

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



朗源股份有限公司拟股权收购涉及的
广东优世联合控股集团股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000871 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 12 月 7 日

目录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
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	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告附件.....	33

声明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000871 号

广东优世联合控股集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为朗源股份有限公司拟收购广东优世联合控股集团股份有限公司的股权提供价值参考。

评估对象：广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广东优世联合控股集团股份有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债。

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

广东优世联合控股集团股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 24,135.91 万元；总负债账面价值为 5,337.85 万元；股东全部权益账面价值为 18,798.05 万元（账面价值业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 41,786.79 万元，评估增值 22,988.74 万元，增值率 122.29%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的亚会 B 审字（2018）2359 号标准无保留意见审计报告中的审计结论。

（二）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

1、截止 2018 年 6 月 30 日，广东优世联合控股集团股份有限公司对广东云硕数据科技有限公司未实际出资。

2、2018 年 10 月 18 日，广东优世联合控股集团股份有限公司和广东好艺装饰工程有限公司签订股权转让协议，广东优世联合控股集团股份有限公司将其持有的全资子公司广州优世联合互联网科技有限公司的 100% 股权转让给广东好艺装饰工程有限公司。并进行了工商变更登记。广东优世联合控股集团股份有限公司不再持有广州优世联合互联网科技有限公司的股份。转让协议金额为 867 万元，本次评估以该金额作为广州优世联合互联网科技有限公司的评估值。

3、2017 年 9 月 19 日，广东优世联合控股集团股份有限公司的控股公司湖北神狐时代云科技有限公司和胜隆融资租赁有限公司（2017 年 12 月 6 日“胜隆融资租赁有限公司”已更名为“蔷薇春晓融资租赁有限公司”）签订融资租赁协议（售后回租），融资 6000 万元，期限 48 个月，年化利率 10%，等额本金还款，租金总额为 75,631,858.47 元。

湖北神狐时代云科技有限公司以其在建工程部分动产（107 台低压设备和 38 项暖通设备）为融资租赁合同抵押；

广东优世联合控股集团股份有限公司及其子公司北京优世互联智能技术有限公司提供保证，起始时间为 2017 年 9 月 29 日，担保到期日为 2021 年 9 月 29 日。

实际控制人张涛以其持有的广州云硕科技发展有限公司 30% 股权为湖北神狐时代云科技有限公司融资租赁合同提供质押，起始时间为 2017 年 9 月 29 日，担保到期日为 2021 年 9 月 29 日。

4、广东云隆检测有限公司评估基准日注册资本 2000 万元，本次评估和审计报告保持一致，按各股东的实缴资本比例确定各股东的股东权益价值。

5、湖北神狐时代云科技有限公司评估基准日尚在建设中，企业计划在 2019 年投入运营。

（三）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

朗源股份有限公司拟收购
广东优世联合控股集团股份有限公司股权项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000871 号

广东优世联合控股集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟股权转让涉及的广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益在 2018 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为广东优世联合控股集团股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人和被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：广东优世联合控股集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440115340166525G

类型：股份有限公司(非上市)

住所：广州市天河区珠江西路 15 号 39 层（部位：自编 05-08 单元）

法定代表人：张端

注册资本：17942.00 万人民币

成立日期：2015 年 05 月 18 日

登记机关：广州市工商行政管理局

经营范围：网络技术的研究、开发；游戏软件设计制作；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；软件服务；技术进出口；计算机及通讯设备租赁；科技成果鉴定服务；电子设备工程安装服务；通信系统工程服务；计算机网络系统工程服务；商品信息咨询服务；电子工程设计服务；通信工程设计服务；软件开发；集成电路设计；工程和技术研究和试验

发展;电子、通信与自动控制技术研究、开发;计算机技术开发、技术服务;软件批发;通讯终端设备批发;移动通信业务代理服务;商品零售贸易(许可审批类商品除外);电子产品设计服务;货物进出口(专营专控商品除外);科技项目招标服务;电子自动化工程安装服务;信息系统集成服务;电力电子技术服务;娱乐设备出租服务;通信基站设施租赁;卫星通信技术的研发、开发;计算机房维护服务;

2. 公司股东及持股情况

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	广东云聚科技投资有限公司	12,020.00	66.9936
2	张瑞	150.00	0.8360
3	广州优云投资合伙企业(有限合伙)	3,052.00	17.0104
4	广州优数投资合伙企业(有限合伙)	110.00	0.6131
5	广州优联投资合伙企业(有限合伙)	110.00	0.6131
6	广州焱富投资有限公司	1,000.00	5.5735
7	广州赢创股权投资合伙企业(有限合伙)	1,500.00	8.3603
合计		17,942.00	100.00

3. 公司产权结构

广东优世联合控股集团股份有限公司长期股权投资共7项,具体情况如下:

序号	层级关系	被参控公司名称	注册地	参控关系	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	1.1	广东云硕数据科技有限公司	广州	子公司	100.00	-	投资设立
2	1.2	广东毕研方建筑技术有限公司	广州	子公司	100.00	-	投资设立
3	1.3	广州优世联合互联网科技有限公司	广州	子公司	100.00	-	投资设立
4	1.4	湖北神狐时代云科技有限公司	武汉	子公司	22.8125	35.6250	投资设立
5	1.5	江苏磐石机电技术有限公司	南京	子公司	100.00	-	投资设立
6	1.6	广东云隆检测有限公司	广州	子公司	80.5906	-	投资设立
7	1.7	北京优世互联智能技术有限公司	北京	子公司	100.00	-	投资设立

4. 近一年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位一年一期的财务状况如下表(合并口径):

单位:人民币万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日
流动资产:		
货币资金	329.33	450.58
应收票据及应收账款	6,962.61	6,195.10
预付款项	1,051.97	128.52
其他应收款	2,835.36	1,031.11
存货		2,918.49

朗源股份有限公司拟股权收购涉及的
广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,351.34	1,286.61
流动资产合计	13,530.60	12,010.40
非流动资产：		
长期股权投资		100.00
投资性房地产		
固定资产	496.32	528.97
在建工程	24,028.08	11,263.89
无形资产	841.95	764.64
商誉	33.35	33.35
长期待摊费用	1,770.98	1,148.55
递延所得税资产	121.84	77.49
其他非流动资产	1,023.29	6,197.95
非流动资产合计	28,315.81	20,114.83
资产总计	41,846.41	32,125.23
流动负债：		
短期借款		
应付票据及应付账款	5,488.05	3,688.61
预收款项	474.79	450.88
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	216.33	274.84
应交税费	885.45	486.74
其他应付款	2,944.42	2,571.40
其他流动负债		
流动负债合计	10,009.03	7,472.47
非流动负债：		
长期应付款	6,000.00	6,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,000.00	6,000.00
负债合计	16,009.03	13,472.47
所有者权益：		
股本	17,942.00	14,160.00
资本公积	636.29	636.29
盈余公积	2.41	2.41
一般风险准备		
未分配利润	619.63	110.64
归属于母公司所有者权益合计	19,200.33	14,909.33
少数股东权益	6,637.05	3,743.43
所有者权益合计	25,837.38	18,652.76
负债和所有者权益总计	41,846.41	32,125.23

被评估单位近一年一期的经营状况如下表（合并口径）：

单位：人民币万元

项目	2018年1-6月	2017年度
一、营业总收入	5,196.08	7,150.27
其中：营业收入	5,196.08	7,150.27
二、营业总成本	4,366.07	8,143.06
其中：营业成本	1,589.70	3,563.43
税金及附加	21.18	44.81
销售费用	468.01	721.93
管理费用	817.85	1,365.24
研发费用	1,094.15	1,837.16
财务费用	114.85	332.56
其中：利息费用	92.62	-
利息收入	0.26	0.81
资产减值损失	260.33	277.92
加：其他收益	2.15	0.55
投资收益（损失以“-”号填列）	-90.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	742.16	-992.24
加：营业外收入	-	1,724.20
减：营业外支出	0.69	1.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	741.46	730.64
减：所得税费用	338.85	97.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	402.62	632.93
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	402.62	632.93
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.归属于母公司所有者的净利润	509.00	732.72
2.少数股东损益	-106.38	-99.78
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）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	-	-
（二）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.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资	-	-

朗源股份有限公司拟股权收购涉及的
广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
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	402.62	632.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	509.00	732.72
归属于少数股东的综合收益总额	-106.38	-99.78
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

被评估单位近一年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

单位：人民币万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日
流动资产：	-	-
货币资金	291.28	132.55
应收票据及应收账款	1,622.65	1,405.31
预付款项	45.41	83.15
其他应收款	3,279.42	1,189.59
存货		47.49
其他流动资产		26.28
流动资产合计	5,238.76	2,884.37
非流动资产：		
长期股权投资	16,724.85	16,227.81
固定资产	260.63	266.41
在建工程	692.62	999.38
长期待摊费用	855.82	
递延所得税资产	43.47	18.60
非流动资产合计	18,897.15	17,849.10
资产总计	24,135.91	20,733.46
流动负债：		
应付票据及应付账款	264.92	286.02
预收款项		33.72
应付职工薪酬	69.94	112.55
应交税费	234.43	98.31
其他应付款	4,768.56	5,282.15
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	5,337.85	5,812.74
非流动负债：		
长期借款		

朗源股份有限公司拟股权收购涉及的
广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

应付债券		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,337.85	5,812.74
所有者权益：		
股本	17,942.00	14,160.00
资本公积	649.43	649.43
盈余公积	2.41	2.41
未分配利润	204.21	108.88
所有者权益合计	18,798.05	14,920.72
负债和所有者权益总计	24,135.91	20,733.46

被评估单位近一年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

单位：人民币万元

项目	2018年1-6月	2017年度
一、营业收入	2,124.71	2,156.07
减：营业成本	320.01	722.25
税金及附加	7.35	10.57
销售费用	116.61	334.05
管理费用	672.72	534.87
研发费用	512.15	597.66
财务费用	83.62	0.90
其中：利息费用	82.48	
利息收入	0.12	0.48
资产减值损失	165.77	53.86
加：其他收益	1.79	
投资收益（损失以“-”号填列）	-90.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	158.28	-98.09
加：营业外收入		124.20
减：营业外支出		0.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	158.28	26.11
减：所得税费用	62.94	12.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	95.33	13.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	95.33	13.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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		
(二) 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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	95.33	13.31

被评估单位 2017 年 12 月 31 日、2018 年 6 月 30 日的合并及母公司的资产负债表，2017 年度、2018 年 1-6 月份的合并及母公司的利润表由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“亚会 B 审字（2018）2359 号”标准无保留意见审计报告。

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位同为广东优世联合控股集团股份有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受广东优世联合控股集团股份有限公司的委托，对朗源股份有限公司拟收购广东优世联合控股集团股份有限公司股权事宜涉及的广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述事项提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为广东优世联合控股集团股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产），总资产账面价值为 24,135.91 万元；负

债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 5,337.85 万元；净资产账面价值为 18,798.05 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	金额
流动资产	5,238.76
非流动资产	18,897.15
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	16,724.85
投资性房地产	-
固定资产	260.63
在建工程	692.62
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	319.76
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	855.82
递延所得税资产	43.47
其他非流动资产	-
资产总计	24,135.91
流动负债	5,337.85
非流动负债	-
负债总计	5,337.85
净资产（所有者权益）	18,798.05

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。账面值经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“亚会 B 审字（2018）2359 号”标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1.长期股权投资

广东优世联合控股集团股份有限公司长期股权投资共 7 项，具体情况如下：

序号	层级关系	被参控公司名称	参控关系	持股比例%	注册资本(万元)	成立日期
1	1.1	广东云硕数据科技有限公司	子公司	100.00	6000	2018/2/9
2	1.2	广东毕研方建筑技术有限公司	子公司	100.00	1000	2017/3/6
3	1.3	广州优世联合互联网科技有限公司	子公司	100.00	6000	2017/2/28
4	1.4	湖北神狐时代云科技有限公司	子公司	22.8125	16000	2016/5/20
5	1.5	江苏磐石机电技术有限公司	子公司	100.00	1000	2015/10/20
6	1.6	广东云隆检测有限公司	子公司	80.59	2000	2015/7/10
7	1.7	北京优世互联智能技术有限公司	子公司	100.00	10000	2009/11/18

公司是以根据其专业业务方向而设立的子公司。分别有：专注数据中心规划、设计和建设管理系统的“广东毕研方建筑技术有限公司”；专注于数据中心等第三方检测服务的，具备国家检测实验室资质的“广东云隆检测有限公司”；专注于数据中心机电系统咨询服务的“江苏磐石机电技术有限公司”；致力于数据中心市场营销和服务管理的“北京优世互联智能技术有限公司”；其它如湖北神狐时代云科技有限公司、广州优世联合互联网科技有限公司、广东云硕数据科技有限公司，是各地 IDC 项目应政府地方政策要求的属地运营项目公司主体。

广东优世联合控股集团股份有限公司直接持有湖北神狐时代云科技有限公司 22.8125%的股份，其全资子公司北京优世互联智能技术有限公司持有湖北神狐时代云科技有限公司 35.6250%的股份。

截止 2018 年 6 月 30 日，广东优世联合控股集团股份有限公司对广东云硕数据科技有限公司未实际出资。

2. 固定资产

广东优世联合控股集团股份有限公司固定资产主要为电子设备和车辆，电子设备大部分分布于珠江城 39 楼集团本部，部分服务器放置于各子公司项目现场。车辆停放于公司停车场。企业电子设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

3、 在建工程

在建工程包括广州南沙 IDC 二期建设项目展厅装饰装修改造工程、大数据（深圳样板机房）项目工程、珠江城大厦办公室装修项目、理工大二楼北京办公室装修费、肇庆新区商务中心新区装修、南沙优世联合 U3 数据中心项目、湖北数据中心项目等。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产包括：商标、软件著作权、专利等表外无形资产。该部分表外资产权利人均均为广东优世联合控股集团股份有限公司，其中计算机软件著作权 17 项，处于申请中的专利 48 项，已获专利证书的专利 1 项，商标 10 项，其中在用的商标 5 项已取得著作权证，5 项正在申请受理中。具体如下表：

1、商标

序号	商标名	状态	申请时间	注册号	国际分类
1	南云科技 VFORIDC	已发证	2016/5/4	19850079	37 - 建筑修理
2	南云科技 VFORIDC	已发证	2016/5/4	19850241	38 - 通讯服务
3	南云科技 VFORIDC	已发证	2016/5/4	19850237	35 - 广告销售
4	南云科技 VFORIDC	已发证	2016/5/4	19850223	42 - 设计研究
5	南云科技 VFORIDC	已发证	2016/5/4	19850200	9 - 科学仪器
6	优世云	受理申请待审核	2018/5/30		9 - 科学仪器
7	优世云	受理申请待审核	2018/5/30		42 - 设计研究
8	优世云	受理申请待审核	2018/5/30		38 - 通讯服务
9	优世云	受理申请待审核	2018/5/30		37 - 建筑修理
10	优世云	受理申请待审核	2018/5/30		35 - 广告销售

2、软件著作权

序号	软件名称	登记号	登记批准日期	证书号
1	数据中心机房日志全文索引系统	2016SR356302	2016/12/6	软著登字第 1534918 号
2	机房日常任务管理分配软件	2016SR324096	2016/11/9	软著登字第 1502713 号
3	绿色机房服务器数据分析系统	2016SR321934	2016/11/8	软著登字第 1500551 号
4	机房热成像温度分析软件	2016SR322067	2016/11/8	软著登字第 1500684 号
5	数据中心机房状态实时推送系统	2016SR314201	2016/11/1	软著登字第 1492818 号
6	数据中心机房云视频监控系统	2016SR295755	2016/10/17	软著登字第 1474372 号
7	电子资产管理无线定位软件	2016SR234977	2016/8/25	软著登字第 1413594 号
8	数据中心电气设备集中控制系统	2016SR209884	2016/8/8	软著登字第 1388501 号
9	数据中心重大资产定位管理系统	2016SR207889	2016/8/8	软著登字第 1386505 号
10	数据中心安全隐患评估预警系统	2016SR209464	2016/8/8	软著登字第 1388081 号
11	云计算数据中心节能监测软件	2016SR181084	2016/7/14	软著登字第 1359701 号
12	云计算数据中心运维管理平台	2016SR177772	2016/7/12	软著登字第 1356389 号
13	数据中心 ups 维护管理系统	2016SR166486	2016/7/4	软著登字第 1345103 号
14	数据中心末端气流组织控制系统	2016SR164925	2016/7/1	软著登字第 1343542 号
15	数据中心 ups 电量监测系统	2016SR164974	2016/7/1	软著登字第 1343591 号
16	数据中心管线排查系统	2016SR164971	2016/7/1	软著登字第 1343589 号
17	云计算数据中心运维系统	2016SR162092	2016/6/30	软著登字第 1340709 号

3、专利

序号	名称	取得方式	原专利权人	专利号	证书号
1	一种低能耗集群环境下的服务质量保证方法	转让取得	暨南大学	ZL201310030340.4	1732412

4、申请阶段尚未取得的专利。

序号	申请号	申请日	发明名称
1	201830257952.0	2018/5/29	巡检监控机器人
2	201810580634.7	2018/6/7	基于二维码模型在增强现实中的目标定位方法及装置
3	201810582033.X	2018/6/7	智能导引方法及装置
4	201810581291.6	2018/6/7	目的对象的巡检方法、装置及设备
5	201810581246.0	2018/6/7	基于混合现实设备的智能按摩的方法及装置
6	201830408560.X	2018/7/27	用于移动终端的图形及用户界面
7	201830408550.6	2018/7/27	空气质量检测仪
8	201830429262.9	2018/8/6	用于移动终端的图形用户界面
9	201830429261.4	2018/8/6	用于移动终端的图形用户界面
10	201830429022.9	2018/8/6	高尔夫球包
11	201830429119.X	2018/8/6	高尔夫衣物包
12	201810884186.X	2018/8/6	Lora 网关接收基于 2.4G 通讯的传感数据的方法及中继器
13	201810884187.4	2018/8/6	一种计算机和增强现实设备之间的交互处理的方法及系统
14	201821340260.3	2018/8/20	一种智能安全帽
15	201810947544.7	2018/8/20	服务器监控方法及其所使用的传感器
16	201810947543.2	2018/8/20	设备检测装置、检测系统及检测方法
17	201821340259.0	2018/8/20	VR 远程场景智能采集及复现装置
18	201810948702.0	2018/8/20	用于物联网设备的检测模块及物联网设备移动的检测方法。
19	201821339514.X	2018/8/20	用于物联网设备的检测模块
20	201810948711.X	2018/8/20	VR 远程场景智能采集及复现装置
21	201810948704.X	2018/8/20	基于二维码绑定的三维模型在增强现实中的定位方法
22	201810948703.5	2018/8/20	反爬虫方法、装置、电子设备及计算机可读存储介质
23	201810988824.2	2018/8/28	基于虚拟现实技术的旅行代理服务方法和装置
24	201810990092.0	2018/8/28	射频标签读写装置
25	201821395395.X	2018/8/28	数据中心多功能门
26	201811041450.X	2018/9/7	服务器机位管理方法及其系统
27	201811041407.3	2018/9/7	非接触式的瞳距测量方法及系统
28	201811041408.8	2018/9/7	一种三维光迹影像的打印方法及系统
29	201821485331.9	2018/9/12	一种非接触式零功耗损失的磁性开关
30	201811059482.2	2018/9/12	服务器机房温度场的检测方法和系统
31	201811059472.9	2018/9/12	智能快递收货装置
32	201811059471.4	2018/9/12	风冷水冷相结合的服务器组
33	201821485220.8	2018/9/12	风冷水冷相结合的服务器组
34	201811059473.3	2018/9/12	基于空间位置的三维沉浸式体验系统及方法
35	201821485333.8	2018/9/12	传感器正负反插报警电路
36	201811059475.2	2018/9/12	传感器正负反插报警电路

37	201811059500.7	2018/9/12	扩增实境的远程互动系统、方法、装置及存储介质
38	201811087062.5	2018/9/18	一种服务器管理的方法及系统
39	201811086344.3	2018/9/18	一种机房冷量的调控方法及系统
40	201811087410.9	2018/9/18	一种数据处理系统
41	201811086343.9	2018/9/18	生成增强现实虚拟子空间的方法及系统
42	201811093159.7	2018/9/18	混合现实录音及读取方法与系统
43	201811087389.2	2018/9/18	射频标签组合识别的方法及配套电子射频标签
44	201811087409.6	2018/9/18	一种用户数据的可视化显示方法、装置、电子设备及存储介质
45	201811087392.4	2018/9/18	一种 Lora 网关性能测试方法和测试仪
46	201811087890.9	2018/9/18	增强现实的交互方法及其装置
47	201821523330.9	2018/9/18	一种数据中心指示灯装置
48	201821523327.7	2018/9/18	混合现实安全头盔

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值利用了亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的亚会 B 审字（2018）2359 号标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

委托人提供的《广东优世联合控股集团股份有限公司第一届董事会第四次会议决议》。

（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，中华人民共和国主席令第46号，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. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日，中华人民共和国主席令第8号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第14号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
7. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日，第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
8. 《企业会计准则—基本准则》（2006年2月15日，财政部令第33号）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》中评协〔2017〕37号；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
14. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

（四）权属依据

1. 评估基准日股份持有证明、出资证明；
2. 车辆行驶证复印件、专利证书复印件、软件著作权证书复印件等；
3. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. WIND 金融终端数据；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业提供的未来年度经营计划；
5. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号）（财政部、国家税务总局和科技部）；
8. 《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》财税[2018]99号（财政部 税务总局 科技部）；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年11月30日出具的“亚会B审字（2018）2359号”标准无保留意见审计报告；

3. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库；

4. 广东优世联合控股集团股份有限公司与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与广东优世联合控股集团股份有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易资料，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

被评估单位财务核算健全，有可利用的历史财务资料，故可选用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款

应收账款包括应收账款和其他应收款，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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

(3) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于长期股权投资，采用资产基础法和收益法分别进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新

车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整确定成新率。

2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

对于电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

4、在建工程

在建工程本次采用成本法评估，其具体评估方法如下：

(1) 未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值并按照合理建设工期加计资金成本作为评估值。

(2) 纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

5. 无形资产-其他无形资产

无形资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

成本法是指现实情况下重建被评估对象所需要支出的成本作为该评估对象的价值评估思路。

市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法指通过对被评估无形资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

1) 对于外购软件，评估人员了解了公司软件的主要功能和特点，核查了软件资产的购置合同、付款凭证等资料。软件无形资产的产权文件齐全，不存在权属纠纷。评估人员在向软件销售商进行了询价，同时了解该软件系统目前国内市场价格趋势及需求，综合分析确定以软件不含税的市场价格作为本次软件的评估值。

2) 对于正在使用的计算机软件著作权及专利权，未来年度的收益可以稳定获取，

根据本次评估可以收集到资料的情况，采用收益法进行评估。

收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。

收入分成模型的基本公式如下：

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

式中：

P 为无形资产价值的评估值；

D 为无形资产分成率；

R_i 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。

3) 对于商标权，由于本次评估的商标不是驰名商标且在实际操作中商标所带来的收益不宜独立辨认，本次评估商标权采用成本法进行评估。

公式如下：商标权评估值=商标权取得成本

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+注册费

6. 长期待摊费用

评估范围内长期待摊费用为广州南沙二期建设项目展厅装饰装修改造工程以及南沙建设项目节能改造工程，评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。根据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益，以该资产本次评估以受益期内权益确定长期待摊费用的评估值。

7. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照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，以核实后账面值确认评估值。

8. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

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。

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。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且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：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调

整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位无溢余资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位付息债务为短期借款。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2018 年 10 月 25 日至 2018 年 12 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2018 年 10 月 25 日至 2018 年 11 月 8 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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，资产评估专业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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设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。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止。

7. 资产评估专业人员未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，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

8. 假设公司子公司湖北神狐时代云科技有限公司可以按期完成建设投入运营，并按公司管理层的预期进行经营。

9. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

10. 假设企业正在申请的专利，无意外情况，可以通过审核，并取得专利证书。

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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

公司评估基准日总资产账面价值为 24,135.91 万元，评估价值为 34,626.96 万元，增值额为 10,491.05 万元，增值率为 43.47%；总负债账面价值为 5,337.85 万元，评估价值为 5,337.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 18,798.05 万元，净资产评估价值为 29,289.11 万元，增值额为 10,491.06 万元，增值率为 55.81%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 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	5,238.76	5,238.76	-	-
非流动资产	18,897.15	29,388.20	10,491.05	55.52
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	16,724.85	26,211.53	9,486.68	56.72
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	260.63	280.76	20.13	7.72
在建工程	692.62	692.62	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	319.76	1,304.01	984.25	307.81
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	855.82	855.82	-	-
递延所得税资产	43.47	43.47	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	24,135.91	34,626.96	10,491.05	43.47
流动负债	5,337.85	5,337.85	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	5,337.85	5,337.85	-	-
净资产（所有者权益）	18,798.05	29,289.11	10,491.06	55.81

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 41,786.79 万元，评估增值 22,988.74 万元，增值率 122.29%。

（三）评估结论

广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 29,289.11 万元，收益法评估结果为 41,786.79 万元，差异额为 12,497.68 万元，差异率为 42.67%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如专利技术及其他无形资产、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业无形资产以及人力资源、营销网络、稳定的客户群、企业资质、巨量的版权资源等。采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，

即广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值为 41,786.79 万元（大写金额为肆亿壹仟柒佰捌拾陆万柒仟玖佰元整）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的亚会 B 审字（2018）2359 号标准无保留意见审计报告中《广东优世联合控股集团股份有限公司 2017 年度财务报表及审计报告》的审计结论。

（二）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

1、截止评估基准日，企业对子公司广东云硕数据科技有限公司没有实际出资，账面值为零。

2、2018年10月18日，广东优世联合控股集团股份有限公司和广东好艺装饰工程有限公司签订股权转让协议，广东优世联合控股集团股份有限公司将其持有的全资子公司广州优世联合互联网科技有限公司的100%股权转让给广东好艺装饰工程有限公司。并进行了工商变更登记。广东优世联合控股集团股份有限公司不再持有广州优世联合互联网科技有限公司的股份。转让协议金额为867万元，本次评估以该金额作为广州优世联合互联网科技有限公司的评估值。

3、2017年9月19日，广东优世联合控股集团股份有限公司的控股公司湖北神狐时代云科技有限公司和胜隆融资租赁有限公司（2017年12月6日“胜隆融资租赁有限公司”已更名为“蔷薇春晓融资租赁有限公司”）签订融资租赁协议（售后回租），融资6000万元，期限48个月，年化利率10%，等额本金还款，租金总额为75,631,858.47元。

湖北神狐时代云科技有限公司以其在建工程部分动产（107台低压设备和38项暖通设备）为融资租赁合同抵押；

广东优世联合控股集团股份有限公司及其子公司北京优世互联智能技术有限公司提供保证，起始时间为2017年9月29日，担保到期日为2021年9月29日。

实际控制人张涛以其持有的广州云硕科技发展有限公司30%股权为湖北神狐时代云科技有限公司融资租赁合同提供质押，起始时间为2017年9月29日，担保到期日为2021年9月29日。

4、广东云隆检测有限公司评估基准日注册资本2000万元，本次评估和审计报告保持一致，按各股东的实缴资本比例评估各个股东的股东权益价值。

5、湖北神狐时代云科技有限公司评估基准日尚在建设中，企业计划在2019年投入运营。

（三）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：朗源股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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师不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 7 日。

资产评估师：李成贤

资产评估师：韩成国

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 12 月 7 日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件七、签名资产评估师的承诺函
- 附件八、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件九、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件