

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
关于深圳证券交易所
《关于爱司凯科技股份有限公司申请重大资产置换、
发行股份购买资产并募集配套资金的
第二轮审核问询函》
资产评估相关问题的核查意见

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

电话：010-52596085

传真：010-88019300

邮编：100044

关于深圳证券交易所

《关于爱司凯科技股份有限公司申请重大资产置换、 发行股份购买资产并募集配套资金的第二轮审核问询函》 资产评估相关问题的核查意见

深圳证券交易所：

根据贵所于 2021 年 6 月 18 日下发的《关于爱司凯科技股份有限公司申请重大资产置换、发行股份购买资产并募集配套资金的第二轮审核问询函》（审核函（2021）030014 号）要求，沃克森（北京）国际资产评估有限公司评估项目组进行认真的研究、分析和核查，现对相关问题回复说明如下：

2.请上市公司结合标的资产主要项目实际进展、实际业绩实现情况、收益法下主要项目收益预测情况等，补充说明 2020 年标的资产存量及新投入使用数据中心的建设进度及实际效益是否达到评估预测水平，如否，说明原因并量化分析对收益法评估结果的影响，2021 年及以后年度收益预测是否谨慎合理。

请独立财务顾问及评估师核查并发表明确意见。

回复：

1、金云科技在建及待建项目的实际建设进展情况与评估预测差异情况分析

截至本问询函回复日，金云科技在建及待建项目实际进度与评估预测差异情况如下：

在建及待建项目	以 2020 年 6 月 30 日为基准日的 首次评估-评估预测项目情况		项目实际进度情况		
	开建时间	开始上电时间	开建时间	建设状态	开始上电时间
东莞 1 号楼二期	2022 年 5 月	2022 年 11 月	与原预期保持一致	待建	与原预期保持一致
东莞 2 号楼	2019 年 7 月	2020 年 12 月	2019 年 7 月	在建	未上电
东莞 3-4 号楼	2020 年 8 月	2021 年 1 月	2020 年 8 月	在建	未上电
东莞 5-6 号楼	2021 年 1 月	2021 年 7 月	2020 年 10 月	在建	未上电
西丽技术优化	2020 年 6 月	2020 年 10 月	2020 年 6 月	2021 年 2 月转固	2021 年 3 月
扬州三期	2019 年 12 月	2020 年 10 月	2019 年 12 月	2020 年 9 月转固	2020 年 10 月
西丽 B8	2021 年 7 月	2022 年 1 月	2020 年 12 月	在建	未上电

从上表数据可以看出，金云科技 2020 年 7-12 月各项目收入与评估预测存在一定差异，主要情况如下：

(1) 西丽技术优化项目延期主要是因为由于东莞 3-6 号楼在同步建设，同期建设工程量较大，加之年末用工及假日影响，上电时间略有延迟，并于春节后 2 月即进行交付。

(2) 东莞 2 号楼进度延期主要是因为其针对的客户均为较大客户，或为行业内领先企业，或为大型金融机构。这类的客户特点是技术要求较高，且存在一定的个性化需求，并非完全标准化的服务，为满足这类客户的需求，需要进行大量的技术交流工作，所需时间长于普通零售客户。2020 年因为疫情反复的原因，与客户的技术交流工作受到较大的影响，因为技术交流包括一定的考察沟通等内容，技术指标的确定是施工的前提条件，从而在一定程度上影响了项目的建设进度。

(3) 关于东莞 3-6 号楼，金云科技已按照约定向阿里云交付了第一批机柜（即东莞 3-4 号楼），但同样由于疫情反复、阿里云业务计划较原计划推迟等因素，截至目前尚未完成网格布线、相关设备和系统的安装及联调联试工作，未能正式上电。

2、金云科技各项目实际效益与评估预测差异情况分析

(1) 收入差异情况

2020 年 7-12 月金云科技各项目实际实现收入与评估预测差异情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	收入-以 2020 年 6 月 30 日为基准日的首次评估-评估预测情况	收入-实现情况	差异额
北京东小口	379.43	338.14	-41.29
北京四季青	317.36	317.36	0.00
青岛联通	1,290.34	1,290.34	-0.00
坪山二期及扩容	1,391.44	1,391.44	0.00
扬州电信	1,029.56	807.73	-221.83
上海金桥	2,047.82	2,124.07	76.25
西丽	5,499.57	4,719.27	-780.30
东莞 1 号楼	1,216.42	1,130.69	-85.73
东莞 2 号楼	59.43	-	-59.43
合计	13,231.36	12,119.03	-1,112.33

从上表数据可以看出，部分项目收入实现数与评估预测数据存在一定差异，主要原因是：

1) 公司调整西丽技术优化项目的建设交付进度，客户需求较原计划放缓，收入较预测减少 780.30 万元；

2) 2020 年 12 月，金云科技与扬州电信签订《业务合作补充协议》，基于已有合作及未来双方的进一步合作，金云科技给予扬州电信 300.00 万元的销售折扣，该笔费用直接从扬州电信应支付给金云科技的机柜租赁费中直接扣减；

3) 东莞 1 号楼实际上电机柜数略低于计划上电机柜数，导致东莞 1 号楼 2020 年下半年收入实现数略低于预测数；

4) 东莞 2 号楼前期所接洽的意向客户尚在商业谈判阶段，进展有所减缓，2020 年下半年未实现预测收入。

(2) 实际效益差异情况

公司部分项目上电计划不达预期，对应的变动成本如电费、服务费等也有所减少，最终各项目实际效益与评估预测差异情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目毛利-以 2020 年 6 月 30 日为基准日的首次评估-评估预测情况	项目毛利-实现情况	差异额
北京东小口	257.53	244.80	-12.73
北京四季青	183.08	160.56	-22.52
青岛联通	392.28	371.69	-20.59
坪山二期及扩容	973.26	961.90	-11.37
扬州电信	540.97	320.44	-220.52
上海金桥	1,183.04	1,254.81	71.77
西丽	2,730.81	2,375.27	-355.54
东莞 1 号楼	111.44	185.46	74.02
东莞 2 号楼	-91.91	-	91.91
合计	6,280.50	5,874.93	-405.57

①注：金云科技将在建项目建设期的机房租金及物业管理费记入管理费用，评估时将其在主营业务成本列示，为统一口径，上表中东莞 2 号楼评估预测情况成本已扣除租金及物业管理费。

2020 年 7-12 月项目实现毛利与预测毛利相差 405.57 万元，差异率为 6.46%；若不考虑金云科技给予扬州电信 300.00 万元的销售折扣，则毛利相差 105.57 万元，差异率为 1.68%，差异较小。

3、金云科技 2020 年 7-12 月实际实现净利润与评估预测差异情况

2020年7-12月评估预测的净利润与实际净利润情况对比如下：

金额单位：人民币万元

项目	以2020年6月30日为基准日的首次评估-评估预测情况	实际情况	差异额	差异率
净利润	3,370.45	3,347.36	-23.09	-0.69%

从上表可以看出，金云科技2020年7-12月实际实现的净利润与评估预测差异额为23.09万元，差异率为0.69%，差异较小，且均小于同期项目实际实现毛利与盈利预测的异金额、差异率。金云科技2020年7-12月净利润差异较毛利差异小的原因是因为费用支出较评估预测金额小。

4、项目延期对评估结果的影响情况

根据金云科技实际经营情况，西丽技术优化项目、东莞3-6号楼项目均出现延期情况，本次以2020年12月31日为评估基准日重新进行资产评估，金云科技结合项目实际进度、客户情况、市场销售情况、公司经营调整等方面对原有盈利预测数据进行调整，各主要项目上电时间调整情况对比如下：

项目名称	以2020年6月30日为基准日的首次评估-开始上电时间	以2020年12月31日为基准日的第二次评估-开始上电时间
西丽技术优化项目	2020年10月	2021年3月
东莞2号楼	2020年11月	2022年2月
东莞3-4号楼	2021年1月	2021年11月
东莞5-6号楼	2021年7月	2022年1月

若简单将项目时间后延，不考虑企业其他方面对经营业绩产生的影响，以上项目延期对以2020年6月30日为基准日的估值影响情况如下：

金额单位：人民币万元

原评估结果	项目延期调整后评估结果	影响金额	影响比例
255,866.34	245,525.53	-10,340.81	-4.04%

金云科技通过开源节流，积极推进西丽B8项目的建设与销售、合理控制成本费用支出、新增收购扬州数据中心二期项目等方式提升公司盈利能力，弥补了上述项目进度延期对整体估值的影响。

以2020年6月30日为评估基准日出具的资产评估报告，金云科技是基于当

时已签订合同、业务意向协议、市场预判等方面编制盈利预测，经与同行业募投资项目盈利预测对比，主要参数如上电率变动情况、单价等方面不存在明显差异，盈利预测是相对合理谨慎的。

金云科技后续以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日重新出具资产评估报告时，已结合项目实际进度情况、客户情况、市场销售情况、公司经营规划等各方面更新盈利预测数据，2021 年及以后年度收益预测具备谨慎合理性。

评估机构核查意见：

经核查，评估机构认为：

以 2020 年 6 月 30 日为评估基准日出具的评估报告，金云科技根据金云科技是基于当时已签订合同、业务意向协议、市场预判等方面编制盈利预测，评估人员通过收集核查业务合同、意向协议、同行业上市公司募投资项目可研等方式对金云科技提供的盈利预测进行分析后认为其盈利预测数据基于当时时点是合理谨慎的。后续由于新冠疫情反复、市场情况及客户情况，金云科技多个项目出现延期的情况，导致金云科技实际经营效益不及原有预期；金云科技采取推进新项目建设与销售、对外收购项目、加强经营管理等措施提升公司盈利能力；以 2020 年 12 月 31 日为基准日的评估时，金云科技已根据目前项目实际进度、客户情况、市场情况、经营规划等方面对盈利预测数据进行更新。但若后续由于现时不可预见因素造成实际实现效益不及预期或超过预期，则会对金云科技盈利能力及评估结果产生影响。

6.申请文件显示：（1）标的资产 2020 年 7-12 月、2021 年、2023 年至 2025 年有息负债预测分别为 15,000 万元、38,000 万元、-10,000 万元、-25,000 万元、-18,000 万元；（2）预测期内，标的资产深圳西丽坪山二期及扩容项目收入预测分别为 1,391.44 万元、3,234.14 万元、3,234.14 万元、3,234.14 万元、808.54 万元；（3）标的资产部分 IDC 数据中心与中国联通或中国电信等运营商合作经营，采取运营商提供场地，标的资产进行建设和运营的方式合作。除扬州三期的合作期限为 24 个月、坪山二期合作期限为 91 个月、上海金桥合作期限为 120 个月外，其他 5 个数据中心合作期限均为 96 个月，除扬州三期约定合作期满后若

无书面意见自动续约外，其他项目均约定合作期满后合作双方需就是否合作重新协商。

请上市公司补充披露：（1）标的资产有息负债的预测依据，是否根据实际借款的变化情况修正预测，如否，进一步披露对财务费用、资本性支出、折现率等相关预测数的影响；（2）标的资产西丽扩容项目收入预测依据及合理性；

（3）标的资产收入预测时，按照标的资产与运营商永续合作对未来营业收入进行预测的依据及合理性，并结合标的资产与运营商的合作方式，量化分析除扬州三期项目外，其他项目若长期合同到期后无法顺利续约对标的资产盈利能力及本次评估定价的影响。

请独立财务顾问及评估师核查并发表明确意见。

回复：

（1）标的资产有息负债的预测依据，是否根据实际借款的变化情况修正预测，如否，进一步披露对财务费用、资本性支出、折现率等相关预测数的影响

本次以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日的资产评估报告，已根据金云科技实际借款、最新资金需求及借款偿还计划修正预测数据。

根据金云科技更新后的建设规划，原计划一次性建设的西丽 B8 项目调整为分两期投建，二期项目计划在 2023 年下半年开建，投资约为 6,000.00 万元，全部以自有资金支付。基于建设规划调整，金云科技预计外部融资总额由 53,000.00 万元下调为 47,000.00 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，金云科技银行借款总额为 23,900.00 万元，根据金云科技实际借款、最新资金需求及借款偿还计划，预测期有息负债的增减情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
有息负债的增加	23,100.00	-	-	-	-	-
有息负债的减少	-1,698.75	-3,698.75	-9,909.69	-12,320.79	-10,527.58	-8,844.44
合计	21,401.25	-3,698.75	-9,909.69	-12,320.79	-10,527.58	-8,844.44

（2）标的资产坪山二期及扩容项目收入预测依据及合理性

1、坪山二期及扩容项目收入预测情况

预测期内，坪山二期及扩容项目收入由机柜租赁收入及固定服务费收入两部

分组成，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目		2020年7-12月	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-3月
机柜租赁	坪山二期	993.12	1,986.25	1,986.25	1,986.25	496.56
	坪山二期扩容	398.32	796.64	796.64	796.64	199.16
	合计	1,391.44	2,782.89	2,782.89	2,782.89	695.72
固定服务费	坪山二期		357.61	357.61	357.61	89.40
	坪山二期扩容		93.64	93.64	93.64	23.41
	合计		451.26	451.26	451.26	112.81
合计		1,391.44	3,234.14	3,234.14	3,234.14	808.54

2、坪山二期及扩容项目收入预测依据及合理性分析

(1) 租赁服务费

2018年3月，金云科技与中国联合网络通信有限公司深圳分公司（以下简称“深圳联通”）签订编号为CU12-4404-2017-004784号《深圳联通坪山机房二期设备租赁合同》，合同约定深圳联通向金云科技租赁900个服务器机柜，每个机柜每月租金为2,151.77元（含17%增值税），合同有效期至2024年3月31日止。

2018年9月，金云科技与深圳联通签订编号为CU12-4404-2017-004784-1号《深圳联通坪山机房二期设备租赁合同关于增补204机房的补充合同》，合同约定深圳联通向金云科技租赁304个服务器机柜，每个机柜每月租金为2,555.00元（含17%增值税），合同有效期至2024年3月31日止。

根据上述合同，坪山二期每年不含税租赁服务费收入为 $2,151.77 \div (1+17\%) \times 900 \times 12 = 1,986.25$ 万元；坪山二期每年不含税租赁服务费收入为 $2,555.00 \div (1+17\%) \times 304 \times 12 = 796.64$ 万元。

(2) 固定服务费

2018年3月，中兴通讯与深圳联通签订编号为CU12-4404-2017-004783号《深圳联通坪山机房项目二期技术服务合同》，合同约定每个机柜每个月的标准服务费为人民币696.1元，其中固定服务费为350.99元，浮动服务费为345.11元，机柜总数为900个。

2018年9月，中兴通讯与深圳联通签订编号为CU12-4404-2017-004783-1号《深

圳联通坪山机房项目二期技术服务合同关于增补 204 机房的补充合同》约定：每个机柜每个月的标准服务费为人民币 933.28 元，其中固定服务费为 272.10 元，浮动服务费为 661.18 元。坪山二期扩容项目机柜总数为 304 个。

以上条款中的固定服务费是指为履行合同项下的义务已经付出的成本（包括但不限于前期研发、工作准备、人员安排等），无论是否提供合同项下的服务，深圳联通均应支付；浮动服务费是提供了合同项下的服务后应收取的服务费，仅对实际上电起用机柜进行计算。

坪山二期及扩容项目为金云科技从中兴通讯及其关联公司购进，并与 2018 年 1 月 31 日签订《资产转让协议》，于当时，坪山二期及扩容项目的运维服务未交割。金云科技一直在与中兴通讯商议坪山二期及扩容项目运维服务的移交事宜，并于 2019 年 11 月召开会议讨论运维工作交接及运维转包协议文本等细节内容。2020 年 8 月 4 日，本次重组中介机构对深圳市中兴通讯技术服务有限责任公司进行访谈时，经对方确认坪山二期及扩容项目的运维服务移交事宜尚在洽谈中。经金云科技相关负责人员预计，该事宜将于 2020 年底或 2021 年初可落实。

基于上述情况，于 2020 年 6 月 30 日基准日评估进行盈利预测时，由于金云科技尚未提供日常运维服务，故从 2021 年开始考虑固定服务费收入。根据上述技术服务合同，坪山二期每年不含税固定服务费收入为 $350.99 \div (1+6\%) \times 900 \times 12=357.61$ 万元；坪山二期扩容每年不含税租赁服务费收入为 $272.10 \div (1+6\%) \times 304 \times 12=93.64$ 万元。

（3）2024 年合同到期不再考虑后续收益

根据中兴通讯股份有限公司（以下简称“中兴通讯”）、中兴通讯集团财务有限公司、深圳市中兴通讯技术服务有限责任公司、深圳市中兴云服务有限公司与金云科技于 2018 年 1 月 31 日签订的《资产转让协议》之《附件 6 披露事项》中披露：2015 年 3 月 8 日，中兴通讯就参与深圳联通坪山机房二期项目，向中国联合网络通信有限公司广东省分公司（以下简称“广东联通”）出具了《合作事项承诺函》，承诺合同到期后，广东联通有权决定是否续租，续租年限和租金由广东联通决定，中兴通讯无条件满足广东联通续租要求。该事项可能会对坪山二期及扩容项目合同到期后的收益情况造成不利影响，故出于谨慎考虑，坪山二期及扩容项目现有合同于 2024 年 3 月到期后不再考虑该项目的收益。

综上，结合相关合同条款、走访了解及金云科技预期，前次评估时，坪山二期及扩容项目 2020 年 7-12 月、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年 1-3 月的收入预测分别为 1,391.44 万元、3,234.14 万元、3,234.14 万元、3,234.14 万元、808.54 万元是谨慎合理的。

(4) 本次重组二次评估的调整

随着金云科技与中兴通讯商议坪山二期及扩容项目运维服务移交事宜的推进，较原流程有所延缓，于 2021 年 7 月 9 日签订正式合同，合同约定中兴通讯将自坪山二期及扩容项目自 2018 年 1 月开始至服务期结束的全部固定服务费支付给金云科技，中兴通讯每月向金云科技支付固定服务费为 398,609.40 元/月（含税）。

金云科技于 2021 年度更换坪山二期及扩容项目电池，并收取 2021 及以前年度的固定服务费累计 1,805.02 万元，后续年度每年收取固定服务费 451.25 万元。

基于此，本次以 2020 年 12 月 31 日为基准日重新进行评估时，根据实际签订的合同条款及金云科技履约情况，对 2021 年度的固定服务费收入进行了更新，更新后坪山二期及扩容项目 2021-2024 年度固定服务费收入分别为 1,805.02 万元、451.26 万元、451.26 万元、112.81 万元。坪山二期及扩容项目 2021 年、2022 年、2023 年、2024 年 1-3 月的收入分别为 4,587.91 万元、3,234.14 万元、3,234.14 万元、808.54 万元。

(3) 标的资产收入预测时，按照标的资产与运营商永续合作对未来营业收入进行预测的依据及合理性，并结合标的资产与运营商的合作方式，量化分析除扬州三期项目外，其他项目若长期合同到期后无法顺利续约对标的资产盈利能力及本次评估定价的影响。

1、金云科技与运营商签订的长期业务合同

截至本问询函回复日，除扬州三期项目外，金云科技与运营商签订的长期业务合同情况如下：

序号	数据中心	客户名称	合同标的	合同签订日期	合作时限	合同起租期限约定	起租日	租赁到期日	合同中涉及续约条款
----	------	------	------	--------	------	----------	-----	-------	-----------

序号	数据中心	客户名称	合同标的	合同签订日期	合作时限	合同起租期限约定	起租日	租赁到期日	合同中涉及续约条款
1	北京四季青	北京联通	四季青 IDC 数据中心租赁及服务	2015 年 2 月	96 个月	服务期从第一个机柜服务开始日起, 租赁周期 96 个月	2017 年 5 月	2025 年 4 月	租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商。
2	北京东小口	北京联通	东小口 IDC 数据中心租赁及服务	2015 年 6 月	96 个月	从机柜起租日起共 96 个月	2017 年 11 月	2025 年 10 月	租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商。
3	扬州	扬州电信	IDC 数据中心租赁	2015 年 6 月	96 个月	从第一个机柜起租日起, 延后 96 个月止	2015 年 8 月	2023 年 7 月	租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商。
4	青岛	青岛联通	IDC 数据中心租赁及服务	2015 年 8 月	96 个月	自起租日起连续 96 个月为租赁期	2017 年 6 月	2025 年 5 月	租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商。
5	上海金桥	上海联通	IDC 数据中心租赁	2015 年 11 月	120 个月	合作周期为 10 年	2016 年 6 月	2026 年 6 月	本合同合作期为 10 年, 单机柜的服务周期需满足 10 年, 从该机柜满足条件验收交付日之日起, 合作期满后由双方另行商议继续合作或终止。
6	坪山二期	深圳联通	IDC 数据中心租赁 (坪山二期)	2018 年 3 月	96 个月	自签订之日起至 2024 年 3 月 31 日止	2016 年 5 月	2024 年 3 月	租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商。
7	坪山二期扩容	深圳联通	IDC 数据中心租赁 (坪山二期扩容)	2018 年 9 月	91 个月	自签订之日起至 2024 年 3 月 31 日止	2016 年 8 月	2024 年 3 月	即租赁期结束前 180 日, 出租人与承租人应就设备的归还或续租事宜另行协商

2、按照金云科技与运营商永续合作对未来营业收入进行预测的依据及合理性分析

(1) 金云科技在履行的长期业务合同中, 一般都会涉及有合同续期相关安排条款。对于批发型客户, 由于数据中心的规划设计、建设标准、运营管理、运维服务标准等均是根据客户具体需求提供定制化服务, IDC 业务定制化程度较高,

客户更换供应商成本很高，一般不会轻易更换，客户粘性较高；机房所处的位置大多集中于一、二线城市，需求较为旺盛，客户续签可能性较大。

(2) IDC 机房主要设备的经济使用年限大多能达到 12-20 年，合同到期时，相关机房主要设备还能正常使用，满足客户使用要求；若客户选择重新建设机房，则需面临选址、报批、方案设计、机房建设、服务器搬迁、重新挑选运维服务商等问题，时间长且成本投入高，续签可能性较高。经对联通、电信等客户的访谈，大部分金云科技客户给予金云科技肯定性评价并具有长期合作意愿。

(3) 机房所处的位置大多集中于一、二线城市，需求较为旺盛，如果客户不续签，比较容易找到新的客户。

(4) 对于坪山二期及扩容项目，根据中兴通讯、中兴通讯集团财务有限公司、深圳市中兴通讯技术服务有限责任公司、深圳市中兴云服务有限公司与金云科技于 2018 年 1 月 31 日签订的《资产转让协议》之《附件 6 披露事项》中披露：2015 年 3 月 8 日，中兴通讯就参与深圳联通坪山机房二期项目，向中国联合网络通信有限公司广东省分公司（以下简称“广东联通”）出具了《合作事项承诺函》，承诺合同到期后，广东联通有权决定是否续租，续租年限和租金由广东联通决定，中兴通讯无条件满足广东联通续租要求。2018 年 9 月 25 日，基于《资产转让协议之补充协议》的约定，对于因上述《合作事项承诺函》可能对金云科技的业务运营所造成的不利影响，中兴通讯或其指定方向金云科技支付 1,000 万元补偿金或等值合同/协议。金云科技于 2020 年 3 月 15 日收到补偿金 1,000 万元。该事项可能会对坪山二期及扩容项目合同到期后的收益情况造成不利影响，故出于谨慎考虑，坪山二期及扩容项目现有合同于 2024 年 3 月到期后不再考虑该项目的收益。

3、长期合同到期后无法顺利续约对标的资产盈利能力及对评估结果影响情况

本次评估结果已考虑坪山二期及扩容项目的影响，若除扬州三期、坪山二期及扩容外，其他数据中心长期合同到期后无法顺利续约，且金云科技无法重新引入新客户，对金云科技稳定期收入、成本、净利润的影响情况如下：

项目	影响金额-稳定期（金额单位：万元）			影响比例-稳定期		
	收入	成本	净利润	收入	成本	净利润
北京东小口	-659.75	-185.94	-363.75	-0.71%	-0.44%	-1.00%

项目	影响金额-稳定期（金额单位：万元）			影响比例-稳定期		
	收入	成本	净利润	收入	成本	净利润
北京四季青	-634.71	-308.49	-240.95	-0.68%	-0.73%	-0.66%
上海金桥	-5,256.33	-2,217.04	-2,338.63	-5.64%	-5.23%	-6.40%
青岛	-2,580.68	-1,860.57	-472.41	-2.77%	-4.39%	-1.29%
扬州	-1,738.38	-1,022.84	-521.80	-1.87%	-2.41%	-1.43%
全部不续约	-10,869.86	-5,594.87	-3,924.33	-11.66%	-13.19%	-10.74%

以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，各项目到期无法顺利续约且无引进新客户，则对评估结果影响如下：

金额单位：人民币万元

项目	评估结果	影响金额	影响比例
北京东小口	257,945.83	-1,627.53	-0.63%
北京四季青	258,350.56	-1,222.80	-0.47%
上海金桥	250,011.44	-9,561.92	-3.68%
青岛	257,668.95	-1,904.41	-0.73%
扬州	256,780.24	-2,793.12	-1.08%
全部不续约	242,537.25	-17,036.11	-6.56%

注：以上评估结果未考虑到期不续签数据中心设备等的残余价值。

评估机构核查意见：

经核查，评估机构认为：

（1）前次以 2020 年 6 月 30 日为基准日评估时，在进行盈利预测申报时，金云科技一直在与相关银行接洽融资事宜，尚未有具体提款计划形成，后续根据与银行的接洽结果及出于建设资金储备考虑，实际提款与盈利预测存在一定差异；本次以 2020 年 12 月 31 日为基准日重新评估时，对于有息负债的增减预测已经根据实际情况进行调整，调整后有息负债的增减预测数据与实际情况相符；

（2）坪山二期及扩容的收入预测是依据相关业务合同条款计算得到，依据充分，收入预测具备合理性；

（3）对于坪山二期及扩容项目，因中兴通讯向广东联通出具了《合作事项承诺函》，该事项可能会对坪山二期及扩容项目合同到期后的收益情况造成不利影响，坪山二期及扩容项目现有合同于 2024 年 3 月到期后不再考虑该项目的收益，坪山二期及扩容项目收益预测具有谨慎性；

（4）金云科技与运营商签订的业务合同期限都较长，且对于运营商这类批

发型客户，数据中心的规划设计、建设标准、运营管理、运维服务标准等均是根
据客户具体需求提供定制化服务，IDC 业务定制化程度较高，客户更换供应商成
本很高，一般不会轻易更换，客户粘性较高；金云科技的机房大多集中于一、二
线城市，需求较为旺盛；另外，评估人员与其他中介机构对联通、电信等客户的
访谈，大部分金云科技客户给予金云科技肯定性评价并具有长期合作意愿；故运
营商长期合同到期后顺利续签的可能性较大；

（5）IDC 行业普遍存在长期合同到期的情形，长期合同到期后能否续约是
行业经营风险因素，本次评估中行业经营风险是折现率的组成部分，因此收益法
结果考虑或部分考虑了该事项的影响；

（6）若后续与运营商签订的长期合同到期后，金云科技无法顺利与其续约
且未能引进新客户，则将会对金云科技的盈利能力及评估结果造成不利影响。

（本页无正文，为《沃克森（北京）国际资产评估有限公司关于深圳证券交易所<关于爱司凯科技股份有限公司申请重大资产置换、发行股份购买资产并募集配套资金的第二轮审核问询函>资产评估相关问题的核查意见》之盖章页）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

年 月 日