

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河北汇金集团股份有限公司  
拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权  
涉及重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

沃克森国际评报字(2021)第1702号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年十月十五日

---

## 目 录

资产评估报告·声明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	4
资产评估报告·正文 .....	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	15
三、 评估对象和评估范围 .....	16
四、 价值类型 .....	18
五、 评估基准日 .....	18
六、 评估依据 .....	18
七、 评估方法 .....	21
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	28
九、 评估假设 .....	30
十、 评估结论 .....	34
十一、 特别事项说明 .....	37
十二、 评估报告使用限制说明 .....	41
十三、 评估报告日 .....	41

## 资产评估报告·声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、未来年度盈利预测由委托人、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、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

河北汇金集团股份有限公司  
拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权  
涉及重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益  
资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 1702 号

---

河北汇金集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对河北汇金集团股份有限公司拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权的经济行为涉及的重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

### 一、评估目的

河北汇金集团股份有限公司拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权，本经济行为已经河北汇金集团股份有限公司总经理办公会纪要【2021】11 号通过。

### 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为河北汇金集团股份有限公司拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权涉及的重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆云兴网晟科技有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

重庆云兴网晟科技有限公司评估基准日财务报表经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661 号标准无保留意见审计报告。

### 三、价值类型

市场价值。

#### 四、评估基准日

2021年6月30日。

#### 五、评估方法

资产基础法、收益法。

#### 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2021年6月30日,重庆云兴网晟科技有限公司(母公司口径)纳入评估范围内的所有者权益账面价值为6,722.19万元,本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论:在持续经营前提下,重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益价值为52,370.91万元,增值额为45,648.72万元,增值率为679.07%。

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

评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2021年6月30日起至2022年6月29日。除本报告已披露的特别事项,在评估基准日后、使用有效期以内,当经济行为发生时,如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形,评估结论在使用有效期内有效。

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

河北汇金集团股份有限公司  
拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权  
涉及重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益  
资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 1702 号

---

河北汇金集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对河北汇金集团股份有限公司拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权的经济行为涉及的重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及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

公司名称：河北汇金集团股份有限公司

A 股代码：300368

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：石家庄市高新区湘江道 209 号

法定代表人：邢海平

注册资本：53194.3475 万元人民币

成立时间：2005-03-21

统一社会信用代码：911301007727529744

经营范围：金融机具、办公机械、普通机械、电子设备、除湿设备、机电一体化产品、安全技术防范产品、通信设备、仪器仪表及自动化智能仓储、保管、输送、搬运、拣选、分拣设备的开发、生产、销售、服务、安装及有关的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；智能物流系统、自动化系统集成、技术服务及工程施工，软件开发及销售；售后维护；进出口业务，业务流程外包，房屋租赁、仓储服务、机械设备租赁；信息系统集成服务、信息技术咨询服务、数据处理与存储服务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、公司登记事项

公司名称：重庆云兴网晟科技有限公司

公司类型：有限责任公司

法定住所：重庆两江新区鸳鸯街道栖霞路18号7幢1单元11-18

法定代表人：肖杨

注册资本：1170.9402 万元人民币

成立时间：2017年12月12日

统一社会信用代码：91500000MA5YPAH176

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务，第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：计算机软件开发、技术转让、技术服务、技术咨询；计算机信息系统集成；销售：计算机及配件、电讯器材；通信设备租赁（不含无线电地面接收设备及发射设备）；企业营销策划；商务信息咨询；互联网数据中心业务（不含互联网资源协作服务）、互联网接入服务业务（按许可证核定的范围和期限从事经营）；设计、制作、代理、发布国内广告。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、历史沿革

### 2.1、2017年12月，标的公司设立

2017年12月1日，重庆市工商行政管理局核发《名称预先（变更）核准通知书》，同意预先核准企业名称为“重庆云兴网晟科技有限公司”。

2017年12月8日，云兴网晟公司股东决定，通过了《重庆云兴网晟科技有限公司章程》，确定注册资本为6,000.00万元，出资人为肖杨。

2017年12月12日，云兴网晟在重庆两江新区市场和质量监督管理局注册登记并领取统一社会信用代码为91500000MA5YPAH176的《营业执照》。

云兴网晟成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	肖 杨	6,000.00	120.00	100.00	货币
	合 计	6,000.00	120.00	100.00	—

### 2.2、2021年3月，第一次减资

2021年1月13日，云兴网晟股东决定，同意将公司注册资本由6,000.00万元变更至1,000.00万元，股东肖杨减少出资5,000.00万元。

2021年1月15日，云兴网晟在《重庆晨报》公告了上述减资事项。

2021年3月2日，云兴网晟完成本次减资的工商变更登记手续并换发营业执照。

本次减资完成后，云兴网晟的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	肖 杨	1,000.00	120.00	100.00	货币
	合 计	1,000.00	120.00	100.00	—

### 2.3、2021年3月，第一次股权转让

2021年3月8日，云兴网晟股东决定，同意肖杨将其持有的云兴网晟5.00%股

权（对应出资额 50.00 万元）转让给邹爱君。

2021 年 3 月 8 日，肖杨与邹爱君签订股权转让协议，约定肖杨将其持有的云兴网晟 5.00% 股权（对应出资额 50.00 万元，未实缴）转让给邹爱君，股权转让价格为 0 元。

2021 年 3 月 11 日，云兴网晟完成本次股权转让的工商变更登记手续并换发营业执照。

2021 年 3 月 25 日和 26 日，肖杨和邹爱君分别向云兴网晟实缴 830.00 万元、50.00 万元的出资。

本次股权转让及实缴出资完成后，云兴网晟的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	认缴出资比例(%)	出资方式
1	肖杨	950.00	950.00	95.00	货币
2	邹爱君	50.00	50.00	5.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	

#### 2.4、2021 年 5 月，第一次增资

2021 年 5 月 24 日，本公司股东决定，同意公司注册资本变更为 1,170.9402 万元，河北汇金集团股份有限公司增资 8,000.00 万元，其中 170.9402 万元计入实收资本、7,829.0598 万元计入资本公积；截至 2021 年 6 月 15 日，河北汇金集团股份有限公司累计实缴出资 6,000.00 万元，股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例(%)	实缴出资(万元)	出资方式
1	肖杨	950.00	81.1314	950.00	货币
2	邹爱君	50.00	4.2701	50.00	货币
3	河北汇金集团股份有限公司	170.9402	14.5985	128.20515	货币
合计		1,170.9402	100.00	1,128.20515	

#### 2.5、2021 年 7 月，第二次股权转让

2021 年 6 月 30 日，云兴网晟召开股东会，同意肖杨将其持有的云兴网晟 3.01% 股权（对应出资额 35.2441 万元）转让给邹爱君。

2021年6月30日，肖杨与邹爱君签订股权转让协议，约定肖杨将其持有的云兴网晟35.2441万元出资额转让给邹爱君，股权转让价格为0元。

2021年7月2日，本公司收到河北汇金集团股份有限公司增资款2,000.00万元。

2021年7月5日，云兴网晟完成本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，云兴网晟的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	认缴出资比例(%)	出资方式
1	肖杨	914.7559	914.7559	78.12	货币
2	河北汇金集团股份有限公司	170.9402	170.9402	14.60	货币
3	邹爱君	85.2441	85.2441	7.28	货币
	合计	1170.9402	1,170.9402	100	

截至本报告出具之日，云兴网晟股权结构未发生变更。

### 3、长期股权投资单位概况——重庆云晟数据科技有限公司

#### ①注册情况

名称：重庆云晟数据科技有限公司

地址：重庆市长寿区晏家街道齐心大道20号1-1室

法定代表人：谢昆

注册资本：16800万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务；第二类增值电信业务中的互联网接入服务业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：计算机软件开发、技术转让、技术服务、技术咨询；计算机信息系统集成；销售：计算机及配件、电讯器材；通信设备租赁；企业营销策划；商务信息咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### ②项目概况

重庆云晟数据科技有限公司的主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租、运维服务及互联网接入服务。根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），重庆云晟数据科技有限公司属于信息传输、软件和信息技术服务业，具体为互联网和相关服务（行业代码 1-64）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），重庆云晟数据科技有限公司属于信息传输、软件和信息技术服务业（行业代码 I），具体为互联网和相关服务中的互联网接入及相关服务（行业代码 I-6410）。

本项目定位为重庆水土高新园区云数据基地的同城双活基地，占地面积约为 56,950.15 平方米，项目一期投资约 8.4 亿元，项目二期投资 11.6 亿元。一期一阶段 2019 年 4 月正式启动建设，一期占地约 85 亩。

2019 年 5 月 28 日，重庆市发展和改革委员会颁布了《关于重庆云晟数据科技有限公司重庆同城双活数据中心项目长寿一期工程节能审查的意见》，对于重庆云晟数据科技有限公司报审的《重庆同城双活数据中心长寿一期项目节能报告》进行了批复，原则上同意该项目开展，批复项目的能耗主要指标：项目年综合总能耗为折合 29807.89 吨标煤，其中年耗电力 24220.43 万千瓦时，折合标煤 29766.91 吨；年耗新水 47.82 万立方米，折合标煤 40.98 吨标煤。项目年综合能源消费量和能源消费结构均基本合理，具体情况如下：

项目	重庆同城双活数据中心一期项目	
	第一阶段	第二阶段
机柜数量	2,274 架机柜	3,273 架机柜
单柜功率 (kW)	2016 架 8kw 机柜、258 架 6kw 机柜	6kw
节能审查	《重庆市发展和改革委员会关于重庆云晟数据科技有限公司重庆同城双活数据中心项目长寿一期工程节能审查的意见》（渝发改技[2019]641号）	
环境评价	《建设项目环境影响登记表》（备案号：201950011500000023）	
项目状态	已于 2021 年 1 月投入使用	在建

### ③ 股权结构

截止评估基准日，重庆云晟数据科技有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	认缴出资比 例 (%)	出资 方式
1	重庆云兴网晟科技有限公司	16,800.00	7,675.28	100.00	货币
	合计	16,800.00	7,675.28	100.00	

## ④财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产合计	3,079.31	7,688.94	7,516.72
非流动资产合计	6,896.78	40,354.39	39,762.43
固定资产	25.34	10,635.16	11,516.95
在建工程	4,156.33	821.56	-
使用权资产	-	27,776.45	26,609.34
无形资产	1,135.23	1,112.27	1,100.78
长期待摊费用	-	-	75.69
递延所得税资产	65.70	6.96	459.66
其他非流动资产	1,514.18	2.00	-
资产总计	9,976.09	48,043.33	47,279.15
流动负债合计	2,302.25	19,910.55	22,800.73
非流动负债合计	680.00	21,081.63	19,823.46
负债合计	2,982.25	40,992.17	42,624.19
所有者权益合计	6,993.85	7,051.16	4,654.96

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

企业前两年及评估基准日的损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2019年度	2020年度	2021年1至6月
一、营业收入	0.40	1.12	36.77
减：营业成本	-	219.88	1,748.99
税金及附加	21.07	30.85	32.32
销售费用	-	-	0.96
管理费用	162.15	236.08	274.54
研发费用	-	-	-
财务费用	-35.58	-83.10	1,197.34
资产减值损失			
信用减值损失	92.11	-46.54	-46.41
加：其他收益	-	8.57	322.08

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-239.35	-347.46	-2,848.90
加：营业外收入	1.00	-	-
减：营业外支出	5.66	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-244.01	-347.46	-2,848.90
减：所得税费用	-56.45	60.51	-452.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-187.57	-407.97	-2,396.20

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

#### 4、财务状况

##### 4.1 母公司单体口径报表财务数据：

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产合计	1,341.43	3,005.84	2,644.63
非流动资产合计	63.54	88.24	6,138.06
长期股权投资	-	-	6,059.93
固定资产	45.55	34.68	51.59
无形资产	2.90	2.10	1.70
长期待摊费用	0.65	0.33	-
递延所得税资产	14.45	51.14	24.85
资产合计	1,404.97	3,094.09	8,782.69
流动负债合计	723.55	1,955.21	2,060.49
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	723.55	1,955.21	2,060.49
所有者权益合计	681.43	1,138.88	6,722.19

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

企业前两年及评估基准日的损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
一、营业收入	1,575.99	2,280.15	1,193.20
减：营业成本	699.63	700.77	384.07
税金及附加	10.96	12.12	22.20
销售费用	335.38	321.68	137.66
管理费用	483.80	489.08	269.76
财务费用	-18.90	-9.74	1.94

资产减值损失			
信用减值损失	3.09	146.79	-105.18
加：其他收益	221.03	42.00	14.69
二、营业利润	283.06	661.46	497.43
加：营业外收入	-	-	0.0036
减：营业外支出	-	12.50	40.67
三、利润总额	283.06	648.96	456.76
减：所得税费用	99.00	191.51	138.09
四、净利润	184.05	457.45	318.67

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

#### 4.2 合并口径报表财务数据：

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产合计	4,143.24	9,799.55	8,981.82
非流动资产合计	6,943.00	40,379.69	39,779.51
固定资产	70.89	10,595.79	11,496.72
在建工程	4,133.23	28,598.00	-
使用权资产	-	-	26,609.34
无形资产	1,138.13	1,114.36	1,102.48
长期待摊费用	0.65	0.33	75.69
递延所得税资产	85.92	69.21	495.28
其他非流动资产	1,514.18	2.00	-
资产合计	11,086.25	50,179.24	48,761.34
流动负债合计	2,748.30	20,970.52	23,681.69
非流动负债合计	680.00	21,081.63	19,823.46
负债合计	3,428.30	42,052.14	43,505.16
所有者权益合计	7,657.95	8,127.09	5,256.18

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

企业前两年及评估基准日的损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
一、营业收入	1,366.96	2,071.84	1,097.65

减：营业成本	512.87	762.71	2,085.77
税金及附加	32.04	42.97	54.52
销售费用	335.38	321.68	138.62
管理费用	645.95	724.62	457.04
财务费用	-54.48	-92.85	1,199.29
资产减值损失			
信用减值损失	-95.21	-100.25	151.58
加：其他收益	221.03	50.58	336.77
二、营业利润	21.03	263.04	-2,349.23
加：营业外收入	1.00	-	0.00359
减：营业外支出	5.66	12.50	40.67
三、利润总额	16.37	250.54	-2,389.90
减：所得税费用	36.89	246.68	-314.27
四、净利润	-20.52	3.86	-2,075.63

以上数据经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人河北汇金集团股份有限公司是被评估单位重庆云兴网晟科技有限公司的股东，委托人河北汇金集团股份有限公司拟收购被评估单位重庆云兴网晟科技有限公司股权。

### （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约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

河北汇金集团股份有限公司拟收购重庆云兴网晟科技有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及重庆云兴网晟科技有

限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经河北汇金集团股份有限公司总经理办公会纪要【2021】11号通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据业已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### （一）评估对象

本资产评估报告评估对象为重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆云兴网晟科技有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。重庆云兴网晟科技有限公司评估基准日财务报表经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]0015661号标准无保留意见审计报告。

截止评估基准日2021年6月30日，重庆云兴网晟科技有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为6,722.19万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2021年6月30日
流动资产	2,644.63
非流动资产	6,138.06
其中：长期股权投资	6,059.93
固定资产	51.59
无形资产	1.70
递延所得税资产	24.85
资产总计	<b>8,782.69</b>
流动负债	2,060.49

资产	2021年6月30日
非流动负债	-
负债合计	2,060.49
所有者权益	6,722.19

### (三) 企业申报表外资产的类型、数量

企业申报的账外无形资产包括 2 项商标权，2 项软件著作权，截至评估基准日，企业商标权已注册，但尚未取得证书。详细情况如下：

#### 1、商标权

序号	注册号	权利登记人	商标样	商标取得日期	商标保护截止期
1	49320224	重庆云兴网晟科技有限公司		2021-04-07	2031-04-06
2	49322625	重庆云兴网晟科技有限公司		2021-04-07	2031-04-06

#### 2、软件著作权

企业申报的账外无形资产包括 2 项软件著作权，该软件著作权是由重庆云晟数据科技有限公司授权企业独家使用，许可期限为长期，许可使用费 0.00 元，著作权登记信息情况如下：

序号	登记号	软著名称	权利取得方式	登记权利人	开发完成日期	现行使用状况
1	2020SR0671002	云数一体化运维平台	原始取得	重庆云晟数据科技有限公司	2020-5-12	正在使用
2	2020SR0671406	云数数据共享交换平台	原始取得	重庆云晟数据科技有限公司	2020-5-12	正在使用

### (四) 引用其他机构报告

1、本资产评估报告利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

### (五) 其他需要说明的问题

无。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### （一）经济行为依据

- 1、《河北汇金集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（【2021】11号通过）；

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月22日第13届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 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、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令 第32号）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第709号 2019年3月2日修订）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；

- 13、《上市公司国有股权监督管理办法》（2018年7月1日国资委、财政部、证监会36号令）；
- 14、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号令）；
- 15、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38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、《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）；

18、《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；

#### （四）权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
- 2、机动车行驶证；
- 3、商标注册证；
- 4、著作权（版权）权属证明；
- 5、设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 6、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的资料
  - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
  - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
  - （3）企业填报的未来收益预测表；
  - （4）企业提供的其他资料。
- 2、资产评估机构收集的资料
  - （1）同花顺 iFinD-金融数据库；
  - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
  - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （4）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1、评估方法选择的依据

- （1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、

收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## 2、评估方法适用条件

### (1) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### (2) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### (1) 收益法适用性分析：

考虑重庆云兴网晟科技有限公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

### (2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与重庆云兴网晟科技有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

### (3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

## (二) 评估方法具体操作思路

### 1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用股权自由现金流折现模型。以未来若干年度内的股权自由现金流量为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

#### (1) 股权自由现金流量的计算

预测期股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加+(新增有息负债-偿还有息负债本金)

#### (2) 权益资本成本 (CAPM 模型) 的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取权益资本成本 (CAPM 模型)，计算公式为：

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

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

#### (3) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的股权自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（CAPM）；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

#### （4）溢余资产价值及溢余负债的确定

溢余资产、负债是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

#### （5）非经营性、溢余负债的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

#### （6）股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余、非经营性资产价值-溢余、非经营性负债价值。

## 2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对重庆云兴网晟科技有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除重庆云兴网晟科技有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：包括银行存款、其他货币资金。对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 其他流动资产：主要是尚未抵扣的增值税进项税额及预缴企业所得税，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

#### (4) 长期股权投资

评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期投资分别采用不同的评估方法。

对被投资单位拥有实际控制权，企业按权益法进行核算，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例确定。

#### (5) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

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被评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来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

市场法主要针对使用时间较长的在用的设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

## (6) 无形资产

无形资产包括软件、商标权、软件著作权。

1) 软件：对于外购的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置价确定评估值。

2) 商标权：纳入本次评估范围的商标权系被评估单位委托专业的商标权代理机构进行申请，在企业实际经营中未投入使用，因此未能给企业带来超额的收益。另一方面，我国商标权市场交易目前尚处初级阶段，类似的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次商标权评估应用中可操作性较差。

综合上述情况，同时考虑被评估单位所申报商标权的相关成本可以有效归集，因此采用成本法进行评估。有关计算式如下：

评估值=商标设计成本+商标注册费及代理费+商标维护成本

3) 软件著作权：对于软件著作权，本次采用收益法进行评估。运用收益法对软件著作权进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与软件著作权直接相关的现金流量（或收益），需要对软件著作权进行精确的界定并对由软件著作权产生的现金流（或收益）和企业其它资产产生的现金流（或收益）进行精确的划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

收益折现法的假设前提是被评估软件著作权能为企业赢得超额利润。根据企业使用软件著作权经营的历史数据及未来盈利预测状况，本次评估采用了收益折现法进行软件著作权资产价值评估。

对于收益折现法的介绍

①评估模型：一版情况下，是在假设企业未来持续经营条件下，通过估算知识产权经济寿命期内的合理预期收益，并以适当的折现率折算成现值。

②计算公式

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

式中：

P为无形资产价值的评估值；

D为无形资产分成率；

R<sub>i</sub>为分成基数，即销售收入或现金流；

r为折现率；

n为收益预测期间；

i为收益年期。

(7) 递延所得税资产

本次评估专业人员对递延所得税资产具体产生原因进行了核实分析，对各项原因产生的递延所得税资产计税基础进行了核实和了解，并结合对相关资产/负债的评估情况、企业生产经营情况、未来经营计划或安排等，对递延所得税资产计税基础、递延所得税资产重新进行计算，以重新计算后的递延所得税资产作为评估值。

(8) 负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、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业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当

事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1、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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、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，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据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；

3、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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

## （一）基本假设

### 1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设。

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

### 3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## （二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

3、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

5、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

6、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

7、针对评估基准日被评估单位资产的实际使用状况和经营情况，假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

8、除已经颁布尚未实施的会计制度，假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

9、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

10、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

11、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

### （三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资、长期股权投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大投资活动；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的股权变动对其价值的影响；

5、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

6、假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更新；

7、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

8、本次以持续经营假设为前提，假设被评估单位于报告日后可正常取得经营、业务相关证照、资质，经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位现有资产不变并原地持续使用。

9、假设被评估单位未来一期二阶段的实际投资项目与设计院规划设计项目一致，二阶段的建设期不会出现不可预见因素导致非正常性停工；

10、企业核对了重庆云晟数据科技有限公司 IDC 数剧中心在投产运营后的各项指标要求是符合享受西部大开发申请条件的。假设重庆云晟数据科技有限公司在未来能够顺利通过有关部门的审批，可在预测当年享受 15% 所得税的优惠，此优惠政策执行至 2030 年 12 月 31 日。

11、根据《国家税务总局关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告 国家税务总局公告 2019 年第 20 号》，企业符合退税政策。截至评估基准日，企业已收到退税款 3,625.40 万元，假设未来企业仍能按政策收到退税款。

12、重庆云兴网晟科技有限公司主要业务是与中国联通重庆分公司 IDC 业务定向外包业务，已经连续合作三年，双方的协议是一年一签订，假设重庆云兴网晟科技有限公司与中国联通重庆分公司合作是长期稳固的，且结算标准不发生重

大变化。

13、假设重庆云晟数据科技有限公司提供的《重庆同城双活数据中心项目投资协议书》中约定的电费价格、贷款贴息、所得税返还等优惠政策，截至报告出具日均落实执行，本次评估假设未来仍能够落实执行。

14、假设企业提供的机柜上架进度能够如期执行。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日2021年6月30日，重庆云兴网晟科技有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为8,782.69万元，评估值52,813.05万元，增值额为44,030.36万元，增值率为501.33%；负债账面价值为2,060.49万元，评估值2,060.49万元，无增减值；所有者权益账面值为6,722.19万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为50,752.56万元，增值额为44,030.36万元，增值率为655.00%。具体各类资产的评估结果见下表：

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	2,644.63	2,644.63		
非流动资产	6,138.06	50,168.42	44,030.36	717.33
长期股权投资	6,059.93	49,704.85	43,644.92	720.22
固定资产	51.59	68.24	16.65	32.28
无形资产	1.70	370.49	368.79	21,752.02
递延所得税资产	24.85	24.85		

资产总计	8,782.69	52,813.05	44,030.36	501.33
流动负债	2,060.49	2,060.49		
非流动负债				
负债合计	2,060.49	2,060.49		
净资产（所有者权益）	6,722.19	50,752.56	44,030.36	655.00

（评估结论的详细情况见评估明细表）

## （二）收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 52,370.91 万元。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 52,370.91 万元，采用资产基础法得出的评估结果 50,752.56 万元，收益法评估结果比资产基础法高 1,618.35 万元，差异比例是 3.19%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

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

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

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估

方法下评估结果的差异。

## 2、最终评估结论选取

重庆云兴网晟科技有限公司主营互联网数据中心业务和互联网接入业务（即带宽接入业务），为客户提供定制化的机柜出租及运维服务，所处行业为国家“新基建”划分范围，受国家政策支持；随着5G、工业互联网和人工智能等信息技术逐渐应用于社会各行业领域，整体行业发展前景较好，收益法评估结果能够更合理的反映企业评估基准日的价值。综合分析两种评估方法、评估结果及评估目的，收益法评估结果能较客观反映被评估单位股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

综上，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日2021年6月30日，重庆云兴网晟科技有限公司（母公司口径）纳入评估范围内的所有者权益账面价值为6,722.19万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，重庆云兴网晟科技有限公司股东全部权益价值为52,370.91万元，增值额为45,648.72万元，增值率为679.07%。

### （四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年6月30日起至2022年6月29日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

2、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

3.1 长期股权投资—重庆云晟数据科技有限公司未办理房产证的情况

纳入本次房屋建筑物共计 6 项，均未办理房屋所有权证，重庆云晟数据科技

有限公司已承诺，截至 2021 年 6 月 30 日，上述房产未进行抵押也无其他任何产权纠纷，不存在影响资产价值的任何限制因素。本次评估未考虑产权瑕疵事项对评估值的影响，提醒报告使用者注意。无证房屋明细表如下：

序号	建筑物名称	架构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	IDC1号楼	框架	2020/12	37,763.88
2	共享中心办公楼	框架	2020/12	1,220.44
3	水泵房	框架	2020/12	233.15
4	油泵房	框架	2020/12	39.48
5	门卫室一	框架	2020/12	21.71
6	门卫室二	框架	2020/12	21.71

### 3.2 长期股权投资—重庆云晟数据科技有限公司出资不到位的情况

重庆云晟数据科技有限公司工商登记的注册资本为 16,800.00 万元，截止评估基准日实收资本为 7,675.28 万元，尚未认缴的出资金额为 9,124.72 万元，根据章程约定，其剩余认缴注册资本的缴付时间为 2038 年 12 月 11 日前。此事项特别提示报告使用者注意。

### 4、标的公司股权质押的情况

4.1、2021 年 2 月 4 日，前海汇金、云晟数据、云兴网晟和肖杨签订《保证担保合同》，约定由云兴网晟、肖杨为云晟数据在履行《重庆同城双活数据中心项目机房装饰装修及机电总承包合同》的义务和责任向前海汇金提供无限连带保证担保。

4.2、2021 年 8 月，股东肖杨、邹爱君将持有重庆云兴网晟科技有限公司的股权质押给河北汇金集团股份有限公司控股子公司深圳市前海汇金天源数字技术有限公司，此事项特别提示报告使用者注意，具体情况如下：

序号	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期
1	500905001117977	肖杨	重庆云兴网晟科技有限公司	深圳市前海汇金天源数字技术有限公司	914.7559 万元	2021-08-26
2	500905001117951	邹爱君	重庆云兴网晟科技有限公司	深圳市前海汇金天源数字技术有限公司	85.2441 万元	2021-08-23

### 5、标的公司的融资租赁及抵押担保的情况

序号	合同编号	承租人/借款人	出租人/贷款人	租赁/借款金额(万元)	租赁/借款期限	租赁/借款用途	抵押、担保范围
1	RHZL-2019-102-0669-ZQYC	重庆云晟数据科技有限公司	中电投融资租赁有限公司	26,684.98	2019.11.25-2025.11.14	长寿命项目融资租赁	<p>《股权质押合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-11) 云兴网晟拟以持有云晟数据 100% 股权 (对应注册资本 16,800 万元), 出质给中电投融资和融资租赁有限公司提供担保。</p> <p>《质押合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-2) 云晟数据将重庆长寿双活 IDC 项目的 IDC 收益权质押给中电投融。</p> <p>《抵押合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-3) 云晟数据将融资租赁的设备抵押给中电投融。</p> <p>《抵押合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-4) 云晟数据将土地使用权抵押给中电投融。</p> <p>《保证合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-5) 肖杨向中电投融提供无限连带保证责任。</p> <p>《保证合同》(RHZL-2019-102-0669-ZQYC-6) 云兴网晟向中电投融提供无限连带保证责任。</p>
2	2020 年渝长字第 9093004 号	重庆云兴网晟科技有限公司	招商银行股份有限公司	100.00	2020.10.10-2021.10.9	流动资金	<p>2020 年 10 月 12 日, 云晟数据、肖杨与招商银行股份有限公司重庆分行 (以下简称“招商银行重庆分行”) 就招商银行重庆分行与云兴网晟签订的《授信协议》签订《最高额不可撤销担保书》, 由云晟数据、肖杨在《授信协议》约定的授信期间为云兴网晟在《授信协议》项下所欠招商银行重庆分行的所有债务承担连带保证责任。</p>

6、企业核对了重庆云晟数据科技有限公司 IDC 数剧中心在投产运营后的各项指标要求是符合享受西部大开发申请条件的。本次是按照重庆云晟数据科技有限公司在未来能够顺利通过有关部门的审批, 可在预测当年至 2030 年 12 月 31 日享受 15% 所得税的优惠, 2030 年 12 月 31 日之后按 25% 所得税进行预测。提醒报告使用者注意。

7、重庆云兴网晟科技有限公司主要业务是与中国联通重庆分公司 IDC 业务

定向外包业务，已经连续合作三年，承包业务协议期限是一年一签订，本次评估师将承包业务按照连续稳定的业务进行预测，此事项特别提示报告使用者注意。

8、重庆云晟数据科技有限公司本次收益法的预测中，对于利息贴息、所得税的奖励政策、奖励的进度以及奖励的时间是依据《重庆同城双活数据中心项目投资协议书》具体约定的条款内容进行预测的，此事项特别提示报告使用者注意。

9、重庆云晟数据科技有限公司本次收益法的预测中，对于电费补贴的预测主要依据《重庆同城双活数据中心项目投资协议书》约定的条款内容，结合企业历史年度已落实电费补贴的事实等情况，本次预测后续未来企业仍然可以按照原有补贴的方式进行预测，此事项特别提示报告使用者注意。

10、重庆云兴网晟科技有限公司与中国联合网络通信有限公司重庆市分公司签订房屋租赁合同，租赁位于重庆市渝北区回兴街道食品城大道18号重庆广告产业园1幢4楼，建筑面积（使用面积）为600平方米，作为营业、办公之用。租赁期为一年，自2021年1月1日起至2021年12月31日止，租金为每年共计162000元。

11、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

12、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

13、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

14、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

15、 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

3、 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。

4、 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。

## 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 10 月 15 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二一年十月十五日

资产评估师签名：



资产评估师签名：



## 资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同