设为 $14.22\% \times 27\% = 3.58\%$ ，下限设为 $14.22\% \times 16\% = 2.12\%$ 。

将影响分成率取值的法律因素、技术因素、经济因素细分为无形资

产类型及法律状态、保护范围、侵权判定、技术所属领域、先进性、创新性、成熟度、供求关系等 11 个因素，分别给予权重和评分，采用加权算术平均计算确定分成率的调整系数，即委估专利权、专有技术、计算机软件著作权的分成率在取值范围内所处的位置。

根据纳入评估范围的专利申请、计算机软件著作权的性质、特点等，按分成率测评表，确定各影响因素的取值及分成率的调整系数。分成率调整系数测评结果见下表：

评价因素	权重(%)	评分值范围	评分值	加权评分值
法律状态	12.00	0~100	80.00	9.60
保护范围	9.00	0~100	80.00	7.20
侵权判定	9.00	0~100	80.00	7.20
技术所属领域	5.00	0~100	70.00	3.50
替代技术	10.00	0~100	50.00	5.00
先进性	5.00	0~100	50.00	2.50
创新性	5.00	0~100	50.00	2.50
成熟度	10.00	0~100	60.00	6.00
应用范围	10.00	0~100	60.00	6.00
技术防御力	5.00	0~100	60.00	3.00
供求关系	20.00	0~100	70.00	14.00
合计	100.00			66.50

$$K=m+(n-m) \times r$$

式中：K——委估技术类无形资产的分成率

m——分成率的取值下限

n——分成率的取值上限

r——分成率的调整系数

$$\text{则： } K=3.58\%+(3.58\%-2.12\%) \times 66.50\%=3.09\%$$

未来每年销售收入分成率按 30% 衰减。

(4) 折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平,是所有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率,根据风险的大小确定,随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由资产评估专业人员对无形资产的政策风险、技术风险、市场风险、资金风险、管理风险等进行分析并通过经验判断来取得,其公式为:

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中: 风险报酬率 = 政策风险报酬率 + 技术风险报酬率 + 市场风险报酬率 + 资金风险报酬率 + 管理风险报酬率

折现率确定过程如下:

①无风险报酬率

无风险报酬率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率。无风险报酬率通常可以用国债的到期收益率表示。本项目采用评估基准日 2021 年 10 月 31 日剩余年限在五年——十年的国债到期收益率作为无风险报酬率,取值为 3.23% (保留两位小数)。

②风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据目前评估惯例,5 个风险系数各取值范围在 0%—15%之间 (合计 40%) 具体的数值根据测评表求得。任何一项风险大到一定程度,不论该风险在总风险中的比重多低,该项目都没有意义。

政策风险	5%
技术风险	5%
市场风险	10%

资金风险	10%
管理风险	10%

A、政策风险：该技术类无形资产政策风险较小，取 5%，经评分测算，政策风险系数为 $5\% \times 5\% = 0.25\%$ 。

B、技术风险是指伴随着科学技术的发展、生产方式的改变而产生的威胁人们生产与生活的风险。

技术风险的种类很多，其主要类型是技术开发风险、技术保护风险、技术使用风险、技术取得和转让风险。

技术风险通常分为低、中、高风险三个等级。低风险是指可辨识且可监控其对项目目标影响的风险；中等风险是指可辨识的，对系统的技术性能、费用或进度将产生较大影响的风险，这类风险发生的可能性相当高，是有条件接受的事件，需要对其进行严密监控。高风险是指发生的可能性很高，不可接受的事件，其后果将对项目有极大影响的风险。

本次经过调查了解，分析企业技术特点，可按技术风险取值表确定其风险系数。

技术风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
30%	技术开发风险				40			12
30%	技术保护风险				40			12
20%	技术使用风险					20		4
20%	技术取得和转让风险				40			8
	合计							36

技术开发风险：相关技术完善（0）；相关技术在细微环节需要进行一些调整，以配合待估技术的实施（20）；相关技术在某些方面需要进行一些调整（40）；某些相关技术需要进行开发（60）；相关技术的开发存在一定的难度（80）；相关技术尚未出现（100）。委估技术在某些方面需要进行一些调整。分值取 40 分。

技术保护风险：风险小（0-20）；风险较小（20-40）；风险中等（40-60）；风险较大（60-80）；风险大（80-100）。已取得专利权、软件著作权，或者通过保密而能保护技术权利，可认为技术权利风险小；如保密措施不完善或执行力度不好技术权利风险就增加了，正在申请中的在公开后授权前其技术权利风险程度也较高。委估技术已取得软件著作权、部分正在申请专利，分值取40分。

技术使用风险：委估技术类无形资产已使用，风险取值为20分。

技术取得和转让风险：由于委估技术有一定的取得和转让风险，风险分值为40分。

经评分测算，技术风险系数为 $5\% \times 36\% = 1.80\%$ 。

C、市场风险，按市场风险取值表确定其风险系数。

市场风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
40%	市场容量风险					20		8
40%	市场现有竞争风险			60				24
20%	市场潜在竞争风险				40			8
	合计							40

市场容量风险：市场容量大且平稳（0）；市场中容量一般，但发展前景好（20）；市场总容量一般且发展平稳（40）；市场总容量小，呈增长趋势（80）；市场总容量小，发展平稳（100）。该技术市场发展前景好，故风险取值为20分。

市场现有竞争风险：市场为新市场，无其他厂商（0）；市场总厂商数量较少，实力无明显优势（20）；市场总厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势（60）；市场总厂商数量众多，但无明显优势（100）。其业务的市场上竞争对手较多，故风险取值为60分。

市场潜在竞争风险：由于其市场前景较好，故市场潜在竞争风险较

大，取值为 40 分。

经评分测算，市场风险系数为 $10\% \times 40\% = 4.00\%$

D、资金风险，企业资金风险是指企业资金在循环过程中，由于各种难以预料或无法控制的因素作用，使企业资金的实际收益小于预计收益而发生资金损失，进而造成企业运转不畅，甚至破产倒闭。按资金风险取值表确定其风险系数。

资金风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	非流动资产风险			60				30
50%	流动资金风险				40			20
	合计							50

经评分测算，资金风险系数为 $10\% \times 50\% = 5.00\%$ 。

E、经营管理风险，经营风险是指企业的决策人员和管理人员在经营管理中出现失误而导致公司盈利水平变化从而产生投资者预期收益下降的风险或由于汇率的变动而导致未来收益下降和成本增加。管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的水平。按经营管理风险取值表确定其风险系数。

经营管理风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	经营风险				40			20
50%	管理风险					20		10
	合计							30

经评分测算，经营管理风险系数为 $10\% \times 30\% = 3.00\%$ 。

经以上测算，可得：

$$\begin{aligned} \text{风险报酬率} &= \text{政策风险} + \text{技术风险} + \text{市场风险} + \text{资金风险} + \text{管理风险} \\ &= 0.25\% + 1.80\% + 4.00\% + 5.00\% + 3.00\% \end{aligned}$$

=14.05%

③折现率的确定

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

=3.23%+14.05%

=17.28%

(4) 委估技术类无形资产的价值

经评估，委估的技术类无形资产采用收益法，在上述评估前提及假设条件充分实现的条件下，在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值为 20,872.00 万元。计算过程详见下表：

技术类无形资产价值测算表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年 11-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	38,080.01	345,411.20	494,256.06	537,955.10	538,537.34	538,537.34
收入分成率	3.09%	2.16%	1.51%	1.06%	0.74%	0.52%
折现率	17.28%					
折现系数	0.9868	0.8992	0.7667	0.6537	0.5574	0.4753
现值	1,161.14	6,708.83	5,722.09	3,727.61	2,221.34	1,331.03
评估值	20,872.00 (取万位整)					

(五) 无形资产——其他无形资产评估结论

无形资产——其他无形资产评估值为 210,062,437.44 元，评估增值 208,736,000.00 元，评估增值主要原因是由于本次评估对账面未记录的专利申请、软件著作权及商标权进行了评估。

十、递延所得税资产评估技术说明

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面值为 27,313,470.15 元，主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。

资产评估专业人员核查递延所得税资产形成是否符合税法有关规定，查阅了相关政策和原始凭证，核对账、表金额，核查了递延所得税资产的产生基础及过程。对递延所得税资产，以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

经评估，递延所得税资产评估值为 27,313,470.15 元，无评估增减值。

十一、其他非流动资产评估技术说明

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值为 24,908,733.14 元，为预付设备款。

资产评估专业人员通过查阅款项金额发生时间、业务内容等账务记录，查验购货合同等，以根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

其他非流动资产评估值为 24,908,733.14 元，无评估增减值。

十二、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的流动负债和非流动负债，流动负债具体包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的其他非流动负债；非流动负债包括长期借款、租赁负债、长期应付款及递延所得税负债。

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项

目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3. 对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1. 将核对后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 对各类负债采用以核对的方法确定评估值，编制评估汇总表。
3. 提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法及说明

1. 应付票据的评估

纳入评估范围的应付票据账面价值为 399,092,269.92 元，全部为银行承兑汇票。

资产评估专业人员查阅了银行承兑协议，检查相关账簿及凭证纪录情况，账证相符、手续齐全，同时取得承兑银行函证资料。资产评估专业人员按照核查后的账面价值作为评估值。

应付票据评估值为 399,092,269.92 元。

2. 应付账款的评估

纳入评估范围的应付账款账面价值为 669,895,786.22 元，主要为应付工程款、设备款及服务费等。

资产评估专业人员对数额较大的单位发函询证，并核对了部分业务的购货合同、凭证及相关发票，账证相符、手续齐全。经审核各应付款项均为评估目的实现后企业仍继续承担偿还的债务，故以账面价值作为评估值。

经评估，应付账款评估值为 669,895,786.22 元，无评估增减值。

3. 应付职工薪酬的评估

纳入评估范围的应付职工薪酬账面价值为 9,522,279.60 元，主要为工资、奖金、保险费等。

资产评估专业人员对相关职工薪酬的计提及支出情况进行了调查，并抽查了原始凭证。经查，未发现异常，按核查后账面价值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 9,522,279.60 元。

4. 应交税费的评估

纳入评估范围的应交税费账面价值为 1,798,651.17 元，为应交个人所得税、房产税及土地使用税等。

经核查，各项税款计算准确，并按相关的税收政策计提、缴纳。因各应交税费是评估目的实现后企业仍需负担的税负，故以核查后的账面价值确定评估值。

经评估，应交税费评估值为 1,798,651.17 元，无评估增减值。

5. 其他应付款的评估

纳入评估范围的其他应付款账面价值为 6,632,326.32 元，主要为应付的往来款、保证金、押金等。

资产评估专业人员查阅了相关的原始凭证，具体了解了各款项的发生时间及原因，对大额的款项进行了函证，经核查，各款项均为评估目的实现后企业仍继续承担偿还的债务。

经评估，其他应付款的评估价值为 6,632,326.32 元，无评估增减值。

6. 一年内到期的非流动负债的评估

一年内到期的非流动负债账面价值为 519,685,917.36 元，为将于一年内到期的长期借款和长期应付款等。

资产评估专业人员核查了明细账、总账及报表，抽查了相关凭证和合同，并对银行发函询证。根据对长期借款和长期应付款的存在性进行

验证，借款均为评估目的实现后被评估单位仍继续承担偿还的债务，按核查后的账面价值确定评估值。

长期借款评估值为 519,685,917.36 元，无评估增减值。

7. 长期借款的评估

长期借款账面价值为 4,434,500,000.00 元，为从平安银行北京分行、中国银行北京通州支行、兴业银行股份有限公司廊坊分行、浦发银行等借入的长期贷款。资产评估专业人员核查了明细账、总账及报表，抽查了相关凭证，并对银行发函询证。根据对长期借款的存在性进行验证，借款均为评估目的实现后被评估单位仍继续承担偿还的债务，按核查后的账面价值确定评估值。

长期借款评估值为 4,434,500,000.00 元，无评估增减值。

8. 租赁负债的评估

租赁负债账面价值为 952,332.15 元，系润泽科技所获得的房屋类资产使用权而确认的负债。资产评估专业人员通过查看相关租赁合同对租赁期限、每期租金价格、每期租金的支付时间以及期望回报率进行了了解，并复核了租赁负债账面价值的测算过程及相关参数，本次评估以核实后的账面价值确定租赁负债评估值。

租赁负债评估值为 952,332.15 元。

9. 长期应付款的评估

长期应付款账面价值为 984,634,968.16 元，为融资租赁费。资产评估专业人员核查了明细账、总账及报表，抽查了相关凭证和合同。根据对长期应付款的存在性进行验证，借款均为评估目的实现后被评估单位仍继续承担偿还的债务，按核查后的账面价值确定评估值。

经评估，长期应付款评估值为 984,634,968.16 元，无评估增减值。

10. 递延所得税负债的评估

纳入评估范围的递延所得税负债账面价值为 198,924,569.72 元，主要为企业固定资产折旧计提引起的暂时性差异影响额。

资产评估专业人员查阅了相关的明细账以及会计凭证，对账面价值进行验证，按核查后的账面价值确定为评估值。

经评估，递延所得税负债评估值为 198,924,569.72 元，无评估增减值。

第五部分 收益现值法评估技术说明

一、评估对象

根据评估目的,本次评估对象为润泽科技股东全部权益于2021年10月31日的市场价值。

二、收益法选择的理由和依据以及评估方法和模型

(一) 选择收益法的理由和依据

资产评估专业人员从润泽科技总体情况、本次评估目的和企业经营情况对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

1. 总体情况判断

根据对润泽科技历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场前景等各方面综合分析以后,资产评估专业人员认为本次评估所涉及的润泽科技整体资产具有以下特征:

(1) 被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好,企业具备持续经营条件。

(2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产,表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入,相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出,其他经济利益的流入流出也能够以货币计量,因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

2. 评估目的判断

本次评估目的是系对上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产所涉及的润泽科技股东全部权益于评估基准日的市场

价值进行评估，以提供价值参考意见。本次评估委托人要求资产评估专业人员在评估时，对润泽科技的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现润泽科技企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

3. 企业会计报表判断

根据润泽科技提供的会计报表，公司近年的营业收入、净利润等指标反映企业发展势头良好，企业整体资产的获利能力可以合理预期。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，资产评估专业人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

（二）收益法评估

1. 收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。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。

本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从

企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

2. 评估步骤

本次收益现值评估采用现金流量折现法：现金流量折现法是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流量（企业的息前税后净现金流量），并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

本次估值的具体思路是：

（1）按照审计后的单体报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，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估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到股东全部权益价值。

3. 收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（1）关于收益口径-企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算

公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

（2）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：评估对象目标股本权益价值；

D：评估对象目标债务资本价值；

Re：股东权益资本成本；

Rd：借入资本成本；

T：公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf：无风险报酬率；

Be：企业的风险系数；

Rm：市场期望收益率；

α：企业特定风险调整系数。

（3）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2021年11月1日至2025年12月31日，共计4年1期，在此阶段根据润泽科技

的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2026 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段润泽科技均按保持 2025 年预测的稳定收益水平考虑。

（4）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P：企业股东全部权益价值评估值；

A_i：企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

A：企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R：折现率；

n：企业收益变动期预测年限；

B：企业评估基准日付息债务的现值；

OE：企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债的现值。

三、评估过程

（一）接受委托，以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，对润泽科技股东全部权益价值进行评估，根据评估目的和对象，拟定评估工作方案；

（二）听取润泽科技关于企业基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关财务基础数据；

（三）分析润泽科技现有资产的运行状况，并了解企业正在进行的各项业务的开展情况；

（四）分析润泽科技市场状况、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争能力等；

（五）建立现金流量折现模型；

（六）对润泽科技根据其发展规划、财务计划及市场竞争能力作出

的未来期间的财务状况及收益状况进行分析复核；

(七) 选择适宜的资本化方法，确定折现率，估算企业全部投资资本公允价值，确定评估报告初稿；

(八) 评估报告初稿经内部三级复核后定稿，与委托人交换意见后将评估报告正式递交委托人。

四、评估假设及限定条件

(一) 收益预测的基础

润泽科技的收益预测过程中，主要考虑了以下因素：

1. 润泽科技经营范围、生产经营情况及市场情况；
2. 润泽科技业务的历史年度销售收入、毛利率及变动趋势；
3. 收益预测过程中以历史年度的经营成果为基础；
4. 企业管理层对未来发展规划、市场容量前景的预测数据、企业成本和管理目标等资料。

(二) 预测的假设条件

收益预测是进行企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的。本次对企业未来收益的预测是建立在下列条件基础上的：

1. 一般假设

(1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制

性或不受限制的条件下进行。

(3) 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(4) 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2. 针对性假设

(1) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

(2) 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(3) 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变。

(4) 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

(5) 无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

(6) 被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行，被评估单位在未来经营期内管理层尽职，核心成员稳定，并继续保持现有的经营管理模式。

(7) 假设润泽科技生产经营所需电力供应充足稳定。

(8) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

(9) 润泽科技能够按照国家有关规定持续获得高新技术企业认定，并持续享有高新技术企业15%所得税税率及研发费用税前加计扣除的优惠政策。

(10) 假设润泽科技各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

(11) 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

(12) 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(13) 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、企业经营、资产、财务分析

(一) 全球经济

1. 疫情：新增确诊回落，经济继续修复

8月中下旬以来，德尔塔病毒在全球范围内的扩散速度持续放缓，同时接种率稳定上升。

最新临床研究显示，感染新冠后接种疫苗的保护率高达94%。这使得各国对疫情的认识有了明显变化，不少国家已将疫情归为流感，防疫解禁范围也在扩大。美国食品和药物管理局认为，这波德尔塔变种疫情，或将是 we 面临的最后一波新冠激增。世卫组织则表示新冠大流行将于2022年年初结束。

不过，由于全球供应链尚未完全修复，低收入发展中经济体的疫情仍有恶化，全球经济增长仍然偏向下行。IMF在10月发布的《世界经

济展望》中预测 2021 年全球经济增速为 4.9%，较 7 月预测下调 0.1 个百分点，去年 10 月以来首次对当期世界经济增速预测进行下调。

高频数据方面，9 月摩根大通全球制造业 PMI 持平于 54.1%，结束了此前的连续 3 个月下滑，初步显示见底迹象。9 月 OECD 综合领先指标持平于 100.7%，改善幅度继续放缓。

2. 经济：景气继续回落，通胀继续上升

主要国家经济景气回落。美国 9 月 Markit 制造业 PMI 报 60.7%，连续两个月回落，服务业 PMI 为 54.9%，连续第 4 个月回落。但 ISM 制造业和非制造业 PMI 双双回升至 60% 以上的高景气区间；欧元区 9 月 Markit 制造业 PMI 报 58.6%，回落 2.8 个点，连续第三个月回落；服务业 PMI 报 56.4%，回落 2.6 个点，连续第二个回落。日本 9 月制造业 PMI 回落 1.2 个点至 51.5%，服务业 PMI 回升 4.9 个点至 47.8%；英国 9 月制造业回落 3.2 个点至 57.1%，服务业 PMI 回升 0.4 个点至 55.4%。

劳动力市场继续改善。美国 9 月非农就业人口仅增加 19.4 万人，不及预期的 50 万人，创今年 1 月以来最小增幅。主要受政府就业人数减少影响。失业率下降至 4.8%，创 2020 年 3 月以来新低。截至 10 月 9 日当周的初请失业就业人数下降至 29.3 万，疫情暴发以来首次降至 30 万以下，显示劳动力市场仍在改善。8 月日本失业率持平于 2.8%，欧元区失业率回落 0.1 个百分点至 7.5%，英国失业率回落 0.1 个百分点至 4.5%。

全球通胀压力持续上行。美国 9 月 CPI 同比上涨 5.4%，较前值回升 0.1 个百分点，为 2008 年 9 月以来的最高水平。核心 CPI 同比上涨 4.0%，持平于前值。欧元区 9 月 CPI 同比上涨 3.4%，较上月加快 0.4 个百分点，核心 CPI 同比上涨 1.9%，较上月高 0.3 个百分点。日本 8 月 CPI、核心 CPI 同比涨幅分别为 -0.4% 和 0%，前者回落 0.1 个百分点，

后者回升 0.2 个百分点。供应短缺导致的价格波动短期内或将延续。

能源荒加剧国际金融市场波动。9 月 16 日至 10 月 18 日期间，能源荒席卷发达经济体，大宗商品价格继续上涨。CRB 指数上涨 6.2% 至 237.9，WTI、Brent 原油期货分别涨 13.5%、11.2% 至 82.4 美元/桶、84.2 美元/桶，突破 80 大关，LME 金属价格指数涨 9.9% 至 4378.3。美国 10 年期国债收益率企稳回升，从 1.34% 升至 1.59%。美元指数由 92.8677 升至 93.9591。美国道指上升 1.5%，标普基本持平，纳指下跌 1.1%，英国富时上涨 2.5%、日本东京 225 指数下跌 4.3%、法兰克福 DAX 指数下跌 1.1%。

3. 政策：美联储 Taper 在即，更多国家启动加息

IMF 在世界经济展望中指出，美国以及一些新兴经济体通胀率正在迅速上升。如果疫情导致的供需失衡持续时间更久，通胀风险将可能成为现实，从而使发达经济体加快推动货币政策回归常态。在同时发布的《全球金融稳定报告》中，IMF 警告，随着美联储和其他央行收紧疫情期间的宽松政策，全球股票价格和房屋价值将面临骤降风险。

美联储有望 11 月启动 Taper。美联储 9 月议息会议维持联邦基金利率和资产购买节奏不变，但在声明中增加了“如果进展大体上像预期的那样继续下去，资产购买的步伐可能很快就会放慢”的表述。鲍威尔在随后的讲话中表示，美联储已经讨论了 Taper 节奏，预计明年年中完成 Taper。他继续强调 Taper 和加息是相对独立的，不太可能未完成 Taper 之前加息。此后公布的会议纪要显示，如果 11 月议息会议决定开始缩减购债（Taper），那么可能从 11 月中旬或 12 月中旬的月度购买日期开始实施减码操作，整个计划可能在 2022 年年中结束。减码的具体路径为，每月减少资产购买规模 150 亿，其中美债 100 亿美元，抵押贷款支持证券 50 亿。

英国央行议息会议显示鹰派。英国央行9月议息会议按兵不动，但同时也释放了两个鹰派信号：一是维持购债规模不变的投票结果是7-2，而8月会议为8-1；二是会议声明中提到，上次会议委员们认为若经济符合预期，预测期内可能有必要适度收紧货币政策。随着英国物价的大幅冲高，英国央行的收紧步伐可能会提前。市场目前预计英国央行将于2022年3月加息，而之前预计为明年5月。

日本央行维持超宽松货币政策不变。日本央行表示，将继续关注新冠疫情对经济的影响，如有必要将毫不犹豫地追加采取货币宽松政策。日本央行行长黑田东彦称，中国经济快速恢复、欧美经济相继复苏等因素继续拉动日本外需增长，而随着新冠疫苗接种率提高和确诊病例数量减少，日本国内消费也有望逐步恢复。会议还通过了先前提出的绿色融资方案，拟于今年12月开始实施。

发达经济体开始加息。报告期内，挪威央行于9月23日上调基准利率25个基点至0.25%，成为第一个加息的发达国家，随后，波兰于10月6日加息40个基点，新西兰于10月7日加息25个基点。新兴经济体方面，巴西于9月23日加息100个基点；墨西哥和哥伦比亚于9月30日加息25个基点。更多经济体加入加息阵营。

（二）国内经济

三季度我国GDP同比增长4.9%，跌破5%关口。之所以表现偏弱，主要受几个因素影响：一是疫情散发影响需求；二是能源供给拖累生产；三是信用环境持续收紧导致房地产市场降温。不过，从9月数据来看，经济运行正在边际改善。

展望下一阶段，经济内生动能仍然稳健，外生动能有望边际改善，GDP环比增速有望反弹，四季度同比增速或回升至5%以上。

从内生动能看。出口方面，目前全球疫情持续好转，其他经济体生

产修复，出口订单可能逐渐流出，导致我国出口市占率下降，但考虑到全球价值链短期内难以修复，出口价格仍处高位，预计四季度出口增速仍有望保持韧性。消费方面，9月以来，我国就业状况持续向好，城镇调查失业率已降至4.9%这一2019年初以来的最低水平，居民收入则与经济增速大致相当。如果疫情防控得力，消费的压舱石功能有望进一步发挥。制造业投资方面，考虑到金融政策的定向支持作用，以及高技术制造业投资保持快速增长，制造业投资仍有望平稳回升。

从外生动能看。对基建投资而言，专项债将于11月底发行完毕，基建相关支出也将会进一步加速，资金状况将不断改善。中央主张“适度超前进行基础设施建设”，更好发挥社会投资作用扩大有效投资，将有助于推动基建投资继续回暖。对房地产开发投资而言，央行已经依据“两个维护”对房地产金融政策进行纠偏，近期按揭发贷款放明显加速，部分地区按揭贷款利率也出现下行，预计房企融资环境将会边际好转。

1. GDP：三季度跌至4.9%，四季度有望反弹

三季度GDP同比增长4.9%，弱于第二季度的7.9%；两年平均增长4.9%，弱于第二季度的5.5%；环比增长0.2%，与一季度相当，并列近10年来第二差的季度表现，仅好于去年疫情最严重的一季度。

三季度以来，受汛情、疫情干扰，经济下行压力明显加大；全球大宗商品价格继续冲高，叠加国内能耗双控加码，中下游企业经营压力加大；房地产调控效力继续显现，部分激进房企债务危机升温。这些因素共同导致三季度GDP增速跌破5%大关。

从产业角度看。工业生产先是由于汛情冲击出现小幅放缓，进而在能耗双控加码和电力短缺影响下大幅下降。第二产业前三季度对GDP的拉动为4.0个百分点，较上半年下降1.5个百分点。第三产业主要受到疫情散发影响，线下接触为主的道路运输、航空运输、住宿餐饮、文化

体育娱乐等都出现明显下滑，房地产市场在调控收紧后交易量明显萎缩。第三产业前三季度对GDP的拉动为5.3个百分点，较上半年下降1.4个百分点。

从需求角度看。外需方面，三季度出口受订单转移效应支撑表现出较强韧性，前三季度货物和服务净出口贡献率为19.5%，较上半年提升0.4个百分点。内需方面，房地产开发投资持续放缓，基建投资未能如期复苏，前三季度资本形成总额贡献率为15.6%，较上半年下降3.6个百分点；居民消费在9月份略有反弹，前三季度最终消费支出贡献率是64.8%，较上半年提升3.1个百分点。

2. 生产：工业继续回落，服务业有所反弹

9月工业增加值同比增速由5.3%回落至3.1%，两年平均增速由5.4%回落至5.0%。环比增速则由0.31%回落至0.05%，除了去年1月和2月的负增长之外，这是近10年来第三差的环比表现。

在此之前，9月官方制造业PMI中的生产指数回落1.4个百分点至49.5%，2020年3月以来首次跌破荣枯线。9月以来多个地区在能耗双控的考核压力之下拉闸限电，企业“开三停四”甚至“开二停五”错峰用电，这必然会影响到工业生产，特别是制造业生产。

三大门类中，制造业增加值同比增速由5.5%回落至2.4%，但采矿业在上游产品价格上涨的推动下，增速由2.5%回升至3.2%，电力短缺则推动电力、燃气及水的生产和供应业由6.3%回升至9.7%。

9月份服务业生产指数由4.8%回升至5.2%，两年平均增速由4.4%加快至5.3%。与9月份服务业商务活动指数回升至荣枯线以上保持一致。

进入9月以来，本土日均新增确诊降至19例，日均新增密接降至918例，均远低于8月水平，疫情对于民众心理和经济社会运行的冲击均明显减弱。对疫情更为敏感的铁路运输、航空运输、住宿、餐饮等行业均

明显改善。

3. 需求：投资拖累内需，价格支撑外需

(1) 投资：基建弱反弹，制造业走稳，房地产走弱

1-9月固定资产投资增速由8.9%回落至7.3%，两年平均增速由4.0%回落至3.8%。从两年平均增速看，三大支柱中基建投资增速反弹，制造业投资持平，房地产开发投资明显回落。

前9月基建投资增速由2.9%回落至1.5%，两年平均增速由0.2%回升至0.4%。9月国债和地方债发行规模略低于上月，为年内次高水平，但净融资额为年内最高，预算内支出投向基建的比例连续4个月上升。不过，由于土地市场遇冷，土地出让收入减少，加上各地限产限电政策影响，9月基建投资仍在底部徘徊。

前9月制造业投资由15.7%回落至14.8%，两年平均增速持平于3.3%。制造业投资增速经历了此前几个月的连续回升之后，势头有所放缓。一是由于产能利用率回落。三季度产能利用率由二季度的78.4%下降至77.1%，为今年以来的最低水平。二是由于房地产市场明显降温，以及能耗双控干扰企业预期，企业继续扩大投资的意愿受限。不过，由于出口仍有韧性，以及国家“引导企业加大技术改造投资，强化科技创新和产业链供应链韧性”等政策影响，技改投资和高技术制造业投资增速较快。

前9月房地产开发投资增速由10.9%回落至8.8%，两年平均增速由7.7%回落至7.2%，连续第4个月回落。房地产调控效应持续显现，商品房销售增速连续回落，叠加恒大事件发酵，资金来源受限，房企拿地和开发意愿不足，进而导致房地产市场不断降温。1-9月商品房销售面积两年平均增速由5.9%回落至4.6%，销售额两年平均增速由11.7%回落至10.0%，施工面积增速由5.8%回落至5.5%，新开工面积由-3.4%回落至

-3.9%。央行组织相关部委召开房地产金融工作座谈会，对前期金融调控政策进行纠偏，预计四季度房地产融资紧缩态势有望得到缓和，有利于市场边际走稳。

（2）消费：疫情冲击减弱，社零触底反弹

9月社会消费品零售总额同比增速由2.5%回升4.4%，两年平均增速由1.5%回升至3.8%，环比增速也由0.17%回升至0.3%。

9月以来，随着疫情逐渐受控，线下接触型消费率先复苏。9月餐饮收入同比增速由-4.5%回升至3.1%，两年平均增速由-5.3%回升至0.8%。同时线上销售仍然火热。1-9月份，实物商品网上零售额增长15.2%，较1-8月回落0.7个百分点，占比持平于23.6%。

重点产品中，汽车消费受到缺芯等因素影响，9月的两年平均增速由3.7%回落至2.0%，石油制品在油价上调之后由-0.8%回升至2.4%。房地产相关产品中，家电类同比增速由-0.7%回升0.6%，家具类由-8.0%微升至-7.9%，建材类由-5.4%回升至-4.0%，低位略有改善。

总体来说，我国消费基础仍然稳健。9月全国城镇调查失业率为4.9%，较上月下降0.2个百分点。16-24岁人口调查失业率为14.6%，比7月下降0.7个百分点，均有好转。前三季度全国居民人均可支配收入实际同比增长9.7%，两年平均增长5.1%，与经济增长基本同步。

但从央行三季度城镇储户问卷调查，选择“更多储蓄”的比重较二季度上升1.4个百分点至50.8%，“更多消费”占比则较二季度下降1.0个百分点至24.1%，两者差距拉大至26.7个百分点，明显高于疫前水平。如果要进一步发挥消费潜力，除了做好疫情防控之外，还需要继续多措并举，提升居民的消费能力和消费意愿。

（3）外贸：进出口规模双双创纪录

9月我国出口金额达到3057.4亿美元，连续三个月刷新月度出口纪

录，同比增长28.1%，较8月加快2.5个百分点，超出市场预期。

从主要产品和贸易伙伴来看，9月出口超预期的原因包括：一是9月海外日新增确诊仍处在高位，部分订单流向中国，出口市占率被动提升，主要体现在9月劳动密集型产品和防疫物资对出口的拉动都处在高位；二是美国消费需求强劲，而复工复产又面临着供应链瓶颈，对中国消费品、资本品和中间品都有需求；三是价格因素对同比读数有正的贡献。由于出口商品主要是工业品，而PPI同比涨幅不断扩大，从计价角度推升出口金额。

9月我国进口金额达到2389.8亿美元，同样刷新历史新高，同比增长17.6%，慢于上月的33.1%，但同样强于市场预期。

影响进口额的主要是内需和大宗商品价格。9月以来，国内需求边际趋弱，大宗商品价格上涨成为推动进口额增长的主要因素。如9月原油、铁矿砂及精矿、煤及褐煤进口量的同比分别为-15.3%、-11.9%和76.0%，而进口均价分别同比上涨了59.4%、60.1%和89.5%，价格因素对进口同比的贡献都超过了量的影响。

（二）行业状况及发展前景分析

润泽科技主营业务为数据中心服务，根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于信息传输、软件和信息技术服务业，具体为互联网和相关服务（行业代码I64）；根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，公司属于信息传输、软件和信息技术服务业，具体为软件和信息技术服务业中的数据处理及存储服务（行业代码I6540）。

1. 行业主管部门与行业监管体制

我国软件和信息技术服务业实行工信部与所在地政府双重领导，以工信部为主的管理体制。行业主要监管部门是工信部以及各地的通信管

理局，工信部对各省、自治区、直辖市设立的通信管理局进行垂直管理。

工信部下设信息通信管理局，主要负责电信和互联网业务市场准入及设备进网管理，承担通信网码号、互联网域名和IP地址、网站备案、接入服务等基础管理及试办新业务备案管理职能，推进三网融合，监督管理电信和互联网市场竞争秩序、服务质量、互联互通、用户权益和个人信息保护，负责信息通信网络运行的监督管理，组织协调应急通信及重要通信保障。

各省、自治区、直辖市通信管理局是对辖区电信业实施监管的法定机构，在国务院信息产业主管部门的领导下，依照《中华人民共和国电信条例》的规定对行政区域内的电信业实施监督管理，其监管内容主要包括：对地区公用电信网及专用电信网进行统筹规划与行业管理、负责受理核发区域内电信业务经营许可证和电信设备进网管理、监督管理地区的电信服务价格与服务质量、统筹规划地区基础电信设施建设等。

整体而言，润泽科技目前所处的数据中心基础设施服务业市场化水平较高，市场竞争充分，行业资源分配合理有效，各企业面向市场自主经营，监管部门主要负责产业宏观调控、行业准入管理及经营活动监督。

2. 行业主要法律法规及政策

(1) 主要法律法规

电信行业主要适用的法律法规及政策如下：

序号	法律、法规名称	发布单位	实施时间
1	《互联网信息服务管理办法》（2011年修订）	国务院	2011年
2	《中华人民共和国电信条例》（2016年修订）	工信部	2016年
3	《电信服务规范》	信息产业部	2005年
4	《电信业务经营许可管理办法》（2017修订）	工信部	2009年
5	《电信业务分类目录（2015年版）》	工信部	2016年
6	《计算机信息网络国际联网安全保护管理办法》（2011年修订）	公安部	2011年
7	《外商投资电信企业管理规定》（2016年修订）	工信部	2016年

根据《中华人民共和国电信条例》的规定，国家对电信业务经营按照电信业务分类，实行许可制度。经营电信业务，必须依照规定取得国务院信息产业主管部门或者省、自治区、直辖市通信管理局颁发的电信业务经营许可证。未取得电信业务经营许可证，任何组织或者个人不得从事电信业务经营活动。

按照业务内容，电信业务分为基础电信业务和增值电信业务。其中，基础电信业务是指提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本语音通信服务的业务；增值业务是指利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务。经营增值电信业务，业务覆盖范围在两个以上省、自治区、直辖市的，须经国务院信息产业主管部门审查批准，取得《跨地区增值电信业务经营许可证》；业务覆盖范围在一个省、自治区、直辖市行政区域内的，须经省、自治区、直辖市电信管理机构审查批准，取得《增值电信业务经营许可证》。

（2）主要政策

数据中心服务业、云计算等信息技术产业一直以来都是国家重点鼓励、发展的战略性产业。近年来，数据中心更成为国家确定的、新基建的六大重点领域之一，需求强烈，受到全社会的高度重视。相应地，国家陆续发布了一系列支持数据中心行业发展的产业政策，主要内容如下：

序号	相关政策	发布单位	实施时间	主要内容
1	《2006-2020 年国家信息化发展战略》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2006 年	发展战略指出我国信息化发展的战略重点之一是完善综合信息基础设施，要优化网络结构，提高网络性能，推进综合基础信息平台的发展。数据中心作为信息产业的重要基础设施，发展空间潜力巨大。
2	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》	国务院	2006 年	规划纲要提出了我国科学技术发展的总体目标，并将信息业以及现代服务业列入重点发展领域。

3	《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	国务院	2010年	将新一代信息技术作为七大重点支持发展的领域之一，着重提出了“加快建设宽带、泛在、融合、安全的信息网络基础设施”的要求。
4	《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2011年度）》	国家发改委、科技部、工信部、商务部、知识产权局	2011年	指南将信息技术服务列入高技术产业重点领域。
5	《互联网行业“十二五”发展规划》	工信部	2012年	规划提出要“优化大型数据中心的建设布局，保障大型数据中心之间的网络高速畅通。全面开展以绿色节能和云计算技术为基础的 IDC 改造，提升数据中心能效和资源利用率，提升集约化管理运营水平”；“统筹推进 CDN 建设，引导支持有条件的企业开展 CDN 建设和运营，扩展网络容量、覆盖范围和服务能力，积极完善安全管理制度和技术手段，逐步形成技术先进、安全可靠的 CDN 网络，提高互联网对多媒体、大带宽应用的支撑能力”；“推动云计算服务商业化发展，部署和开展云计算商业应用示范，引导和支持企业等开放自身的计算存储等资源和服务管理能力，构建公共云计算服务平台，促进云计算业务创新和商业模式创新，推动公有云的商业化发展”。
6	《工业和信息化部关于鼓励和引导民间资本进一步进入电信业的实施意见》	工信部	2012年	实施意见提出鼓励民间资本参与电信建设；鼓励民间资本以参股方式进入基础电信运营市场；支持民间资本开展增值电信业务。加强对电信领域垄断和不正当竞争行为的监管，促进公平竞争，推动资源共享。
7	《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》	国务院	2012年	规划提出要加快建设宽带、融合、安全、泛在的下一代信息网络，突破超高速光纤与无线通信、物联网、云计算、数字虚拟、先进半导体和新型显示等新一代信息技术。
8	《通信业“十二五”发展规划》	工信部	2012年	推进绿色 IDC 和绿色基站建设。引导新建的大型 IDC 合理布局。建立完善绿色 IDC 标准体系，引导企业降低运营能耗。鼓励采用虚拟化、海量数据存储等云计算技术建设绿色 IDC；积极发展云计算服务。统筹云计算基础设施布局，鼓励企业整合资源，共享共建云计算基础设施。积极推动云计算服务商业化运营，促进形成云计算公共服务体系。推进有条件的企业和政府部门率先利用云计算改造内部信息化流程和 IT 基础设施。支持云计算服务创新和商业模式创新，开展重点领域和主要行业试点示范和优先应用。

9	《宽带网络基础设施“十二五”规划》	工信部	2012年	统筹互联网数据中心布局。综合考虑能源、地理、网络等基础条件，统筹规划、优化布局互联网数据中心，提升数据计算、存储和智能处理能力，支持建设公共云计算服务平台；以云计算数据中心发展为契机，出台技术标准和产业政策，规范云计算数据中心建设模式，形成优化的云计算数据中心布局。引导企业在资源富集和自然环境适宜等综合条件优越地区建设新一代数据中心；逐步推进传统数据中心向规模化、集中化、节能化的云计算数据中心发展。出台能效和服务标准，引导企业对传统数据中心实施改造，提升资源利用效率、集约化管理运营水平和业务提供能力。
10	《关于数据中心建设布局的指导意见》	工信部、国家发改委、国土资源部、电监会、能源局	2013年	指导意见为行业发展提出多项保障措施。对符合大工业用电条件要求的可执行大工业用电电价；对满足布局导向要求，PUE在1.5以下的新建数据中心以及整合、改造和升级达到相关要求（暂定PUE降低到2.0以下）的已建数据中心，在电力设施建设、电力供应及服务方面给予重点支持，支持其参加大用户直供电试点。
11	《国务院关于印发“宽带中国”战略及实施方案的通知》	国务院	2013年	统筹互联网数据中心建设，利用云计算和绿色节能技术进行升级改造，提高能效和集约化水平。
12	《关于印发促进大数据发展行动纲要的通知》	国务院	2015年	推动大数据与云计算、物联网、移动互联网等新一代信息技术融合发展，探索大数据与传统产业协同发展的新业态、新模式，促进传统产业转型升级和新兴产业发展，培育新的经济增长点。
13	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	国务院	2016年	纲要指出，实施“互联网+”行动计划，促进互联网深度广泛应用，带动生产模式和组织方式变革，形成网络化、智能化、服务化、协同化的产业发展新形态。积极推进云计算和物联网发展。鼓励互联网骨干企业开放平台资源，加强行业云服务平台建设，支持行业信息系统向云平台迁移。
14	《大数据产业发展规划（2016-2020年）》	工信部	2017年	一是强化大数据技术产品研发；二是深化工业大数据创新应用；三是促进行业大数据应用发展；四是加快大数据产业主体培育；五是推进大数据标准体系建设；六是完善大数据产业支撑体系；七是提升大数据安全保障能力。

15	云计算发展三年行动计划（2017-2019）》	工信部	2017年	到2019年，我国云计算产业规模达到4,300亿元，突破一批核心关键技术，云计算服务能力到国际先进水平；支持软件和信息技术服务企业基于开发测试平台发展产品、服务和解决方案，加速向云计算转型。完善云计算市场监管措施。进一步明确云计算相关业务的监管要求，依法做好互联网数据中心（IDC）、互联网资源协作服务等相关业务经营许可审批和事中事后监管工作。
16	《关于加强绿色数据中心建设的指导意见》	工信部等	2019年	建立健全绿色数据中心标准评价体系和能源资源监管体系，打造一批绿色数据中心先进典型，形成一批具有创新性的绿色技术产品、解决方案、培育一批专业第三方绿色服务机构。
17	《2019年国民经济和社会发展计划执行情况与2020年国民经济和社会发展计划草案报告》	全国人大	2020年	出台推动新型基础设施建设的相关政策文件，推进5G、物联网、车联网、工业互联网、人工智能、一体化大数据中心等新型基础设施投资。
18	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	中共中央办公厅	2020年	统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。
19	《关于加快构建全国一体化大数据中心协同创新体系的指导意见》	国家发展改革委 中央网信办 工业和信息化部 国家能源局	2020年	统筹围绕国家重大区域发展战略，根据能源结构、产业布局、市场发展、气候环境等，在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点区域，以及部分能源丰富、气候适宜的地区布局大数据中心国家枢纽节点。

随着信息技术产业快速发展，数据中心已成为信息社会重要的基础设施。2020年以来，随着新冠疫情的影响，高层会议在部署疫情防控及经济工作时，不断强调要加大新基建的投资与建设力度。2020年3月4日中共中央政治局常务委员会召开会议，指出把在疫情防控中催生的新型消费、升级消费培育壮大起来，使实物消费和服务消费得到回补，并且要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。5G、大数据中心是科技新基建的主线，5G、大数据中心等数字化基础设施是新型基础设施的核心。

随着高层会议对新基建的定调落地，多部委及地方政府积极推进数据中心的建设。其中，发改委、工信部等部门多次在公开会议上表示，

要贯彻落实高层的决策部署，加快数据中心的建设力度，同时强调民间资本的参与。随着国家政策的大力推动，预计后续将会有更多的地方政策出台，进一步支持当地数据中心的发展。

整体而言，润泽科技所处行业的监管体制、法律法规、行业标准和相关政策均为数据中心服务行业发展提供了良好的政策环境，促进了行业的健康、稳定发展，也有利于润泽科技的经营发展。

3. 行业发展概况

(1) 数据中心行业发展概况

数据中心是为计算机系统（包括服务器、存储和网络设备等）安全稳定持续运行提供的一个特殊基础设施。数据中心业务是伴随着信息化和互联网发展而兴起的服务器托管、租用、运维以及网络接入服务的业务，亦是大数据和云计算业务发展必不可少的重要组成部分，为信息化和互联网的应用发展提供了重要基础设施。数据中心属于大数据核心产业中基础设施的一个重要细分领域，主要为大型互联网公司、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，以获取空间租赁费和增值服务费。

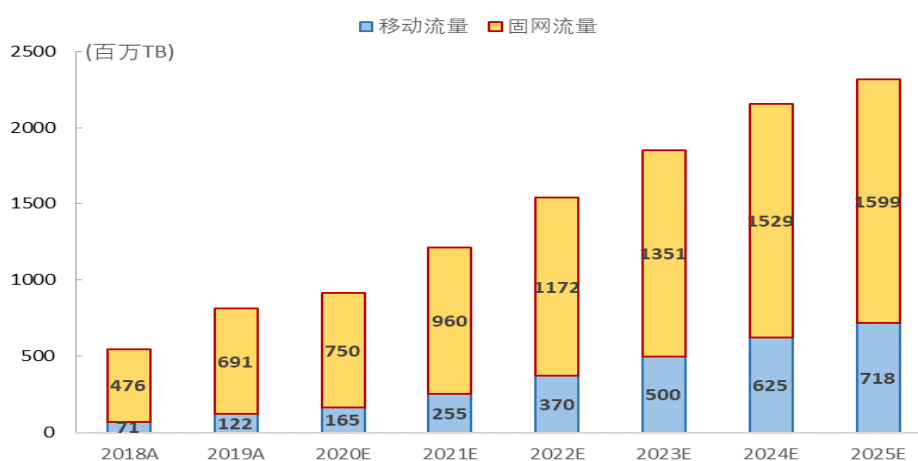
诞生于二十世纪 60 年代，用于储存、保护大型机重要数据的灾难备份中心，是数据中心的前身。二十世纪 80 年代，微机市场和通信技术逐步发展，计算机及互联网逐渐被应用到现代社会的各个领域，随着 IT 服务逐渐成为企业部署的必备选择，IT 资源管控的重要性逐步提升。二十世纪 90 年代，以 Exodus 为代表的美国公司开始为企业用户提供规模化的托管服务和带宽服务，数据中心服务正式走向产业化。同一时期，中国电信开始为客户提供托管业务和信息港服务，通过托管、外包或集中等方式管理、维护客户的大型主机，我国数据中心服务的业态开始形

成。

2000 年前后，数据中心概念开始在国内市场普及，互联网数据中心迎来了第一波建设热潮，电信运营商是数据中心建设的主力军。在当时，数据中心作为电信级机房设施的基础，仅能向用户提供专业化、标准化的服务器托管服务，同时由于互联网在我国尚未普及，企业及个人用户对数据中心尚未产生实质性的需求。

2013 年以来，“宽带中国”战略的实施、4G 网络的普及以及移动互联网的高速发展，数据更新迭代不断加速，产业环境的结构性变化为数据中心服务业生态提供了良好契机。数据中心基础设施建设为国内互联网的产业升级提供了良好的硬件基础，随着互联网的普及和我国信息化建设的发展，国民经济和现代生活对信息技术的应用和依赖日益深入，数据流量呈现爆发式增长态势，数据中心业务迎来新一轮高速增长期。

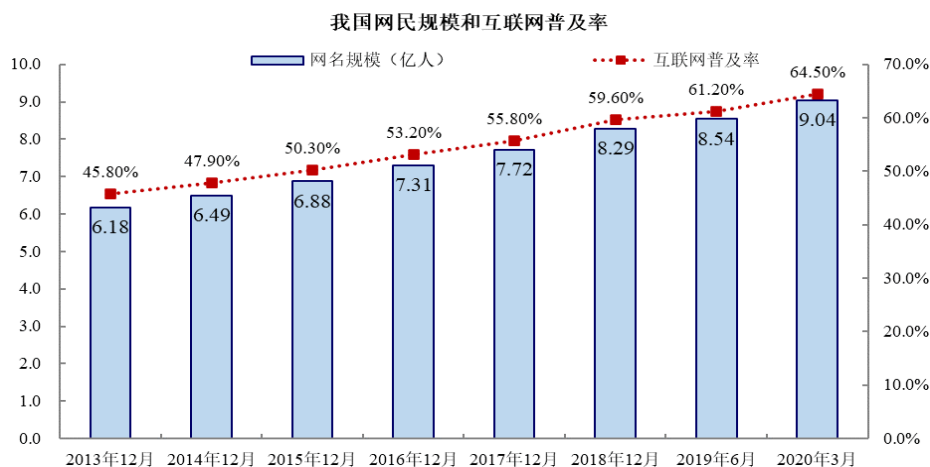
未来五年我国数据流量将保持高速增长态势



数据来源：工信部

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统计，截至 2020 年 3 月末，我国网民规模为 9.04 亿，较 2018 年底新增网民 7,508 万，互联网普及率达 64.5%，较 2018 年底提升 4.9 个百分点。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。



数据来源：中国互联网络信息中心

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数据中心需求呈现爆发式增长。面向未来，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，数据中心产业有望继续保持高速增长。

同时，数据中心作为数据流量的存储和计算中心，深度受益于数据流量的增长，2014 年中国进入 4G 时代，不仅仅是网速的提升，更加重要的变革了移动生态环境，2019 年，中国 5G 正式商用，大大升级了流量应用的使用。

2014 年以来，移动互联网接入流量呈指数式持续飙升。2019 年中国移动互联网接入流量消费达 1,220 亿 GB，比 2018 年增长 71.6%，超过了前五年流量数总和。2020 年，移动互联网接入流量消费达到 1,656 亿 GB，比上年增长 35.7%。数据中心基础设施建设为国内互联网的产业升级提供了良好的硬件基础，随着互联网的普及和我国信息化建设的发展，国民经济和现代生活对信息技术的应用和依赖日益深入，数据流

量呈现爆发式增长态势，数据中心业务近年也呈现出快速增长态势。

（2）全球数据中心服务市场

伴随着大数据、虚拟化等新兴技术的落地，全球范围内数据中心流量和带宽均呈指数级增长态势，数据中心逐渐向大型、超大规模部署演进，以向越来越多的网络设备及下游用户交付各类专业化的综合性互联网服务。

近年来，全球数据中心市场规模增长平稳，年均复合增长率约 10%。从增速来看，全球市场规模增速趋缓，亚太地区继续在各区域市场中保持领先，其中以中国、印度和新加坡增长最快。从数据中心的行业应用来看，仍以互联网、云计算、金融等行业为主，政府及大型企事业单位正在积极介入其中。伴随着移动互联网、物联网、大数据、云计算等新兴技术领域的持续发展，预计未来数据中心的需求将保持增长。

数据中心根据规模大小可以分为超大型数据中心、大型数据中心和中小型数据中心。其中：规模大于等于 10,000 个标准机架的数据中心为超大型数据中心；规模大于等于 3,000 个标准机架小于 10,000 个标准机架的数据中心为大型数据中心；规模小于 3,000 个标准机架的数据中心为中小型数据中心。从 2017 年开始，伴随着数据中心大型化、集约化的发展，全球数据中心的数量呈现数量缩减同时体量增加的趋势。据 Gartner 统计，截至 2017 年底全球数据中心共计 44.4 万个，其中微型数据中心 42.3 万个，小型数据中心 1.4 万个，中型数据中心 5,732 个，大型数据中心 1,341 个，预计 2020 年数据中心总量将减少至 42.2 万个，大型和超大型数据中心数量将进一步上升。

从部署机架来看，数据中心部署的单机架功率快速提升，机架数小幅增长，2017 年底全球部署机架数达到 493.3 万架，安装服务器超过 5,500 万台，预计 2020 年机架数将超过 498 万，服务器超过 6,200 万台，

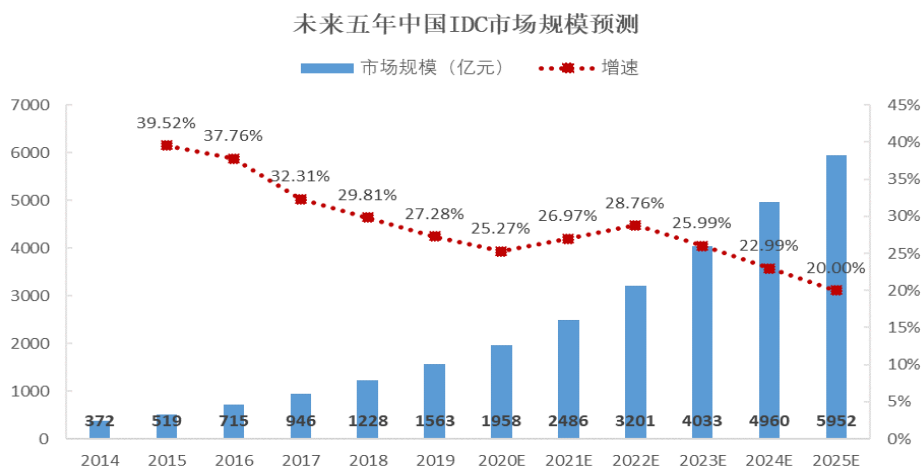
实现总体持续增长。

(3) 中国数据中心服务市场

我国数据中心市场相比欧美国家起步较晚，但受益于“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的快速发展，我国数据中心行业市场规模连续高速增长，已经发展成为全球数据中心的重要建设基地。

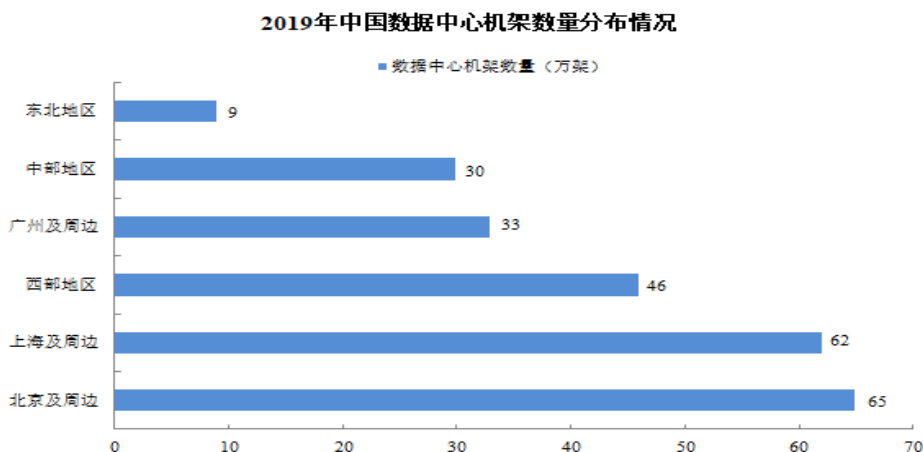
移动互联网、互联网+、云计算、大数据、物联网、人工智能等领域的蓬勃发展，电子商务、视频、游戏等行业客户需求稳定增长，我国数据规模呈现爆炸式增长。作为海量数据的载体，互联网数据中心建设成为大势所趋，未来几年我国数据中心市场仍将处于快速发展期。根据预测数据，到 2022 年我国数据中心行业收入规模将达到 3,201 亿元，未来三年年均增长率为 43.11%。

2012-2019 年我国数据中心市场规模持续扩张，2019 年我国数据中心市场规模已达到 1,563 亿元，2020 年预计超过 1,900 亿元。增速方面，2012-2019 年我国数据中心市场规模同比增速维持在 30%左右，说明我国数据中心产业发展势头良好，规模增长较快。主要得益于我国现阶段互联网的迅速普及，5G 技术的推广，数据产生与处理量激增，从而进一步刺激下游数据中心产业的市场需求。



数据来源：科智咨询

从全国数据中心的机架分布来看，2019年北京及周边、上海及周边和西部地区的数据中心机架数量排名前三，分别达65万架、62万架和46万架。

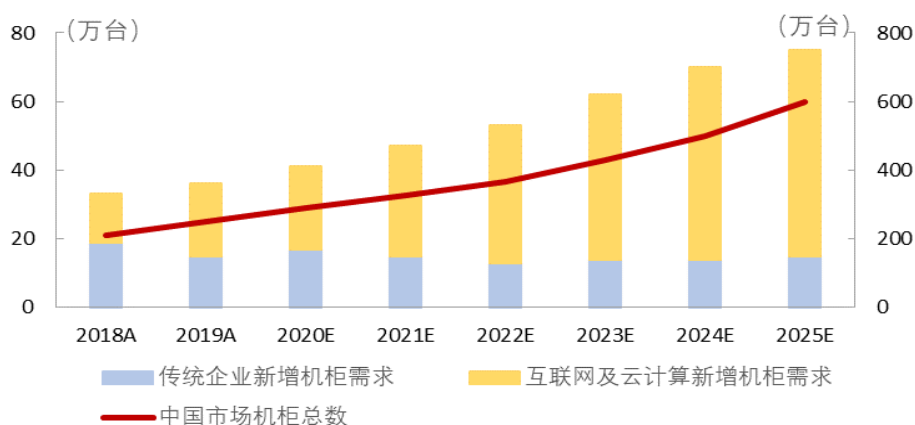


数据来源：工信部

从行业客户结构来看，以网络视频、电子商务、网络游戏为代表的互联网行业仍占据中国 IDC 业务市场主要市场份额。互联网行业中，在短视频行业领域发展驱动下，网络视频行业产生了大量数据存储与交互需求，带动其市场份额增长；互联网连接速度逐渐提高，推动了终端用户线上购物需求，催生数据处理需求，拉升电子商务行业市场份额；网络游戏行业增速相对放缓。

传统行业中，金融、制造行业加快信息化部署进程，拉升 IDC 需求。近年，银行机构、手机制造厂商等企业为满足手机应用程序开发及运行需求，加大数据中心采购规模。随着工业互联网、物联网的发展，部分制造企业连接互联网实现精准生产，催生大量数据处理需求，推动 IDC 需求规模增长。

未来五年我国IDC新增机柜需求预测



数据来源：工信部

从建设主体来看，我国数据中心建设主体主要为电信运营商、第三方数据中心服务商、云服务及其他互联网厂商等企业。就市场规模而言，由于拥有对网络资源的掌控权，电信运营商一直以来都占据着中国数据中心服务市场的很大比重。第三方专业数据中心服务商通过自建数据中心或者租用数据中心为客户提供 IDC 服务，行业地位逐步提升。云服务及其他互联网厂商以自身需求为切入数据中心市场的出发点，部分通过自建数据中心满足自身业务需要，目前国内以阿里巴巴、腾讯、华为等公司为代表。

（三）润泽科技历史经营状况

1. 行业竞争格局

（1）数据中心行业竞争格局

从整体行业竞争格局来看，数据中心服务行业的主要参与方根据资源不同和运营模式不同可以分为电信运营商、专业 IDC 服务商和云服务商及其他互联网厂商。上述三类机构在从事 IDC 业务的过程中的优势、劣势及发展趋势情况如下：

建设主体	典型企业	优势	劣势	发展趋势
------	------	----	----	------

建设主体	典型企业	优势	劣势	发展趋势
基础电信运营商	中国电信、中国联通、中国移动	资金实力强，资源丰富，掌握带宽资源，具有品牌优势，容易获得客户信任。	IDC并非其核心业务，决策流程较长，服务方式不够灵活，IDC建设及运维成本较高	国内运营商将专注其核心业务，加大与第三方IDC服务商合作，发挥双方的优势形成资源互补，抢占市场
云服务商及大型互联网企业	阿里云、腾讯云、华为云	承载其核心业务需要，服务其下游客户，资金实力雄厚。	IDC并非其核心业务，缺少IDC方面的专业化建设运维团队，建设及运维成本较高	核心资源自建，随着业务的发展逐渐租用第三方IDC
第三方IDC服务商	奥飞数据、数据港、光环新网、宝信软件、润泽科技	具备专业化的IDC建设和运维能力，还能够满足客户定制化的需求	自建机房投入较大，业务发展受融资能力影响。	向规模化、集中化发展，一线城市及周边的IDC区位优势明显

总体来看，电信运营商、云服务商及大型互联网企业在发展IDC业务过程中存在一定的优势，其中，电信运营商首要的战略方向是网络传输和移动互联，云服务商及大型互联网企业均以自有平台业务为主。第三方数据中心服务商提供的服务更能适应企业的个性化需求，可以与电信运营商的网络资源合作，形成优势互补，更能适应企业用户的需求；且第三方数据中心服务商在运营高效和高可用性机房方面拥有更丰富的经验和专业技术专长，能够保证数据中心的安全稳定运营。

在行业竞争格局演化方面，第三方专业数据中心服务商通过自建数据中心或者租用数据中心为客户提供数据中心服务，行业地位逐步提升。未来，数据中心服务商的数据中心稳定性、运行规模、可扩容能力、运行维护经验、快速部署能力、需求响应能力、知名客户评价、增值服务功能，都会成为下游客户选择数据中心服务商的重点考量因素。除云计算外，互联网行业中短视频等垂直领域新势力的崛起成为数据中心行业增长的重要驱动力，以字节跳动、快手为代表的互联网新贵在业务快速发展的同时对于基础设施的需求也将逐步释放。随着5G和工业互联网技术的普及将大规模催生下一代产业互联网公司，进一步加大数据中心的需求。

(2) 数据中心行业进入壁垒

① 市场准入壁垒

2000 年以来,随着电信相关产业政策的密集出台,我国数据中心服务行业的进入门槛逐渐提高。《中华人民共和国电信条例》规定,国家对电信业务经营按照电信业务分类,实行许可制度。经营电信业务,必须依照规定取得工信部或者省、自治区、直辖市通信管理局颁发的电信业务经营许可证。未取得电信业务经营许可证,任何组织或者个人不得从事电信业务经营活动。《电信业务经营许可管理办法》规定,申请经营增值电信业务的,在省、自治区、直辖市范围内经营的,企业注册资本最低限额为 100 万元人民币;在全国或者跨省、自治区、直辖市范围经营的,企业注册资本最低限额为 1,000 万元人民币。政府对于外商投资中国电信企业实行限制政策。《外商投资电信企业管理规定》规定,经营基础电信业务(无线寻呼业务除外)的外商投资电信企业的外方投资者在企业中的出资比例,最终不得超过 49%。经营增值电信业务(包括基础电信业务中的无线寻呼业务)的外商投资电信企业的外方投资者在企业中的出资比例,最终不得超过 50%。工信部于 2006 年 7 月发布的《关于加强外商投资经营增值电信业务管理的通知》要求海外投资者设立外商投资企业并取得经营许可证后才能在中国开展相关电信增值业务。

② 品牌壁垒

数据中心服务的连续性和安全性十分重要,业务仅短短几分钟的中断,就可能会给客户造成巨大的经济损失。因此,客户在选择数据中心服务商时,往往将数据中心过往的成功案例、运营管理经验以及服务稳定性作为首要考量指标,数据中心服务商的品牌效应明显。为了给客户提供全天候不间断数据中心服务,数据中心不仅需要可靠、弹性的系

统，提供最全面的应用设施，确保数据的安全、可靠，也需要与电信运营商有稳定的合作关系，而品牌即为以上数据中心综合服务能力的保证。数据中心服务商能够在市场中取得立足之地，并实现持续发展，与其对品牌和声誉的打造密不可分。行业后进入者往往因为并不具备稳定可测的过往业绩支撑及品牌影响力的欠缺而难以获得进入行业并迅速发展的机会。

此外，与电信运营商合作，是当前批发型数据中心服务商的主要商业模式。电信运营商通常倾向于选择具有规模优势的数据中心服务商。由于基础硬件建设需要大量资金投入，加之长期磨合形成的服务粘度将降低租用方更换的可能性，因此这种合作关系一旦建立，不仅会为数据中心服务商带来稳定持续的收益和广泛的品牌宣传效应，而且这种合作关系具有很高的替代成本，将会对后发的竞争者建立较高的竞争门槛。

③技术壁垒

数据中心建设与运营管理技术较为复杂，且新技术、新标准不断更新，因此数据中心的技术壁垒较高。一方面，数据中心建设过程较为复杂，涉及建筑学、电力工程、电子工程等多门学科知识，建设水平要求较高；另一方面，随着定制化数据中心、云计算等新理念的出现和数据中心运营管理要求的不断提高，数据中心服务商需要不断提高技术水平以适应行业技术发展的需要。因此，数据中心行业复杂的建造过程和运营管理技术，以及新技术、新标准的不断更新对行业新进入者形成了较高的技术壁垒。

④人才壁垒

数据中心的运营管理服务要求技术人员拥有计算机、通信、软件、网络等全方位知识体系，同时具备现场具体的实施和管理经验，以及较为丰富的数据中心技术研发经验，以满足数据中心的建设和管理、网络

资源整合规划发展等工作的复杂要求。然而，由于行业发展迅速，我国网络人才储备和培养不足，原有部分人员的知识体系又无法适应日益发展的数据中心技术及管理的要求，造成了行业内具备专业技术而又具有丰富运营管理经验的人员缺乏，能够负责整个数据中心部署和运营管理的高端管理人才更为稀缺的行业现状。

⑤资金壁垒

数据中心服务行业属于资本密集型行业，一方面，数据中心前期投资中工程建设、设备采购等均需要大量资金。同时，随着下游客户需求的爆发式增长，数据中心服务业呈现定制化趋势和规模化趋势，这对行业内的企业提出了更高的资金要求。另一方面，数据中心日常经营运营管理所需资金规模也较大，运营成本中电力成本占比较高，运营过程需要大量的电力及运营物资采购资金。数据中心服务商业业务要保持长期持续发展，必须在新建、扩建、改建大规模高规格数据中心和数据中心的运营管理中不断投入资本。

(3) 润泽科技在行业中的竞争地位

润泽科技是国内较有影响力的专业数据中心服务商，单体规模位居全国前列。公司主要为客户提供数据中心服务，公司在京津冀大数据枢纽的核心节点廊坊建有超大规模高等级数据中心机房；在长三角、大湾区、成渝等城市群布局数据中心建设，相关项目正在规划或者建设中，区域优势显著，未来发展空间广阔。公司能提供全面的数据中心服务，具备从数据中心规划到设计及运营管理等数据中心全生命周期服务的能力，确保终端用户的关键业务应用得到连续可靠的服务，同时能满足终端用户对于快速部署及可扩展性方面的动态需求。公司与基础电信运营商、大型互联网公司 etc 已形成良好且长期的合作关系，能提供完整的数据中心基础设施解决方案。

2. 经营模式

(1) 采购模式

润泽科技主要根据数据中心的设计、建造、设备安装以及运维需求发生采购行为。润泽科技采购的内容主要为土建工程、电力、电源设备、制冷设备、发电设备、机柜等。润泽科技建立了合格供应商名录，在合格供应商名录范围内通过比价、询价、竞价招标等方式进行采购。

(2) 开发模式

① 自行投资

润泽科技基于其强大的客户和行业关系，把握数据中心行业未来需求的规模、时间和地点，并据此制定大型数据中心资源开发计划。润泽科技主要以京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝经济圈范围内的数据中心市场需求为导向，在上述区域一线城市周边城市规划选址并获取土地资源，并在取得相关部门能耗指标、建设规划、环境评估等行政审批手续后，由润泽科技设立项目公司进行投资建设。

② 自建管理

润泽科技自行组建项目管理团队，在对前期已建项目的规划建设经验总结提升后，形成迭代开发经验，不断完善数据中心规划建设水平，并通过与建设施工单位和设备供应商的合作，进行数据中心的建造，以达到高等级数据中心的交付条件。

(3) 运营模式

① 合作运营

润泽科技主要采取与电信运营商合作运营的模式。润泽科技根据电信运营商提出的运营服务等级要求，结合双方优势一站式地向终端用户提供完整的互联网数据中心服务，即由润泽科技向终端用户提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 24 小时不间断机房环境，并由电信

运营商提供带宽接入及其他电信增值服务。电信运营商向终端用户收取相关服务费，润泽科技与电信运营商签署相关协议，由电信运营商根据机柜上电数量和约定价格向润泽科技按月结算相关服务费。

除上述模式外，润泽科技针对零售用户，采取终端客户直签模式。在合同有效期内，润泽科技需按照协商确定的服务质量标准，提供数据中心基础设施服务。润泽科技按照实际使用的机柜数量和电力容量，向终端客户收取服务费。

②自主运维

润泽科技建立了以 ITIL、UPTIME、IFMA 等国际化体系标准为基础的专业运维团队体系，核心管理团队拥有丰富的数据中心服务行业经验，专业基础强。润泽科技运维团队负责指导、协调和监控数据中心设施的日常运营，为客户提供全天候的服务，主要包括楼层规划、设备生命周期管理、关键设施环境监控、事件回应管理和纠正、数据中心效率优化。润泽科技通过人才梯队的建设，培养了一批拥有坚实技术基础的研发、运营管理人员，拥有顶尖的数据中心专业化团队，为客户提供符合国际化标准的数据中心服务。

润泽科技开发了专有的数据中心运维管理软件平台，该运维平台是以 ISO9001 质量管理体系为基础搭建，用于对整个数据中心运行情况实时管理，制定方针目标、进行管理评审，持续的改进数据中心的各项流程制度。通过该运维管理平台，可以实时了解各数据中心的资源运行情况、运维工作执行情况、资产配置情况、运行的能耗指标、库存物资的实时状况、供应商信息等关键信息，便于对数据中心提供实时的管理和维护。以此为基础数据，为客户提供数据中心运行状况的各类报告。

润泽科技通过自建运维团队体系、建立运维平台、持续不断的内外

部专业培训，从而为客户提供持续、高质量的运维服务。

3. 主要竞争优势及风险

(1) 竞争优势

① 区位及规模优势

全国的数据中心主要集中在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝经济圈等区域。润泽科技运营的润泽（廊坊）国际信息港位于京津冀交汇处，距离上便于服务以京津为中心的终端客户，且综合运营成本低于北京、天津，拥有良好的区位优势。廊坊地区目前已成为京津冀大数据的核心节点。

润泽（廊坊）国际信息港于 2010 年正式投资建设，规划建设 22 栋、约 100 万平方米高等级数据中心，可容纳约 13 万架机柜。目前已建成投产的机柜数量 3.3 万架，正在建设中 6 栋数据中心共计 3.6 万架。润泽（廊坊）国际信息港 A 区全面建成后，总建筑面积 55 万平米，容纳近 7 万架机柜运营，单园区规模位居全国前列。润泽（廊坊）国际信息港布局较早，以超前的眼光规划了超大规模数据中心，扩容空间充足，可供终端客户根据自身业务的迅速发展直接在本地数据中心扩容，承载更多的数据量，持续为客户提供优质便捷的数据中心服务。

② 自建数据中心及电力资源优势

互联网公司服务器在数据中心的托管，具有长期性、稳定性、可靠性的要求，服务的迁移对在运行的线上业务造成较大的损失，且增加服务器故障的风险，一般服务器不轻易迁移，数据中心资产是否为运营方自持资产已成为用户最关注的要素之一。此外，为应对互联网用户非结构化数据量井喷式增长，以及确保与核心节点传输效率，互联网公司对数据中心的可扩容能力有强烈的需求，超大规模数据中心集群成为用户的首选。

润泽科技自设立以来一直专注于数据中心行业并始终看好行业发展，一直坚持自投、自建、自运维高等级数据中心集群的模式。资产自持模式具有规模大、集中度高，可扩容性强等优势，不会受到诸如租赁到期或出租方违约、周边无场地扩容等因素的影响。因此润泽科技的资产自持模式，有利于排除干扰因素，营造长期、稳定、可靠的运行环境，提高服务品质和客户黏性，为长远发展奠定基础。

③优秀的数据中心经营、技术管理专业团队

润泽科技专注于数据中心服务领域多年，核心管理团队拥有丰富的数据中心服务行业经验，专业基础强，拥有超大规模高等级数据中心集群全生命周期的投建运行维护管理经验，在规划设计、建设实施、运维管理、技术研发等方面持续提升和优化，通过国际权威机构 UPTIME INSTITUTE 的 UPTIME Tier IV（T4 级，即数据中心的最高级别）设计认证、UPTIME AOS（运维操作专家）认证、并取得了全球首个园区级数据中心 UPTIME M&O 认证。

润泽科技数据中心运维团队以 ITIL、UPTIME、IFMA 等国际化体系标准为基础，结合润泽科技自投、自建、自运维的高等级数据中心集群的特点，形成可承接国家部委、大型互联网公司、金融机构等数据中心业务的标准化团队。

润泽科技运维团队主要管理人员具备数据中心设计、建设、运维等方面 15 年以上工作经验。润泽科技注重人才培养，已建立起系统级、设备级、固件级的竖向培训体系，及设计、工艺、实操的横向培训体系，通过内部人员自培训、外部专家培训、设备供应商专业培训、国际咨询机构认证等多维度培训架构提高人员基础技术和维护能力，每年定向培训 20-30 名 UPTIME AOS 认证工程师和 ATD/ATS 认证工程师。

润泽科技通过人才梯队的建设，培养了一批拥有坚实技术基础的设

计、建设运营管理人员，拥有顶尖的数据中心专业化团队，为客户提供符合国际化标准的数据中心服务。随着润泽科技业务进一步扩大，公司将持续培养技术研发、运营管理团队，引入外部专家及先进技术，使之成为公司发展坚强有力的基础。

④国内领先的大型数据中心运营品牌优势

润泽科技在行业内具有较高的知名度，与电信运营商中国电信、中国联通保持了良好的业务合作关系，最终用户为综合实力较强的大型互联网企业，大幅提升了润泽科技的品牌形象，并形成良好的示范效应，为润泽科技带来了更多的优质客户。润泽科技在服务大型互联网企业的过程中也积累了丰富的客户服务经验，良好的品牌形象和优质稳定的客户资源，有利于公司进一步稳定和扩大市场份额。

⑤国内领先的数据中心全生命周期整体运营成本控制能力

润泽科技从数据中心整个生命周期的角度，通过对前期建设及运营的经验总结提升，形成迭代开发经验，不断完善数据中心建设运营水平，逐步形成了可复制、较为领先成熟的一整套数据中心建设运营模型，使得润泽科技通过创新的设计思路、方法，在降低投资成本、运行成本以及提升运营效率等方面形成独特优势。

⑥业内领先的硬件和软件技术研发能力

润泽科技致力于成为国内顶尖的数据中心基础设施服务提供商，在技术革新、改善客户体验、提高运营效率等方面投入了大量资源，建立了较为完善的研发体系，培养了优秀的研发团队，具备强大的研发能力。润泽科技自主开发了温湿度监测数据实时上传云平台、综合监控报警联网平台、机房网络监控系统、安全管理系统等 19 项软件著作权，这些技术使公司在数据中心能耗精细化管理方面取得了长足的进步，进一步提高了数据中心稳定性、降低了数据中心整体运营成本，从而提升了公

司的市场竞争力。

(2) 竞争劣势

① 融资渠道相对单一

近年来，润泽科技业务快速发展，且已形成一定规模，但融资渠道有待拓宽。未来几年润泽科技仍将持续扩大业务规模，在新项目建设、新技术研发、高端人才引进等方面都需要持续的资金投入，但公司目前融资渠道主要为中长期项目贷款，一定程度上限制了公司的快速发展。

② 人才储备相对不足

随着润泽科技未来的快速发展，新建 IDC 项目将陆续投入使用，为确保能够为客户提供高效稳定的 IDC 服务，尚需进一步持续培养和引进人才，以满足 IDC 业务快速发展的需求。

4. 润泽科技近年财务状况和经营成果

财务状况和经营业绩概况表（合并）

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	492,633.59	624,783.02	919,283.06	1,008,751.32
负债	484,307.82	602,684.56	733,773.79	763,032.64
净资产	8,325.77	22,098.46	185,509.28	245,718.68
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	62,848.55	98,881.65	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,425.57	51,104.29	65,291.29	76,422.53
营业利润	-5,053.91	12,612.29	33,272.45	69,460.52
利润总额	-5,200.61	12,607.00	33,211.12	69,323.49
净利润	-5,200.61	12,416.55	26,416.35	59,087.94

财务状况和经营业绩概况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	493,939.44	624,303.37	907,827.07	966,006.97

负债	483,919.92	602,967.39	723,732.92	722,563.91
净资产	10,019.52	21,335.98	184,094.15	243,443.06
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	62,820.40	98,876.97	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,404.44	51,098.77	65,291.29	76,422.53
营业利润	-2,963.25	15,517.53	33,702.64	69,667.53
利润总额	-3,084.96	15,512.38	33,641.31	69,560.51
净利润	-3,084.96	15,321.93	26,863.70	59,367.45

注：上述数据摘自润泽科技会计报表，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021]241Z0001号、容诚审字[2021]230Z4226号无保留意见的审计报告。

六、自由现金流量预测

（一）营业收入预测

1. 历史年度营业收入情况

润泽科技主营数据中心业务，为客户提供专业化的机柜出租及运维服务，主营收入为机柜租赁费及运维服务费。截至评估基准日，润泽科技投产运营的数据中心项目共有 7 栋，机柜数量合计 38,690 个，均为自建，位于河北省廊坊市开发区，具体情况如下表：

数据中心名称	投入使用时间	建筑面积(M2)	机柜数量	客户
A1	2016 年 5 月	40,669.83	4,370	北京电信*注
			469	自营零售客户
A5	2017 年 5 月	31,251.96	3,772	北京电信
			31	自营零售客户
A2	2018 年 1 月	43,000.06	4,417	北京电信
			1,416	河北联通*注
A6	2019 年 4 月	40,523.88	6,015	北京电信
A3	2020 年 7 月	40,523.88	6,203	北京电信
A18	2020 年 12 月	45,272.60	5,999	北京电信
A7	2021 年 4 月	45,272.60	5,998	北京电信
合计		286,514.81	38,690	-

注：北京电信为中国电信股份有限公司北京分公司简称；河北联通为中国联合网络通信有限公司河北省分公司简称。

2018年-2021年10月营业收入情况如下：

数据中心名称\年度		2018年	2019年	2020年	2021年 1-10月
A1	期末投产机柜数量（个）	4,833	4,851	4,858	4,839
	期末上电机柜数量（个）	4,408	4,480	4,389	4,387
	期末上电率	91.21%	92.35%	90.35%	90.66%
	年度平均上电率*注	84.46%	92.16%	90.21%	88.06%
A5	期末投产机柜数量（个）	3,762	3,784	3,784	3,803
	期末上电机柜数量（个）	3,580	3,674	3,684	3,683
	期末上电率	95.16%	97.09%	97.36%	96.84%
	年度平均上电率	86.05%	96.79%	97.12%	96.79%
A2	期末投产机柜数量（个）	5,441	5,830	5,830	5,833
	期末上电机柜数量（个）	4,237	5,588	5,662	5,665
	期末上电率	77.87%	95.85%	97.12%	97.12%
	年度平均上电率	30.27%	89.60%	96.61%	97.13%
A6	期末投产机柜数量（个）	-	6,020	6,020	6,015
	期末上电机柜数量（个）	-	1,814	4,805	5,303
	期末上电率		30.13%	79.82%	88.16%
	年度平均上电率	-	8.43%	60.62%	87.63%
A3	期末投产机柜数量（个）	-	-	6,040	6,203
	期末上电机柜数量（个）			3,594	4,710
	期末上电率			59.50%	75.93%
	年度平均上电率	-	-	38.85%	71.05%
A18	期末投产机柜数量（个）	-	-	6,000	5,999
	期末上电机柜数量（个）			893	4,328
	期末上电率			14.88%	72.15%
	年度平均上电率	-	-	5.96%	49.03%
A7	期末投产机柜数量（个）	-	-	-	5,998
	期末上电机柜数量（个）	-	-	-	584
	期末上电率	-	-	-	9.74%
	年度平均上电率	-	-	-	8.76%
IDC	期末投产机柜数量（个）	14,036	20,485	32,532	38,690

服务	期末上电机柜数量(个)	12,225	15,556	23,027	28,660
	期末上电率	87.10%	75.94%	70.78%	74.08%
	年度可租机柜数量(个月) *注	163,149	221,488	288,171	362,704
	年度上电机柜数量(个月) *注	105,066	163,593	223,070	263,036
	年度平均上电率	64.40%	73.86%	77.41%	72.52%
	平均单价(万元/个月)	0.5979	0.6044	0.6247	0.6352
	收入(万元)	62,820.40	98,876.97	139,356.15	167,077.44

注：年度平均上电率自数据中心投入使用时间开始，采用周上电率加权平均测算；年度可租机柜数量(个月)自数据中心投入使用时间开始按月累计；年度上电机柜数量(个月)采用周上电率加权平均测算；

润泽科技根据市场及客户需求，在建的新数据中心将逐步建成、投入使用，目前在建的位于河北省廊坊市开发区 A8、A9、A10、A11、A12 其 6 栋数据中心项目，预计新增机柜 30,000 个。在建项目情况如下表：

数据中心名称	开工建设时间	预计投入使用时间	建筑面积(M2)	设计机柜数量	客户
A8	2020年4月	2022年1月	45,272.60	6,000	北京电信
A11	2020年5月	2022年1月	41,726.34	6,000	北京电信
A9	2020年8月	2022年4月	41,726.34	6,000	河北联通
A10	2020年8月	2022年4月	41,726.34	6,000	北京电信
A12	2020年7月	2022年5月	41,726.34	6,000	河北联通
合计			212,177.96	30,000	-

2. 营业收入预测

未来年度结合润泽科技的已签订的合同及客户情况、目标市场及经营计划、数据中心建设及配置情况等，预测 2021 年 11-12 月至 2025 年各数据中心营业收入情况，2025 年及以后年度为稳定期，收入与 2025 年度保持一致。润泽科技未来年度营业收入预测结果如下表：

营业收入预测表

数据中心名称\年度		2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
A1	期末投产机柜数量(个)	4,839	4,839	4,839	4,839	4,839
	期末上电机柜数量(个)	4,382	4,382	4,382	4,382	4,382
	期末上电率	90.56%	90.56%	90.56%	90.56%	90.56%
	年度平均上电率	90.56%	90.56%	90.56%	90.56%	90.56%
A5	期末投产机柜数量(个)	3,803	3,803	3,803	3,803	3,803
	期末上电机柜数量(个)	3,681	3,681	3,681	3,681	3,681
	期末上电率	96.79%	96.79%	96.79%	96.79%	96.79%
	年度平均上电率	96.79%	96.79%	96.79%	96.79%	96.79%
A2	期末投产机柜数量(个)	5,833	5,833	5,833	5,833	5,833
	期末上电机柜数量(个)	5,665	5,665	5,665	5,665	5,665
	期末上电率	97.12%	97.12%	97.12%	97.12%	97.12%
	年度平均上电率	97.12%	97.12%	97.12%	97.12%	97.12%
A6	期末投产机柜数量(个)	6,015	6,015	6,015	6,015	6,015
	期末上电机柜数量(个)	5,348	5,448	5,448	5,448	5,448
	期末上电率	88.91%	90.57%	90.57%	90.57%	90.57%
	年度平均上电率	88.57%	90.50%	90.57%	90.57%	90.57%
A3	期末投产机柜数量(个)	6,203	6,203	6,203	6,203	6,203
	期末上电机柜数量(个)	4,828	5,678	5,678	5,678	5,678
	期末上电率	77.83%	91.54%	91.54%	91.54%	91.54%
	年度平均上电率	77.13%	88.98%	91.54%	91.54%	91.54%
A18	期末投产机柜数量(个)	5,999	5,999	5,999	5,999	5,999
	期末上电机柜数量(个)	5,049	5,849	5,849	5,849	5,849
	期末上电率	84.16%	97.50%	97.50%	97.50%	97.50%
	年度平均上电率	80.60%	96.94%	97.50%	97.50%	97.50%
A7	期末投产机柜数量(个)	5,998	5,998	5,998	5,998	5,998
	期末上电机柜数量(个)	1,243	5,843	5,843	5,843	5,843
	期末上电率	20.72%	97.42%	97.42%	97.42%	97.42%
	年度平均上电率	15.38%	84.91%	97.42%	97.42%	97.42%
A8	期末投产机柜数量(个)	-	6,000	6,000	6,000	6,000
	期末上电机柜数量(个)	-	3,480	5,700	5,700	5,700
	期末上电率	-	58.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度平均上电率	-	35.50%	81.50%	94.92%	95.00%

A11	期末投产机柜数量(个)	-	6,000	6,000	6,000	6,000
	期末上电机柜数量(个)	-	3,480	5,700	5,700	5,700
	期末上电率	-	58.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度平均上电率	-	40.50%	81.50%	95.00%	95.00%
A9	期末投产机柜数量(个)	-	6,000	6,000	6,000	6,000
	期末上电机柜数量(个)	-	3,240	5,520	5,700	5,700
	期末上电率	-	54.00%	92.00%	95.00%	95.00%
	年度平均上电率	-	30.00%	77.17%	94.75%	95.00%
A10	期末投产机柜数量(个)	-	6,000	6,000	6,000	6,000
	期末上电机柜数量(个)	-	3,240	5,520	5,700	5,700
	期末上电率	-	54.00%	92.00%	95.00%	95.00%
	年度平均上电率	-	36.00%	77.17%	94.75%	95.00%
A12	期末投产机柜数量(个)	-	6,000	6,000	6,000	6,000
	期末上电机柜数量(个)	-	2,880	5,400	5,700	5,700
	期末上电率	-	48.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	年度平均上电率	-	33.00%	74.00%	94.50%	95.00%
IDC 服务	期末投产机柜数量(个)	38,690	68,690	68,690	68,690	68,690
	期末上电机柜数量(个)	30,196	52,866	64,386	65,046	65,046
	期末上电率	78.05%	76.96%	93.73%	94.70%	94.70%
	年度可租机柜数量(个. 月)	77,380	764,280	824,280	824,280	824,280
	年度上电机柜数量(个. 月)	59,195	516,842	720,312	779,772	780,552
	年度平均上电率	76.50%	67.62%	87.39%	94.60%	94.70%
	平均单价(万元/个.月)	0.6433	0.6683	0.6862	0.6899	0.6899
	收入(万元)	38,080.01	345,411.20	494,256.06	537,955.10	538,537.34

对于润泽科技存量数据中心，A1、A5、A2 目前整体机柜使用率已基本满负荷，由于机柜租赁期限均较长，预测未来年度保持稳定；A3、A6、A18、A7 根据已签合同情况、客户的近期的上电计划进行预测。

对于在建项目，其中 A8、A10、A12 已与北京电信签订协议、A9、A11 与河北联通签订合作协议，本次评估结合各个数据中心的已签合同约定的销售价格、新建项目的建设交付进度情况、机柜投放数量及时间、市场需求情况以及爬坡周期等因素，综合考量后进行预测。

（二）营业成本预测

1. 历史年度营业成本情况

润泽科技营业成本主要由电费、折旧与摊销、信息技术服务费、职工薪酬、材料费、水费、维护保养费及其他各项费用等组成，历史年度的营业成本见下表：

历史年度营业成本分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年度	2018年	2019年	2020年	2021年1-10月
1	电费	22,045.04	28,881.30	38,535.24	48,632.58
2	折旧与摊销	10,681.73	13,129.57	15,319.20	18,548.48
3	信息技术服务费	3,733.54	5,033.90	6,178.92	1,954.77
4	职工薪酬	1,275.99	1,959.67	2,836.78	3,962.31
5	材料费	884.26	871.01	744.52	602.85
6	水费	336.50	622.95	887.31	1,543.72
7	维护保养费	323.76	401.44	603.98	625.81
8	其他	123.62	198.94	185.35	552.01
成本合计		39,404.44	51,098.77	65,291.29	76,422.53
毛利率		37.27%	48.32%	53.15%	54.26%

2. 营业成本预测

（1）电费按照机柜上电计划、机柜功率、PUE值及目前电价标准进行预测；

（2）折旧与摊销根据评估基准日已有固定资产及无形资产，结合未来资本性支出计划按企业的折旧、摊销政策进行预测；

（3）职工薪酬根据企业未来年度人员配置计划及工资薪酬水平预测；

（4）对于其他费用（信息技术服务费、材料费、水费、维护保养费及其他各项费用）参考历史年度费用水平，结合未来年度收入考虑适度增长测算。

营业成本预测如下:

营业成本预测表

金额单位: 人民币万元

序号	项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
1	电费	10,945.58	109,770.00	154,572.42	166,981.46	165,613.44
2	折旧与摊销	4,687.70	41,987.21	46,486.12	46,626.22	46,823.23
3	信息技术服务费	380.80	4,144.93	9,885.12	10,759.10	10,770.75
4	职工薪酬	807.64	6,966.29	8,978.32	9,427.24	9,898.60
5	材料费	190.40	1,727.06	2,471.28	2,689.78	2,692.69
6	水费	266.56	2,417.88	4,448.30	4,841.60	4,846.84
7	维护保养费	163.74	1,485.27	2,125.30	2,313.21	2,315.71
8	其他	150.00	690.82	1,105.00	1,216.00	1,338.00
成本合计		17,592.42	169,189.46	230,071.86	244,854.61	244,299.26
毛利率		53.80%	51.02%	53.45%	54.48%	54.64%

(三) 税金及附加的预测

企业税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税等。在预测各期应交流转税金额的基础上对各项附加费进行了预测,根据现行税收政策对印花税、房产税、土地使用税等进行预测。未来年度税金及附加预测如下表:

税金及附加预测表

金额单位: 人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
印花税	22.85	207.25	296.55	322.77	323.12
房产税	162.50	1,792.37	1,992.29	1,992.29	1,992.29
土地使用税	40.52	243.09	243.09	243.09	243.09
残疾人保障金	67.69	92.43	110.62	117.49	124.94
合计	293.55	2,335.14	2,642.55	2,675.64	2,683.44

(四) 期间费用的预测

1. 销售费用的预测

企业销售费用主要由职工薪酬、广宣及其他费用等组成，历年年度销售费用明细如下表：

历史年度销售费用分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年度	2018年	2019年	2020年	2021年1-10月
1	职工薪酬	50.49	61.97	67.56	88.78
2	广宣及其他费用	21.30	99.81	240.08	130.39
合计		71.80	161.78	307.63	219.18
占收入比例		0.11%	0.16%	0.22%	0.13%

对于销售费用的预测，根据不同的费用项目采用不同的方法进行预测。职工薪酬根据企业人员配置计划及工资薪酬水平预测；广宣及其他费用参考历史年度费用水平进行测算。预测结果如下：

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
1	职工薪酬	19.37	122.03	128.14	134.54	141.27
2	广宣及其他费用	60.00	250.00	270.00	290.00	310.00
合计		79.37	372.03	398.14	424.54	451.27
占收入比例		0.21%	0.11%	0.08%	0.08%	0.08%

2. 管理费用的预测

企业管理费用主要由职工薪酬、无形资产摊销费、折旧费、业务招待费、评估咨询费、会议费、劳务保安费、差旅费、企财险、办公费及其他费用等组成。历年年度管理费用如下：

历史年度管理费用分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年度	2018年	2019年	2020年	2021年 1-10月
1	职工薪酬	2,163.24	2,417.28	1,858.70	1,944.11
2	无形资产摊销费	372.27	459.69	310.07	155.56

3	折旧费	238.86	90.85	238.86	271.17
4	业务招待费	288.88	916.97	1,392.53	2,237.13
5	评估咨询费	510.46	573.26	414.68	191.69
6	会议费	396.22	376.69	287.06	347.53
7	劳务保安费	299.30	258.25	569.85	572.46
8	差旅费	85.93	164.06	167.99	212.33
9	企财险	80.49	257.12	216.71	189.55
10	办公费	255.73	530.80	526.26	469.96
11	其他	205.14	608.75	185.04	112.10
12	辞退福利(股份支付)	-	-	14,637.00	-
合计		4,896.50	6,653.73	20,804.73	6,703.59
占收入比例		7.79%	6.73%	14.93%	4.01%

(1) 职工薪酬根据企业未来年度人员配置计划及工资薪酬水平预测;

(2) 无形资产摊销费、折旧费根据评估基准日已有固定资产及无形资产, 结合未来资本性支出计划按企业的折旧、摊销政策进行预测;

(3) 企财险根据企业现有固定资产及未来资本性支出计划预测的资产规模参照历史年度费用水平测算;

(4) 对于其他费用(业务招待费、评估咨询费、会议费、劳务保安费、差旅费、办公费及其他费用等)参考历史年度费用水平, 结合未来年度收入考虑适度增长测算。

管理费用的预测结果如下:

管理费用预测表

金额单位: 人民币万元

序号	项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
1	职工薪酬	435.25	2,778.63	3,071.12	3,305.29	3,597.53
2	无形资产摊销费	31.34	157.04	231.11	213.16	100.00
3	折旧费	45.19	234.07	234.07	234.07	234.07
4	业务招待费	200.00	2,000.00	2,200.00	2,420.00	2,662.00
5	评估咨询费	20.00	457.00	494.00	534.00	577.00

6	会议费	55.00	360.00	396.00	436.00	480.00
7	劳务、保安费	95.00	714.00	785.00	864.00	950.00
8	差旅费	30.00	210.00	231.00	254.00	279.00
9	企财险	31.59	329.34	437.55	441.09	441.09
10	办公费	78.00	659.00	725.00	798.00	878.00
11	其他	15.00	232.00	255.00	281.00	309.00
合计		1,036.37	8,131.08	9,059.85	9,780.60	10,507.68
占收入比例		2.72%	2.35%	1.83%	1.82%	1.95%

3. 研发费用的预测

研发费用主要由能源费、职工薪酬、折旧费、委托开发费等组成。

根据国科发火〔2016〕32号《高新技术企业认定管理办法》规定，最近一年销售收入小于5,000万元（含）的企业，研究开发费用总额占销售收入总额的比例不低于5%；最近一年销售收入在5,000万元至2亿元（含）的企业，研究开发费用总额占销售收入总额的比例不低于4%；最近一年销售收入在2亿元以上的企业，研究开发费用总额占销售收入总额的比例不低于3%。对于研发费用的预测，在未来年度收入预测的基础上按规定的比例结合企业历史年度的比例调整进行测算。

研发费用的预测结果如下：

研发费用预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
研发支出	1,168.42	10,556.02	14,898.66	16,173.00	16,517.50
占收入比例	3.07%	3.06%	3.01%	3.01%	3.07%

4. 财务费用的预测

企业的财务费用主要为利息支出、利息收入、银行手续费及其他支出等构成。由于利息收入、银行手续费及其他金额较小，未来年度不予预测。

利息支出主要为借款支出，根据企业未来年度借款计划及还款计划

及贷款利率水平预测。

财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
利息支出	2,384.96	26,891.94	24,806.88	18,215.97	12,469.96
财务费用合计	2,384.96	26,891.94	24,806.88	18,215.97	12,469.96

（五）资产减值损失预测

资产减值损失主要为润泽科技按会计政策计提的应收款项坏账准备。根据企业的经营状况，以后年度发生坏账损失的可能性较小，以及减值损失并未实际支付，结合上述因素，不予预测。

（六）其他收益、营业外收支预测

润泽科技的其他收益主要为政府补助；营业外收入主要为资产处置利得等，营业外支出主要为公益性捐赠支出、滞纳金、行政罚款等。

由于未来年度政府补助的决策机制难以预计，资产处置、公益性捐赠等发生的非经常性或金额较小，不予以考虑。

（七）所得税预测

润泽科技于2020年11月5日通过河北省科技厅、河北省财政厅、河北省国家税务局、河北省地方税务局复审，取得高新技术企业证书，证书号GR202013001122，被认定为高新技术企业。依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条、《中华人民共和国企业所得税实施条例》第九十三条规定，润泽科技自2020年1月1日起三年内享受国家高新技术企业15%的企业所得税优惠税率。本次评估，假设未来企业可以继续取得高新技术企业认定，预测按15%的企业所得税率考虑。

计入当期损益未形成无形资产的研发费用(包括研发人员的工资和办公费用等)，按研发费用税前加计扣除的优惠政策抵扣当年的应纳税所得额。

根据《企业所得税法实施条例》第四十三条规定：企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照税法规定调整应纳税所得额。

（八）折旧摊销预测

固定资产主要包括房屋建筑物及构筑物、机器设备、车辆及电子设备等，无形资产为土地使用权和外购的办公软件等，按取得时的实际成本计价。按照评估对象固定资产、无形资产的折旧、摊销政策，以基准日固定资产、无形资产账面原值、公司未来发展规划所需资产投入、预计使用期、折旧摊销率等估算未来的折旧和摊销额。

折旧摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
折旧	73,764.07	153,355.51	8,814.70	10,119.06	3,079.86
摊销	74.60	416.59	490.67	472.72	359.56
合计	4,859.94	43,234.68	47,899.47	48,024.48	48,112.36

（九）资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。资本性支出包括两个方面，一是现有资产（包括固定资产、需要更新的无形资产）的更新性需要，二是规模增加需要的新增资本支出。

预测期内，润泽科技在建5个数据中心，其建设投资计划如下：

金额单位：人民币万元

数据中心名称	开工建设时间	预计投入使用时间	建筑面积(M2)	设计机柜数量	预计总投资金额(不含税, 不含利息)	
A8	2020年4月	2022年1月	45,272.60	6,000	29,000.00	工程装修
					28,000.00	设备
A11	2020年5月	2022年1月	41,726.34	6,000	27,700.00	工程装修
					27,000.00	设备
A9	2020年8月	2022年4月	41,726.34	6,000	27,700.00	工程装修
					27,000.00	设备
A10	2020年8月	2022年4月	41,726.34	6,000	27,700.00	工程装修

					27,000.00	设备
A12	2020年7月	2022年5月	41,726.34	6,000	27,700.00	工程装修
					27,000.00	设备
合计			212,177.96	30,000	275,800.00	

结合本次评估的假设前提和基础，在营业收入保持增长的前提下，维护投资支出主要是每年的设备软件购置和更新等；新增资本性支出为以上数据中心所需的资本性支出，根据投资计划及付款进度预测。评估对象未来的资本性投资如下表：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
维护资本性支出	13,662.36	25,100.00	1,500.00	3,500.00	3,000.00	48,112.36
新增资本性支出	60,101.70	128,255.51	7,314.70	6,619.06	79.86	-
合计	73,764.07	153,355.51	8,814.70	10,119.06	3,079.86	48,112.36

（十）营运资金增加额预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如企业正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。评估报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

现金：基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常持续经营，所需的年现金投入（最低现金保有量）应不少于1个月的付现成本总额。

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付款项以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收款项以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

1. 历史年度营运资金相关指标

了解、核实和分析营运资金测算相关各科目的发生情况，对其中的不正常因素、与经营业务不相关的款项进行剔除，在此基础上分析历史年度的营运资金和各款项周转率。见下表：

金额单位：人民币万元

项目\年度	2018年	2019年	2020年	2021年 1-10月
最低现金保有量	4,690.72	5,775.99	7,587.40	7,971.75
应收款项	9,162.83	11,776.04	19,124.64	28,101.00
周转率	6.86	9.44	9.02	8.49
其他流动资产——待抵扣进项税	14,927.92	20,744.42	26,216.89	23,425.63
其他应收款项	2,878.66	3,860.51	3,078.76	2,599.47
周转率	21.82	29.34	40.16	70.62
应付款项	14,149.51	17,974.75	43,047.43	42,706.63
周转率	2.78	3.18	2.14	2.14
营运资金	17,510.63	24,182.22	12,960.26	19,391.21
营运资金增加额	-	6,671.59	-11,221.95	6,430.94

2. 营运资金增加额计算

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到未来经营期各年度的营运资金增加额如下：

营运资金预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
最低现金保有量	9,659.08	14,520.08	19,498.21	20,341.66	19,901.40	19,901.40
应收账款	22,795.27	38,379.02	54,917.34	59,772.79	59,837.48	59,837.48
周转率	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00

其他流动资产——待抵扣进项税	30,514.87	43,169.71	37,215.84	30,412.27	22,520.96	22,520.96
其他应收款项	4,459.94	7,508.94	10,744.70	11,694.68	11,707.33	11,707.33
周转率	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
应付款项	37,605.98	67,675.78	92,028.74	97,941.84	97,719.70	97,719.70
周转率	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
营运资金	29,823.18	35,901.97	30,347.34	24,279.54	16,247.47	16,247.47
营运资金增加额	10,431.97	6,078.79	-5,554.63	-6,067.80	-8,032.08	-

(十一) 企业自由现金流量的预测

未来年度自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	永续
一、营业收入	38,080.01	345,411.20	494,256.06	537,955.10	538,537.34	538,537.34
二、减：营业成本	17,592.42	169,189.46	230,071.86	244,854.61	244,299.26	244,299.26
税金及附加	293.55	2,335.14	2,642.55	2,675.64	2,683.44	2,683.44
销售费用	79.37	372.03	398.14	424.54	451.27	451.27
管理费用	1,036.37	8,131.08	9,059.85	9,780.60	10,507.68	10,507.68
研发费用	1,168.42	10,556.02	14,898.66	16,173.00	16,517.50	16,517.50
财务费用	2,384.96	26,891.94	24,806.88	18,215.97	12,469.96	12,469.96
三、营业利润	15,524.92	127,935.53	212,378.12	245,830.74	251,608.23	251,608.23
四、利润总额	15,524.92	127,935.53	212,378.12	245,830.74	251,608.23	251,608.23
减：所得税	2,209.29	18,122.78	30,312.62	35,200.35	36,042.74	36,042.74
五、净利润	13,315.63	109,812.75	182,065.50	210,630.39	215,565.49	215,565.49
加：税后有息负债利息	2,027.22	22,858.15	21,085.85	15,483.57	10,599.47	10,599.47
六、息前税后净利润	15,342.85	132,670.90	203,151.35	226,113.96	226,164.96	226,164.96
加：折旧与摊销	4,859.94	43,234.68	47,899.47	48,024.48	48,112.36	48,112.36
减：资本性支出	73,764.07	153,955.51	8,814.70	10,119.06	3,079.86	48,112.36
减：营运资金变动	10,431.97	6,078.79	-5,554.63	-6,067.80	-8,032.08	-
七、企业自由现金流量	-63,993.25	15,871.28	247,790.75	270,087.18	279,229.54	226,164.96

七、折现率的确定

对于折现率，采用加权平均资本成本。由于自由现金流量代表了公司的现金流量在未扣除任何有关融资的资金流前的量。加权平均资本成

本是反映公司可获得的资金成本（负债和股本）以及对债权人和股东不同回报率上的杠杆影响的指标。所以一般采用加权平均资本成本（WACC）作为评估公司价值的折现率。

（一）加权平均资本成本

通常用于资产适合的整体回报率的方法为加权平均资本成本方法，WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中： E：评估对象目标股本权益价值；

D：评估对象目标债务资本价值；

Re：股东权益资本成本；

Rd：借入资本成本；

T：公司适用的企业所得税税率。

（二）权益资本成本

权益资本成本按资本资产定价模型（CAPM）求取，计算方法如下：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$
$$= R_f + R_{pm} \times \beta + a$$

其中：Rf：无风险报酬率；

Be：企业的风险系数；

Rm：市场期望收益率；

α：企业特定风险调整系数。

1. 无风险报酬率（Rf）的确定

无风险报酬率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率。无风险报酬率通常可以用国债的到期收益率表示。本项目采用评估基准日 2021 年 10 月 31 日剩余年限十年期以上的国债到期收益率作为无风险报酬率，取值为 3.84%（保留两位小数）。

2. 市场风险溢价 Rpm 的确定

($R_m - R_f$) 为市场风险溢价, 是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。

市场投资报酬率上海证券交易所和深圳证券交易所沪深 300 收盘价为基础, 计算年化收益率平均值, 经计算 2021 年市场投资报酬率为 10.80%。

2021 年 10 月 31 日无风险报酬率取评估基准日剩余年限十年期以上的国债到期收益率 3.84%, 则 2021 年 10 月 31 日市场风险溢价为 6.96%。

3. 风险系数 β 的确定

(1) 无财务杠杆风险系数的确定

鉴于评估对象主营数据中心业务, 根据同花顺查询的沪深 300 上市公司 Beta, 选择光环新网、数据港、奥飞数据、宝信软件等 4 家涉及数据中心业务的上市公司, 进行风险系数的分析比较, 测算出无财务杠杆的风险系数 (β_u) 为 0.7362。

可比上市公司 Beta

序号	证券代码	证券名称	BETA (u)
1	300383.SZ	光环新网	0.7568
2	603881.SH	数据港	0.7532
3	300738.SZ	奥飞数据	0.7909
4	600845.SH	宝信软件	0.6440
平均			0.7362

注: BETA (u) 为剔除财务杠杆调整 Beta 系数; 样本取样起始交易日期为评估基准日前 3 年 (起始交易日期 2018 年 11 月 1 日), 样本计算周期按“周”计算, 标的指数为沪深 300 指数。

(2) 企业有财务杠杆的 β 系数的确定

选取可比上市公司资本结构的平均值作为润泽科技目标债务资本占股权资本的比重（ $D/E=25.00\%$ ）。按照以下公式，将上市公司的无财务杠杆的 β 值，依照润泽科技的目标资本结构，折算成润泽科技的有财务杠杆的 β ：

计算公式如下：

$$\beta/\beta_u=1+D/E \times (1-T)$$

式中： β = 有财务杠杆的 β ；

β_u = 无财务杠杆的 β ；

D=付息债务现时市场价值；

E=股东全部权益现时市场价值；

T = 企业所得税率。

企业所得税为 15%，根据上述计算得出有财务杠杆的 β 为 0.8927。

4. 特别风险溢价 a 的确定

特有风险调整系数为根据被评估单位与所选择的对比企业在企业规模、经营管理、抗风险能力等方面的差异进行的调整系数。根据对润泽科技特有风险的判断，取风险调整系数为 1.75%。

	风险因素	风险高低	风险系数
经营风险	业务类型	中	0.00%
	企业规模	中	0.00%
	成长性及所处经营阶段	高	0.25%
	原材料（能源）供应	中	0.00%
	生产	中	0.00%
	销售	较高	0.25%
管理风险	经营管理及内部控制制度	较高	0.25%
	管理人才	较高	0.25%
财务风险	偿债能力（指标）	较高	0.25%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	较高	0.25%

	环保政策	中	0.00%
市场风险	供需变化	中	0.00%
	主要客户依赖	较高	0.25%
合计			1.75%

(1) 企业成长性及所处经营阶段：润泽科技发展速度较快，目前尚处于业务拓展阶段，未来年度新建项目较多，风险调整系统取 0.25%。

(2) 销售风险：润泽科技的经营业务及地区分布相比可比公司，分布范围较为集中，风险调整系统取 0.25%；

(3) 经营管理及内部控制制度：润泽科技的经营管理及内部控制制度与可比公司相比，需进一步加强完善，风险调整系统取 0.25%；

(4) 管理人才：由于润泽科技业务的快速发展，尚进一步加强经营管理人员的培养，风险调整系统取 0.25%；

(5) 偿债能力（指标）：润泽科技目前资产负债率较高，风险调整系统取 0.25%；

(6) 利率政策：润泽科技目前借款较高，相对可比公司有一定的利率风险，风险调整系统取 0.25%；

(7) 主要客户依赖：润泽科技目前客户较为集中，风险调整系统取 0.25%。

5. 权益资本成本的确定

根据上述的分析计算，可以得出：

$$\begin{aligned} Re &= Ra + \beta \times Rpm + a \\ &= 11.80\% \end{aligned}$$

(三) 借入资本成本（Rd）

借入资本成本取评估基准日润泽科技平均贷款利率 5.18%。

(四) 折现率（WACC）

加权平均资本成本是被评估单位的债务资本和权益资本提供者所要求的整体回报率。

我们根据上述资本结构、权益资本成本和付息债务资本成本计算加权平均资本成本，具体计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

$$= 10.32\%$$

八、经营性资产价值估算

经营性资产价值估算表

金额单位：人民币万元

项目\年度	2021年 11-12月	2021年	2023年	2024年	2025年	永续
企业自由现金流量	-63,993.25	15,871.28	247,790.75	270,087.18	279,229.54	226,164.96
折现率	10.32%	10.32%	10.32%	10.32%	10.32%	10.32%
折现系数	0.9918	0.9366	0.8490	0.7696	0.6976	6.7597
折现值	-63,468.51	14,865.04	210,374.35	207,859.09	194,790.53	1,528,807.28
经营性资产价值						2,093,227.78

九、基准日付息债务价值的确定

截至评估基准日，润泽科技经审计的付息债务 593,601.51 万元。

十、溢余资产、非经营性资产（负债）价值的确定

经资产评估专业人员分析，在评估基准日 2021 年 10 月 31 日，经审计后润泽科技账面有如下一些资产其价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

经核实，润泽科技评估基准日溢余资产、非经营性资产、负债如下：

金额单位：人民币万元

名称	账面值	评估值
溢余货币资金	89,819.73	89,819.73
其他应收款	往来款及其他	79,553.73
其他流动资产	代垫中介机构费	1,416.43
可供出售金融资产	廊坊市城郊农村信用合作联社	7,000.00
长期股权投资	广东润惠科技发展有限公司	10,000.00
		12,201.25
		10,272.10

长期股权投资	惠州润信科技发展有限公司	-	145.53
长期股权投资	广州广润信息科技有限公司	1,900.00	1,792.42
长期股权投资	江苏润泽信息科技有限公司	-	-4.37
长期股权投资	浙江泽悦信息科技有限公司	20,200.00	20,346.85
长期股权投资	重庆润泽智慧大数据有限公司	9,900.00	10,030.35
长期股权投资	润友科技发展（上海）有限公司	5,300.00	5,530.44
长期股权投资	兰州润融科技发展有限公司	1,980.00	1,964.76
长期股权投资	润泽文安信息科技有限公司	-	-
长期股权投资	润悦（龙门）科技发展有限公司	-	-0.14
长期股权投资	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	1,099.53	1,099.53
递延所得税资产		2,731.35	2,731.35
其他非流动资产	工程设备款	2,490.87	2,490.87
非经营性(溢余)资产小计		233,391.63	239,390.82
应付账款	工程设备款	66,112.21	66,112.21
其他应付款	往来款	251.10	251.10
递延所得税负债		19,892.46	19,892.46
非经营性(溢余)负债小计		86,255.77	86,255.77
非经营性资产(负债)和溢余资产(负债)净额		147,135.86	153,135.05

十一、评估结论

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性（溢余）资产价值-
非经营性（溢余）负债价值-付息债务价值

$$=2,093,227.78+153,135.05-593,601.51$$

$$=1,652,800.00 \text{（万元，取百万元整）}$$

经采用现金流折现方法（DCF）对润泽科技的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技的股东全部权益价值为 1,652,800.00 万元。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

在实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2021年10月31日持续经营前提下，润泽科技经审计后的账面资产总额966,006.97万元，负债总额为722,563.91万元，净资产（所有者权益）为243,443.06万元。

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的润泽科技资产总额为1,004,674.99万元，负债总额为722,563.91万元，股东全部权益（净资产）为282,111.08万元，评估增值38,668.02万元，增值率15.88%。

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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	271,791.62	271,791.62	-	-
2	非流动资产	694,215.36	732,883.37	38,668.01	5.57
3	其中：债权投资	7,000.00	12,201.25	5,201.25	74.30
4	长期股权投资	50,379.53	51,177.47	797.94	1.58
5	固定资产	491,504.20	493,680.20	2,176.00	0.44
6	在建工程	127,819.76	127,819.76	-	-
7	使用权资产	450.74	450.74	-	-
8	无形资产	11,838.92	42,331.74	30,492.82	257.56
9	递延所得税资产	2,731.35	2,731.35	-	-
10	其他非流动资产	2,490.87	2,490.87	-	-
11	资产总额	966,006.97	1,004,674.99	38,668.02	4.00
12	流动负债	160,662.72	160,662.72	-	-
13	非流动负债	561,901.19	561,901.19	-	-
14	负债总额	722,563.91	722,563.91	-	-
15	净资产（所有者权益）	243,443.06	282,111.08	38,668.02	15.88

评估增减值的原因如下：

1. 债权投资评估增值主要系被投资单位历史经营盈利结余，基准日评估价值高于其投资成本。
2. 长期股权投资评估增值主要系对股权投资单位采用成本法核算，本次评估对被投资单位评估基准日股东全部权益价值进行评估，股权投资单位成立时间较短尚处于建设期未产生收益，但被投资单位持有的土地使用权价格略有增长所致。
3. 固定资产评估增值，主要原因是：企业采用的会计折旧年限短于评估采用的经济耐用年限。
4. 无形资产评估增值主要是委估土地价格有较大幅度的增长以及对账面未记录的专利申请及著作权进行了评估。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后润泽科技股东全部权益价值评估值为 1,652,800.00 万元人民币整。与账面净资产（所有者权益）243,443.06 万元相比评估增值 1,409,356.94 万元，增值率 578.95%。

（三）两种方法评估结果分析

采用资产基础法和收益法得到润泽科技于评估基准日的股东全部权益的市场价值分别为 282,111.08 万元和 1,652,800.00 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 1,370,688.92 万元。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法从企业未来的盈利能力角度考虑，关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、客户资源、发展规划、经营能力等多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。

润泽科技主营数据中心业务，所处行业为国家“新基建”划分范围，受国家政策支持。润泽科技目前已建成投产 6 栋数据中心，根据市场及客户需求，在建或规划的新数据中心将逐步建成投入使用。其数据中心的规划分布符合国家加快构建全国一体化大数据中心协同创新体系指导意见的要求，符合引导数据中心集群化发展的思路，其数据中心集群具有规模化、集约化、可拓展性、稀缺性等特点。经过多年发展，润泽科技与主要客户建立了良好的合作关系，积累了丰富的经营经验，核心管理团队拥有丰富的管理和数据中心服务经验，专业基础较强，经验较为丰富。

从评估结果看，资产基础法仅能反映企业各项可确指资产的价值，不能合理反映出企业的人力资源、研发能力、销售渠道、客户资源等因素的价值，不能全面、合理地体现企业的综合盈利能力。在 5G、人工智能、工业互联网、大数据等行业高速发展的背景下，中国 IDC 行业发展前景较好，润泽科技具有较广阔的发展前景和持续增长的空间，未来预期持续盈利能力较强。而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，采用收益法的结论更具合理性。

综上所述，我们认为收益法的评估结果更能客观反映润泽科技的市场价值，因此本报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技股东全部权益价值评估值为 1,652,800.00 万元人民币，金额大写：人民币壹佰陆拾伍亿贰仟捌佰万元整。

二、评估结论成立的条件

（一）本评估结论是根据评估原则、依据、前提、方法和程序得出的，只有在评估原则、依据、前提、方法和程序不变的情况下成立。

(二)本次评估结论仅在相关资产的评估值可以通过资产的未来运营得以全额回收的前提下成立。

(三)本评估报告书用于本次评估的目的,不得用于其他目的。

(四)本评估结果是依据本次评估目的,以持续经营和公开市场为前提确定的现行公允价值,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其评估值的影响,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。

(五)本评估说明不考虑评估行为以外的法律问题,也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

(六)本评估中涉及的有关资料、数据均以委托人和产权持有者提供的数据、报表及有关资料为准,委托人和产权持有者对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责;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。

三、特别事项说明

以下情况可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序,仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二)由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料,是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三)资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核

实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（五）评估师在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，评估师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，在未借助任何检测仪器的条件下，对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，同时受条件所限，也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查。

（六）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技纳入评估范围的房屋建筑物部分产权证明尚在办理中。具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
A18 数据中心	钢混	2020 年 12 月	45,272.60
A7 数据中心	钢混	2021 年 4 月	45,272.60
合计			90,545.20

对于尚未办妥房产证的房屋建筑物，润泽科技承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠纷。其房屋面积是企业根据相关资料及现场测量面积申报的。

对企业申报面积，资产评估专业人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑上

述事项可能带来的影响。

(七)截止评估基准日,润泽科技主要资产抵押、质押的情况如下:

债权人名称	借款本金(万元)	起始日	截止日	抵押、质押、担保情况
北银金融租赁有限公司	39,700	2020/3/30	2027/3/30	1.润泽科技以其持有的柴油发电机组、蓄电池及UPS、机电设备、精密空调等固定资产设备提供抵押担保; 2.润泽科技以其持有的冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002664号、冀(2017)廊坊开发区不动产权第0008973号、冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003734号权证项下土地使用权提供最高额抵押担保; 3.润泽科技以其持有的A-3数据中心在建工程提供抵押担保; 4.润泽科技提供金额不超过1600万元押金担保; 5.润泽科技以其基于润泽国际信息港A-3、A-9数据中心机房享有的应收账款提供质押担保; 6.天童通信、周超男提供连带责任最高额保证担保
	39,750	2020/6/30	2028/6/30	
	39,800	2020/9/15	2027/9/15	
平安银行股份有限公司北京分行	120,000	2020/8/24	2024/5/21	1.房屋建筑物-廊开字第H6454号/廊开字第H6455号/廊开字第H6458号/廊开字第H6011号/冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号; 2.土地使用权-廊开国用(2016)第00051号/廊开国用(2016)第00053号/廊开国用(2016)第00054号/廊开国用(2011)第065号/冀(2019)廊坊开发区不动产权第0005875号; 3.润泽科技固定资产-设备-A1/A5数据中心设备/设备; 4.天童通信-通信管线; 5.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
上海浦东发展银行股份有限公司廊坊分行	55,000	2020/5/20	2030/5/18	1. 润泽科技和天童通信固定资产-设备; 2.土地使用权-冀(2020)廊坊开发区不动产权第0003725号; 3.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	24,000	2020/8/24	2030/5/18	
	53,500	2021/1/20	2026/12/25	
兴业银行股份有限公司廊坊分行	47,895	2020/9/18	2028/9/17	1.土地使用权-冀(2020)0003735号; 2.应收账款-中国联通河北省分公司、A-12数据中心项下其他所有承租方; 3.天童通信、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	37,105	2021/1/1	2028/9/17	
中国银行股份有限公司北京通州支行	70,000	2019/3/6	2026/3/31	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号; 2.人民币捌仟万元保证金及其质押期间孳息; 3.天童通信、周超男提供保证担保
	40,000	2021/2/9	2031/2/9	
	30,000	2021/5/28	2031/2/9	
合计	596,750	-	-	-

相关融资合同均在正常履行中,不存在逾期支付贷款的情形。本次评估,未考虑抵押事项对相关资产价值的影响。

(八)本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由润泽科技管理层制定,并经润泽科技以及委托人确认的基础上的。润泽科技对提供的

未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估师对做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，本评估报告是在润泽科技提供的预测数据资料的基础上做出的。资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(九)本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委托对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权交易行为而产生的相关税费。

(十一)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，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(一)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(二)当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

(三)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。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期



(一)本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

(二)本评估说明及报告书系为报告中所载评估目的所涉及的申报资产和负债提供价值参考依据，不得用于其他目的。未经委托人许可和公司同意，本评估说明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

(三)本评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则需取得批复后方可正式使用。

(四)本评估结论的使用有效期一年，即自 2021 年 10 月 31 日起至 2022 年 10 月 30 日止。