

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳中青宝互动网络股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产所涉及
广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2023)第 8916 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年五月九日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36
资产评估报告附件	37

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或

者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

深圳中青宝互动网络股份有限公司 拟发行股份及支付现金购买资产所涉及 广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受深圳中青宝互动网络股份有限公司的委托，对广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：本次评估目的是对深圳中青宝互动网络股份有限公司拟购买资产之经济行为所涉及广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益在评估基准日2022年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值；评估范围为广州宝云信息科技有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计50,712.59万元，其中：流动资产30,834.16万元，非流动资产19,878.43万元；账面负债总计34,689.86万元，其中流动负债14,267.57万元，非流动负债20,422.29万元；账面净资产16,022.74万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年12月31日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，广州宝云信息科技有限公司在评估基准日的股东全部权益，账面价值16,022.74万元，评估价值68,650.00万元，评估增值52,627.26万元，增值率328.45%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

深圳中青宝互动网络股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产所涉及
广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告正文

卓信大华评报字(2023)第 8916 号

深圳中青宝互动网络股份有限公司：

北京卓信大华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，对深圳中青宝互动网络股份有限公司拟实施购买资产行为涉及广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益在 2022 年 12 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳中青宝互动网络股份有限公司，被评估单位为广州宝云信息科技有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人

企业名称：深圳中青宝互动网络股份有限公司

法定住所：深圳市福田区华富街道新田社区深南大道 1006 号深圳国际创新中心(福田科技广场)D 栋五层

经营场所：深圳市南山区深圳湾科技生态园三期 10A 栋 21-23 层

法定代表人：李逸伦

注册资本：人民币贰亿陆仟叁佰陆拾柒万壹仟捌佰元整

企业类型：上市股份有限公司

主要经营范围：一般经营项目是：计算机软、硬件及网络系统的技术开发；电子通讯产品的技术开发及外观设计以及相关产品的销售和咨询服务(不含专营、专控、专卖商品及限制项目)；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；从事广告业务(法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的，需取得许可后方可经营)。许可经营项目是：因特网接入服务业务、信息服务业务(仅限互联网信息服务和移动网信息服务业务)；互联网游戏出版物；手机游戏出版物；广播电视节目制作经营。(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)

(二) 被评估单位

1、基本情况

企业名称：广州宝云信息科技有限公司

法定住所：广州高新技术产业开发区科学城开源大道 11 号科技企业加速器 C7 栋 1 楼(自主申报)

经营场所：广州高新技术产业开发区科学城开源大道 11 号科技企业加速器 C7 栋 1 楼(自主申报)

法定代表人：刘跃普

注册资本：人民币壹亿元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

广州宝云信息科技有限公司(以下简称“广州宝云”)于 2013 年 12 月 30 日成立，目前已取得广州市黄埔区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91440101087713088Y，初始注册资本 1,000 万元，由深圳市宝德科技有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：长期。

2019 年 6 月 19 日，广州宝云召开股东会，决议同意：广州宝云注册资本增

加至 10,000.00 万元，新增注册资本由原股东宝德科技认缴。

2019 年 6 月 20 日，广州市黄埔区市场监督管理局向广州宝云出具了《准予变更登记(备案)通知书》(穗埔市监内变字[2019]第 12201906190813 号)，决定准予变更登记(备案)。该次增加注册资本后，广州宝云的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例	实缴资本(万元)	出资比例
深圳市宝德科技有限公司	10,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2022 年 10 月 21 日，广州宝云召开股东会，决议同意：深圳市宝德科技有限公司将其持有的广州宝云 100%股权共计人民币 10,000 万元注册资本以 1 元的价格转让给深圳市速必拓网络科技有限公司。

2022 年 10 月 28 日，广州市黄埔区市场监督管理局向广州宝云出具了《准予变更登记(备案)通知书》(穗埔市监内变字[2022]第 12202210280279 号)，决定准予变更登记(备案)。本次股权转让完成后，广州宝云的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例	实缴资本(万元)	出资比例
深圳市速必拓网络科技有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

截至评估基准日，广州宝云的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例	实缴资本(万元)	出资比例
深圳市速必拓网络科技有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2、经营管理情况

主要经营范围：信息技术咨询服务；信息系统集成服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；非居住房地产租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。

经营管理结构：广州宝云由总经理负责公司经营管理活动，下设财务部、综合部、采购部、运维研发部等 6 个部门及 5 家全资子公司。

主要产品和服务：数据中心基础设施服务、数据中心运维服务、云计算产品经销和数据中心智能 AI 节能系统等。

3、长期股权投资情况

被评估单位长期投资情况如下：

单位：万元

序号	名称	成立日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	经营情况
1	广州宝云大数据技术有限公司	2019年8月16日	100.00	0.00	0.00	正常经营
2	深圳市宝云互联科技有限公司	2021年2月8日	100.00	200.00	200.00	正常经营
3	乐山宝云互联科技有限公司	2021年2月26日	100.00	0.00	0.00	正常经营
4	成都宝云信息技术有限公司	2022年5月13日	100.00	0.00	0.00	正常经营
5	北京中宝云信息科技有限公司	2022年7月1日	100.00	0.00	0.00	正常经营
合计				200.00	200.00	

4、公司近年财务状况

被评估单位近年母公司报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	27,622.00	28,231.16	30,834.16
非流动资产	12,900.81	23,351.97	19,878.43
资产总计	40,522.80	51,583.13	50,712.59
流动负债	4,138.11	5,537.61	14,267.57
非流动负债	18,030.56	27,171.63	20,422.29
负债总计	22,168.67	32,709.24	34,689.86
净资产	18,354.14	18,873.90	16,022.74
项目	2020年	2021年	2022年
营业收入	8,821.67	7,126.45	7,466.37
利润总额	2,988.82	558.95	1,367.85

净利润	2,607.33	519.76	1,148.84
经营性净现金流量	5,662.92	5,684.20	6,472.42

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	27,572.56	28,418.08	14,368.88
非流动资产	12,900.81	23,151.97	40,904.29
资产总计	40,473.36	51,570.05	55,273.17
流动负债	4,140.91	5,585.46	18,898.59
非流动负债	18,030.56	27,171.63	20,422.29
负债总计	22,171.47	32,757.09	39,320.87
净资产	18,301.90	18,812.96	15,952.30
项目	2020年	2021年	2022年
营业收入	8,821.67	7,368.34	7,947.33
利润总额	2,951.55	562.16	1,366.36
净利润	2,570.06	511.06	1,139.34
经营性净现金流量	5,663.81	5,498.09	6,488.70

广州宝云在本次评估基准日及前两年的财务报表业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了上会师报字(2023)第 6836 号无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人为交易关系，本次评估委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

根据《深圳中青宝互动网络股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议公告》，本次评估目的是对深圳中青宝互动网络股份有限公司拟购买资产之经济行为所涉及广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为广州宝云信息科技有限公司经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	308,341,631.25	流动负债合计	142,675,692.00
货币资金	33,528,273.23	应付账款	14,529,183.10
应收账款	45,939,094.42	预收款项	34,362.00
预付款项	201,113.21	合同负债	10,772,736.82
其他应收款	218,895,289.15	应付职工薪酬	327,365.45
存货	9,777,861.24	应交税费	5,405,682.90
		其他应付款	44,189,772.89
		一年内到期的非流动负债	66,016,133.05
		其他流动负债	1,400,455.79
非流动资产合计	198,784,306.19	非流动负债合计	204,222,885.48
长期股权投资	2,000,000.00	长期借款	80,205,333.33
固定资产	38,335,431.77	租赁负债	124,017,552.15
在建工程	422,184.40		
使用权资产	117,899,124.57		
长期待摊费用	38,718,913.79	负债合计	346,898,577.48
递延所得税资产	1,408,651.66	所有者权益合计	160,227,359.96
资产总计	507,125,937.44	负债及所有者权益合计	507,125,937.44

注：上表为母公司口径报表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	143,688,777.74	流动负债合计	188,985,864.31
货币资金	33,839,554.17	应付账款	46,645,672.42
应收账款	49,575,965.34	预收款项	34,362.00
预付款项	1,342,881.06	合同负债	23,304,749.49
其他应收款	5,590,841.03	应付职工薪酬	809,912.83
存货	53,325,252.38	应交税费	5,849,089.39
其他流动资产	14,283.76	其他应付款	44,925,489.34
		一年内到期的非流动负债	66,016,133.05
		其他流动负债	1,400,455.79
非流动资产合计	409,042,946.50	非流动负债合计	204,222,885.48

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
固定资产	38,335,431.77	长期借款	80,205,333.33
在建工程	422,184.40	租赁负债	124,017,552.15
使用权资产	117,899,124.57		
长期待摊费用	38,718,913.79	负债合计	393,208,749.79
递延所得税资产	1,449,958.64	归属于母公司所有者权益合计	159,522,974.45
其他非流动资产	212,217,333.33	所有者权益合计	159,522,974.45
资产总计	552,731,724.24	负债及所有者权益合计	552,731,724.24

注：上表为合并口径报表

本次评估对象和评估范围与委托人拟购买资产之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

广州宝云信息科技有限公司在评估基准日财务报表业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了上会师报字(2023)第 6836 号无保留意见审计报告。

本次评估被评估单位申报表外著作权 22 项，表外专利权 3 项(其中，实用新型 3 项)，主要包括：

(1)专利

截至 2022 年 12 月 31 日，广州宝云信息科技有限公司共取得 3 项专利，具体情况如下：

序号	名称	类型	专利号	申请日	授权公告日
1	一种电子数据存储装置	实用新型	ZL202220145956.0	2022年1月19日	2022年7月12日
2	一种多功能数据存储设备	实用新型	ZL202220146154.1	2022年1月19日	2022年6月21日
3	一种可拆卸的数据存储装置	实用新型	ZL202220146386.7	2022年1月19日	2022年6月21日

(2)软件著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，广州宝云信息科技有限公司共取得 22 项软件著作权，其中子公司广州宝云大数据技术有限公司取得 1 项软件著作权，均为企业自主研发取得，具体情况如下：

序号	软著名称	首次发表日期	登记公告日	登记号
1	宝云机房制冷自控系统[简称：机房制冷自控系统]V1.0	2019 年 7 月 30 日	2019 年 11 月 7 日	2019SR112646 4

序号	软著名称	首次发表日期	登记公告日	登记号
2	宝云数据中心UPS智能供电系统 [简称：数据中心UPS智能供电系统]V1.0	2019年7月16日	2019年11月4日	2019SR1115295
3	宝云智能运维安全保障系统[简称：智能运维安全保障系统]V1.0	2019年7月5日	2019年11月4日	2019SR1115290
4	宝云精密机房恒温恒湿控制系统 [简称：精密机房恒温恒湿控制系统]V1.0	2019年7月26日	2019年11月4日	2019SR1113853
5	宝云机房突发事件自处理系统 [简称：机房突发事件自处理系统]V1.0	2019年7月10日	2019年11月4日	2019SR1115243
6	宝云机房冷凝水循环控制系统 [简称：机房领凝水循环控制系统]V1.0	2019年4月25日	2019年11月15日	2019SR1158194
7	宝云数据中心漏电故障及报警系统[简称：漏电故障及报警系统]V1.0	2019年6月13日	2019年11月21日	2019SR1187263
8	宝云机房冷却节能控制系统[简称：机房冷却节能控制系统]V1.0	2019年8月7日	2019年11月14日	2019SR1154744
9	宝云机房热回收控制系统[简称：机房热回收控制系统]V1.0	2019年7月18日	2019年11月14日	2019SR1154999
10	宝云机房安全探测报警系统[简称：安全探测报警系统]V1.0	2019年6月24日	2019年11月14日	2019SR1154598
11	宝云数据中心智能蓄冷系统[简称：数据中心职能蓄冷系统]V1.0	2019年5月23日	2019年11月19日	2019SR1172842
12	宝云智能运维排班系统[简称：智能运维排班系统]V1.0	2019年3月12日	2019年11月19日	2019SR1167570
13	互联网+机房设备智慧巡检系统V1.0	2019年10月9日	2019年12月3日	2019SR1264413
14	数据机房灾备应用工具系统V1.0	2019年10月14日	2019年12月3日	2019SR1272631
15	机房防雷接地与采集分析系统V1.0	2019年10月23日	2019年12月3日	2019SR1272471
16	宝云企业级对象存储软件V1.0	2021年9月2日	2021年11月16日	2021SR1740598
17	宝云企业级分布式存储软件V1.0	2021年9月10日	2021年11月16日	2021SR1740597
18	宝云企业级文件存储软件V1.0	2021年9月22日	2021年11月16日	2021SR1740595
19	宝云私有云存储软件V1.0	2021年9月28日	2021年11月16日	2021SR1740655
20	宝云云储存数据迁移软件V1.0	2021年9月17日	2021年11月16日	2021SR1740757

序号	软著名称	首次发表日期	登记公告日	登记号
21	宝德红星智能能源管理系统 V1.0	2022 年 12 月 9 日	2023 年 2 月 15 日	2023SR024488 6
22	宝云 IDC 智能运维服务系统 V1.0	2019 年 08 月 20 日	2019 年 10 月 15 日	2019SR104575 6

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为上会师报字(2023)第 6836 号，出具日期为 2023 年 05 月 09 日。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末和利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

(一) 经济行为依据

1、2022年11月11日《深圳中青宝互动网络股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议公告》。

(二) 主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

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第四次修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订,自2020年3月1日起施行);

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第二次修订);

5、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

6、《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正,自2021年6月1日起施行);

7、《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正,自2021年6月1日起施行);

8、证监会166号令《上市公司重大资产重组管理办法》;

9、证监会【2014】108号令《上市公司收购管理办法》;

10、证监会【2018】36号公告修订《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》;

11、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》;

12、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》;

13、《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号)；

14、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则-企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则-无形资产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则-机器设备》；
- 12、中评协【2017】44号《知识产权资产评估指南》；
- 13、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 16、中评协【2017】49号《专利资产评估指导意见》；
- 17、中评协【2017】50号《著作权资产评估指导意见》。

(四) 权属依据

- 1、出资证明；
- 2、专利证；

- 3、著作权相关权属证明；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、被评估单位提供的其他权属证明文件(合同、发票等)。

(五) 取价依据

- 1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 广州宝云及子公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)；
- 4、 WIND 资讯资料；
- 5、 财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 6、 财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 7、 财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 8、 财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 9、 评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 10、 企业提供的可行性研究报告、初步设计及市场调查报告；
- 11、 企业提供的项目投资概算资料；
- 12、 企业提供的目前及未来预计市场销售价格；
- 13、 部分产品购销合同；
- 14、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

(六) 其他参考依据

- 1、 财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号--存货》等具体准则；
- 2、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 3、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

- 5、与本次评估相关的审计报告；
- 6、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑广州宝云自成立至评估基准日已持续经营数年，数据中心基础设施服务业务发展较好，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置

成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

(三) 收益法的技术思路和模型

本次评估采用的是合并口径收益法。本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

(四) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；

本次评估假设企业未来持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用
-研发费用-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$

式中：

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本结构比例

Wd：付息债务资本结构比例

T：适用所得税税率

上述资本结构(Wd/ We)数据，评估人员在分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估单位未来年度的融资情况，采

用可比公司的平均资本结构做为目标资本结构；确定资本结构时，已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性；

本次评估在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后， R_d 以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础调整得出。

其中，权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

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

R_f ：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率；

$MRP(R_m - R_f)$ ：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

R_m ：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

R_c ：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

4、非经营性资产(负债)、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产(负债)是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产(负债)；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

5、付息负债评估价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估主要采用成本法确定。

6、股权评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} \\ &\quad - \text{非经营性负债价值} - \text{付息负债价值} \end{aligned}$$

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业总资产价值} - \text{总负债价值}$$

$$\text{企业总资产价值} = \text{表内各项资产价值} + \text{表外各项资产价值}$$

$$\text{企业总负债价值} = \text{表内各项负债价值} + \text{表外各项负债价值}$$

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：银行存款、其他货币资金。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付款项、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除

应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付款项根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

包括：合同履行成本。

本次评估以企业申报的评估明细表为基础，对企业提供的施工合同资料进行审验、核实，核对企业财务记账凭证及原始凭单，抽查存货的合同，以确认存货的真实存在及所有权归属。本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 其他流动资产

为预缴个人所得税、维保服务费，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：长期股权投资、使用权资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

(1) 长期股权投资

包括：广州宝云对广州宝云大数据技术有限公司、深圳市宝云互联科技有限公司、乐山宝云互联科技有限公司、成都宝云信息技术有限公司、北京中宝云信息科技有限公司持股比例 100%的投资。

根据评估准则要求及子公司自身经营状况，本次评估对其全资子公司，选择恰当的评估方法进行整体评估。最后依据广州宝云对其持股比例，确定长期股权投资的评估价值。

(2) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费，确定重置成本。

国产设备重置成本的确定：

重置成本=购置价×(1+运杂费率+安装调试费率+基础费率)-进项税

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定购置价，确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以市场不含税二手价确定。

(3) 在建工程

在建工程为在建的设备工程。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估价值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，按照合理建设工期计算资金成本。

(4) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定，对租赁房产按租赁准则确认的租赁资产的账面净值。评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的租赁合同、原始凭证，对租赁费用的形成过程进行了合理分析。经分析，使用权资产发生额及摊销额无误，以核实后账面值确认评估价值。

(5) 无形资产

包括：专利权 3 项；软件著作权 22 项。

A、专利权及著作权

a、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为由于目前国内外市场上与被评估专利及软件著作权相同或相类似的较少，无法收集到可比交易案例，因此不适宜采用市场法；考虑到被评估专利及软件著作权的成本只反映了无形资产的投入，不能反映其对社会和企业的有用性，故不适宜采用成本法；由于专利及软件著作权在企业经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能带来经济利益，其收益预测资料可以取得，具备采用收益法评估条件。综上，本次评估采用收益法评估。

b、收入分成法技术模型

收入分成法是通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值的评估方法。

基本计算公式：

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

其中： P ——无形资产估值价值；

R_i ——第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i ——收益年期；

r ——折现率；

k ——专利权和著作权在收益中的分成率。

(6) 长期待摊费用

为 IDC 机房一期、二期数据中心加固工程、柴油发电机辅助品、总包工程等。

通过对长期待摊费用进行查验、测试，查看发生额及原始凭证，索取相关凭证合同，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定进行了取证核实，确定长期待摊费用账面价值的真实、完整性。本次评估对 IDC 机房一期、二期的线路、消防、工程、加固工程等待摊费用按照固定资产的评估方法进行评估，评估方法为：

评估价值=重置成本×综合成新率

重置成本=(建安工程造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税

对其他待摊费用按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。

(7) 递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备等形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估价值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估价值。

(8) 其他非流动资产

为被评估单位预付的机房成本，本次评估以核实后的账面价值确定评估价

值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(七) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现购买资产之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设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。

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

11、假设被评估单位未来能够在规定期限内继续享有相应的税收优惠政策。

12、假设被评估单位经营所租赁的资产，租赁期满后正常续期，并持续使用。

13、假设广州宝云信息科技有限公司拥有的广州加速器数据中心一期、二期未来能取得固定资产投资立项备案手续及固定资产投资项目节能审查意见。

14、广州加速器云计算数据中心扩容项目(广州加速器数据中心三期)已取得广东省企业投资项目备案证，本次评估假设被评估单位广州加速器云计算数据中心扩容项目在开工建设前能取得广东省发改委出具的节能审查意见，2024年广州宝云信息科技有限公司的三期机房能够如期建设，投入运营。

15、广州宝云信息科技有限公司与中国电信股份有限公司广东分公司签订

的《广州加速器数据中心合作协议》合作期限到 2024 年 1 月 26 日，假设广州宝云信息科技有限公司与中国电信股份有限公司广东分公司合同期满后，继续续约，不减少业务规模。

16、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人拟购买资产之目的所涉及广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，广州宝云信息科技有限公司账面资产总计 50,712.59 万元，评估价值 56,696.37 万元，评估增值 5,983.78 万元，增值率 11.80%；账面负债总计 34,689.86 万元，评估价值 34,689.86 万元，评估无增减值；账面净资产 16,022.74 万元，评估价值 22,006.52 万元，评估增值 5,983.78 万元，增值率 37.35%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	30,834.16	30,834.16	-	-
非流动资产	19,878.43	25,862.21	5,983.78	30.10
其中：长期股权投资	200.00	129.56	-70.44	-35.22
固定资产	3,833.54	5,082.09	1,248.55	32.57
在建工程	42.22	42.38	0.17	0.39
使用权资产	11,789.91	11,789.91	-	-
无形资产	-	1,354.00	1,354.00	-
长期待摊费用	3,871.89	7,323.40	3,451.50	89.14
递延所得税资产	140.87	140.87	-	-
资产总计	50,712.59	56,696.37	5,983.78	11.80
流动负债	14,267.57	14,267.57	-	-
非流动负债	20,422.29	20,422.29	-	-
负债总计	34,689.86	34,689.86	-	-
净资产	16,022.74	22,006.52	5,983.78	37.35

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，广州宝云信息科技有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值16,022.74万元，评估价值68,650.00万元，评估增值52,627.26万元，增值率328.45%。

（三）评估方法结果的分析选取

广州宝云的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 22,006.52 万元，采用收益法评估结果 68,650.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 46,643.48 万元，差异率为 211.95%。

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，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法

是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

广州宝云信息科技有限公司是高新技术企业，运营的广州加速器云数据中心是以国际 T3+标准建设的数据机房，项目一期、二期已投入运营机柜 2211 个，目前数据中心运行情况较好，有稳定客户资源。企业的价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项优惠政策、经营资质、业务平台、研发能力、技术积累、管理团队等重要的无形资源的贡献。资产基础法仅对各单项有形资产和部分可量化的无形资产进行了评估，尚不能完全体现各个单项资产组合对公司整体的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合产生出来的整合效应。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法价值内涵包含了企业难以量化的无形资产价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，收益法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

广州宝云信息科技有限公司的股东全部权益评估价值为 68,650.00 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为上会师报字(2023)

第 6836 号，出具日期为 2023 年 05 月 09 日。

(二) 权属瑕疵事项

本次评估不存在权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受到限制情况说明

本次评估不存在评估程序受到限制情况。

(四) 评估资料不完整情况说明

本次评估不存在评估资料不完整情况。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

截至评估基准日，被评估单位不存在法律、经济等未决事项。

(六) 被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

截止本次评估基准日，被评估单位抵押、质押及对外担保情况如下：

2020 年 7 月 21 日，广州宝云信息科技有限公司与广发银行股份有限公司广州分行签订编号为(2020)穗银综授额字第 000433 号-01 固定资产项目贷款合同，借款期限从 2020 年 7 月 21 日至 2024 年 7 月 20 日止，借款总金额为 20,000.00 万元。借款采取定期付息、分期还本的方式。截至 2022 年 12 月 31 日，该长期借款尚未归还本金为 14,000.00 万元。

根据广发银行股份有限公司广州分行与广州宝云信息科技有限公司签订的编号为(2020)穗银综授额字第 000433 号-担保 03 最高额动产抵押合同，广州宝云信息科技有限公司以广州数据中心一期和二期机房的动产为上述借款提供抵押担保，截至 2022 年 12 月 31 日，上述抵押物账面原值为 13,589.10 万元，账面净值为 7,138.22 万元。

根据广发银行股份有限公司广州分行与广州宝云信息科技有限公司签订的

编号为(2020)穗银综授额字第 000433 号-担保 04 应收账款质押登记合同, 广州宝云信息科技有限公司以对中国电信股份有限公司广东分公司的应收账款为上述借款提供质押担保, 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司上述被质押的应收账款账面余额 5,292.64 万元, 账面净值为 4,573.94 万元。

乐山宝云互联科技有限公司已与乐山未来城已就乐山市高新技术产业开发区回龙路 633 号 3、4、5 号楼房产签订了《商品房买卖合同(预售)》并在乐山市住房和城乡建设局进行登记备案手续, 由于所在园区尚未全部竣工, 因此暂无法办理不动产权证。截至评估基准日, 前述房屋所属地块处于抵押状态, 作为深圳市宝德投资控股有限公司贷款担保增信措施。

本次评估未考虑上述事项的影响, 提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

(七) 其他事项

1、广州宝云信息科技有限公司拥有的广州加速器数据中心一期、二期尚未取得固定资产投资立项备案手续及固定资产投资项目节能审查意见, 本次评估未考虑该事项的影响。提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

2、广州加速器云计算数据中心扩容项目(广州加速器数据中心三期)已取得广东省企业投资项目备案证, 根据《固定资产投资项目节能审查办法》, 被评估单位须在开工建设前取得广东省发改委出具的节能审查意见。本次评估假设 2024 年广州宝云信息科技有限公司的三期机房建设完成, 并投入运营, 如果受相关政策等因素的影响, 导致三期机房未能如期完成建设运营, 将会对评估价值造成重大影响, 应重新评估。提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

3、广州宝云信息科技有限公司与中国电信股份有限公司广东分公司签订的《广州加速器数据中心合作协议》合作期限到 2024 年 1 月 26 日, 本次评估假设广州宝云信息科技有限公司与中国电信股份有限公司广东分公司合同期满后, 继续续约, 不减少业务规模。如果合同期满后中国电信股份有限公司广东分公司不

再与广州宝云信息科技有限公司续约或减少合同规模，将会对公司的盈利能力造成不利影响，应重新评估。提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

（八） 期后重大事项

深圳市宝德投资控股有限公司与深圳市高新投集团有限公司及北京银行股份有限公司深圳分行签订了编号为委贷 C202300091 的《委托贷款单项协议》，贷款金额 25,000.00 万元。

2023 年 4 月 25 日，广州宝云信息科技有限公司与深圳市高新投集团有限公司签订《委托贷款质押合同》，广州宝云信息科技有限公司将其持有的乐山宝云互联科技有限公司 100% 股权作为质押物为上述贷款提供担保，质押担保的范围为深圳市宝德投资控股有限公司应当承担的债务本金 25,000.00 万元及相应的利息、复利、罚息、违约金、滞纳金等，质押期限为 2023 年 3 月 24 日-2026 年 6 月 24 日。本次评估未考虑该事项的影响。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报其他产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（九） 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（十） 本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

（十一） 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后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。

（十二）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（十三）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（十四）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二） 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三） 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评估对象可实现价格的保证。

（四）资产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，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 05 月 09 日。

资产评估师： (段少良)

资产评估师： (柳睿钊)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年五月九日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关文件复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。