

本报告依据中国资产评估准则编制

润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2026]第 1322 号



中联资产评估集团有限公司

二〇二六年四月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202601011
合同编号:	26010132A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2026]第1322号
报告名称:	润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司42.56%股权涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	6,453,300,000.00元
评估报告日:	2026年04月24日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	汪炫 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190182 王德民 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180291
汪炫、王德民已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年04月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	42
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、评估报告使用限制说明	55
十三、评估报告日	56
附件	58



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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



六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1322 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受润泽智算科技集团股份有限公司的委托，就润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权之经济行为，对所涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广东润惠科技发展有限公司股东全部权益，评估范围是广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和资产基础法对企业进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。



基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

广东润惠科技发展有限公司股东全部权益账面值 504,529.03 万元，评估值 645,330.00 万元，评估增值 140,800.97 万元，增值率 27.91%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

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。



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1322 号

润泽智算科技集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，就润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权之经济行为，对所涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。

(一) 委托人概况

名称：润泽智算科技集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：300442.SZ



住所：河北省廊坊市开发区楼庄路 9 号 1 幢九层

法定代表人：周超男

注册资金：163,434.3573 万元人民币

成立日期：2007 年 06 月 27 日

营业期限：2007 年 06 月 27 日至无固定期限

社会信用代码：91310000662495305D

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；互联网信息服务；基础电信业务。（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：人工智能行业应用系统集成服务；人工智能基础软件开发；人工智能公共服务平台技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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）

（二）被评估单位概况

1.企业基本情况

名称：广东润惠科技发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

法定代表人：祝敬

注册资金：58,363.92 万元人民币

成立日期：2020 年 04 月 22 日

营业期限：2020 年 04 月 22 日至无固定期限

社会信用代码：91440608MA54JTWU13

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；云计算设备销售；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）

2.历史沿革及股东结构

（1）有限公司设立

2020年4月22日，润泽科技发展有限公司注册成立广东润惠科技发展有限公司，注册资本10,000.00万元，实缴资本10,000.00万元。

2020年4月22日，佛山市高明区市场监督管理局作出“高明8核设通内字【2020】第2000107799号”《核准设立登记通知书》，同意广东润惠科技发展有限公司核准设立登记，并于当日向广东润惠科技发展有限公司核发统一社会信用代码为91440608MA54JTWU13的《营业执照》。

成立时广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如



下表:

表1 股东名称、出资金额及持股比例

单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

(2) 第一次增资

2023年3月16日,润泽科技发展有限公司作出股东决定,同意润泽科技发展有限公司以现金方式向广东润惠科技发展有限公司增资76,560.36万元,其中8,888.00万元计入注册资本,67,672.36万元计入资本公积;广东润惠科技发展有限公司的注册资本由10,000.00万元增加至18,888.00万元。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表:

表2 股东名称、出资金额及持股比例

单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	100	18,888.00	100
合计		18,888.00	100	18,888.00	100

(3) 第二次增资

2024年6月28日,润泽科技发展有限公司作出股东决定,同意广东润惠科技发展有限公司注册资本由人民币18,888.00万元增加至人民币23,893.32万元,同意西藏信托有限公司以人民币53,000.00万元增资款认购广东润惠科技发展有限公司新增的注册资本人民币5,005.32万元;超出注册资本的部分作为资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表:

表3 股东名称、出资金额及持股比例



单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	79.05	18,888.00	79.05
2	西藏信托有限公司	5,005.32	20.95	5,005.32	20.95
合计		23,893.32	100	23,893.32	100

(4) 第三次增资

2024 年 12 月 11 日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 944.40 万元，润泽科技发展有限公司以人民币 10,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，剩余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积；在润泽科技发展有限公司增资的基础上，再新增注册资本人民币 14,732.64 万元，由中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）、中国东方资产管理股份有限公司、中信证券投资有限公司、浙江宸浩贸易有限公司、魏巍合计以人民币 156,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表4 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	19,832.40	50.12	19,832.40	50.12
2	西藏信托有限公司	5,005.32	12.65	5,005.32	12.65
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	6.21	2,455.44	6.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	4.77	1,888.80	4.77
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	2.39	944.40	2.39
7	魏巍	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
合计		39,570.36	100	39,570.36	100

(5) 第四次增资

2025 年 3 月 11 日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议



同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 17,376.96 万元，由润泽科技发展有限公司以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）、广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）、央视融媒体产业投资基金（有限合伙）、光大金瓯资产管理有限公司、中国长城资产管理股份有限公司、安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）合计以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表5 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	西藏信托有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	魏巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金(有限合伙)	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业(有限合伙)	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金(有限合伙)	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心(有限合伙)	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

(6) 第一次股权转让



2025年7月17日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意西藏信托有限公司以人民币 53,180.20 万元的价格将其持有的 8.7894%的股权（对应注册资本 5,005.32 万元）转让给润泽智算科技集团股份有限公司。

股权转让后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表6 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	魏巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

（7）第五次增资

2025年9月26日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 1,416.60 万元，由央视融媒体产业投资基金（有限合伙）以人民币 15,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资



本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表7 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	48.87	28,520.88	48.87
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.58	5,005.32	8.58
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.21	2,455.44	4.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.62	944.40	1.62
7	魏巍	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.81	472.20	0.81
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.49	283.32	0.49
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	2,833.20	4.85	2,833.20	4.85
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.07	1,794.36	3.07
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.62	944.40	1.62
	合计	58,363.92	100	58,363.92	100

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例未发生变化。

3.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。2025 年营业收入 10,471.80 万元，利润总额 768.29 万元，净利润 475.81 万元。

上述资产与负债等数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

广东润惠科技发展有限公司近三年资产负债情况及经营状况见下



表:

表8 公司近三年资产负债及经营情况

单位: 人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	326,889.67	521,172.46	522,031.91
负债	240,095.58	216,566.27	17,502.88
净资产	86,794.09	304,606.19	504,529.03
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	-	934.64	10,471.80
利润总额	898.40	-1,665.34	768.29
净利润	691.69	-1,172.04	475.81
经营活动产生的现金流量净额	9,945.38	-2,304.54	-9,604.27
投资活动产生的现金流量净额	-68,036.67	-120,164.30	-52,434.31
筹资活动产生的现金流量净额	58,503.35	192,240.64	-7,417.58
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

4.核心业务情况

广东润惠科技发展有限公司以广东省重点项目一润泽(佛山)国际信息港为载体,专注于超大规模数据中心的开发、建设与运营,公司已取得增值电信业务经营许可证(B1-20211189)。广东润惠科技发展有限公司盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润,公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求,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,并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务,按约收取相应服务费用。

广东润惠科技发展有限公司润泽(佛山)国际信息港数据中心一期项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号,占地约 130 亩,规划建设 3 栋总建筑面积约 12 万平方米高等级数据中心,1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站。截至评估基准日,已建设 2 栋总建筑面积约 9 万平方米高等级数据中心,1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变




站，具有 1.2 万个 6.3kW 机柜服务的能力，于 2024 年开始运营投产。
尚在建设的为 1 栋建筑面积约 4 万平方米高等级数据中心，预计 2026 年投产运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力。

根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开工建设，预计 2028 年投产运营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，总占地面积约 100 亩，总建筑面积 114000 平方米，规划建设智算中心 1 栋，快速反应中心 1 栋，动力中心 1 栋；规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜，IT 设备总安装功率为 112.5MW。

5.主要产品及用途

公司主营 IDC 业务，通过与基础电信运营商合作或者与终端客户直签，为互联网、云厂商、AI 公司等头部终端客户提供服务。

序号	产品类别	产品用途	产品图示
1	数据中心服务	向客户提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365×24 小时不间断机房环境，以满足终端客户计算需求。	

6.主要产品的工艺流程图或主要服务的流程图

公司主要服务的流程图如下：



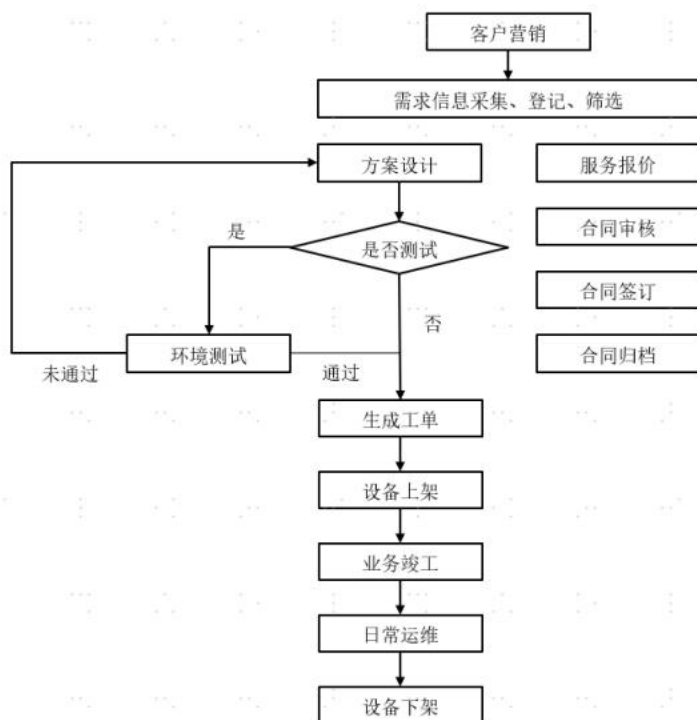


图 1: 主要服务流程图

7.组织机构及人员情况

广东润惠科技发展有限公司组织架构设综合办公室、财务部、工程部、机电建设部、数据中心管理部、物业管理部、安保部、市场服务部 8 个部门。组织机构图如下图所示:



图 2: 组织架构图

8.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。



(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。委托人系被评估单位股东，拟发行可转换公司债券收购被评估单位其余 42.56%的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

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

二、 评估目的

根据《润泽智算科技集团股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告》（2026-008），润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%的股权。

本次资产评估的目的是反映广东润惠科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是广东润惠科技发展有限公司股东全部权益。评估范围为广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。其中，流动资产 238,984.23 万元，非流动资产 283,047.68 万元；流动负债 16,323.83 万元，非流动负债 1,179.05 万元。

上述资产与负债数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007号标准无保留意见审计报告，本次评估是



在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中被评估单位的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

（一）主要实物资产概况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司报表资产总额 522,031.91 万元，纳入评估范围内的实物资产账面值 275,057.66 万元，占评估范围内总资产的 52.69%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点：

1.实物资产的分布情况

实物资产主要分布在被评估单位生产经营厂区内，地址为广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号润泽（佛山）国际信息港。

2.实物资产的使用现状

（1）存货

存货主要是数据中心的备品备件，存放于广东润惠科技发展有限公司的仓库及生产区域内，截至评估基准日，实物存货数量较多，周转情况良好，不存在明显的积压情况。

（2）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产共 23 项，其中建筑物 7 项、构筑物 16 项，均为广东润惠科技发展有限公司自建，坐落于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，大部分建（构）筑物于 2023 年-2025 年建成。房屋建筑物具体包括 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、110KV 变电站、东门门房和南门门房，共计 7 项；构筑物包括蓄冷罐基础、柴油发电机组



基础、厂区道路、篮球场和厂区围栏等，共计 16 项。

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，已于评估基准日前取得房产证的房屋为 6 项，为 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、东门门房和南门门房，建筑面积共 104,595.89 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司；已于评估报告日前取得房产证的房屋为 1 项，为 110KV 变电站，建筑面积共 5,293.52 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。已取得房产证的房产详见下表：

表9 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-1 数据中心	粤(2025)佛高不动产权第0026256号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 数据中心	42,104.04	2070/12/1
2	快速反应中心	粤(2025)佛高不动产权第0026257号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 快速反应中心	16,182.79	2070/12/1
3	快速反应中心人防工程	粤(2025)佛高不动产权第0026258号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 其他(人防工程)	3,200.66	2070/12/1
4	东门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026259号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
5	南门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026260号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
6	A-2 数据中心	粤(2023)佛高不动产权第0027284号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 工业	43,034.20	2070/12/1
7	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 变电站	5,293.52	2070/12/1

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

A.机器设备：共计 13,472 项，主要为柴油发电机、干式变压器、机



柜、冷冻水精密空调等设备。截至评估基准日，设备均正常使用。

B.车辆：共计 6 辆，包括别克牌 SGM6521UBA2 车、哈弗牌 CC6460AZ00A 车、博赫尔电动保洁车等，截至评估基准日车辆手续齐全、正常使用。

C.电子设备：共计 971 项，主要为电脑、西沃工业除湿机、监控设备及办公桌办公椅等，截至评估基准日，设备均正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为在建土建工程和工程物资。

在建土建工程主要为 A3 数据中心建设项目，截至评估基准日，A3 数据中心建设项目正在进行主体装修、改造的施工过程中，工期正常。其中主体工程—A3 数据中心单体建筑已取得粤（2025）佛高不动产权第 0026261 号不动产权证，建筑面积 43,010.15 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。取得房产证的房产明细如下：

表10 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-3 数据 中心	粤（2025）佛 高不动产权第 0026261 号	广东省佛山市 高明区荷城街 道海丰街 39 号	工业用地/ 数据中心	43,010.15	2070/12/1

工程物资共计 3 项，为 PDU、电脑主机设备，截至评估基准日，正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报评估的账面记录的无形资产为国有土地使用权；企业申报的账面未记录的无形资产主要为企业自研取得的专利权。

1.无形资产—土地使用权



截至评估基准日，纳入评估范围内账面记录的无形资产共 1 项，为企业取得的位于佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北的土地使用权，土地面积 87,272.13 平方米，已办理粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号《不动产权证书》。被评估单位土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表11 企业土地使用权一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用年限	用地性质	开发程度	面积(m ²)
1	粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号	宗地一	佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北	2020/12/2	50 年	工业用地	六通一平	87,272.13

2.无形资产—专利权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。具体明细如下：

表12 企业申报账面未记录的无形资产-专利权情况

序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
1	柔性防溅水保护罩	2024/11/5	CN202420628148.9	实用新型	授权
2	一种便于理线的数据中心机柜	2024/7/30	CN202322934711.3	实用新型	授权
3	一种具有人员靠近提醒功能的数据中心机柜	2024/6/28	CN202322556779.2	实用新型	授权
4	一种具有散热功率调节功能的数据机柜	2024/6/4	CN202322765880.9	实用新型	授权
5	服务器用防漏水保护罩	2024/5/17	CN202330574574.X	外观设计	授权
6	一种柴发预热系统柜	2024/4/9	CN202321899881.6	实用新型	授权
7	一种带有人员识别功能的数据中心机柜	2024/3/22	CN202322161759.5	实用新型	授权
8	服务器用防漏水保护罩	2024/3/15	CN202322403981.1	实用新型	授权
9	一种服务器机柜用存放架	2024/2/13	CN202322161781.X	实用新型	授权
10	柴发预热系统柜	2023/12/19	CN202330452639.3	外观设计	授权
11	弹力胶防溅水保护罩	2023/12/15	CN202330452635.5	外观设计	授权

除上述无形资产外，企业未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估范围内表外资产共计 11 项，均为专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

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）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告。

本次评估报告中润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目投资总额和盈利预测数据参考中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）中的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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. 《润泽智算科技集团股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告》（2026-008）。

（二）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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（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通过）；

5. 《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第二次修订）；

6. 《中华人民共和国专利法》（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二十二次会议于2020年10月17日修订）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

8. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

9. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；



11.《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）；

12.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14 号）；

12.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

13.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

16.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

17.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

18.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；



19.《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38 号）；

20.其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

- 1.不动产权证；
- 2.机动车行驶证；
- 3.专利权证书；
- 4.重要资产购置合同或凭证；
- 5.其他参考资料。

（五）取价依据

- 1.中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
- 2.委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3.《2025 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 5.重要业务合同、资料；
- 6.其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告；
- 2.中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）；
- 3.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 4.《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版



社)；

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

6.《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版)；

7.《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部于2006年2月15日颁布,2014年7月修订版)；

8.中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；

9.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是反映广东润惠科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。为润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权之经济行为提供价值参考。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金



货币资金包括库存现金和银行存款。

库存现金存放于被评估单位财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。人民币现金以盘点核实后账面值确定评估值，外币现金，以基准日汇率换算人民币确定评估值。

对银行存款的评估，评估人员采用所有银行存款账户向银行发函证方式证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

（2）应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料



和现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货包括产成品（库存商品），未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 产成品（库存商品）

存货-产成品主要为数据中心的备品备件，存货周转正常。

经调查，对于备品备件，其周转正常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料，与其账面值进行比对分析差异不大，账面价值基本反映了产成品的现行市场价值，故对该部分产成品以核实后的账面值确定评估值。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2. 固定资产

（1）固定资产-房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待估房屋建筑物的特点，主要采用重置



成本法进行评估。

根据建筑工程资料，采用决算调整法计算其建安造价，再加建设期间所发生的前期费用、贷款利率、合理利润，计算出建筑物的重置全价，并结合建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察情况判断其尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。计算公式为：

评估值=重置全价（不含税）×成新率。

1) 重置全价

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费+资金成本-可抵扣增值税。

A 建安造价的确定

建安工程造价：针对本次评估目的，评估人员查阅项目建设期合同、付款凭证及建设资料，核实历史实际发生成本，结算资料，剔除与建安造价无关的前期费用、待摊支出及其他不合理费用，确定归属于建筑物本体的历史建安成本；同时查阅建设期至评估基准日的建筑安装工程价格指数变动情况，采用指数调整法的预决算调整法估算评估基准日的建安工程造价。

B 前期及其他费的确定

依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文件的规定，全面放开建设项目专业服务价格，实行市场调节价。结合企业实际情况，前期费用和相关费用参照行业标准和地方相关行政事业性收费规定确定。

C 资金成本的确定



按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 20 日（参照评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

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

D 投资利润的确定

根据《房地产估价规范》，投资利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，由于本次项目评估对象较特殊且仅为房屋建筑物类资产，中国公开市场上没有单纯房屋（不含地）投资利润，故本次投资利润的内涵包括了土地在内的房地产投资利润。

E 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+前期及其他费（可抵扣增值税部分）/1.06×6%

2) 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：



成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价(不含税)×成新率

(2) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可查询到价格的旧设备,采用市场法进行评估。对于报废设备,采用报废回收价格作为评估值。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

其中重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

1) 重置全价的确定

A 机器设备重置全价的确定

a 设备购置价

国产设备购置价格的选取主要通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)和网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定;对少数未能查询到购置价的设备,比较同年代,同类型设备功能、产能,采取价格变动率推算确定购置价。此外,如果设备中包含独立采购其他的附属设备,通过向厂家询价、查询企业近期同类设备的采购价格及《机电产品报价手册》(2025)综合分析确定购置价,计入设备主体价格。

b 运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。计算公式如下:



设备运杂费=设备购置价×运杂费率

c 安装调试费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定，根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础计算安装调试费用；大型设备根据行业设备安装工程定额测算。计算公式如下：

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

若购置价包含安装调试费用，则不再重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d 基础费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费率按相关行业概算指标中规定的费率或参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

设备基础费=设备含税购置价×设备基础费率

e 前期及其他费

其他费包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费、联合试运转费等，是依据该设备所在地建设工程其他费标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×含税费率

前期及其他费(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×不含税费率

f 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整



体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费+前期及其他费(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

g 设备购置可抵扣增值税

根据(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》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、装置性材料费及领用工程材料器具费、前期及其他费等涉及的增值税。

B 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价(不含税)=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

a 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等



近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时，参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

b 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价/(1+13%)×10%。

c 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

C.电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。
重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2) 成新率的确定

A 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

B 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改



委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号) 的有关规定, 以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整。

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

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

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

其中 a: 车辆特殊情况调整系数

C 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

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

另: 直接按二手市场价评估的电子设备, 无须计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 成新率

3. 在建工程

1) 在建工程—土建

结合本次在建工程特点, 针对在建工程类型和具体情况, 采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时, 评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料, 与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈, 并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的, 实物质量达到了设计标准要求。对于尚未完工的工程项目, 开工时间距基准日较长的在建项目(合理工期超过六个月), 则需要考虑资金成本。在计算资金成本中, 非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的, 则不再重复计算。



纳入本次评估范围内在建工程，账面价值主要反映为材料费、设计费、管理费及施工工程费。经现场清查核实，账面价值中已包含贷款利息，故此本评估以清查核实后的账面值确定评估值。

2) 在建工程—工程物资

根据工程物资的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

评估人员核对了相关的合同及购货发票；对于在建工程-工程物资，由于其购入的时间较短，账面列示的成本能够基本反映其市场价值水平，故此次评估中以核实后的账面价值确定其评估值。

4.无形资产

纳入本次被评估范围的无形资产主要是账面记录的土地使用权和账面未记录的专利权。

1) 无形资产-土地

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权进行评估，具体方法介绍如下：

A 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

B 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指利用基准地价评估或更新成果，在将估价



对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

2) 无形资产-专利权

评估专利权的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国专利权市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；同时，由于被评估单位的专利权与企业盈利关联性较差，因而应用收益法对专利权进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权为企业自研且涉及的历史成本较为详实，故采用成本法对纳入评估范围内的专利权进行评估。

其计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × (1 - 贬值率)

其中：重置成本 = 人工成本 + 耗用物质材料价值 + 其他共摊费用 + 机会成本

机会成本 = (人工成本 + 耗用物质材料价值 + 其他共摊费用) × 研发周期 / 2 × 机会成本率

机会成本率 = 投入资本回报率 ROIC。

5. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，核实了递延所得税资产形成的原因、账面值，并查阅原始入账凭证、测算过程、计提依据等资料，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。



6.其他非流动资产

对其他非流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，核实了其他非流动资产形成的原因、账面值，并查阅原始入账凭证、测算过程等资料，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

7.负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的经审计报表估算其权益资本价值，本次



评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$



式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 可比上市公司的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$



W_e : 可比上市公司的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

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

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4.收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者



上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1.项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2.确定评估方案编制工作计划

与委托人充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3.提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4.辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委



估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、固定资产以抽查的形式进行盘点。同时，对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品所处行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行



必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

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

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。



(二) 特殊假设

1.国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

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

3.被评估单位在未来经营期内管理团队尽职尽责，核心人员保持稳定而不发生重大变化，并继续按照现有的经营管理模式持续经营。

4.被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，将依据基准日时的经营计划持续经营，且资产规模及其构成、主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制将按照基准日已确定的经营计划进行实施。

5.被评估单位未来在管理水平、市场竞争能力等方面可维持当前行业水平不发生重大变化。

6.被评估单位未来的生产经营场所不发生重大变化、开展业务所需的相关人力资源、上下游配套服务的取得及利用方式按照被评估单位管理层规划的方式实施。

7.本次评估假设广东润惠科技发展有限公司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。

8.本次评估假设广东润惠科技发展有限公司投建的润泽（佛山）国际信息港一期 A3 数据中心项目和润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目能够按照管理层规划及可行性研究报告建成投产。

9.广东润惠科技发展有限公司评估基准日已被认定为高新技术企业，考虑到此类高新企业一般情况下会持续进行研究与技术成果转化，本次评估假设广东润惠科技发展有限公司高新技术企业到期后仍能够继续申请高新企业的资格。

10.本次评估假设估值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。



11.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法和资产基础法，对广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日2025年12月31日的价值进行了评估。

(一) 广东润惠科技发展有限公司资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 522,031.91 万元，评估值 525,049.99 万元，评估增值 3,018.08 万元，增值率 0.58%。

负债账面值 17,502.88 万元，评估值 16,323.84 万元，评估减值 1,179.04 万元，减值率 6.74%。

净资产账面值 504,529.03 万元，评估值 508,726.15 万元，评估增值 4,197.12 万元，增值率 0.83 %。详见下表：

表13 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

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	238,984.23	238,984.23	-	-
2 非流动资产	283,047.68	286,065.76	3,018.08	1.07
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	226,595.80	228,836.87	2,241.07	0.99
6 在建工程	48,455.13	48,455.13	-	-



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	
7	无形资产	6,062.33	6,839.33	777.00	12.82
8	其他非流动资产	1,934.42	1,934.42	-	-
9	资产总计	522,031.91	525,049.99	3,018.08	0.58
10	流动负债	16,323.84	16,323.84	-	-
11	非流动负债	1,179.05	-	-1,179.05	-100.00
12	负债总计	17,502.88	16,323.84	-1,179.04	-6.74
13	净资产（所有者权益）	504,529.03	508,726.15	4,197.12	0.83

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 504,529.03 万元，评估值 645,330.00 万元，评估增值 140,800.97 万元，增值率 27.91%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 508,726.15 万元，采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 645,330.00 万元，两者差异 136,603.85 万元，差异率 26.85%。两种评估方法差异的原因主要是：

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

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取



被评估单位盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，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，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现在其所具备的技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场趋势支持被评估单位市场需求持续增长的大趋势下，收益法评估结果能够较全面地反映被评估单位依托并利用上述资源所形成的整体价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此，本次评估选用收益法评估结果作为润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权之经济行为的参考依据，由此得到广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日时点的评估价值为 645,330.00 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

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）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告。

本次评估报告中润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目投资总额和盈利预测数据参考中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）中的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。



(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的 1 项房屋建筑物 110KV 变电站未取得房屋所有权证，但已于评估报告日前取得该项房屋建筑物的粤（2026）佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。

本次评估未发现公司存在其他权属资料不全或权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，本次评估未发现存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(四) 抵质押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，本次评估未发现抵质押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(六) 重大期后事项

1.截至评估报告日，广东润惠科技发展有限公司已取得润泽（佛山）国际信息港二期项目土地的粤（2026）佛高不动产权第 0008377 号不动产权证。土地位于佛山市高明区荷城街道丽北路以南，海华路以西，土地面积 66,433.11 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表14 企业报告日后取得的土地使用权一览表



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用年限	用地性质	面积(m ²)
1	粤(2026)佛高不动产权第0008377号	宗地一	佛山市高明区荷城街道丽北路以南,海华路以西	2026/4/8	50年	工业用地	66,433.11

2.截至评估报告日,广东润惠科技发展有限公司已取得润泽(佛山)国际信息港一期项目 110kv 变电站的粤(2026)佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。110kv 变电站位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号,建筑面积共 5,293.52 平方米,证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。不动产权证的编号、位置、面积等主要土地登记情况如下表:

表15 企业报告日后取得的不动产证一览表

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	使用期限届满日
1	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/变电站	5,293.52	2070/12/1

3.截至评估基准日,广东润惠科技发展有限公司已于 2026 年 4 月 16 日取得《广东省能源局关于润泽(佛山)国际信息港二期项目节能报告的审查意见》(粤能许可[2026]32号)。

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项,本次评估未发现公司存在其他重大期后事项。

(七) 特别风险提示

1、行业竞争加剧的风险

近年来,数据中心行业竞争呈现结构性分化特征。传统低功率数据中心受前期供给过剩及技术改造壁垒较高影响,竞争较为激烈。但随着生成式 AI、大模型等应用加速落地,AIDC 市场算力需求井喷式爆发。2025 年以来,全球人工智能大模型领域进入技术突破加速、应用场景深化、资本密集涌入的关键发展阶段。大模型迭代与智能体规模化部署形成共振,智算中心需求呈爆发式增长。若公司未能持续提升自身在核心技术、智算运维、客户粘性、成本控制等方面的综合竞争力,迅速实现



从传统 IDC 业务向 AIDC 业务的升级迭代，可能面临客户流失、市场份额下降以及盈利能力受损的风险，从而对其经营业绩和可持续发展能力产生不利影响。

本次评估中未考虑行业竞争加剧出现重大不利变动对评估结果的影响。

2、下游客户稳定性的风险

虽然公司与主要客户拥有良好的业务合作关系且均签订了较为长期的合同，但如果未来出现主要客户经营策略、经营状况变化，或公司经营中发生严重运营事故导致声誉受损，或公司数据中心所在地区新增大量高质量数据中心，出现相关资源供应过剩等情形，将导致合同期满后主要客户不再与公司续约或减少合同规模，将对公司的盈利能力造成不利影响。

本次评估中未考虑下游客户出现重大不利变动对评估结果的影响。

3、客户集中度较高的风险

公司目前主营 IDC 业务。从行业特性来看，数据中心行业下游需求主要集中于头部互联网企业、云服务商及人工智能领域客户，需求向头部主体集中系行业普遍特征。上市公司层面已覆盖国内前三大互联网企业、头部云厂商及核心 AI 厂商，公司已成功拓展并服务多家头部互联网企业、电信运营商等优质客户，客户资源优质且具备行业代表性，导致报告期内公司前五大客户营业收入占比较高，客户集中度处于相对较高水平。若未来核心客户出现提前终止合作、合同到期不续约或缩减机柜采购规模等情形，将会对公司经营业绩产生不利影响。

本次评估中未考虑下游客户出现重大不利变动对评估结果的影响。

4、经营资质无法续期的风险

目前广东润惠科技发展有限公司已取得《中华人民共和国增值电信



业务经营许可证》，存在现有资质到期后，资质续期申请无法通过的可能，提请报告使用者注意相关风险。

5、电能利用效率（PUE）政策趋严带来的经营风险

目前，我国已相继出台一系列政策，持续加强对数据中心能效的管控力度。2024 年国家发展改革委等四部门发布《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》提出，到 2025 年底，全国数据中心平均 PUE 降至 1.5 以下，其中新建及改扩建大型和超大型数据中心 PUE 降至 1.25 以内；国家枢纽节点数据中心项目 PUE 不得高于 1.2；并加快推进低效数据中心节能降碳改造和“老旧小散”数据中心整合改造。若未来行业政策对数据中心 PUE 要求进一步提升，可能涉及公司更新替换设备，引入更为先进但成本较高的节能技术与设备，这将导致公司需要加大绿色节能方面投入，进而影响其业绩表现。

本次评估中未考虑电能利用效率（PUE）政策出现重大不利变动对评估结果的影响。

6、数据中心技术更新迭代风险

在人工智能技术高速发展的驱动下，数据中心行业正迎来全方位的技术变革，覆盖服务器硬件、高密度机柜、高速网络架构以及数据中心整体基础设施等关键领域。当前行业技术迭代节奏显著加快，机柜功率持续攀升，传统风冷散热模式加速向液冷技术升级，超节点架构、智算中心新型网络布局等前沿技术不断推陈出新，行业技术标准与应用需求持续升级。尽管目前行业内技术更新的阶段性投入规模相对有限，但若公司未来在技术研发、方案迭代及创新应用落地方面无法紧跟行业变革趋势，未能及时适配智算中心的升级转型需求，将可能面临技术路线滞后、现有设施适配性不足等问题，对公司经营效率及长远盈利能力构成潜在不利影响。



本次评估中未考虑数据中心技术更新迭代出现重大不利变动对评估结果的影响。

7、人才流失风险

公司拥有的核心管理团队和重要技术人员是维持其核心竞争力的关键来源之一。随着市场竞争的加剧，企业之间对人才的争夺将更加激烈，未来公司若不能持续保持对上述人才的吸引力，则将面临人才流失的风险，对公司的经营和业务稳定性造成不利影响。

本次评估中未考虑人才稳定性出现重大不利变动对评估结果的影响。

(八) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

截至评估基准日，本次评估未发现本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

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

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



3.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断、相关规划落实以及企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9.本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。



十二、 评估报告使用限制说明

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

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

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

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

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

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

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象



可实现价格的保证。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年四月二十四日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年四月二十四日



附件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007号标准无保留意见审计报告（复印件）；
- 3.中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）；
- 4.委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5.被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6.委托人及被评估单位承诺函；
- 7.签字资产评估师承诺函；
- 8.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(京财资评备(2022)0128号)（复印件）；
- 9.中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 10.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11.签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 12.资产评估委托合同（复印件）；
- 13.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

