

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权
涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司
模拟股东全部权益

资产评估报告

君瑞评报字（2025）第 090 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二五年七月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747210007202500094
合同编号:	君瑞评约字(2025)第035号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	君瑞评报字(2025)第090号
报告名称:	深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益资产评估报告
评估结论:	3,361,000,000.00元
评估报告日:	2025年07月10日
评估机构名称:	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)
签名人员:	黄爱娟 (资产评估师) 正式会员 编号: 44190178 梁伟钧 (资产评估师) 正式会员 编号: 44190201
黄爱娟、梁伟钧已实名认证	
 (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: 2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	33
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制	43
十三、资产评估报告日	47
报告附件:	49

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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。

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。

深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权
涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司
模拟股东全部权益
资产评估报告摘要

君瑞评报字（2025）第 090 号

特别提示：

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。

深圳市宇顺电子股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）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、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人、被评估单位

委托人：深圳市宇顺电子股份有限公司（以下简称“宇顺电子”）

被评估单位：北京市房山中恩云数据中心项目公司（以下简称“中恩云项目公司”）

二、评估目的

深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权，需要对所涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为基于特定假设基础的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益；

本次评估范围为基于特定假设基础的北京市房山中恩云数据中心项目公司的模拟全部资产及负债。

本报告特定假设基础：

（一）模拟假设中恩云项目公司于 2023 年 1 月 1 日已经独立存在，并持续经营；

（二）中恩云项目公司模拟会计报表以北京申惠碧源云计算科技有限公司、中恩云（北京）数据科技有限公司、中恩云（北京）数据信息技术有限公司 2023 至 2025 年 3 月期间实际发生的交易或事项依据、相关会计资料为基础合并编制而成的。

（三）中恩云项目公司模拟会计报表业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告。本次评估申报的评估基准日资产负债数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2025 年 03 月 31 日。

六、评估方法

收益法、资产基础法。

七、评估结论

在持续经营前提下，经评估测算，北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益评估值为 336,100.00 万元（大写人民币叁拾叁亿陆仟壹佰万元整），较账面值 112,963.96 万元，增值额 223,136.04 万元，增值率 197.53%。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2025 年 03 月 31 日起至 2026 年 03 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权
涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司
模拟股东全部权益
资产评估报告正文
君瑞评报字（2025）第 090 号

深圳市宇顺电子股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）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、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准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

（一）委托人概况

名称：深圳市宇顺电子股份有限公司（以下简称“宇顺电子”）

统一社会信用代码：914403007576325280

地址：深圳市南山区粤海街道深圳市软件产业基地 1 栋 A 座 13 层 1302

法定代表人姓名：嵇敏

注册资本：28,025.3733 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2004 年 01 月 02 日

营业期限至：2029 年 01 月 02 日

经营范围：生产、销售液晶显示器（不含国家限制项目，生产场地另设）；销售电子仪器仪表、电子元器件、电脑、通信产品（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（凭资格证书经营），机械设备租赁（不配备操作人员的机械设备租赁，不包括金融租赁活动）；自有物业租赁。电子元器件制造；服装制造；租赁服务（不含许可类租赁服务）；劳动保护用品销售；劳动保护用品生产；仪器仪表制造；仪

器仪表销售；机械电气设备销售；电子产品销售；专用设备修理；环境保护专用设备销售；金属制品销售；消防器材销售；日用杂品销售；普通机械设备安装服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口；通信设备制造；显示器件制造；其他电子器件制造；仪器仪表修理；电气设备修理；通用设备修理；信息系统集成服务；五金产品零售；通讯设备销售；安防设备制造；服装服饰零售。建设工程施工；电气安装服务。

（二）被评估单位概况

本次评估中被评估单位北京市房山中恩云数据中心项目公司（以下简称“中恩云项目公司”）于评估基准日尚未成立，为根据本次评估目的、基于特定假设基础上进行模拟的被评估单位。

1、本报告特定假设基础

（1）模拟假设中恩云项目公司于 2023 年 1 月 1 日已经独立存在，并持续经营；

（2）中恩云项目公司模拟会计报表以北京申惠碧源云计算科技有限公司、中恩云（北京）数据科技有限公司、中恩云（北京）数据信息技术有限公司 2023 至 2025 年 3 月期间实际发生的交易或事项依据、相关会计资料为基础合并编制而成的。

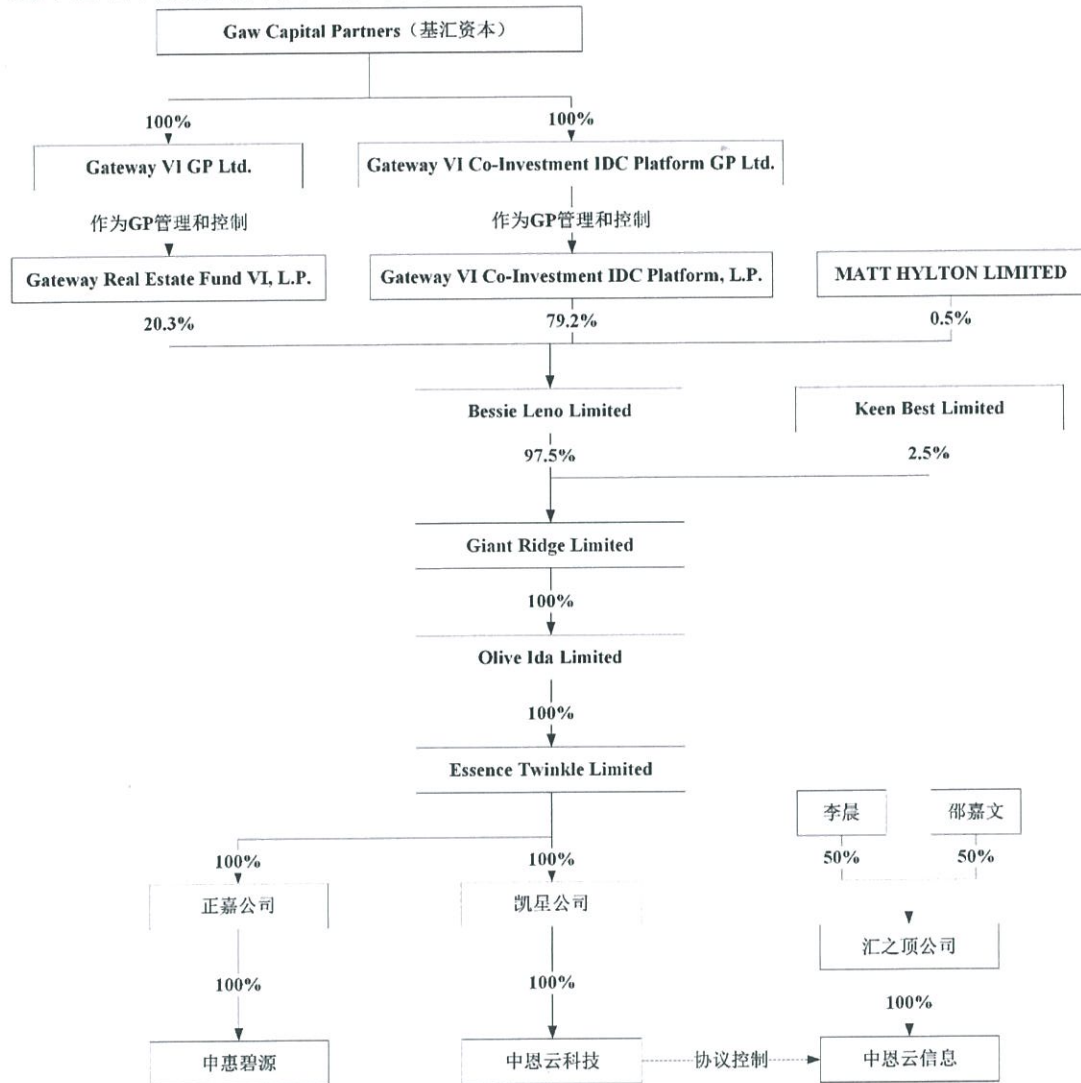
（3）中恩云项目公司模拟会计报表业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告。本次评估申报的评估基准日资产负债数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

2、模拟范围涉及企业

本次评估对象，模拟范围涉及企业有三家，分别为北京申惠碧源云计算科技有限公司（以下简称“申惠碧源”）、中恩云（北京）数据科技有限公司（以下简称“中恩云科技”）、中恩云（北京）数据信息技术有限公司（以下简称“中恩云信息”）。

正嘉有限公司（以下简称“正嘉公司”）持有申惠碧源 100%股权，凯星有限公司（以下简称“凯星公司”）持有中恩云科技 100%股权，正嘉公司和凯星公司均为 Gaw Capital Partners（以下简称“基汇资本”）通过境外投资关系而间接控制的主体；上海汇之顶管理咨询有限公司（以下简称“汇之顶公司”）则由基汇资本在中国境

内的两名管理层人员李晨、邵嘉文设立，汇之顶公司持有中恩云信息 100%的股权，根据汇之顶公司、中恩云科技与中恩云信息共同或分别签署的《独家购买权合同》《授权委托协议》《独家业务合作协议》《股权质押合同》等协议安排，基汇资本通过中恩云科技以协议方式控制中恩云信息。模拟范围涉及企业的股权结构图如下：



(1) 申惠碧源概况

①企业基本情况

名称：北京申惠碧源云计算科技有限公司

统一社会信用代码：91110111MA01MXKQ8Q

地址：北京市房山区大窦路 18 号院 6 号楼 1 至 3 层 101

法定代表人姓名：JOSEPHWAILEUKCHAN

注册资本：38,000.00 万元人民币

实缴资本：31,900.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：2019 年 09 月 29 日

经营范围：技术开发、技术推广、技术咨询（中介除外）、技术服务；基础软件服务；应用软件开发；数据处理；计算机系统服务；维修计算机；销售计算机软硬件及辅助设备、电子产品、机械设备、通讯设备（卫星接收设备除外）、五金交电（不含电动自行车）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；租赁建筑机械设备；物业管理；出租商业用房、办公用房；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）。

②企业的历史沿革

1) 设立

2019 年 9 月 29 日，由北京澳特舒尔保健品开发有限公司（以下简称“北京澳特舒尔”）作为唯一股东设立申惠碧源，申惠碧源设立时的认缴注册资本为 100.00 万元人民币。

2) 2019 年 12 月，增资

2019 年 12 月 16 日，北京澳特舒尔作出股东决定，将申惠碧源的注册资本由 100.00 万元增至 30,000.00 万元，北京澳特舒尔以其持有的位于北京市房山区大窦路 18 号院部分土地使用权、建筑物及其他附着物（该等不动产即为申惠碧源目前所拥有的土地使用权和房产）作价 323,828,748.00 元认缴申惠碧源新增的 29,900.00 万元注册资本。北京瑞欧房地产评估咨询有限公司就上述房地产出具了编号为“京瑞房地-2019-004-1”、“京瑞房地-2019-004-2”、“京瑞房地-2019-004-3”、“京瑞房地-2019-004-4”、“京瑞房地-2019-004-5”、“京瑞房地-2019-004-6”、“京瑞房地-2019-004-7”的七份《房地产估价报告》确认了相应房地产的评估结果。

3) 2020 年 7 月，增资

2020年7月15日，北京澳特舒尔作出股东决定，将申惠碧源的注册资本由30,000.00万元增至31,900.00万元，新增的1,900.00万元注册资本由北京澳特舒尔以货币资金认缴。

2020年8月15日，北京希文会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（希文验字[2020]第1113号），经审验：截至2020年8月15日，已收到北京澳特舒尔缴纳的注册资本（实收资本）合计31,900.00万元，其中货币2,000.00万元，实物资产22,500.00万元，土地使用权7,400.00万元。

4) 2020年8月，股权转让

2020年8月19日，北京澳特舒尔作出股东决定，将其所持申惠碧源100%股权转让给正嘉公司，转让完成后正嘉公司成为申惠碧源的唯一股东。

5) 2020年12月，增资

2020年12月10日，正嘉公司作出股东决定，将申惠碧源的注册资本由31,900.00万元增加至33,700.00万元，新增的1,800.00万元注册资本由正嘉公司以货币资金认缴。

6) 2023年12月，增资

2023年12月1日，正嘉公司作出股东决定，将申惠碧源的注册资本由33,700.00万元增加至38,000.00万元，新增的4,300.00万元注册资本由正嘉公司以货币资金认缴。

③基准日股东及股权结构情况

截至评估基准日，申惠碧源股东及股权结构如下：

序号	股东	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
1	正嘉有限公司	38,000.00	100.00%	31,900.00	100.00%
	合计	38,000.00	100.00%	31,900.00	100.00%

④公司经营情况

申惠碧源主要持有位于北京房山区大窦路18号院的房屋建筑物及土地使用权，目前出租给中恩云科技并获取租金收入，在本次模拟中相关收入成本将会抵销。

(2) 中恩云科技概况

①企业基本情况

名称：中恩云（北京）数据科技有限公司

统一社会信用代码：91110111MA00BAEW5X

地址：北京市房山区大窦路 18 号院 6 号楼 1 至 3 层 101

法定代表人姓名：JOSEPH WAI LEUK CHAN

注册资本：7,950.00 万美元

实缴资本：7,455.07 万美元（换算 50,914.37 万元人民币）

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：2017 年 01 月 10 日

经营范围：技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询（中介除外）；计算机软件开发；计算机系统集成；销售计算机软硬件及辅助设备、通讯设备（卫星接收设备除外）、电子产品；企业管理；出租商业用房、办公用房；租赁机械设备；物业管理。

②企业的历史沿革

1) 设立

2017 年 1 月 10 日，由林永清和庄伟共同设立中恩云科技，设立时的认缴注册资本为 1,000.00 万元人民币，其中林永清认缴 150.00 万元，庄伟认缴 850.00 万元。

中恩云科技设立时的持股结构为如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（人民币万元）	持股比例
1	庄伟	850.00	85.00%
2	林永清	150.00	15.00%
合计		1,000.00	100.00%

根据林永清与凯星公司于 2019 年 12 月 1 日签署的《股权转让协议》记载，庄伟所持有的中恩云科技 85% 股权系为另一自然人丁一代持。

2) 2019 年 11 月，股权转让

2019 年 11 月 12 日，中恩云科技召开股东会，决议同意庄伟将其所持有的中恩云科技 85% 股权转让给镇江中恩云企业管理咨询中心（有限合伙）。镇江中恩云企业管理咨询中心（有限合伙）系自然人丁一控制的有限合伙企业。

本次股权转让完成后，中恩云科技的持股结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额 (人民币万元)	持股比例
1	镇江中恩云企业管理咨询中心（有限合伙）	850.00	85.00%
2	林永清	150.00	15.00%
合计		1,000.00	100.00%

3) 2019 年 12 月，股权转让及增资

2019 年 12 月 11 日，中恩云科技召开股东会，决议同意镇江中恩云企业管理咨询中心（有限合伙）和林永清将其所持有的中恩云科技所有股权转让给凯星公司。转让完成后，凯星公司成为中恩云科技唯一股东。

凯星公司此后亦作出股东决定，将中恩云科技的注册资本币种由人民币变更为美元，并将注册资本增加至 2,100.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

4) 2020 年 10 月，增资

2020 年 10 月 21 日，凯星公司作出股东决定，将中恩云科技的注册资本由 2,100.00 万美元增加至 3,500.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

5) 2020 年 12 月，增资

2020 年 12 月 23 日，凯星公司作出股东决定，将中恩云科技的注册资本由 3,500.00 万美元增加至 5,000.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

6) 2021 年 9 月，增资

2021 年 9 月 16 日，凯星公司作出股东决定，将中恩云科技的注册资本由 5,000.00 万美元增加至 6,500.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

7) 2023 年 11 月，增资

2023 年 11 月 20 日，凯星公司作出股东决定，将中恩云科技的注册资本由 6,500.00 万美元增加至 7,000.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

8) 2024 年 4 月，增资

2024 年 4 月 25 日，凯星公司作出股东决定，将中恩云科技的注册资本由 7,000.00 万美元增加至 7,950.00 万美元，新增注册资本由凯星公司认缴。

③基准日股东及股权结构情况

截至评估基准日，中恩云科技股东及股权结构如下：

序号	股东	认缴金额 (万美元)	认缴比例	实缴金额 (万美元)	实缴比例
1	凯星有限公司 ENERGY SIGHT LIMITED	7,950.00	100.00%	7,455.07	100.00%
	合计	7,950.00	100.00%	7,455.07	100.00%

④公司经营情况

中恩云科技主要向中恩云信息提供信息技术解决方案、硬件设备及数据库的日常管理、维护、更新服务、专业技术人员培训服务、工程管理服务、机械设施设备的维护技术服务等，并以获取咨询服务收入，在本次模拟中相关收入将会抵销。

(3) 中恩云信息概况

①企业基本情况

名称：中恩云（北京）数据信息技术有限公司

统一社会信用代码：91110111MA01QF3931

地址：北京市房山区大窦路 18 号院 6 号楼 1 至 3 层 101

法定代表人姓名：汪梦涵

注册资本：1,000.00 万元人民币

实缴资本：0.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020 年 03 月 24 日

经营范围：经营电信业务；技术开发、技术咨询（中介除外）、技术服务、技术转让、技术推广；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务；应用软件开发；销售电子产品、通讯设备（卫星接收设备除外）、计算机软硬件及辅助设备、机械设备、家用电器、化工产品（不含危险化学品）；酒店管理；经济信息咨询；会议服务；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；翻译服务；租赁机械设备；设计、制作、代理、发布广告。

②企业的历史沿革

2020 年 3 月 24 日，由汇之顶公司作为唯一股东设立中恩云信息，中恩云信息设立时的认缴注册资本为 1,000.00 万元人民币。

③基准日股东及股权结构情况

截至评估基准日，中恩云信息股东及股权结构如下：

序号	股东	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
1	上海汇之顶管理咨询有限公司	1,000.00	100.00%	0.00	0.00%
合计		1,000.00	100.00%	0.00	0.00%

④公司经营情况

中恩云信息主要是对外提供机柜租赁服务。

3、经营情况

(1) 中恩云数据中心整体情况

申惠碧源、中恩云科技、中恩云信息实际共同经营中恩云数据中心。

中恩云数据中心位于房山区大窦路 18 号院，占地面积 54,333.36 平方米，共 3 栋数据中心外加两栋研发楼，建筑面积 83,494.95 平方米。

截至 2025 年 3 月 31 日，中恩云数据中心共有机柜数量 8,352 个，总功率为 73,044.46kw。数据中心电力为 20 万 KVA，机房等级被认定为标准国家 A 级机房/Tier3+、绿色认证 LEED 金奖-数据中心。

中恩云数据中心运营模式为：批发型、包电模式。

截止评估基准日，中恩云数据中心已全部达到可使用条件，并分别于 2021-2025 年 3 月逐步根据客户使用情况上架，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
一模组上架率	97%	97%	93%
二模组上架率	94%	94%	94%
三模组上架率	88%	83%	89%
四模组上架率	53%	83%	91%
五模组上架率	0%	1%	25%
上架功率(kW)	48,287.72	52,194.36	56,987.48
上架电流(A)	225,540.54	250,114.50	267,587.11
平均单价(元/A/月)	271.70	271.70	271.70
机柜服务收入	73,534.73	81,546.77	21,810.87

注：上架率为已上架开机运行机柜数量与总可上架机柜数量之间的比率；上架电流根据收入及单价折算。

(2) 资质情况

中恩云数据中心拥有的主要业务资质和机构认证具体如下：

序号	持有单位	证书名称	内容	证书/备案编号	核发机关	有效期限
1	中恩云信息	增值电信业务经营许可证	互联网数据中心业务（不含互联网资源协作服务）	B1-20201849	工信部	2030/5/19
2	中恩云科技	信息系统安全等级保护备案证明	第3级IDC 监控管理系统	11011199125-23001	北京市公安局房山分局	/
3	中恩云科技	数据中心场地基础设施认证证书(数据中心一模组)	增强级（GB50174-2017A级）	CQC25001478415	中国质量认证中心	2028/3/31
4	中恩云科技	数据中心场地基础设施认证证书(数据中心二模组)	增强级（GB50174-2017A级）	CQC25001462012	中国质量认证中心	2027/12/16
5	中恩云科技	数据中心场地基础设施认证证书(数据中心三模组)	增强级（GB50174-2017A级）	CQC25001462011	中国质量认证中心	2025/12/15
6	中恩云科技	数据中心场地基础设施认证证书(数据中心四模组)	增强级（GB50174-2017A级）	CQC230010480495	中国质量认证中心	2026/5/18
7	中恩云科技	数据中心场地基础设施认证证书(数据中心五模组)	增强级（GB50174-2017A级）	CQC24001457123	中国质量认证中心	2027/12/28

4、模拟历史财务状况

被评估单位近年模拟资产状况及经营状况如下：

表一：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 03 月 31 日
资产总额	266,478.50	321,209.36	316,841.41
负债总额	179,611.40	212,736.01	203,877.45
股东权益	86,867.10	108,473.35	112,963.96

表二：

金额单位：人民币万元

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
一、营业收入	73,534.73	81,546.77	21,810.87
减：营业成本	44,045.30	42,055.91	11,038.34
减：税金及附加	288.96	315.41	76.93
减：销售费用	2,206.02	2,446.38	654.31
减：管理费用	6,769.96	7,294.51	1,941.95
减：财务费用	7,343.74	6,292.01	1,685.00

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
加：其他收益	0.34	0.35	0.31
加：信用减值损失	-232.86	-12.21	-427.02
二、营业利润	12,648.24	23,130.67	5,987.63
减：营业外支出	0.00	-	-
三、利润总额	12,648.24	23,130.67	5,987.63
减：所得税	3,170.37	5,788.20	1,497.02
四、净利润	9,477.87	17,342.47	4,490.61

注：上述 2023 年至 2025 年 3 月财务数据业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告。

5、企业目前执行会计政策和税收政策

（1）财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）主要税项税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%
城市维护建设税	增值税	5%
教育费附加	增值税	3%
地方教育附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中无约定委托人以外的其他资产评估报告使用人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同书面确认的机构或个人不能成为本资产评估报告使用人。

二、评估目的

深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权，需要对所涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为基于特定假设基础的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为基于特定假设基础的北京市房山中恩云数据中心项目公司的模拟全部资产及负债。

1、评估基准日的中恩云项目公司表内模拟资产、负债具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产合计	833,637,998.04
货币资金	403,985,872.84
应收账款	219,635,501.34
其他应收款	325,487.05
其他流动资产	209,691,136.81
二、非流动资产合计	2,334,776,058.54
固定资产	2,210,835,021.50
在建工程	138,488.31
无形资产	105,526,758.62
长期待摊费用	14,826,799.89
递延所得税资产	3,448,990.22
三、资产总计	3,168,414,056.58
四、流动负债合计	383,308,586.55
应付账款	203,621,919.07
应付职工薪酬	300,988.48

项目	账面价值
应交税费	24,970,406.10
其他应付款	71,726,306.23
一年内到期的非流动负债	82,688,966.67
五、非流动负债合计	1,655,465,858.18
长期借款	1,655,465,858.18
六、负债总计	2,038,774,444.73
七、模拟股东权益合计	1,129,639,611.85

注：上述评估基准日模拟财务数据业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的表外资产。

3、本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产负债概况

1、货币资金

货币资金账面价值共 403,985,872.84 元，均为银行存款，其中人民币银行存款共 403,973,552.96 元，美元外币原币共 1,716.29 美元，按照基准日汇率折算成人民币 12,319.88 元。

2、应收账款

应收账款账面余额 231,195,264.58 元，坏账准备 11,559,763.24 元，账面价值 219,635,501.34 元，主要为应收客户机柜服务费款项。

3、其他流动资产

其他流动资产账面价值 209,691,136.81 元，主要为待抵扣进项税额。

4、固定资产

固定资产账面原值 2,518,527,402.64 元，账面价值 2,210,835,021.50 元，包括房屋建筑物类及设备类，具体情况如下：

（1）房屋建筑物类

房屋建筑物类包括房屋建筑物、装修及构筑物。

①房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 256,713,558.78 元，账面净值 229,671,748.57 元，共 8 项，建成于 2020 年至 2024 年间，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积 (m²)
1	暂无权证	10#楼夹层	房山区大窦路 18 号院 10 号 2 层	钢筋混凝土	2024 年 11 月	6,354.40
2	京（2020）房不动产权第 0014440 号	10#楼	房山区大窦路 18 号院 10 号-1 至 1 层 101	钢筋混凝土	2015 年 2 月	7,501.51
3	京（2020）房不动产权第 0014429 号	8#楼	房山区大窦路 18 号院 8 号楼-2 至 2 层 101	钢筋混凝土	2020 年 6 月	25,809.44
4	京（2020）房不动产权第 0014441 号	9#楼	房山区大窦路 18 号院 9 号 1 至 4 层 101	钢筋混凝土	2020 年 6 月	36,555.12
5	京（2020）房不动产权第 0014436 号	6#楼	房山区大窦路 18 号院 6 号楼 1 至 3 层 101	钢筋混凝土	2020 年 7 月	3,623.95
6	京（2020）房不动产权第 0014439 号	7#楼	房山区大窦路 18 号院 7 号楼 1 至 3 层 101	钢筋混凝土	2020 年 7 月	3,623.95
7	京（2020）房不动产权第 0014434 号	门卫 1	房山区大窦路 18 号院 11 号 1 层 101	钢筋混凝土	2020 年 7 月	38.84
8	京（2020）房不动产权第 0014430 号	门卫 2	房山区大窦路 18 号院 12 号 1 层 101	钢筋混凝土	2020 年 7 月	38.84
合计						83,546.05

标的物位于房山区大窦路 18 号院内，截止资产清查日，房屋建筑物维护保养良好，使用正常。委估房屋建筑物归北京申惠碧源云计算科技有限公司所有，其中序号 1 为加建夹层，正在办理产权证，序号 2-8 已取得产权证。上述房屋建筑物已全部抵押于中信银行股份有限公司北京分行，具体详见“十一、特别事项说明”。

②装修及构筑物

装修及构筑物原值为 810,944,247.27 元，账面净值 742,111,799.64 元，共 44 项，主要为基于房屋建筑物的基础上，为达到客户需要标准的数据中心进行的一系列外电、装修、改造等工程，建成于 2021 年至 2024 年间。

委估装修及构筑物依附于房屋建筑物，权属及抵押情况详见上述“①房屋建筑物”。

(2) 设备类

固定资产-设备类包括机器设备、办公设备

机器设备账面原值 1,440,316,516.03 元，账面净值 1,230,959,115.32 元，共 48754 项，为离心式冷水机组及控制柜、蓄冷罐和不间断电源等，购置时间 2021 年至 2024 年期间。

办公设备账面原值 10,553,080.56 元，账面净值 8,092,357.97 元，共 1214 项，为高清投影机、洽谈桌和洽谈椅等，购置时间 2021 年至 2024 年期间。

标的物分布于北京市房山中恩云数据中心厂区内，截止资产清查日，设备维护保养良好，使用正常。委估设备归属于被评估单位所有，已全部抵押于中信银行股份有限公司北京分行，具体详见“十一、特别事项说明”。

5、长期待摊费用

长期待摊费用账面原始发生额 25,648,928.62 元，账面价值 14,826,799.89 元，主要为待摊销的园林建设、研发楼装修费等费用的摊余价值。

6、长期借款

长期借款账面余额 1,655,465,858.18 元，主要为向中信银行股份有限公司北京分行的长期借款。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

评估基准日 2025 年 03 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，本次评估为评估，委托人根据本次经济行为涉及的时点，确定评估基准日。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）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通过）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号）；

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、《上市公司重大资产重组管理办法》（2023年2月17日中国证券监督管理委员会第2次委务会议修订）；

7、《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修正）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议修订）；

9、《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）；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号修订）；

11、《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）；

12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

- 1、委托人、相关单位营业执照及章程；
- 2、不动产权证书；
- 3、重要资产购置发票；
- 4、与委估资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料等。

（四）取价依据

- 1、被评估单位申报的模拟会计报表；

- 2、模拟范围涉及企业提供的资产历史与现行资产价格资料及财务资料；
- 3、被评估单位提供的经管理层批准的未来预测经营数据；
- 4、被评估单位提供的未来预测经营数据的依据资料及其他与评估有关的资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料、贷款市场报价利率；
- 6、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 7、同花顺金融数据库资料信息；
- 8、国家宏观经济状况、被评估单位所在行业及市场状况分析资料；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、其他相关的市场价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、委托人、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、现场勘查、核实资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- （2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；
- （3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测;
- (4) 企业能通过不断地自我补偿和更新, 使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、资产基础法

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。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估单位各单项资产能被确认, 取得的历史数据完整;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法, 以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系, 且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中, 需要根据经济行为的目的, 评估对象的具体状况等相关条件, 判断选择适当的评估方法。

(二) 评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规, 我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查, 实施了我们认为必要的其他程序, 在此基础上, 分别对市场法、收益法、资产基础法三种评估方法的适用性进行了分析判断。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多, 相似权益性资产交易市场尚不活跃, 相似交易对象信息尚缺乏透明度, 难以取得充分、可靠的经营财务数据; 在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多, 其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大, 不

具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

收益法是从所有者角度进行被评估单位股东全部权益价值的评估，是把由多个或多种单项资产组成的资产综合体所具有的整体获利能力作为评估对象，据此来判断被评估单位股东全部权益价值。本次从评估目的、收益法评估前提满足程度及企业历史财务数据完整性三方面对采用收益法评估适用性进行分析。

（1）评估目的判断

本次评估目的是中恩云项目公司拟收购股权，要对被评估单位的市场价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合被评估单位经营状况、未来获利能力等各方面因素把评估对象作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值，从而为更有利于配合本次评估经济行为的实现服务。

（2）收益法评估前提满足程度判断

根据对被评估单位模拟范围涉及企业的历史沿革、所处行业、目前经营情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位整体资产具有以下特征：

A.模拟范围涉及企业的资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

B.模拟范围涉及企业具备一定的经营管理经验，并形成了相对稳定的收入规模，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。

C.模拟范围涉及企业的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。

（3）企业资产记录及历史财务数据完整性判断

模拟范围涉及企业管理有序，会计核算健全，各项资产、负债记录完整、资料齐备，历史财务数据均经合规独立审计，可为企业未来经营预测提供参照。

因此，通过对上述分析，本次评估项目适宜采用收益法。

3、资产基础法适用分析

资产基础法是指以模拟范围涉及企业于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。模拟范围涉及企业的资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

经上述综合分析，本次采用收益法及资产基础法对被评估单位模拟股东全部权益进行评估。

（三）收益法介绍

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。本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法（DCF），其中，现金流采用企业自由现金流（FCFF）。具体方法为，以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上评估基准日的溢余资产和非经营性资产的价值后，减去非经营性负债、付息债务价值后，得到模拟股东全部权益价值。基本公式如下：

模拟股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营资产价值-非经营负债价值-付息债务价值

1、经营性资产价值

（1）计算公式

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} + \frac{NCF_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

式中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

n：明确的预测期；

i：预测期第 i 年；

NCF_i : 被评估单位未来第 i 年的预期自由现金流量;

NCF_{n+1} : 稳定期 (永续期) 第一年的预期自由现金流量;

r : 折现率;

g : 永续期增长率;

(2) 主要参数选取

① 企业自由现金流量计算如下:

预测期内每年企业自由现金流量=税后净利润+税后利息费用+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

实现收益的时点按年中折算。

② 收益年限的确定

被评估单位主营业务方向稳定, 运营状况比较平稳, 且该行业处于成熟稳定的运营周期内, 故明确的预测期选取确定到 2030 年, 即第一阶段为 2025 年 4 月至 2030 年, 第二阶段自 2031 年起为永续经营, 在此阶段被评估对象将保持稳定的盈利水平。

③ 折现率

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率, 是一种特定条件下的收益率, 说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为企业自由现金流量, 相对应的折现率口径应为加权平均投资回收率, 在实际确定折现率时, 采用了通常所用的 WACC 模型, 并通过被评估企业的实际情况和相应指标进行对比分析确定折现率数值。

折现率 (加权平均资本成本, WACC) 计算公式如下:

$$WACC = E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times Rd \times (1 - T)$$

式中: WACC——加权平均资本成本 (折现率或资本化率)

Re ——权益资本成本

Rd ——债务资本成本

E ——权益资本价值

D ——债务资本价值

A、债务成本 Rd 的求取

债务成本 R_d 参考市场利率+被评估单位自身特性调整的贷款上浮率确定。

B、权益资本成本的求取

采用资本资产定价模型进行测算，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta L \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场预期收益率（投资者期望的报酬率）

βL ——被评估单位权益系统风险系数

R_c ——企业特殊性风险调整系数

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta L = [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta U$$

式中： βL ：有财务杠杆的权益的系统风险系数

βU ：无财务杠杆的权益的系统风险系数

T ：被评估单位的所得税税率

D/E ：被评估单位的目标资本结构

④永续期增长率

结合企业经营情况，基于谨慎原则，本次评估不考虑永续期增长，在此阶段被评估对象将保持稳定的盈利水平。

2、溢余资产、非经营性资产和负债价值

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产。

非经营性资产负债是指与收益法评估中预测的经营收益无关的资产负债。

对溢余资产、非经营性资产价值进行单独评估，针对不同的资产负债类别与资产负债状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

3、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

（四）采用资产基础法评估企业申报的各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金为银行存款。货币资金经核查验证，以经核实后的账面价值确认为评估值。

2、应收款项

应收款项为应收账款、其他应收款。

应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额，通过核实原始凭证和纳税申报表，了解其他流动资产的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

4、固定资产-房屋建筑物类

常见的房地产评估方法有市场法、收益还原法、成本法三种方法。评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，参考国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

(1) 对于固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 2-8 建筑物（含土地）：

①评估对象属于经营性房地产，具有收益或潜在收益的房地产，能收集到一定反映评估对象（含土地使用权）未来使用年限内客观租金水平的相关资料。因此，可以选取收益法作为基本方法来求取其市场价值，评估对象账面值为专业用房改造前普通工业厂房状态价值，现使用收益法测算评估对象改造前价值。

②评估对象为工业及其配套用房，同类物业交易案例极少，不适用采用市场比较法。

③近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

(2) 对于固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物：

①评估对象固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物为专业用房改造，具备特殊性，不单独产生效益，不属于经营性房地产，区域无该类固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物单独出租案例，难

以收集到反映评估对象未来使用年限内客观租金水平的相关资料。因此，不适宜采用收益法。

②评估对象固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物为专业用房改造，具备特殊性，同类构筑物极少，无单独交易，不适用采用市场比较法。

③评估对象固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物为专业用房改造，具备特殊性，上述建筑物及土地使用权合并房地产采用收益法测算为专业用房改造前的房地产价值。专业用房改造涉及的评估对象固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1 建筑物、装修及构筑物成本组成及使用年限明晰，可参考市场价格确定为其重置单价并结合评估对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出评估对象的现状价格，故选取重置成本法求取评估对象价值。

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V——收益价格

A_n ——年净收益

Y_n ——报酬率

n——收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 搜集有关收入和费用的资料；
- 估算潜在毛收入；

- 估算有效毛收入；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的报酬率；
- 选用适宜的计算公式求出收益价格。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，具体来说，是求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场法的房地产评估，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

运用成本法评估应按下列步骤进行：

- A、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- B、估算重置价格或重建价格；
- C、估算折旧；
- D、求出积算价格。

5、固定资产-设备类

评估人员在被评估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。

(1) 设备的评估采用重置成本法评估。

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待估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，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。采用重置成本

法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式如下：

设备评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

设备的重置全价由设备购置费（建造成本）、运杂费、安装调试费及其他、资金成本构成。

a.设备购置价的确定

设备购置价主要通过向设备的生产厂家、代理商或经销商询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定购置价；不能从市场询到价格的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c.安装工程费及其他的确定

安装工程费参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度决定费率大小。

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，依据设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备自身特点进行计算。

对小型、无须安装的设备或设备销售价格已包含安装调试费用的，不考虑安装工程费及其他。

d.资金成本的确定

资金成本一般依据设备购置价、运杂费、基础及安装调试费和工程建设其他费用之和作为计算基础，根据合理建设工期和市场贷款利率计算确定；对于建设工期较短的设备资产则不予以考虑相关资金成本。

②成新率的确定

A、机器设备成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

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

B、办公设备成新率

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的办公设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。计算公式如下：

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

6、在建工程

在建工程账面价值核算内容为已使用但尚未验收结转的土建工程，评估专业人员了解在建工程的具体内容后，通过对现场勘察及核审其开工日期、结算方式、实际完工进度、工程量、相关合同签订、付款情况等；对于已投入使用但尚未验收结转的在建工程，根据性质按上述“固定资产—房屋建筑物类（装修及构筑物）”评估方法确定评估值。

7、长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估专业人员通过审核其合法性、合理性、真实性和准确性，以及费用支出和摊余情况，对存在后续权利或权益的根据上述“固定资产—房屋建筑物类（装修及构筑物）”评估方法确定评估值。

8、递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上进行评估。

9、负债

对企业的负债项目，根据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审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

我们首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外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、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组进驻现场对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了实地勘查，并针

对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、调查、查询、复核等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是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；

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

4、无不利影响假设：是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：是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。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

(1) 持续经营假设：企业在正常经营条件下持续经营，经营所必要行政许可资质可持续取得，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展；

(2) 业务稳定假设：企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

(3) 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；

(4) 一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

(5) 均衡经营假设：是假定被评估单位营业收入、成本费用均衡发生，构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

(6) 简单再生产假设：是假定被评估单位每年预计的（大修）维护的资本性支出可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

(7) 外部配套设施稳定假设：企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

(8) 收益期假设：公司章程未有经营期限约定，从企业管理层了解到，没有发现企业终止经营的任何理由，因此假设被评估单位未来收益期至无限期；

(9) 现金流假设：收益计算期以会计年度为准，假定在一个收益计算期内收支均匀发生；

(10) 数据真实假设：是假定被评估单位模拟财务报表能真实反映待估企业的实际状况。评估专业人员所依据的对比公司的财务报表、交易数据等均真实可靠；

2、企业资产状况假设

(1) 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

(2) 除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(3) 除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

3、本报告特定假设基础

(1) 模拟假设中恩云项目公司于 2023 年 1 月 1 日已经独立存在，并持续经营；

(2) 中恩云项目公司模拟会计报表以北京申惠碧源云计算科技有限公司、中恩云（北京）数据科技有限公司、中恩云（北京）数据信息技术有限公司 2023 至 2025 年 3 月期间实际发生的交易或事项依据、相关会计资料为基础合并编制而成的。

(3) 中恩云项目公司模拟会计报表业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告。本次评估申报的评估基准日资产负债数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

本资产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）评估结果

1、资产基础法评估结果

截止评估基准日，中恩云项目公司的模拟资产、负债状况如下：

资产账面值为 316,841.41 万元，评估值为 317,476.14 万元，增值额为 634.73 万元，增值率为 0.20%；负债账面值为 203,877.45 万元，评估值为 203,877.45 万元，无增减；模拟股东全部权益账面值为 112,963.96 万元，评估值为 113,598.69 万元，增值额为 634.73 万元，增值率为 0.56%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 03 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%
流动资产	83,363.80	83,363.80	-	-
非流动资产	233,477.61	234,112.34	634.73	0.27
资产总计	316,841.41	317,476.14	634.73	0.20
流动负债	38,330.86	38,330.86	-	-
非流动负债	165,546.59	165,546.59	-	-
负债合计	203,877.45	203,877.45	-	-
模拟股东全部权益	112,963.96	113,598.69	634.73	0.56

2、收益法评估结果

截至评估基准日，在持续经营前提下，经收益法评估，北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益账面值为 112,963.96 万元，评估值为 336,100.00 万元，增值额为 223,136.04 万元，增值率为 197.53%。

（二）评估结果的分析及运用

1、关于评估结果的分析

本次运用收益法对被评估单位模拟股东全部权益价值评估，评估结果为人民币 336,100.00 万元，运用资产基础法对被评估单位模拟股东全部权益价值评估，评估结果为人民币 113,598.69 万元，两者之间的差额为 222,501.31 万元，相差 66.20%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债估值，得出资产基础法下模拟股东全部权益的评估值，反映的是企业基于现有资产的重置价值；而收益法评估值是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的整体资产组合获利能力的大小。因此两者估值方法考虑的角度不同，得出的评估值结论也会有所不同。

我们认为，两个评估结果存在一定差异是合理的。

2、关于评估结果的选取

本次分别采用资产基础法和收益法对被评估单位评估基准日的模拟所有者全部权益价值进行估算，基于以下原因，我们选择收益法评估结果作为最终结论。

(1) 企业在经营过程中可能存在某些未能核算的无形资产，如：被评估单位拥有专营领域优势、管理技术团队、客户资源及企业商誉等，而资产基础法评估结果中没有包括企业未在账面列示的上述无形资产的价值。

(2) 收益法的评估结果是企业预期获利能力高低、获利风险的大小及获利期限长短的综合体现，其理论依据为效用价值论，即收益法评估结果是被评估单位所有有效资产价值的综合反映。

(3) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，可较客观地反映被评估企业资产的经营能力（获利能力）的大小，评估人员认为收益法所得结果更能反映中恩云项目公司股东全部权益的市场价值。

3、最终评估结论

根据以上分析及评估所得，最终采用收益法评估结果，本评估报告的评估结论为：

在持续经营前提下，经评估测算，北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益评估值为 336,100.00 万元（大写人民币叁拾叁亿陆仟壹佰万元整），较账面值 112,963.96 万元，增值额 223,136.04 万元，增值率 197.53%。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用人予以关注：

(一) 重要的利用专家工作及相关报告情况。

1、被评估单位评估基准日的模拟会计报表业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一专审字（2025）第 01004 号”标准无保留意见审计报告，被评估单位申报的评估基准日模拟资产负债数据亦以该审计报告为基础提交；

2、北京金科基汇信息技术咨询有限公司于 2023 年至 2025 年 3 月期间投入中恩云数据中心的“成本、费用支出明细表”业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一核字（2025）第 01009 号”专项审核报告；

3、北京金科云泰科技有限公司于 2023 年至 2025 年 3 月期间投入中恩云数据中心的“成本、费用支出明细表”业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“深正一核字（2025）第 01010 号”专项审核报告；

4、北京科智咨询有限公司出具的《北京市 IDC 市场托管服务费调研报告》；

5、北京智研钧略信息咨询有限公司出具的《北京地区 IDC 租赁价格案例调研简报》；

本次评估是在上述报告基础上进行。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估范围的固定资产-房屋建筑物序号第 1 项，为 10 号楼内部加层的更新改造增加建筑面积 6,354.40 平方米。该更新改造项目依据《北京市城市更新条例》第五十条的规定，已办理建设工程规划许可和建筑工程施工许可手续，暂未办理用地手续和不动产登记，待地价款补缴完毕后可申请办理更新不动产权证书。

本次评估依据被评估单位提供的《竣工及不动产综合测绘多测合一报告（2024 规自（房）建字 0010 号）》测绘的面积进行评估。

本次评估未考虑上述权属资料瑕疵对评估结论的影响，除上述事项外，我们未发现存在其他权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）本次评估中，我们参考和采用了被评估对象历史及评估基准日的模拟财务报表，以及我们在同花顺金融数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（四）评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑

的或未考虑的披露。

本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断。

除上述事项外，我们未发现存在其他评估程序受到限制的情形。

（五）评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们未发现存在评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们也未发现存在相关未决事项。

（七）抵押、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特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、借款合同及其抵押、质押情况

2021年3月10日，中恩云科技与中信银行股份有限公司北京分行（“中信银行北京分行”）签订了编号为（2021）信银京贷字第0045号《固定资产贷款合同》（“固定资产贷款合同”）及相应担保合同。固定资产贷款合同约定：合同项下贷款期自2021年3月10日至2030年3月9日，贷款金额为人民币壹拾壹亿贰仟肆佰万元整（小写）：¥1,124,000,000元。

2022年3月2日，中恩云科技与中信银行北京分行签订编号为（2021）信银京贷字第0045号-补2号《固定资产贷款合同之修订合同》，将贷款金额变更为人民币贰拾亿零叁佰万元整（小写）：¥2,003,000,000元。

2024年1月9日，中恩云科技与中信银行北京分行签订编号为（2021）信银京贷字第0045号-补3号《固定资产贷款合同之修订合同》，中恩云科技知悉确认，在本合同项下，可提款总金额不超过人民币壹拾玖亿伍仟柒佰柒拾柒万元整（小写）：

¥1,957,770,000 元。最后一次提款日期不得晚于 2024 年 11 月 16 日，中信银行有权拒绝中恩云科技的提款要求。

根据合同约定，若中恩云科技的股东拟转让其持有的中恩云科技股权，中恩云科技将至少提前十五个工作日内通知中信银行北京分行，并在转让前取得中信银行北京分行的书面同意。

《固定资产贷款合同》（含其相应修订）项下贷款担保对应的担保合同（含其相应修订）如下：

序号	合同编号	合同名称	担保人	抵押/担保物
1	(2021)信银京抵字第 0005 号, (2021)信银京抵字第 0005-补 1 号, (2021)信银京抵字第 0005-补 2 号	抵押合同	申惠碧源	申惠碧源所有不动产
2	(2021)信银京质字第 0024 号, (2021)信银京质字第 0024-1 号	权利质押合同	凯星公司	凯星公司持有的中恩云科技 100%股权
3	(2021)信银京质字第 0026 号	权利质押合同	正嘉公司	正嘉公司持有的申惠碧源 100%股权
4	(2021)信银京质字第 0025 号	权利质押合同	上海汇之顶	上海汇之顶持有的中恩云信息 100%股权
5	(2021)信银京质字第 0027 号	应收账款质押合同	中恩云信息	《北京房山中恩云数据中心机柜服务合同》应收账款
6	(2021)信银京保字第 0031 号	保证合同	中恩云信息	中恩云信息提供连带责任保证
7	(2021)信银京保字第 0032 号	保证合同	申惠碧源	申惠碧源提供连带责任保证
8	(2021)信银京抵字第 0075 号	抵押合同	中恩云信息	机柜服务器等设备动产抵押
9	(2021)信银京抵字第 0072 号	抵押合同	中恩云科技	交换机等设备动产抵押
10	(2021)信银京质字第 0509 号, (2021)信银京质字第 0509-补 1 号, (2021)信银京质字第 0509-补 2 号	权利质押合同	凯星公司	凯星公司新增持有的中恩云科技 100%股权
11	(2021)信银京质字第 0510 号, (2021)信银京质字第 0510-补 1 号	权利质押合同	正嘉公司	正嘉公司新增持有的申惠碧源 100%股权
12	(2021)信银京质字第 0511 号	权利质押合同	上海汇之顶	上海汇之顶新增持有的中恩云信息 100%股权
13	(2021)信银京质字第 0027 号-补 1	应收账款质押合同	中恩云信息	《北京房山中恩云数据中心机柜服务合同》应收账款
14	(2021)信银京保字第 0031-补 1 号	保证合同	中恩云信息	中恩云信息对增额后主债权提供连带责任保证
15	(2021)信银京保字第 0032-补 1 号	保证合同	申惠碧源	申惠碧源对增额后主债权提供连带责任保证
16	(2021)信银京抵字第 0075-补 1 号	抵押合同	中恩云信息	机柜服务器等设备动产抵押对增额后主债权提供担保

序号	合同编号	合同名称	担保人	抵押/担保物
17	(2021)信银京抵字第 0072-补 1 号	抵押合同	中恩云科技	交换机等设备动产抵押对增额后主债权提供担保

上述抵押、质押合同均已办理了相应的抵押质押登记。

截至评估基准日，中恩云科技尚余贷款本金人民币 173,815.48 万元整未归还。

本次评估未考虑上述抵押、质押事项对评估结论的影响。

2、待补缴地价款

根据北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《关于中恩云计算数据中心项目（中恩云计算数据中心 10 号楼更新工程）“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（房）初审函[2024]0017 号）》、北京市规划和自然资源委员会房山分局下发的《补缴地价款通知单（京规自房地价评办通（2025）第 3 号）》文件要求，10 号楼更新改造待补缴地价款 4357.8131 万元，截止评估基准日，上述款项尚未缴纳。被评估单位已将上述款项入账并体现在模拟的财务报表上，本次评估结果已考虑上述已入账的待补缴地价款情况。如后期实际补缴地价款发生变化，需要以实际补缴金额为准，本次评估未考虑实际补缴变化对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估委托人和其他相关当事人也无提供其他抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，我们也无发现存在其他相关事项。

（八）我们对评估基准日后发生的市场情况变化不承担任何责任，亦没有义务就报告日后发生的事项或情况去修正我们的报告。

（九）评估结论中没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（十）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（十一）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告是在委托人、被评估单位相关当事人提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及评估单位相关当事人的责任；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。资产评估专业人员

对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

2、对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。

3、评估基准日期后，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

4、被评估单位模拟会计报表中其他流动资产（留抵进项税额）账面金额209,691,136.81元，被评估单位管理层预计该部分进项税额未来可以正常退税，并不存在政策性或其他障碍。由于金额较大，未来销项税额抵扣远低于该金额，考虑其主要是由于数据中心建设初期形成的偶尔性及特殊性，故本次评估仅将上述金额作为非经营性资产单独评估测算。

5、由于本次的被评估单位是模拟的一个企业，交易后可能涉及到企业成立、房屋建筑物等资产过户等费用，本次评估未考虑这些费用。

（十二）重大风险提示

1、管理模式变更风险

截止评估基准日，中恩云项目公司主要实行“托管运营模式”，通过签订《数据中心管理协议》，由关联方北京金科基汇信息技术咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司提供数据中心的运营管理服务，中恩云项目公司计提支付其数据中心管理费（包括租赁管理费、激励管理费、上架管理费）。历史两年又一期数据中心管理费情况如下：

表一：数据中心管理费（托管运营模式）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
租赁管理费	4,117.91	4,566.58	1,221.37
激励管理费	1,208.48	1,780.66	547.99

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
上架管理费	188.68	188.68	-
合计	5,515.06	6,535.92	1,769.36

北京金科基汇信息技术咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司在为中恩云数据中心提供运营管理服务过程中，实际运营支出情况如下：

表二：数据中心实际运营支出

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
上架管理费	188.68	188.68	-
人工	477.35	538.08	130.53
合计	666.03	726.76	130.53

注：上述数据业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具“深正一核字（2025）第 01009 号”、“深正一核字（2025）第 01010 号”专项审核报告。

中恩云项目公司历史“数据中心管理费”支出与“数据中心实际运营支出”有较大差异，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
差异额	-4,849.04	-5,809.16	-1,638.84
差异率	88%	89%	93%

因业务战略需要，中恩云项目公司拟计划实行新管理模式（自运维模式），即北京金科基汇科技管理咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司自 2025 年 7 月 1 日起不再提供运营管理服务，同时原为中恩云项目公司提供运营管理服务的 11 名人员全部转入至中恩云项目公司。

上述终止合同已于 2025 年 6 月 30 日签订，新转入 11 名人员的劳动合同已于 2025 年 7 月 1 日签订。

基于上述情况，中恩云项目公司管理层对中恩云项目公司该些费用未来预测如下：

表三：数据中心管理费（自运维模式）

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	永续期
租赁管理费	1,307.14	-	-	-	-	-	-
激励管理费	486.69	-	-	-	-	-	-
上架管理费	188.68	-	-	-	-	-	-
人工	300.00	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00
合计	2,282.51	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00

注 1：2025 年 7 月 1 日服务终止，中恩云项目公司开始实行新管理模式（自运维模式），无需再支付租赁管理费、激励管理费，只考虑自运维成本（人工费用）。

注 2：2025 年 4-12 月的租赁管理费、激励管理费为 2025 年 4-6 月（即评估基准日后、服务终止前）仍需要支付的预计费用；上架管理费主要根据终止协议约定尚需要支付的第五期上架管理费。

对于上述新旧管理模式，我们仅能取得并核查如下资料：①终止合同；②新转入 11 名人员的劳动合同；③管理模式变更承诺函；④访谈记录；⑤委托人和被评估单位管理层确认并提供中恩云项目公司新管理模式（自运维模式）下未来五年的盈利预测。

数据中心管理费为未来现金流量预测的重要部分，本次未来盈利预测，是基于中恩云项目公司新管理模式（自运维模式）的基础上进行测算，未来新管理模式（自运维模式）成效具有一定的不确定风险，特请报告使用者注意。

2、客户集中度较高的风险

中恩云项目公司目前的客户为唯一客户，虽然客户与被评估对象保持了较为长期的合作关系，但不排除客户合同期满后减少订单或直接更换 IDC 服务商的可能，若被评估对象主要客户流失，将会对被评估对象的营业收入及利润产生重大不利影响。

3、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，持续加强对算力能效的管控力度：新建的大型及超大型数据中心，其 PUE 不得高于 1.3；对于 PUE 超过 1.5 的数据中心，将逐步开展全面节能降碳改造。与此同时，以液冷技术为代表的绿色节能技术正飞速发展，使得数据中心 PUE 降至 1.2 以下成为现实。在这样的形势下，若未来行业政

策对数据中心 PUE 要求进一步提升,可能涉及对基础设施项目老旧设备的更新替换,引入更为先进但成本较高的节能技术与设备,这将导致基础设施项目需要加大绿色节能方面投入,可能影响被评估对象的运营收益。

4、行业竞争加剧价格下行的风险

在数字经济浪潮的深度赋能下,算力基础设施加速演进, AI 算法迭代与大数据技术突破形成双轮驱动,持续重塑 IDC 行业竞争格局。在数据中心市场领域,基础电信运营商依托自身规模经济和先发优势,持续多年占据我国 IDC 市场的主导地位;终端客户出于数据安全、隐私保护及业务定制化等多方面考量可能会自建部分数据中心与第三方数据中心服务商形成竞争;与此同时,受新基建政策推动,2020 至 2024 年市场供给激增,导致近年来我国中小型数据中心供给过剩,中小型数据中心运营商及跨行业参与者为争夺客户资源实行低价竞争策略,导致市场托管服务费下行。随着行业加速整合,对基础设施运营商的资源整合能力、技术创新能力及运营效率提出更高要求。若未来行业需求增长不及预期或供给再次大量增长,行业竞争可能加剧,存在市场价格下行的潜在风险。

5、电力价格波动的风险

中恩云项目公司历史 2023-2025 年 3 月期间,电力成本占主营业务成本的比例分别为 65%、66%和 62%,电力成本比例较高,其价格变动对主营业务毛利率的影响较大。未来,若电力价格大幅上涨,将直接增加中恩云项目公司的成本压力,如中恩云项目公司不能同步通过服务价格的调整覆盖成本上涨的风险,将给中恩云项目公司的盈利能力造成不利影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即从2025年03月31日起至2026年03月30日止。

（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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2025年07月10日。

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)



报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、资产评估结果表（原件）；
- 2、委托人、模拟范围涉及企业营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托人、模拟范围涉及企业承诺函；
- 5、管理模式变更承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 8、被评估单位审计报告；
- 9、资产评估机构营业执照副本；
- 10、深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 11、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 12、签字资产评估师职业资格证书登记卡。

收益法评估结果汇总表

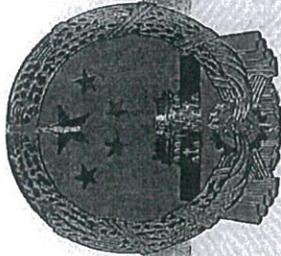
评估基准日：2025年3月31日

被评估单位：北京市房山中恩云数据中心项目公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	评估增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产合计	83,363.80	336,100.00	223,136.04	197.53
2	非流动资产合计	233,477.61			
3	债权投资	-			
4	其他债权投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	其他权益工具投资	-			
8	其他非流动金融资产	-			
9	投资性房地产	-			
10	固定资产	221,083.50			
11	在建工程	13.85			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	使用权资产	-			
15	无形资产	10,552.68			
16	开发支出	-			
17	商誉	-			
18	长期待摊费用	1,482.68			
19	递延所得税资产	344.90			
20	其他非流动资产	-			
21	资产总计	316,841.41	336,100.00	223,136.04	197.53
22	流动负债合计	38,330.86			
23	非流动负债合计	165,546.59			
24	负债总计	203,877.45			
25	模拟股东权益合计	112,963.96			





营业执照

统一社会信用代码

914403007576325280



名称

深圳市宇顺电子股份有限公司

类型

股份有限公司

法定代表人

魏敏

成立日期

2004年01月02日

住所

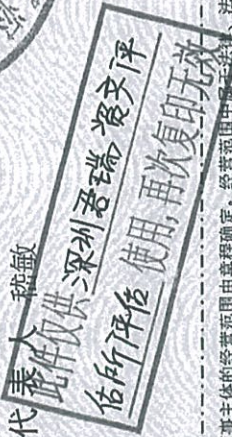
深圳市南山区粤海街道深圳市软件产业基地1栋A座13层1302

登记机关

2024年04月15日

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。





统一社会信用代码

91110111MA01MXKQ8Q

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京申惠碧源云计算科技有限公司

注册资本 人民币元380000万元

类型 有限责任公司(台港澳法人独资)

成立日期 2019年09月29日

法定代表人 JOSEPH WAI LEUK CHAN

住所 北京市房山区大窦路18号院6号楼1至3层101

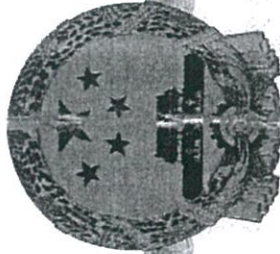
经营范围

技术开发、技术推广、技术咨询（中介除外）、技术服务；基础软件服务；应用软件开发；数据处理；计算机系统服务；维修计算机；销售计算机软硬件及辅助设备、电子产品、机械设备、通讯设备（卫星接收设备除外）、五金交电（不含电动自行车）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；租赁建筑机械；物业管理；出租商业用房、办公用房；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2023年12月04日



营业执照

统一社会信用代码

91110111MA00BAEW5X



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中恩云（北京）数据科技投资有限公司

类型 有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人 JOSEPH WAI LEUK CHAN

注册资本 美元 7950 万元

成立日期 2017 年 01 月 10 日

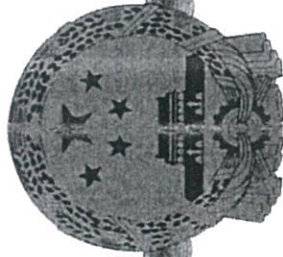
住所 北京市房山区大窦路 18 号院 6 号楼 1 至 3 层 101

经营范围 技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询（中介除外）；计算机软件开发；计算机系统集成；销售计算机软硬件及辅助设备（卫星接收设备除外）、电子产品；企业管理；出租商业用房、办公用房；租赁机械；物业管理。（该公司 2019 年 12 月 13 日前为内资企业，于 2019 年 12 月 13 日变更为外商投资企业。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；选择经营项目，开展经营活动；以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2024 年 04 月 25 日





统一社会信用代码

91110111MA01QF3931

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中恩云（北京）数据信息技术有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 汪梦涵

注册资本 1000万元

成立日期 2020年03月24日

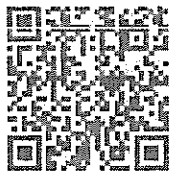
营业期限 2020年03月24日至 2070年03月23日

经营范围 经营电信业务；技术开发、技术咨询（中介除外）、技术服务、技术转让、技术推广；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务；应用软件开发；销售电子产品、通讯设备、家用电子设备、计算机硬件及辅助设备、机械电子设备、会议服务；（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2021年 06月 03日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



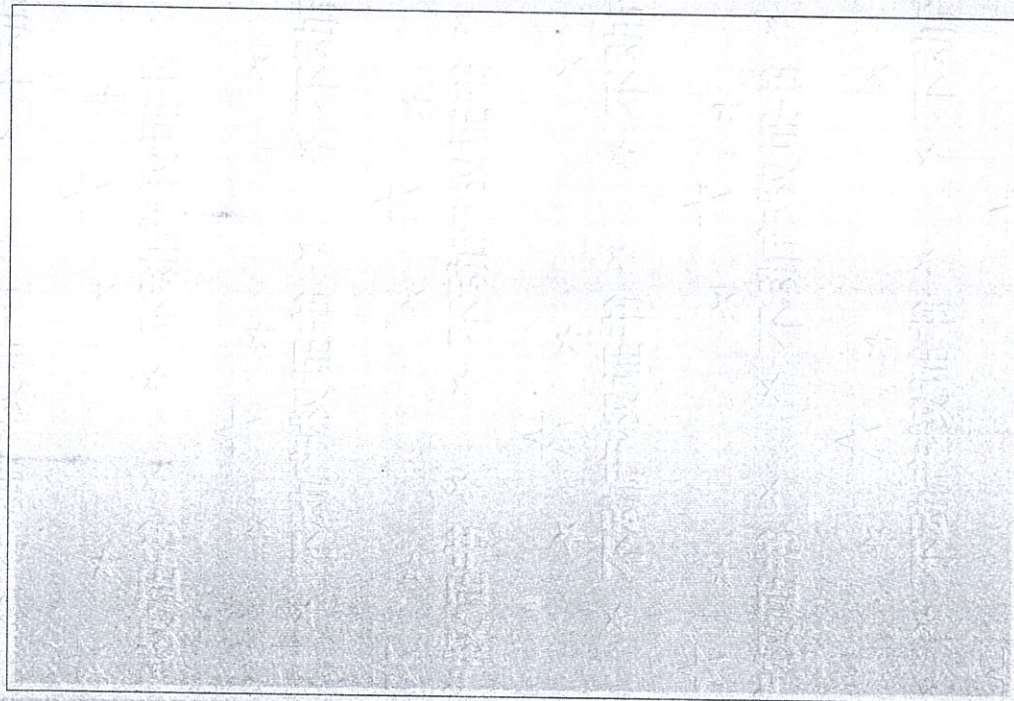
2020年08月14日

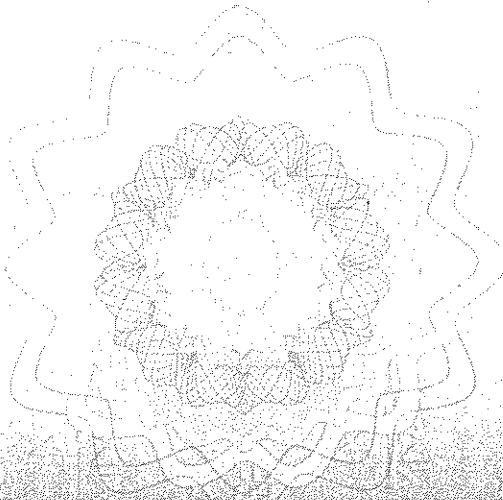
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11002824826

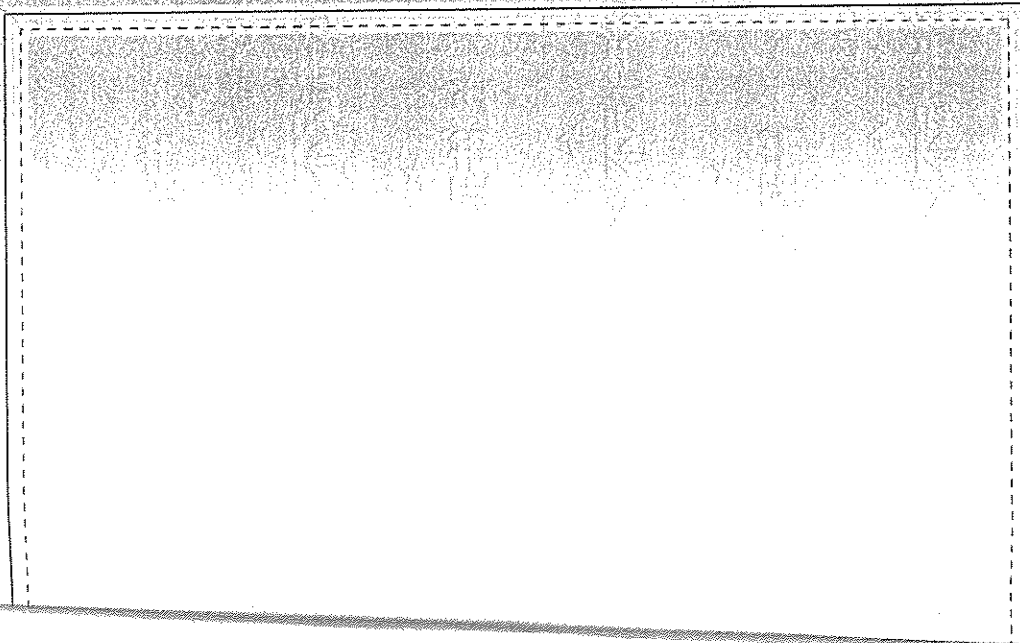


权利人	北京申惠碧源云计算科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区大窦路18号院B号楼-2至2层101
不动产单元号	110111 103001 6E00030 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 车库、设备用房、库房
面积	共有宗地面积 54333.36平方米/房屋建筑面积 25809.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2008-01-28 起2058-01-27 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 25809.44平方米 房屋总层数: 4层 房屋所在层: -2-2层





附 图 页



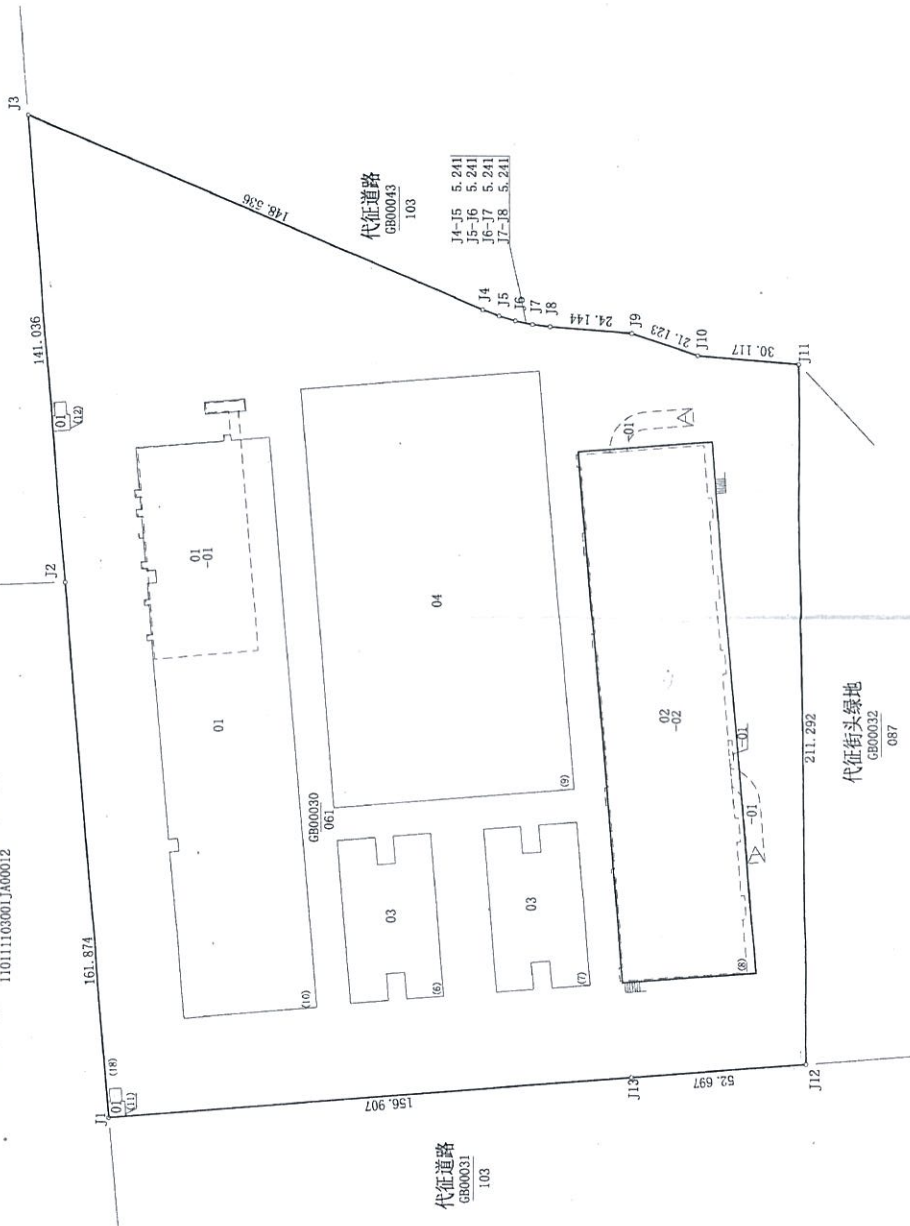
测绘成果专用章	
测/0251	北京君健智测绘有限公司
土地权利人: 北京君健智源云计算科技有限公司 资质等级	
宗地面积: 54333.36	
1112844	测绘 乙级
有效期至2020年12月31日止	

宗地图

宗地代码: 110111103001GB00030
所在图幅号: III-5-6-12(3)

北京市房山区窦店镇于庄村经济合作社
110111103001JA00014

北京市房山区窦店镇下坡店村经济合作社
110111103001JA00012



2020年8月测绘法测统界址点
绘图日期: 2020-8-12
审核日期: 2020-8-12

比例尺 1:1500

绘图员: 郑向乾
审核员: 蒋兴海

房产平面图

房屋权证号
土地证号

测绘成果专用章
测图人：余泽雪
检查人：蒋兴海
日期：2020年07月10日
有效期至：2020年12月31日止

北

1: 500

02
-02

-01

-01

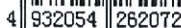
-01

图例
房屋所有界线
分层线
地下室线
室外楼梯
车库出入口

测图人：余泽雪

检查人：蒋兴海

2020年07月10日



项目 名称 3#生产车间

项目名称: 2#生产车间等4项

测 号	025	北京君仁慧智测绘有限公司
证书编号	分摊的共有共用	证书分类
规划用途	建筑面积	资质等级
转移登记情况	1112844	测 绘
		乙 级
	车库、设备用房、库房	
有效期至	2020年12月31日止	



建筑物内各部位建筑面积汇总表

成果专用章
测Z025 北京君仁慈智测绘有限公司

坐落	房山区大窦路18号院	证书编号	8号楼	证书分类	资质等级
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		1112844	25809.44	测绘	乙级

有效期至2020年12月31日止

自然幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发所有权证	专有部分	25809.44	25809.44	0.00
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	25809.44	25809.44	0.00
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分	0.00	—	—
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	—	—
人防		0.00	—	—
总计		25809.44	—	—



房屋登记表

测绘成果专用章		
测字2025 北京君仁慧智测绘有限公司		
证书编号	证书分类	资质等级

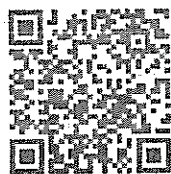
坐落：房山区大窦路18号院						1112844	地号	测 绘	1113071009
							图幅号	III-5-6-12	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	有效期至2020年12月31日止 建筑面积	
8号楼		2(-02)			钢混			25809.44	
本页小计								25809.44	
总 计								25809.44	
该自然幢： 自然建筑面积为：25809.44平方米。其中： 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积25809.44平方米 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米									

测图日期：2020年07月10日

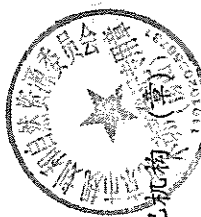
测绘单位：北京君仁慧智测绘有限公司

填表日期：2020年07月10日

项目负责人：余泽雪



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



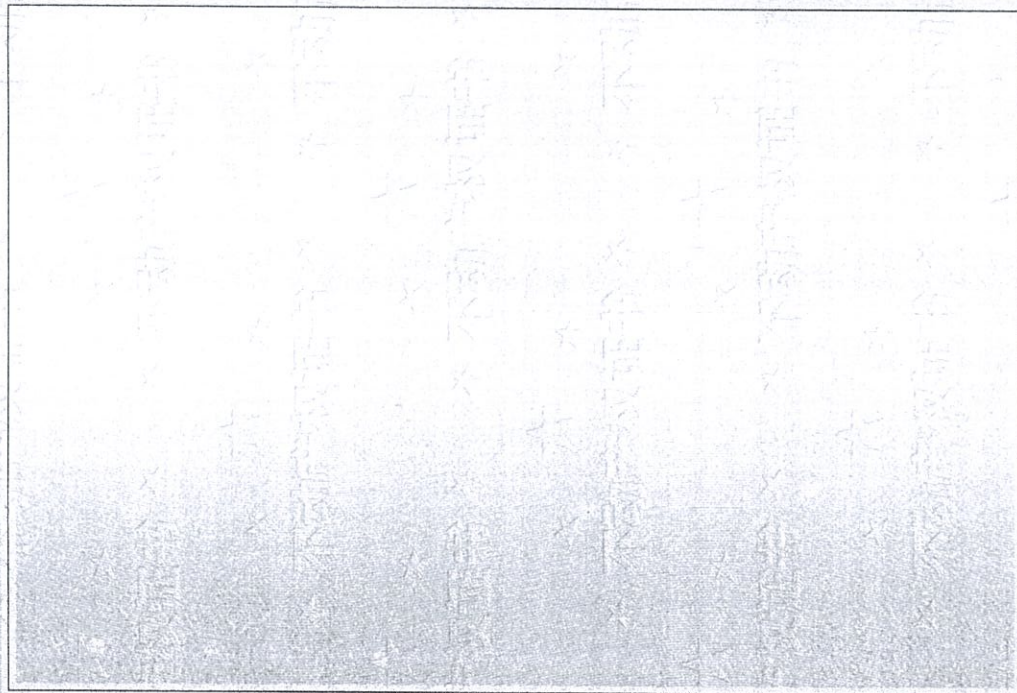
登记机构(章)
2020年08月11日

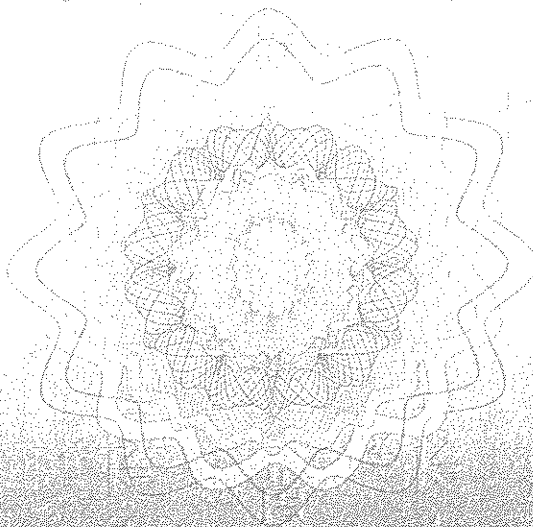
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11002824825

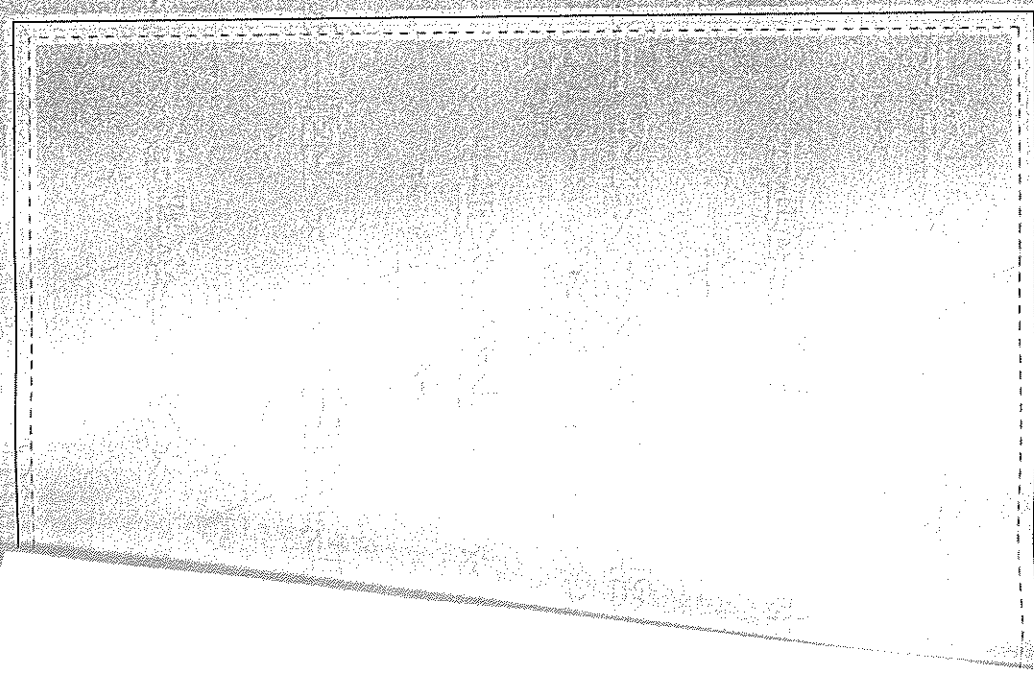


权利人	北京申惠碧源云计算科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区大窦路18号院9号1至4层101
不动产单元号	110111 103001 GEC0030 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 生产车间
面积	共有宗地面积 54333.36平方米/房屋建筑面积 36555.12平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2008-01-28 起2068-01-27 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:36555.12平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1-4层





附 图 页



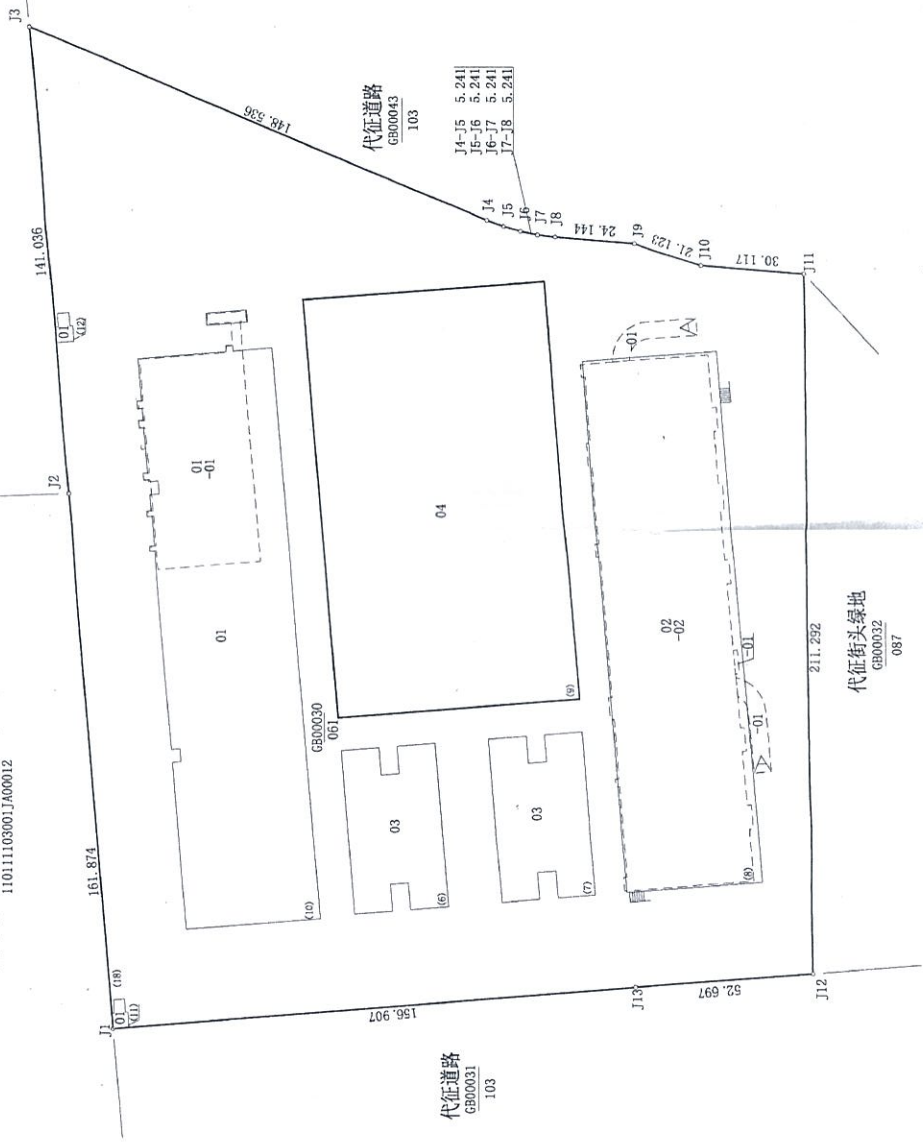
测绘成果专用章	
测/025	北京普华慧源云计算有限公司
土地权利人: 北京市房山区窦店镇上坡店村经济合作社	证书分类: 资质等级
宗地面积: 5433.36	1112844 测绘乙级
有效期至2020年12月31日止	

宗地范围

宗地代码: 110111103001GB00030
所在图幅号: III-5-6-12(3)

北京市房山区窦店镇于庄村经济合作社
110111103001JA00014

北京市房山区窦店镇下坡店村经济合作社
110111103001JA00012



2020年8月解析法测绘界址点
绘图日期: 2020-8-12
审核日期: 2020-8-12

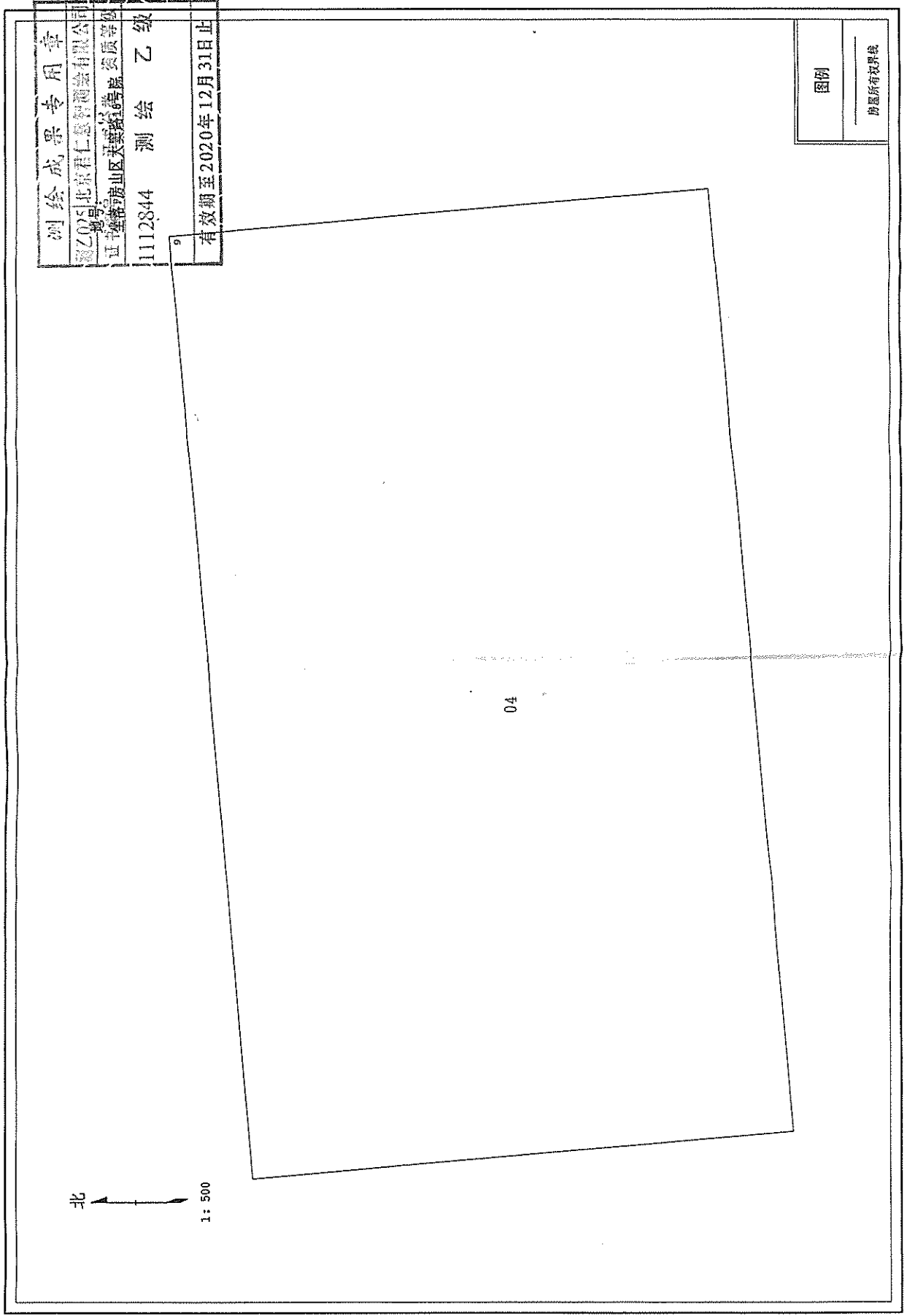
绘图员: 郑向乾
审核员: 蒋兴海

比例尺 1:1500



房产平面图

房屋权证号
土地证号



测图人：余泽雪

检查人：蒋兴海

2020年07月10日



登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落: 房山区大窦路18号院 楼号: 9号

[illegible]

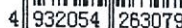


建筑物内各部位建筑面积汇总表

测绘成果专用章

坐落	房山区大窦路18号院	测字0251北京君仁慧智测绘有限公司
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		证书编号 证书分类 资质等级
		1112844 36555.12 测绘 乙级
自然幢内各部位面积明晰		有效期至2020年12月31日止

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发所有权证	专有部分	36555.12	36555.12	0.00
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	36555.12	36555.12	0.00
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分	0.00	—	—
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	—	—
人防		0.00	—	—
总计		36555.12	—	—



测绘成果专用章

测乙025 北京君仁慧智测绘有限公司 地号 1113011009

证书编号	图幅号	资质等级
		III-5-6-12

111284	套数	分摊的	乙级
结构	或间数	共有面积	建筑面积
钢混	有效期至2020年12月31日止	36585.12	

自然建筑面积为：36555.12平方米。其中：

1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积36555.12平方米
2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米

测绘单位：北京君仁慧智测绘有限公司

项目负责人：余泽雪

委托人承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产的清查、核实全面准确真实；
- 5、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 6、截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托人、资产占有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

深圳市宇顺电子股份有限公司（盖章）✓



模拟范围涉及企业承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产的清查、核实全面准确真实；
- 5、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 6、截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托人、资产占有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

北京申惠碧源云计算科技有限公司（盖章）



模拟范围涉及企业承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产的清查、核实全面准确真实；
- 5、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 6、截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托人、资产占有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

中恩云（北京）数据科技有限公司（盖章）



模拟范围涉及企业承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产的清查、核实全面准确真实；
- 5、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 6、截至评估基准日止，与资产有关的事项已全部入账；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托人、资产占有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

中恩云（北京）数据信息技术有限公司（盖章）



管理模式变更承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司就中恩云项目公司管理模式变更事项承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、管理模式变更事项说明

截止评估基准日，中恩云项目公司主要实行“托管运营模式”，通过签订《数据中心管理协议》，由关联方北京金科基汇信息技术咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司提供数据中心的运营管理服务，中恩云项目公司计提支付其数据中心管理费（包括租赁管理费、激励管理费、上架管理费）。历史两年又一期数据中心管理费情况如下：

表一：数据中心管理费（托管运营模式）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
租赁管理费	4,117.91	4,566.58	1,221.37
激励管理费	1,208.48	1,780.66	547.99
上架管理费	188.68	188.68	-
合计	5,515.06	6,535.92	1,769.36

北京金科基汇信息技术咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司在为中恩云数据中心提供运营管理服务过程中，实际运营支出情况如下：

表二：数据中心实际运营支出

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
上架管理费	188.68	188.68	-
人工	477.35	538.08	130.53

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
合计	666.03	726.76	130.53

注：上述数据业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具“深正一核字（2025）第 01009 号”、“深正一核字（2025）第 01010 号”专项审核报告。

中恩云项目公司历史“数据中心管理费”支出与“数据中心实际运营支出”有较大差异，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
差异额	-4,849.04	-5,809.16	-1,638.84
差异率	88%	89%	93%

因业务战略需要，中恩云项目公司拟计划实行新管理模式（自运维模式），即北京金科基汇科技管理咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司自 2025 年 7 月 1 日起不再提供运营管理服务，同时原为中恩云项目公司提供运营管理服务的 11 名人员全部转入至中恩云项目公司。

上述终止合同已于 2025 年 6 月 30 日签订，新转入 11 名人员的劳动合同已于 2025 年 7 月 1 日签订。

基于上述情况，中恩云项目公司管理层对中恩云项目公司该些费用未来预测如下：

表三：数据中心管理费（自运维模式）

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	永续期
租赁管理费	1,307.14	-	-	-	-	-	-
激励管理费	486.69	-	-	-	-	-	-
上架管理费	188.68	-	-	-	-	-	-
人工	300.00	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00
合计	2,282.51	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00

注 1：2025 年 7 月 1 日服务终止，中恩云项目公司开始实行新管理模式（自运维模式），无需再支付租赁管理费、激励管理费，只考虑自运维成本（人工费用）。

注 2：2025 年 4-12 月的租赁管理费、激励管理费为 2025 年 4-6 月（即评估基准日后、服务终止前）仍需要支付的预计费用；上架管理费主要根据终止协议约定尚需要支付的第五期上架管理费。

2、合理性承诺内容

我司郑重承诺，新管理模式下，原为中恩云项目公司提供运营管理服务的 11 名人员全部转入至中恩云项目公司，人员包括：董事会秘书、运维总监、运维高级经理、资产主管、客服部总监、客服部经理、客服专员、机电经理、采购物业经理、财务、法务主管，足以覆盖中恩云项目公司正常经营所需。未来新管理模式（自运维模式）下费用预测已充分合理。



管理模式变更承诺函

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）：

因深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权事宜，深圳市宇顺电子股份有限公司委托贵公司对涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司就中恩云项目公司管理模式变更事项承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、管理模式变更事项说明

截止评估基准日，中恩云项目公司主要实行“托管运营模式”，通过签订《数据中心管理协议》，由关联方北京金科基汇信息技术有限公司、北京金科云泰科技有限公司提供数据中心的运营管理服务，中恩云项目公司计提支付其数据中心管理费（包括租赁管理费、激励管理费、上架管理费）。历史两年又一期数据中心管理费情况如下：

表一：数据中心管理费（托管运营模式）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
租赁管理费	4,117.91	4,566.58	1,221.37
激励管理费	1,208.48	1,780.66	547.99
上架管理费	188.68	188.68	-
合计	5,515.06	6,535.92	1,769.36

北京金科基汇信息技术有限公司、北京金科云泰科技有限公司在为中恩云数据中心提供运营管理服务过程中，实际运营支出情况如下：

表二：数据中心实际运营支出

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
上架管理费	188.68	188.68	-
人工	477.35	538.08	130.53

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
合计	666.03	726.76	130.53

注：上述数据业经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具“深正一核字（2025）第 01009 号”、“深正一核字（2025）第 01010 号”专项审核报告。

中恩云项目公司历史“数据中心管理费”支出与“数据中心实际运营支出”有较大差异，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
差异额	-4.849.04	-5.809.16	-1.638.84
差异率	88%	89%	93%

因业务战略需要，中恩云项目公司拟计划实行新管理模式（自运维模式），即北京金科基汇科技管理咨询有限公司、北京金科云泰科技有限公司自 2025 年 7 月 1 日起不再提供运营管理服务，同时原为中恩云项目公司提供运营管理服务的 11 名人员全部转入至中恩云项目公司。

上述终止合同已于 2025 年 6 月 30 日签订，新转入 11 名人员的劳动合同已于 2025 年 7 月 1 日签订。

基于上述情况，中恩云项目公司管理层对中恩云项目公司该些费用未来预测如下：

表三：数据中心管理费（自运维模式）

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	永续期
租赁管理费	1,307.14	-	-	-	-	-	-
激励管理费	486.69	-	-	-	-	-	-
上架管理费	188.68	-	-	-	-	-	-
人工	300.00	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00
合计	2,282.51	600.00	624.00	649.00	676.00	702.00	702.00

注 1：2025 年 7 月 1 日服务终止，中恩云项目公司开始实行新管理模式（自运维模式），无需再支付租赁管理费、激励管理费，只考虑自运维成本（人工费用）。

注 2：2025 年 4-12 月的租赁管理费、激励管理费为 2025 年 4-6 月（即评估基准日后、服务终止前）仍需要支付的预计费用；上架管理费主要根据终止协议约定尚需要支付的第五期上架管理费。

2、合理性承诺内容

我司郑重承诺，新管理模式下，原为中恩云项目公司提供运营管理服务的 11 名人员全部转入至中恩云项目公司，人员包括：董事会秘书、运维总监、运维高级经理、资产主管、客服部总监、客服部经理、客服专员、机电经理、采购物业经理、财务、法务主管，足以覆盖中恩云项目公司正常经营所需。未来新管理模式（自运维模式）下费用预测已充分合理。



资产评估师承诺函

深圳市宇顺电子股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对深圳市宇顺电子股份有限公司拟收购股权涉及的北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2025年7月10日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

在持续经营前提下，经评估测算，北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益评估值为 336,100.00 万元（大写人民币叁拾叁亿陆仟壹佰万元整），较账面值 112,963.96 万元，增值额 223,136.04 万元，增值率 197.53%。

账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

模拟股东全部权益账面价值是根据模拟范围内企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的价值，反映的是企业现有资产的历史价值；

评估结论中北京市房山中恩云数据中心项目公司模拟股东全部权益评估值采用收益法评估，是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估的企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业专营领域优势、管理技术团队、客户资源及企业商誉等因素对股东全部权益价值的影响。评估值是企业整体资产获利能力的量化，能够真实反映企业整体资产的价值。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

2025年7月10日



北京房山中恩云计算数据中心项目相关公司

模拟合并财务报表审计报告

(2023 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日)

深正一专审字 (2025) 第 01004 号

深圳正一会计师事务所 (特殊普通合伙)

二〇二五年七月十日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：粤25XSMNQA6S



目 录

项 目	起始页码
模拟合并审计报告	1-3
财务报表	
模拟合并资产负债表	4-5
模拟合并利润表	6
模拟财务报表附注	7-50



模拟合并审计报告

深正一专审字（2025）第 01004 号

深圳市宇顺电子股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的北京房山中恩云计算数据中心项目相关公司（以下简称“中恩云数据中心项目相关公司”）按照后附的附注三所述编制基础编制的模拟合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 3 月 31 日的模拟合并资产负债表，2023 年度、2024 年度以及 2025 年 1-3 月的模拟合并利润表及相关财务报表附注。

我们认为，上述模拟合并财务报表在所有重大方面按照后附的模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制，公允反映了中恩云数据中心项目相关公司 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的模拟合并财务状况以及 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月的模拟合并经营成果。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于 Olive Ida Limited 以及中恩云数据中心项目相关公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒模拟合并财务报表使用者关注，本报告所附模拟合并财务报表是根据本模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制，仅供模拟合并财务报表附注二所述资产重组事项之用，因此，该模拟合并财务报表不适合用于其他用途。

本段内容不影响已发表的审计意见。



四、其他事项-对分发和使用的限制

我们的报告是根据模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制，仅供模拟合并财务报表附注二所述资产重组事项之用，而不应发送至除资产重组事项相关方以外的其他方。

五、管理层和治理层对模拟合并财务报表的责任

中恩云数据中心项目相关公司管理层（以下简称管理层）负责按照模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制模拟合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟合并财务报表时，管理层负责评估中恩云数据中心项目相关公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中恩云数据中心项目相关公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中恩云数据中心项目相关公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或合并起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计



证据，就可能导致对中恩云数据中心项目相关公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中恩云数据中心项目相关公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

深圳正一会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月十日



中恩云数据中心项目相关公司
模拟合并资产负债表

编制单位：中恩云（北京）数据科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、（一）	403,985,872.84	492,719,040.17	300,032,863.67
结算备付金*				
拆出资金*				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、（二）	219,635,501.34	140,194,692.72	138,427,941.41
应收款项融资				
预付款项	六、（三）		422,208.80	438,782.07
应收保费*				
应收分保账款*				
应收分保合同准备金*				
其他应收款	六、（四）	325,487.05	365,195.91	269,834.61
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产*				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、（五）	209,691,136.81	211,653,777.07	185,042,492.84
流动资产合计		833,637,998.04	845,354,914.67	624,211,914.60
非流动资产：				
发放贷款和垫款*				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	六、（六）	2,210,835,021.50	2,242,812,682.41	1,808,065,210.56
在建工程	六、（七）	138,488.31		153,393,666.42
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六、（八）	105,526,758.62	106,118,055.04	64,660,694.82
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	六、（九）	14,826,799.89	15,426,479.08	12,102,642.19
递延所得税资产	六、（十）	3,448,990.22	2,381,431.46	2,350,896.61
其他非流动资产				
非流动资产合计		2,334,776,058.54	2,366,738,647.99	2,040,573,110.60
资产总计		3,168,414,056.58	3,212,093,562.66	2,664,785,025.20

法定代表人：

略陈
印伟

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





中奥云(北京)数据科技有限公司

金额单位：人民币元

陈伟印

主管会计工作负责人：

会计机构负责人:

5

Handwritten signature





中恩云数据中心项目相关公司
模拟合并利润表

编制单位：中恩云（北京）数据科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年1月至3月	2024年度	2023年度
一、营业总收入		218,108,740.18	815,467,651.62	735,347,259.21
其中：营业收入	六、(十八)	218,108,740.18	815,467,651.62	735,347,259.21
利息收入				
已赚保费*				
手续费及佣金收入*				
二、营业总成本		153,965,221.79	584,042,320.81	606,539,710.54
其中：营业成本	六、(十八)	110,383,411.91	420,559,138.35	440,452,963.58
利息支出*				
手续费及佣金支出*				
退保金*				
赔付支出净额*				
提取保险责任合同准备金净额*				
保单红利支出*				
分保费用*				
税金及附加	六、(十九)	769,281.97	3,154,097.68	2,889,605.62
销售费用	六、(二十)	6,543,075.41	24,463,842.78	22,060,231.04
管理费用	六、(二十一)	19,419,467.76	72,945,107.48	67,699,556.49
研发费用				
财务费用	六、(二十二)	16,849,984.74	62,920,134.52	73,437,353.81
其中：利息费用		17,873,700.25	64,775,706.36	74,229,661.43
利息收入		1,031,882.99	2,843,811.97	1,689,580.54
加：其他收益	六、(二十三)	3,054.19	3,520.55	3,411.72
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收				
汇兑收益*（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、(二十四)	-4,270,235.05	-122,139.37	-2,328,574.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		59,876,337.53	231,306,711.99	126,482,385.74
加：营业外收入				
减：营业外支出	六、(二十五)			23.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,876,337.53	231,306,711.99	126,482,362.37
减：所得税费用	六、(二十六)	14,970,236.91	57,882,010.44	31,703,701.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		44,906,100.62	173,424,701.55	94,778,660.71
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		44,906,100.62	173,424,701.55	94,778,660.71
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”				
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额		-		-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-		-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-		-
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
（3）其他权益工具投资公允价值变动				
（4）企业自身信用风险公允价值变动				
（5）其他				
2、将重分类进损益的其他综合收益		-		-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）其他债权投资公允价值变动				
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
（4）其他债权投资信用减值准备				
（5）现金流量套期储备				
（6）外币财务报表折算差额				
（7）其他				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		44,906,100.62	173,424,701.55	94,778,660.71
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-		-
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-		-
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

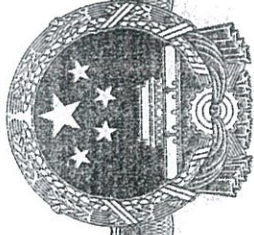
法定代表人：陈略

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印伟





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300MA5GJDAK75

名称 深圳君瑞资产评估所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 曾镜池

成立日期 2020年12月21日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾7号海府生态大厦F栋304



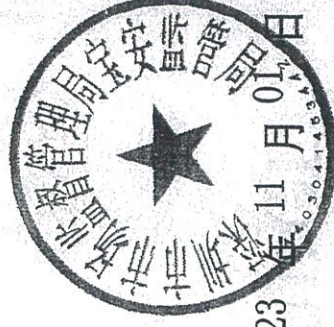
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023

11月01日

深圳市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)登记备案公告

(深财资备案〔2021〕18号)

深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙),组织形式为特殊普通合伙。

二、深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)执行合伙事务的合伙人为曾镜池。

三、深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)合伙人的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)

深圳市财政局

2021年6月10日

(联系人: 吴静燕, 电话: 83938949)



抄送: 深圳市资产评估协会。



[首页](#)

[政务](#)

[信息公开](#)
[政策法规](#)
[新闻发布](#)

[信息披露](#)
[统计数据](#)
[人事招聘](#)

[服务](#)

[办事指南](#)
[在线申报](#)
[监管对象](#)

[业务资格](#)
[人员资格](#)
[投资者保护](#)

[互动](#)

[公众留言](#)
[信访专栏](#)
[举报专栏](#)

[在线访谈](#)
[征求意见](#)
[廉政评议](#)

您的位置: [首页](#) > [会计部](#) > [审计与评估机构名录](#)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.9.30)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.9.30)

序号	资产评估机构名称
1	安徽和汛资产评估有限公司
2	安徽华安资产评估事务所有限公司
3	安徽建工房地产土地资产评估有限公司
4	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
5	安徽中联合国信资产评估有限责任公司
6	安永资产评估(上海)有限公司
7	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
8	北京晟明资产评估有限公司
9	北京大地资产评估事务所有限公司
10	北京戴德梁行资产评估有限公司
11	北京德祥资产评估有限责任公司
12	北京东审国际房地产土地资产评估有限责任公司
13	北京高力国际房地产评估有限公司
14	北京公信评估有限公司
15	北京公信资产评估有限公司
16	北京国府嘉瑞资产评估有限公司
17	北京国融兴华房地产土地评估有限公司
121	上海立信资产评估有限公司
122	上海美评资产评估有限公司
123	上海申威资产评估有限公司
124	上海众华资产评估有限公司
125	深圳道衡美评国际资产评估有限公司
126	深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司
127	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)
128	深圳立信资产评估房地产估价有限公司





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44190178

会员姓名: 黄爱娟

证件号码: 445323*****6

所在机构: 深圳君瑞资产评估所 (特殊普通合伙)

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44190201

会员姓名：梁伟钧

证件号码：440724*****6

所在机构：深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)