

本资产评估报告依据《中国资产评估准则》编制

浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购
上海珑睿信息科技有限公司部分股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 3567 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年十二月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202003387

资产评估报告名称： 浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购上海珑睿
信息科技有限公司部分股权项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2020]第3567号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 田祥雨(资产评估师)、翟湘琳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
备查文件目录.....	28

资产评估师声明

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购 上海珑睿信息科技有限公司部分股权项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 3567 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受浙江世纪华通集团股份有限公司和上海珑睿信息科技有限公司委托，就浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购上海珑睿信息科技有限公司（以下简称“上海珑睿”或“目标公司”）部分股权之经济行为，对所涉及的上海珑睿股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为上海珑睿股东全部权益，评估范围是上海珑睿的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等。

评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对上海珑睿进行整体评估，并选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出上海珑睿股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估结论如下：

上海珑睿股东全部权益账面值为 299,728.59 万元，评估后的股东全部权益价值为 1,104,923.18 万元，评估增值 805,194.59 万元，增值率

268.64%。

本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

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。

根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购
上海珑睿信息科技有限公司部分股权项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 3567 号

浙江世纪华通集团股份有限公司、上海珑睿信息科技有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购上海珑睿信息科技有限公司部分股权之经济行为所涉及的上海珑睿信息科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人为浙江世纪华通集团股份有限公司和上海珑睿信息科技有限公司，被评估单位为上海珑睿信息科技有限公司。

(一) 委托人概况——浙江世纪华通集团股份有限公司

公司名称：浙江世纪华通集团股份有限公司

注册地址：浙江省绍兴市上虞区曹娥街道越爱路 66 号 5 幢

法定代表人：王苗通

注册资本：人民币 1,459,222,653 元

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：汽车配件、摩托车配件、精密金属模具制造、加工、销售；金属冲压件、注塑件设计、生产、销售；塑料粒子、金属制品的批发；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务及销售；纺织品、服装、橡胶制品、塑料制品、金属制品、通信设备、计算机及电子设备、

机电设备的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务。上述涉及许可证管理的凭证经营。（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）委托人概况——上海珑睿信息科技有限公司

公司名称：上海珑睿信息科技有限公司

注册地址：上海市松江区荣乐东路 301 号

法定代表人：李佳

注册资本：人民币 143,055.55 万元

企业类型：有限责任公司

成立时间：2019 年 1 月 28 日

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；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：信息技术、智能科技、计算机科技、网络科技、通讯科技、机电科技、能源科技领域内的技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务，计算机系统集成，计算机软硬件开发，计算机网络综合布线，大数据服务，云平台服务，云软件服务，云基础设施服务，计算机软硬件及配件、通信设备、安防设备、工业自动化设备、机电产品销售，技术进出口，货物进出口。（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）

（二）被评估单位概况

公司名称：上海珑睿信息科技有限公司

注册地址：上海市松江区荣乐东路 301 号

法定代表人：李佳

注册资本：人民币 143,055.55 万元

企业类型：有限责任公司

成立时间：2019年1月28日

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；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：信息技术、智能科技、计算机科技、网络科技、通讯科技、机电科技、能源科技领域内的技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务，计算机系统集成，计算机软硬件开发，计算机网络综合布线，大数据服务，云平台服务，云软件服务，云基础设施服务，计算机软硬件及配件、通信设备、安防设备、工业自动化设备、机电产品销售，技术进出口，货物进出口。（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）

1、历史沿革

（1）公司成立

公司于2019年1月28日成立，成立时认缴资本100,000.00万元，股东及持股情况如下所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例
1	上海毓熙股权投资管理有限公司	99,000.00	99%
2	无锡飞桔大数据科技有限公司	1,000.00	1%
总计		100,000.00	100%

（2）第一次股东变更

2019年11月12日，上海毓熙股权投资管理有限公司将其持有的上海珑睿99%的股权转让给上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司，无锡飞桔大数据科技有限公司将其持有的上海珑睿1%的股权转让给上海良辰投资管理有限公司。

本次股权转让完成后，公司的股权及持股情况如下所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例
1	上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司	99,000.00	99%
2	上海良辰投资管理有限公司	1,000.00	1%
总计		100,000.00	100%

上海珑睿信息科技有限公司变更法定代表人为臧新锋，变更监事为许弘弢，变更企业类型为有限责任公司(国有控股)，并办理章程备案。

（3）第二次股东变更

2020年3月25日，上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司将其持有的上海珑睿99%的股权转让给上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)，上海良辰投资管理有限公司将其持有的上海珑睿1%的股权转让给上海曜翀投资管理中心(有限合伙)。

本次股权转让完成后，公司的股权及持股情况如下所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例
1	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业（有限合伙）	99,000.00	99%
2	上海曜翀投资管理中心(有限合伙)	1,000.00	1%
总计		100,000.00	100%

上海珑睿信息科技有限公司变更企业类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，并办理章程备案。

（4）第三次股东变更

2020年3月30日，上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)将其持有的上海珑睿80%的股权转让给上海智恺岚企业管理合伙企业(有限合伙)。

本次股权转让完成后，公司的股权及持股情况如下所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例
1	上海智恺岚企业管理合伙企业(有限合伙)	80,000.00	80%
2	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)	19,000.00	19%
3	上海曜翀投资管理中心(有限合伙)	1,000.00	1%
总计		100,000.00	100%

(5) 第四次股东变更

2020年4月3日,上海曜翀投资管理中心(有限合伙)将其持有的本公司1%的股权转让给上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)。

本次股权转让完成后,公司的股权及持股情况如下所示:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
1	上海智栳岚企业管理合伙企业(有限合伙)	80,000.00	80%
2	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)	20,000.00	20%
总计		100,000.00	100%

(6) 第五次股东变更

2020年6月15日,上海智栳岚企业管理合伙企业(有限合伙)将其持有的本公司45.56%的股权转让给无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)。

本次股权转让完成后,公司的股权及持股情况如下所示:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
1	无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)	45,555.56	45.56%
2	上海智栳岚企业管理合伙企业(有限合伙)	34,444.44	34.44%
3	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)	20,000.00	20%
总计		100,000.00	100%

(7) 第六次股东变更

2020年7月28日,上海智栳岚企业管理合伙企业(有限合伙)将其持有的本公司22.44%的股权转让给无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙),将其持有的本公司10%的股权转让给新理益集团有限公司,将其持有的本公司2%的股权转让给深圳第七大道科技有限公司。

本次股权转让完成后,公司的股权及持股情况如下所示:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
1	无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)	68,000.00	68%
2	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)	20,000.00	20%
3	新理益集团有限公司	10,000.00	10%
4	深圳第七大道科技有限公司	2,000.00	2%

总计	100,000.00	100%
----	------------	------

(8) 第七次股东变更

2020年8月10日,上海珑睿与全体股东签署增资协议,同意注册资本由人民币100,000.00元增加至人民币143,055.55万元,其中无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)认缴新增注册资本人民币34,444.44万元,上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)认缴新增注册资本人民币8,611.11万元。

本次增资完成后,公司的股权及持股情况如下所示:

序号	股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
1	无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)	102,444.44	71.61%
2	上海吉六零珑烁企业管理合伙企业(有限合伙)	28,611.11	20%
3	新理益集团有限公司	10,000.00	6.99%
4	深圳第七大道科技有限公司	2,000.00	1.40%
总计		143,055.55	100%

2、资产状况

截至评估基准日2020年8月31日,目标公司账面资产总额为302,011.00万元,负债总额2,282.41万元,净资产为299,728.59万元。

目标公司最近两年一期历史数据如下:

表1.目标公司最近两年一期的资产及经营情况表

单位:万元

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
总资产	-	-	302,011.00
负债	-	-	2,282.41
净资产	-	-	299,728.59
审计机构	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)		

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一浙江世纪华通集团股份有限公司拟收购被评估单位上海珑睿部分股权,为非同一控制下的控股合并。

(四) 委托人、评估委托合同的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

无锡世纪七道智慧云实业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“智慧云实业”)与上海智栳岚企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“智栳岚”)分别于2020年6月15日及2020年7月28日签署了《股权转让协议》，智栳岚分别以9亿、32亿和20.2亿对价分三次将上海珑睿10%、35.56%和22.44%的股权转让给智慧云实业。截至2020年8月31日，智栳岚合计转让上海珑睿68%股权给智慧云实业。

根据股权转让协议，目标股权的最终交易价格以具有证券、期货业务资质的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为依据，由交易双方另行协商确定。基于此，我们对所涉及的上海珑睿股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的目的是反映上海珑睿的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为以上经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海珑睿的股东全部权益。评估范围为上海珑睿在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为302,011.00万元，负债总额2,282.41万元，净资产额为299,728.59万元。具体包括流动资产267,809.62万元，非流动资产34,201.38万元；流动负债2,282.41万元。

上述资产与负债数据摘自经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2020年8月31日的上海珑睿资产负债表，评估是在目标

公司经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

被评估单位本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产等。

1、流动资产主要为货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

2、固定资产是办公用车辆和办公用电子设备，截至评估基准日，固定资产均可正常使用。

3、在建工程是长三角智能信息基础设施综合体项目。

4、无形资产主要是企业外购的一宗土地使用权。

4、其他非流动资产是预付汽车销售公司的车辆购置款。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估企业申报的评估范围内的无形资产包括一宗土地使用权。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估单位不存在表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日目标公司各项资产及负债账面值系普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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 2020 年 8 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 董事会决议文件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；

6. 《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第三次修订）；

7. 《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第 30 号，2008 年 10

月9日修改);

- 8.《上市公司重大资产重组管理办法(2016年修订)》;
- 9.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号);
- 2.《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协[2018]36号;
- 3.《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协[2018]35号;
- 4.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协[2017]33号;
- 5.《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;
- 6.《资产评估执业准则—企业价值》中评协[2018]38号;
- 7.《资产评估执业准则—无形资产》中评协[2017]37号;
- 8.《知识产权资产评估指南》中评协[2017]44号;
- 9.《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号;
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48号;
- 11.《著作权资产评估指导意见》中评协[2017]50号;
- 12.《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
- 13.《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1.重要资产购置合同或凭证;
- 2.无形资产产权证书
- 3.其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1.《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 2.《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
- 3.重要设备购置发票;

- 4.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 5.其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 上海珑睿信息科技有限公司截至 2020 年 8 月 31 日止财务报表及审计报告;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
4. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
5. wind 数据。
- 6.其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。被评估单位未来年度预期收益与风险可以合理地估计,故本次评估可以选择收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。由于市场上同一行业的可比案例较少,且被评估企业刚成立不久,历史期无运营财务数据,不能通过计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值,因此未采用市场法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路,由于评估对象属于数据中心服务器托管服务行

业，其价值主要体现在运营能力方面，无法在资产基础法中直接反映，因此未采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法进行评估。

（二）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定、《资产评估执业准则—企业价值》，以及国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）预测被评估单位的净资产价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过预测资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的财务报表为基础预测其净资产价值，基本评估思路是：

(1)对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照管理层预计的经营状况和业务类型等预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入财务报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置

设备等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

D：被评估单位的付息债务价值；

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估单位的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁：被评估单位基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：被评估单位基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

I: 被评估单位的长期股权投资价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位管理层规划以及未来市场发展等，预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：被评估单位的特性风险调整系数；

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资

产的现状，了解目标公司的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对目标公司提供的资产核查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

9、收益法方面，通过企业现场勘察、参观、以及专题座谈会的形式，对资产占有方的经营性资产的状况、收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。

10、查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。

11、在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关产品或相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换

意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的行业环境保持目前的发展趋势；

3、本次评估假设评估对象在未来预测期内的主要业务的运营能够按照规划趋势发展；

4、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

6、本次评估基于基准日下评估对象确定的建设投资计划对应的新增经营能力进行，假设企业管理层所作出的建设投资计划与未来市场需求趋势基本一致，建设投资所需要的资金估算基本准确并能够及时、足额获得；

7、评估对象在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等与目前预计无较大差异；

8、在未来的经营期内，评估对象能够持续获得高新技术企业税收优惠政策，按15%的税率征收企业所得税；

9、本次评估假设评估对象在未来经营期内按照已取得的政府批文相关规定开展经营；

10、假设评估对象在未来经营期内按照和腾讯云计算（北京）有限责任公司签署的主机托管服务协议规定的条款提供服务，包括但不限于机柜交付数量、功率、租用价格等；

11、假设未来的收益能够按照企业规划和管理层预测正常实现；

12、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

13、假设评估基准日后评估对象的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

14、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。上海珑睿在评估基准日 2020 年 8 月 31 日股东全部权益账面值为 299,728.59 万元，评估后的股东全部权益价值为 1,104,923.18 万元，评估增值 805,194.59 万元，增值率 268.64%。

（二）评估结果分析及最终评估结论

收益法结果是建立企业的发展规划基础上，企业达产前三-四年都要新增租赁机柜数量，未来销售收入预测是基于企业投产计划及未来业务推广计划，即根据未来年度每年租赁机柜及租赁机柜计划采用的运营模式、参考同行业运营指标的变化趋势，分别计算确定未来年度各租赁机柜的租赁收入及办公楼租金收入，然后汇总得出全部类型的租赁收入。

本次评估结果以收益法评估结果作为企业股东全部权益价值的最终评估结论能客观、科学反映其价值，且符合本次经济行为的评估目的。得出在评估基准日目标公司股东全部权益价值为1,104,923.18万元。

（三）评估增值分析

上海珑睿的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资产外，还包括业务网络、服务能力、管理技术、人才团队、品牌优势等重要的无形资产。评估值要显著高于单纯评估企业的账面资产的价值。

十一、特别事项说明

（一）行政处罚事项

截至评估基准日，目标公司无行政处罚事项。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至评估基准日，目标公司无未决诉讼、仲裁事项。

（二）产权瑕疵事项

截至评估基准日，目标公司无产权瑕疵事项。

（三）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

2、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

3、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位

提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、本次评估结论建立在评估对象在未来经营期内按照已取得的政府批文相关规定开展经营的基础上，如企业未能按照政府批文开展经营，评估结论将会失效，提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

8、本次评估结论建立在评估对象在未来经营期内按照和腾讯云计算（北京）有限责任公司签署的主机托管服务协议规定的条款提供服务的基础上，包括但不限于机柜交付数量、功率、租用价格等；如企业未来不能按照上述协议规定的重要性条款提供服务或未来收益不能按照企业规划和管理层预测正常实现，评估结论将会失效，提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它

情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自2020年8月31日至2021年8月30日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年十二月二十五日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 胡为

资产评估师: 田祥雨
11180052

资产评估师: 翟洪梅
11190156

二〇二〇年十二月二十五日