

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州奥融科技有限公司
拟增资扩股事宜所涉及其
股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2025]第A0319号

资产评估报告编码：4444020005202500358



广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年五月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202500358
合同编号:	广东联信评估(2025)第250367号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2025]第A0319号
报告名称:	广州奥融科技有限公司拟增资扩股事宜所涉及其股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,502,312,900.00元
评估报告日:	2025年05月15日
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	罗丹 (资产评估师) 正式会员 编号: 44160030 陈日梅 (资产评估师) 正式会员 编号: 44190104
罗丹、陈日梅已实名认可	
	
(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: 2025年05月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人（被评估单位）和其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	33

第四部分 附件

- 一、收益法评估结果表
- 二、市场法评估结果表
- 三、《广州奥融科技有限公司关于资产评估事宜的函》（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日审计报告（复印件）
- 五、委托人（被评估单位）营业执照（复印件）
- 六、资产主要权属资料（复印件）
- 七、委托人（被评估单位）承诺函（复印件）
- 八、资产评估师承诺函（复印件）
- 九、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十一、从事证券服务业务资产评估机构备案名单（复印件）
- 十二、中国资产评估协会正式执业会员证书（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

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

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

（三） 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。

（四） 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） 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六） 评估对象涉及的未来经营规划由委托人（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。

（八）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必要的查验，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。

（十）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下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。

委托人（被评估单位）：广州奥融科技有限公司（以下简称：“奥融科技”）

评估目的：根据《广州奥融科技有限公司关于资产评估事宜的函》，奥融科技拟增资扩股事宜，需对其股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是奥融科技的股东全部权益价值，评估范围是奥融科技经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的无形资产。

价值类型：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压制的情况下，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。

评估基准日：2025年3月31日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：收益法、市场法

评估结论：本次选用收益法结论作为本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日2025年3月31日时，奥融科技的净资产账面价值为37,801.89万元，股

东全部权益的评估价值为 150,231.29 万元（大写：人民币壹拾伍亿零贰佰叁拾壹万贰仟玖佰元整）。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一）容城会计师事务所（特殊普通合伙）对奥融科技 2024 年 12 月 31 日、2025 年 3 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2025 年 3 月 31 日的经营成果进行了审计工作，并出具了《审计报告》（容诚审字[2025]510Z0166 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用人注意。

（二）截至评估基准日，奥融科技存在以下抵押、质押、担保保证事项，本次评估中，未考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响，特提醒报告使用人注意。

1、抵押、质押情况

截至评估基准日，奥融科技的抵押、质押情况如下：

序号	合同名称	抵押/质押合同编号	抵押人/出质人	抵押/质押财产
1	最高额抵押合同	GDY4795420230020	广州奥融科技有限公司	奥飞数据数字智慧产业园项目用地/房屋所有权，不动产权证号为粤（2023）广州市不动产权第 11052885 号，面积为 75,408.9712 m ²
2	最高额质押合同	GZY4795420210013	广州奥融科技有限公司	总投资约为 11.45 亿元的奥飞数据数字智慧产业园（一期）项目下游回款的应收账款
3	最高额质押合同	GZY4795420210014	广东奥飞数据科技股份有限公司	总投资约为 11.45 亿元的奥飞数据数字智慧产业园（一期）项目所有应收账款

2、担保保证情况

截至评估基准日，奥融科技的担保保证情况如下：

保证人名称	债务人名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
广东奥飞数据科技股份有限公司	广州奥融科技有限公司	800,000,000.00	2021 年 3 月 17 日	2028 年 12 月 31 日	否
冯康	广州奥融科技有限公司	800,000,000.00	2021 年 3 月 17 日	2028 年 12 月 31 日	否

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为二〇二五年五月十五日，是评估结论形成的日期。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2025]第 A0319 号

广州奥融科技有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资扩股事宜所涉及其股东全部权益价值在 2025 年 3 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）和其他评估报告使用人概况

（一）委托人（被评估单位）概况

1、基本情况

名称：广州奥融科技有限公司（以下简称“奥融科技”）

统一社会信用代码：91440101MA5D66293X

法定代表人：何宇亮

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：伍仟万元（人民币）

成立日期：2020 年 03 月 25 日

营业期限：2020 年 03 月 25 日至无固定期限

住所：广州市南沙区南沙街进港大道 8 号 1508 房（一址多照 2）

经营范围：信息系统集成服务；软件开发；软件外包服务；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。）（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2、历史沿革

奥融科技系由广东奥飞数据科技股份有限公司于2020年3月出资设立的有限责任公司，在广州市南沙区工商行政管理局注册，取得91440101MA5D66293X号企业法人营业执照，注册资本为人民币5000万元。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，奥融科技的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	广东奥飞数据科技股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

4、企业简介

奥融科技主要从事IDC服务（互联网数据中心服务），为客户提供机柜租用等服务。

5、公司近三年的财务状况

奥融科技近几年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总额	1,357,539,800.27	1,162,116,074.94	1,153,294,123.83
负债总额	1,106,102,692.29	795,978,266.86	775,275,220.39
净资产	251,437,107.98	366,137,808.08	378,018,903.44

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2023年度	2024年度	2025年3月31日
营业收入	49,729,624.32	189,284,794.29	56,386,391.37
营业利润	-31,973,193.36	24,413,179.72	13,645,992.76
净利润	-27,956,716.07	21,700,700.10	11,881,095.36

注：2023 年度数据来源于企业提供的财务报表；2024 年度、2025 年 1-3 月数据来源于容城会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]510Z0166 号无保留意见审计报告。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（五）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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人。

二、评估目的

根据《广州奥融科技有限公司关于资产评估事宜的函》，奥融科技拟增资扩股事宜，需对其股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是奥融科技的股东全部权益价值，评估范围是奥融科技经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	77,335,086.70	

序号	科目名称	账面价值	主要内容
2	货币资金	10,710,943.82	主要内容为银行存款
3	应收账款	13,543,292.25	主要内容为应收的 IDC 服务费
4	预付账款	10,921.35	主要内容为预付的工程款等
5	其他应收款	57,354.27	主要内容为押金、保证金等
6	存货	7,515,399.55	主要内容为变电站工程
7	其他流动资产	45,497,175.46	主要内容为待抵扣进项税
8	二、非流动资产合计	1,075,959,037.13	
9	固定资产	1,031,962,580.63	主要内容为房屋建筑物、机器设备和电子设备
10	无形资产	41,297,311.91	主要内容为土地使用权
11	递延所得税资产	2,699,144.59	主要内容为资产减值损失、未弥补亏损和政府补助
12	三、资产总计	1,153,294,123.83	
13	四、流动负债合计	164,038,375.95	
14	应付账款	20,498,141.81	主要内容为应付的工程款和服务费等
15	应付职工薪酬	263,313.78	主要内容为工资、奖金、津贴和补贴
16	应交税费	272,821.30	主要内容为应缴纳的房产税、土地使用税和印花税
17	其他应付款	2,261,245.89	主要内容为押金、保证金
18	一年内到期的非流动负债	140,742,853.17	主要内容为一年内到期的长期借款和长期借款利息
19	五、非流动负债合计	611,236,844.44	
20	长期借款	439,995,372.67	主要内容为向中国银行股份有限公司广州南沙科技园区支行的长期借款
21	长期应付款	167,076,667.50	主要内容为向广东奥飞数据科技股份有限公司的内部往来借款
22	递延收益	4,164,804.27	主要内容为 2023 年省级打好污染防治攻坚战（节能降耗）专项资金
23	六、负债合计	775,275,220.39	
24	七、净资产	378,018,903.44	

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，经容城会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货为变电站工程，账面价值 7,515,399.55 元。截至评估基准日，该项工程正在建设中。

2、房屋建筑物

本次评估范围的房屋建筑物为数字智慧产业园 1 号楼、2 号楼和 3、4 号楼厂房、门卫室共 5 幢房屋建筑物，均位于广州市南沙区智新五路 1 号的数字智慧产业园内，房屋建筑物面积合计 75,408.9712 m²，账面原值 696,259,912.48 元，账面净值 675,172,669.31 元。

(1) 建筑物权利状况

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (㎡)
1	粤(2023)	数字智慧产业园 1 号楼	广州市南沙区智新五路 1 号	广州奥融科技有限公司	工业	钢筋混凝土结构	7	2023/03	19,387.0624
2	广州市不动产权第	门卫					1	2023/03	34.1088
3	11052885	数字智慧产业园 2 号楼					7	2023/10	19,928.6812
4	号	3 号楼厂房					6	2024/11	19,387.1384
5		4 号楼厂房					7	2024/11	16,671.9804
合 计									75,408.9712

截至评估基准日，上述资产已经抵押给中国银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行。

(2) 建筑物勘查状况

序号	名称	结构	层数	装饰装修	门窗及设备设施	维护保养情况
1	数字智慧产业园 1 号楼	钢结混凝土	7	建筑贴石纹外墙砖，首层大堂天花为石膏艺术吊顶，公共区域内墙及天花刷乳胶漆，抛光砖地面；二层及以上办公区域内墙刷乳胶漆，天花为铝扣板，抛光砖地面；卫生间耐磨砖，贴瓷砖墙裙；楼梯铺花岗岩梯级砖，防滑条金刚砂，不锈钢扶手	自动玻璃门、铝合金玻璃门窗、水电及消防设施齐备，装有客梯 2 台	良好

序号	名称	结构	层数	装饰装修	门窗及设备设施	维护保养情况
2	数字智慧产业园 2 号楼	钢结混凝土	7	建筑贴石纹外墙砖，首层大堂天花为石膏艺术吊顶，公共区域内墙及天花刷乳胶漆，抛光砖地面；二层及以上办公区域内墙刷乳胶漆，天花为铝扣板，抛光砖地面；卫生间耐磨砖，贴瓷砖墙裙；楼梯铺花岗岩梯级砖，防滑条金刚砂，不锈钢扶手	自动玻璃门、铝合金玻璃门窗、水电及消防设施齐备，装有客梯 2 台	良好
3	4 号楼厂房	钢结混凝土	6	建筑贴石纹外墙砖，首层大堂天花为石膏艺术吊顶，公共区域内墙及天花刷乳胶漆，抛光砖地面；二层及以上办公区域内墙刷乳胶漆，天花为铝扣板，抛光砖地面；卫生间耐磨砖，贴瓷砖墙裙；楼梯铺花岗岩梯级砖，防滑条金刚砂，不锈钢扶手	自动玻璃门、铝合金玻璃门窗、水电及消防设施齐备，装有客梯 2 台	良好
4	3 号楼厂房	钢结混凝土	7	建筑涂外墙漆，内墙及天花为水泥，水泥地面；卫生间刷白	自动玻璃门、铝合金玻璃门窗、水电及消防设施齐备，装有客梯 2 台	良好

2、设备类资产

奥融科技设备类资产账面原值 417,945,432.69 元，账面净值 356,789,911.32 元，主要包括：

- (1) 铅酸蓄电池、高频 UPS、柴油发电机组和离心式冷水机组等日常生产设备；
- (2) 笔记本电脑等日常办公管理设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。以上设备主要存置于奥融科技的厂区内，企业有严格的设备管理和维护保养制度，生产设备整体维护保养良好，能满足工艺要求，运转稳定、正常。

3、无形资产——土地使用权

本次评估范围内的土地使用权为奥融科技持有位于广州市南沙区智新五路 1 号的

工业用地，原始入账价值 45,046,684.99 元，账面价值 41,297,311.91 元，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	证载权利人	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	证载面积 (m ²)	他项权利
1	粤(2023)广州市不动产权第11052885号	广州市南沙区智新五路1号	广州市南沙区智新五路1号	广州奥融科技有限公司	2021/02	工业用地	国有出让	50年，至2071年1月31日止	23,002.00	无

宗地东至中船东路，南至新联二路，西至云生五路，北至平高路，根据现场勘查，宗地为已开发用地，地上已建成上述房屋建筑物介绍中的 5 幢建筑物以及混凝土行车道路。土地开发程度达到宗地内外“五通”（通水、通电、通路、通讯、通下水），宗地内场地平整。

（三）企业申报的账面记录及未记录的无形资产

截至评估基准日，被评估单位申报账面未记录的无形资产为专利权和软件著作权，具体情况如下：

1、专利权

截至评估基准日，奥融科技申报的登记拥有的专利权具体情况如下表：

序号	无形资产内容	专利类型	专利号	授权日期	专利权人
1	适用于数据中心冷却塔节能补水装置	实用新型	ZL202420935522.X	2024/10	奥融科技
2	一种高防护型弹性负载均衡装置	实用新型	ZL202222459783.2	2023/04	奥融科技
3	一种远程数据安全加密方法及系统	发明	ZL202110393742.5	2022/03	奥融科技
4	一种用于工业互联网的边缘计算网关装置	实用新型	ZL202121225689.X	2021/10	奥融科技

2、软件著作权

截至评估基准日，奥融科技申报的登记拥有的软件著作权具体情况如下表：

序号	权利人	软件著作权名称	登记号	登记日期	取得方式
1	奥融科技	奥融轻量级物联网平台	2025SR0430917	2024/12	原始取得
2	奥融科技	奥融企业级云原生物联网平台	2025SR0315984	2024/06	原始取得
3	奥融科技	奥融分布式缓存服务平台	2024SR1882216	2023/11	原始取得

序号	权利人	软件著作权名称	登记号	登记日期	取得方式
4	奥融科技	奥融高效算力作业调配平台	2024SR1557081	2023/10	原始取得
5	奥融科技	奥融应用编排服务平台	2024SR0652466	2023/03	原始取得
6	奥融科技	奥融应用运维管理平台	2024SR0590647	2023/09	原始取得
7	奥融科技	奥融智算服务平台	2024SR0452903	2023/05	原始取得
8	奥融科技	奥融分布式任务调度平台	2024SR0449421	2023/07	原始取得
9	奥融科技	奥融一站式智能数据服务平台	2023SR0731574	2023/02	原始取得
10	奥融科技	奥融弹性伸缩服务平台	2023SR0731573	2023/03	原始取得
11	奥融科技	奥融数据湖探索平台	2023SR0731524	2022/12	原始取得
12	奥融科技	奥融 IoT 数据分析平台	2023SR0329061	2022/05	原始取得
13	奥融科技	奥融 IoT 边缘计算服务平台	2023SR0329062	2022/09	原始取得
14	奥融科技	奥融微服务引擎平台	2023SR0329060	2022/07	原始取得
15	奥融科技	奥融弹性负载均衡平台	2022SR1528828	2022/03	原始取得
16	奥融科技	奥融大数据可视化展示平台	2022SR1528829	2022/06	原始取得
17	奥融科技	奥融工业数据中台系统	2022SR0442334	2021/05	原始取得
18	奥融科技	奥融工业大数据智能决策平台	2022SR0441598	2021/07	原始取得
19	奥融科技	奥融弹性微服务平台	2022SR0319077	2021/10	原始取得
20	奥融科技	奥融应用型负载均衡系统	2022SR0292979	2021/06	原始取得
21	奥融科技	奥融工业应用开发平台	2021SR1920128	2021/04	原始取得
22	奥融科技	奥融工业互联网边缘计算平台	2021SR1744998	2020/08	原始取得
23	奥融科技	奥融工业大数据智慧云平台	2021SR1500254	2020/07	原始取得
24	奥融科技	奥融工业大数据决策分析平台	2021SR1339717	2021/04	原始取得
25	奥融科技	奥融智能制造协同平台	2021SR0482271	/	原始取得
26	奥融科技	奥融智能制造云平台	2021SR0482272	/	原始取得
27	奥融科技	奥融工业互联网智慧云平台	2020SR1624588	/	原始取得
28	奥融科技	奥融物联网智能管理系统	2020SR1624778	/	原始取得
29	奥融科技	奥融工业视觉智能平台	2020SR1624571	/	原始取得
30	奥融科技	奥融设备大数据云平台	2020SR1624569	/	原始取得

序号	权利人	软件著作权名称	登记号	登记日期	取得方式
31	奥融科技	奥融智能工业可视化决策平台	2020SR1624680	/	原始取得
32	奥融科技	奥融工业大数据智能采集平台	2020SR1624775	/	原始取得

（四）企业申报的表外资产

本次被评估单位除本评估报告所统计的上述无形资产外，未有申报其他表外资产及负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

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压制的情况下，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

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人（被评估单位）确定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、《广州奥融科技有限公司关于资产评估事宜的函》；
- 2、资产评估委托合同。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，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）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（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、《中华人民共和国企业所得税法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令[2019]第 714 号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

- 9、《财政部、国家税务总局、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）；
- 10、《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订）；
- 11、《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》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 12、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，2004 年 10 月 21 日）；
- 13、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号，2006 年 8 月 31 日）；
- 14、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628 号，1995 年 10 月 24 日）；
- 15、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号，2001 年 2 月 13 日）；
- 16、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，2008 年 1 月 3 日）；
- 17、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]第 109 号）。
- 18、《中华人民共和国专利法》（主席令第八号，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第三次修正）；
- 19、《中华人民共和国专利法实施细则》（2001 年 6 月 15 日国务院令第 306 号公布，2010 年 1 月 9 日第二次修订）；

20、《中华人民共和国著作权法》（主席令第二十六号，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通过）。

（三）准则依据

- 1、《企业会计准则》；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36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——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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》的通知（中评协[2017]49号）；
- 18、《著作权资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]50号）；



- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 20、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 21、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、奥融科技提供的企业法人营业执照、公司章程；
- 2、不动产权证；
- 3、专利权、软件著作权证书；
- 4、重要设备发票；
- 5、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、企业以前年度的财务报表；
- 3、企业经营情况统计资料；
- 4、企业成本费用分析资料；
- 5、企业提供的未来发展规划及预测；
- 6、各财经网站相关资料；
- 7、万得 wind 资讯金融终端；
- 8、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 9、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 10、当地房地产市场交易价格信息和征地、补偿信息；

11、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；

12、现场勘查及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

1、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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、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。采用收益法的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

奥融科技主要从事 IDC 服务（互联网数据中心服务），为客户提供机柜租用等服务，未来收入和相关成本费用可合理预测并量化，满足收益法应用前提条件。收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的管理能力、运营能力等无形资产在内的企业整体的综合获利能力，因此本次评估选择收益法进行评估。

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，由于奥融科技处于初创发展期，其所搭建的销售网络等无形资产、前期所投入的成本均难以在资产基础法中体现，因此本次评估不采用资产基础法进行评估。

目前国内资本市场有活跃的公开市场，相关同类型上市公司较多即公开市场上有可比的上市公司且相关市场数据比较充分，故本次评估采用市场法评估。

故本次评估确定采用收益法及市场法进行评估。

（二）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

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。收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，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。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，并且未来收益和风险能够预测及可量化。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。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和

付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。

本次采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（税后净利润+折旧和摊销+付息债务的增加（或减少）-资本性支出-净营运资金变动）。

（1）收益模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中： E ： 股东全部权益价值

P ： 经营性资产价值

C ： 非经营性资产、负债和溢余资产

其中： 经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ： 未来第 i 年的企业权益自由现金流量

R_{n+1} ： 未来第 $n+1$ 年的企业权益自由现金流量

r ： 折现率；

i ： 收益年期 $i=0.375, 1.25, 2.25, 3.25, \dots, n$

其中： 企业权益自由现金流量 R

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{付息债务的增加（或减少）} - \text{资本性支出} - \text{净营运资}$

金变动

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2025 年 4 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日）各年的企业权益自由现金流量；其次，预测后阶段被评估企业进入稳定期（2030 年至永续年限），保持前阶段最后一年（2029 年）的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的权益自由现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（2）折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$r = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c \quad (4)$$

式中： r ：权益资本报酬率；

R_{f1} ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

ERP ：市场超额收益率

R_c ：企业特定风险调整系数

（3）收益期限的确定

资产的价值体现在获取未来收益的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖被评估资产的整个收益期限。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

2、市场法方法说明

市场法是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位所属行业的上市公司较多，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用上市公司比较法评估。

运用上市公司比较法评估基本评估思路如下：

（1）分析被评估企业的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

（2）确定可比上市公司。主要结合主营业务、总资产、净资产、营业收入、净利润等进行比较筛选。

（3）分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括盈利能力、资产质量状况、经营能力、成长能力、风险管理能力等。

（4）对可比企业选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值比率。

（5）根据被评估企业的价值比率，在考虑缺乏市场流动性折扣的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

市场法常用的价值比率有市盈率(P/E)、市净率(P/B)、市销率(P/S)和企业倍数(EV/EBITDA)，由于本次评估的标的公司处于初创发展阶段，企业有一定的盈利能力，但其营业收入和盈利能力尚未充分体现，因此本次价值比率选用市净率(P/B)。其计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=（被评估单位相应参数×调整后价值比率）×（1-缺乏流动性折扣率）+非经营性资产（负债）净值

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，奥融科技专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估专业人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账卡 and 业务流程图等评估所需资料。

在奥融科技资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行盘点，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对资产的具体状况，包括质量、性能、

尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

3、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无重大变化。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

5、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

6、假设评估基准日后不存在对被评估单位造成重大不利影响的不可抗力因素。

（三）特殊假设

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

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致。

3、假设被评估单位目前取得的各项行业资质和指标批复在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质和指标批复持续有效；假设公司扩产相关行业资质及指标批复能根据计划节点顺利获得并顺利完成相关经营投资规划。

4、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

- 5、假定被评估单位的现金流入为平均流入，现金流流出为平均流出。
- 6、假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的经营能力。
- 7、假设评估基准日后被评估单位的经营能力和业务水平保持目前的水平、销售团队保持与经营发展相匹配。
- 8、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 9、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其近年的状态持续，而不发生较大变化。
- 10、被评估单位于 2023 年 12 月 28 日取得高新技术企业证书（证书编号 GR202344007656），本次评估假设被评估单位未来主营业务类型和结构不会发生重大变化，持续享受高新技术企业税收优惠政策。
- 11、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年中，且 4 年 1 期后的各年收益总体平均与第 5 年相同。
- 12、假设所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。
- 13、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

（一）运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，评估基准日 2025 年 3 月 31 日时，奥融科技净资产账面值为 37,801.89 万元，股权全部权益的评估值为 150,231.29 万元，评估增值 112,429.40 万元，增幅 297.42%。

（二）运用市场法评估结论

运用市场法，经过评估测算，评估基准日 2025 年 3 月 31 日时，奥融科技净资产账面值为 37,801.89 万元，股权全部权益的评估值为 143,560.00 万元，评估增值 105,758.11 万元，增幅 279.77%。

（三）评估结论分析和应用

本次收益法评估结果高于市场法评估结果 6,671.29 万元。

两种评估方法差异的原因主要是：收益法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。

市场法是通过与类似上市公司作为对比公司，分析被评估单位与参考企业的异同并对差异进行量化调整从而得到标的资产的市场价值的方法。这种方法受宏观环境和资本市场交易价格波动影响。

被评估单位的主营业务是互联网数据中心服务。市场法评估结果反映现行公开市场价值，评估思路是参照现行公开市场价值模拟股权评估对象价值，所考虑的流动性因素是市场公开市场历史数据分析、判断的结果，且市场法的结论会受到投资环境、投机程度以及投资者信心等因素的影响而造成波动。而收益法则是管理层根据企业实际经营情

况对未来做出的合理预期，同时评估人员结合企业历史经营情况进行分析核实，能更好的体现企业的内在价值。

综上所述，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估测算，评估基准日 2025 年 3 月 31 日时，奥融科技的净资产账面价值为 37,801.89 万元，股东全部权益的评估价值为 150,231.29 万元（大写：人民币壹拾伍亿零贰佰叁拾壹万贰仟玖佰元整）。（评估结论详细情况见评估明细表）

十一、特别事项说明

（一）容城会计师事务所（特殊普通合伙）对奥融科技 2024 年 12 月 31 日、2025 年 3 月 31 日的财务状况以及 2024 年度、2025 年 3 月 31 日的经营成果进行了审计工作，并出具了《审计报告》（容诚审字[2025]510Z0166 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用人注意。

（二）截至评估基准日，奥融科技存在以下抵押、质押、担保保证事项，本次评估中，未考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响，特提醒报告使用人注意。

1、抵押、质押情况

截至评估基准日，奥融科技的抵押、质押情况如下：

序号	合同名称	抵押/质押合同编号	抵押人/出质人	抵押/质押财产
1	最高额抵押合同	GDY4795420230020	广州奥融科技有限公司	奥飞数据数字智慧产业园项目用地/房屋所有权，不动产权证号为粤（2023）广州市不动产权第 11052885 号，面积为 75,408.9712 m ²

序号	合同名称	抵押/质押合同编号	抵押人/出质人	抵押/质押财产
2	最高额质押合同	GZY4795420210013	广州奥融科技有限公司	总投资约为 11.45 亿元的奥飞数据数字智慧产业园（一期）项目下游回款的应收账款
3	最高额质押合同	GZY4795420210014	广东奥飞数据科技股份有限公司	总投资约为 11.45 亿元的奥飞数据数字智慧产业园（一期）项目所有应收账款

2、担保保证情况

截至评估基准日，奥融科技的担保保证情况如下：

保证人名称	债务人名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
广东奥飞数据科技股份有限公司	广州奥融科技有限公司	800,000,000.00	2021 年 3 月 17 日	2028 年 12 月 31 日	否
冯康	广州奥融科技有限公司	800,000,000.00	2021 年 3 月 17 日	2028 年 12 月 31 日	否

（三）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（四）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估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。我公司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。

（五）评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（六）评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值

的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

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

(八)对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)评估过程中，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委托人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。

(十)评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（被评估单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

(十一)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十二)除上述已作披露外，评估报告不存在其它引用其他机构出具报告结论的情况、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形、评估程序受到限制的情形、评估资料不完整

的情形、评估基准日存在的法律、经济等未决事项以及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项、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以及本次资产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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

（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专业人员不承担责任。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。



十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二五年五月十五日，是评估结论形成的日期。

（本页以下无正文）

(本页为联信（证）评报字[2025]第 A0319 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州



资产评估师：罗 丹



资产评估师：陈日梅

