

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202401395
合同编号:	PXAL-B/S2023-A021847
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2024]第S132号
报告名称:	深圳市天威视讯股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	100,140,000.00元
评估报告日:	2024年05月10日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	刘俊 (资产评估师) 会员编号: 47100009 石永刚 (资产评估师) 会员编号: 47000224
 (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: 2024年05月13日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市天威视讯股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S132 号

(共 3 册, 第 1 册)

评估基准日: 2023 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2024 年 5 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

邮政编码 (Postcode) :518026

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分3册装订，包括资产评估报告（第1册）、评估说明（第2册）和评估明细表（第3册）。

资产评估报告（第1册）目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19



评估说明（第2册）目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。

第一部分 评估说明使用范围说明

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

第二章 资产核实情况总体说明

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

第四章 评估技术说明-收益法应用

第五章 评估结论及分析



评估明细表（第3册）目录

本评估明细表目录仅列示目录内容，内容所对应页码详见第3册。

表格名称	表格编号
资产评估结果汇总表（万元）	表 1
资产评估结果分类汇总表	表 2
流动资产清查评估汇总表	表 3
货币资金—银行存款清查评估明细表	表 3-1-2
货币资金—其他货币资金清查评估明细表	表 3-1-3
应收账款清查评估明细表	表 3-4
其他应收款清查评估明细表	表 3-8
其他流动资产清查评估明细表	表 3-11
非流动资产清查评估汇总表	表 4
固定资产清查评估汇总表	表 4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表 4-6-6
流动负债清查评估汇总表	表 5
应付账款清查评估明细表	表 5-4
应付职工薪酬清查评估明细表	表 5-6
应交税费清查评估明细表	表 5-7
其他应付款清查评估明细表	表 5-10



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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市天威视讯股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S132 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称「天威视讯」）的委托，就「天威视讯」拟进行股权转让所涉及的 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司（以下简称「天之孚」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「天威视讯」拟转让其持有「天之孚」45%的股权，为此，「天威视讯」委托本公司对「天之孚」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为「天之孚」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「天之孚」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2023 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1.采用资产基础法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日的评估值为：8,189.92 万元人民币。

2.采用收益法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日的评估值为：10,014.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为：10,014.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零壹拾肆万元整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。



评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 日）有效。

七、特别事项说明摘要：

1. 根据「天之孚」股东双方即「天威视讯」和上海有孚网络股份有限公司（以下简称「有孚网络」）于 2021 年 9 月 17 日签署的《<深圳市天威视讯股份有限公司与上海有孚网络股份有限公司之投资合作协议>的补充协议》记载：「天威视讯」同意自获得相关数据中心项目的能耗指标之日（以深圳市发改委正式文件批复日期为准）起 6 个月内，提供深汕合作区威视数据中心或深圳市辖区内不少于 2,000 个机柜个能耗指标给「天之孚」，并由「天之孚」自行负责后续的机柜投资建设、运营及销售。该等能耗指标不包括「天威视讯」已获得的深汕合作区威视数据中心一期 2,004 个机柜的能耗指标（深发改节能审[2020]0020 号）。

截至本资产评估报告出具日，「天威视讯」尚未取得能够履行上述约定所涉及的数据中心能耗指标。鉴于「天威视讯」未来能否及何时取得相关能耗指标、能耗指标具体规格，以及「天威视讯」提供能耗指标的方式（例如是否存在交易对价等）均存在较大不确定性，故本次采用收益法对被评估企业股东全部权益进行评估时，有关「天之孚」未来年度盈利预测数据中，未考虑上述投资协议及其补充协议的影响。

2. 本公司注意到，「天之孚」自成立以来，主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项，负责该项目的设备采购工作。除此之外，「天之孚」未开展其他经营活动。「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》，有效期自 2020 年 6 月 11 日起至 2025 年 6 月 11 日，业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。

根据「天之孚」提供的相关说明，为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东「有孚网络」拟于 2024 年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。基于上述业务安排，「天之孚」管理层根据相关假设提供的未来年度盈利预测数据中，其预期营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。

我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对「天之孚」盈利预测数据进行合理性分析、判断，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

本公司提请资产评估报告的使用者注意，若未来年度「天之孚」未能及时取得控股股东的相关资源支持，预期将会对本次的评估结论产生较大影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。



深圳市天威视讯股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S132 号

深圳市天威视讯股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”）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 贵公司拟进行股权转让所涉及的 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司股东全部权益于 2023 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、被评估企业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

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称「天威视讯」）
证券简称	天威视讯
证券代码	002238
法定代表人	张育民
注册资本	80,255.92 万元
公司注册地址	广东省深圳市福田区彩田路 6001 号
统一社会信用代码	9144030019235964X8
成立日期	1995 年 7 月 18 日
挂牌时间	2008 年 5 月 26 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目：经营国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖项目）；各类信息咨询（凡国家专项规定的项目除外）；进出口业务（具体按深贸管审证字第 659 号文办理）；信息系统集成；互联网数据服务；物联网技术服务；软件开发；信息传输、软件和信息技术运行维护服务；信息技术咨询服务；动漫、游戏数字内容服务；数字文化内容服务；数字体育内容服务；安全系统监控服务；会议展览展示策划；从事广告业务；计算机及通讯设备租赁（不含金融租赁）；计算机、软件及辅助设备批发；通讯设备批发；广播影视设备批发；家用视听设备零售；物业管理、自有物业租赁。网络与信息安全软件开发；互联网安全服务；品牌管理；会议及展览服务；娱乐性展览；工程管理服务。 许可经营项目：有线广播电视网络及其他通讯网络规划建设及技术服务；广播电视信号传输服务；音视频和数据信息内容服务；因特网信



	息服务（网页制作、网络游戏、文学欣赏、网上商务）；因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；广播电视设备制造；通信设备制造；广播、电视、电影和录音制作；经营性互联网信息服务业务；工业机器人制造；智能消费设备制造；机动车停放服务；建筑劳务分包；建设工程施工；基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（在《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》、《广东省有线广播电视台工程设计（安装）许可证》、《广播电视视频点播业务许可证》、《广播电视节目传送业务经营许可证》有效期内经营）。
经营期限	长期

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

公司名称	深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司（以下简称「天之孚」）
法定代表人	赵辉
注册资本	10,000.00 万元
公司注册地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路悦和楼 2 栋 3 楼南
统一社会信用代码	91440300MA5FQE261T
成立日期	2019 年 8 月 2 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目：信息系统集成；销售通讯设备、计算机、软件及辅助设备；云计算科技、信息科技、自动化科技、计算机科技、电子科技、网络科技、通讯技术领域内的技术服务、技术开发、技术转让、技术咨询；软件开发，计算机系统集成，计算机软硬件、自动化设备、通信设备及配件的销售，企业管理咨询，商务信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。 许可经营项目：因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；因特网信息服务业务；增值电信业务。
经营期限	长期

2. 被评估企业于评估基准日的股权结构

截至评估基准日，「天之孚」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	上海有孚网络股份有限公司	5,500.00	55%
2	深圳市天威视讯股份有限公司	4,500.00	45%
	合计	10,000.00	100%

3. 被评估企业自成立以来的股权结构变更情况

「天之孚」于 2019 年 8 月 2 日成立。自成立以来，其股权结构未发生变更。



4. 被评估企业主要产品及服务

「天之孚」自成立以来，主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项，负责该项目的设备采购工作。2023年1~8月，其营业收入来源于相关设备的购销业务。除此之外，「天之孚」未开展其他经营活动。

「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》，有效期自2020年6月11日起至2025年6月11日，业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。

根据「天之孚」提供的相关说明，为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东上海有孚网络股份有限公司（以下简称「有孚网络」）拟于2024年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。

据「天之孚」管理层提供的盈利预测数据，企业未来营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。其中：运维服务系指数据中心基础设施的运行维护，包括日常运维管理、定期维护管理、核心系统的年度深度维护、临时维护与优化、故障应急和培训演练等相关服务，用以保障数据中心各基础设施系统的正常运行；营销服务主要指「天之孚」为数据中心提供的机柜销售代理活动。

5. 被评估企业历史年度财务状况

「天之孚」历史年度资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023/8/31	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动资产：	14,169.56	11,496.28	8,995.17	9,409.34
非流动资产：	0.76	5.45	25.99	48.38
其中：固定资产	0.76	5.10	7.62	8.53
长期待摊费用	-	0.35	18.37	39.85
资产总计	14,170.31	11,501.72	9,021.16	9,457.72
流动负债	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	-	-	-	-
所有者权益合计	7,930.09	8,616.00	8,918.36	9,349.12

注：上表中，2023年8月31日、2022年12月31日财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见；2020年至2021年财务数据未经审计，下同。



「天之孚」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 1~8月	2022年	2021年	2020年
营业收入	14,611.06	-	0.37	-
减：营业成本	14,815.43	-	0.20	-
营业税金及附加	-	-	-	1.25
销售费用	81.96	152.81	184.61	189.09
管理费用	249.23	410.77	476.83	513.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-16.82	-21.18	-23.02	-20.12
加：其他收益	0.91	2.50	0.93	0.07
投资收益	92.78	237.55	206.55	210.02
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-258.94	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
营业利润	-684.00	-302.35	-430.77	-473.73
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	1.91	-	-	12.56
利润总额	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29

6. 委托人和被评估企业之间的关系

本次评估委托人「天威视讯」系被评估企业的参股股东，被评估企业系委托人拟进行股权转让所涉及的标的公司。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「天威视讯」拟转让其持有「天之孚」45%的股权，为此，「天威视讯」委托本公司对「天之孚」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次评估对应的经济行为业经深圳市天威视讯股份有限公司党委会会议批准，批准文号为深天威党纪[2023]25号。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「天之孚」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天之孚」申报的于评估基准日其名下

全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

（一）被评估企业申报的表内资产和负债

「天之孚」申报的表内的资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023-8-31	负债和股东权益	2023-8-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	9,213.89	短期借款	-
应收账款	4,831.09	应付账款	5,845.96
预付款项	-	预收款项	-
其他应收款	97.29	应付职工薪酬	20.39
存货	-	应交税费	6.93
其他流动资产	27.29	其他应付款	366.95
流动资产合计	14,169.56	流动负债合计	6,240.23
非流动资产：		非流动负债：	
固定资产	0.76	长期借款	-
在建工程	-	非流动负债合计	-
无形资产	-	负债合计	6,240.23
长期待摊费用	-	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	-	实收资本（或股本）	10,000.00
非流动资产合计	0.76	股东权益合计	7,930.09
资产总计	14,170.31	负债和股东权益总计	14,170.31

上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的中审亚太审字（2024）000486号《审计报告》。

（二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

（四）纳入评估范围内实物资产的法律权属情况、经济状况和物理状况

「天之孚」本次申报的实物资产为设备类资产。具体包括 1 台会议平板和 1 台打印机，均由企业办公自用。

「天之孚」已提供与被评估资产相关的设备购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，上述实物资产的使用情况未见异常。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。



四、价值类型

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

（一）本次评估的价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为「天之孚」在持续经营前提下的市场价值。

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。

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2023 年 8 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

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，以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

深圳市天威视讯股份有限公司党委会会议纪要（深天威党纪[2023]25 号）。

（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，2016 年 12 月 1 日起施行）。
2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务

委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）。
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）。
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布）。
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 32 号公布）。
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号公布）。
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布）。
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布）。
10. 其他相关法律、法规和规范性文件。

（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——企业价值》（中评协[2018]38 号）。
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）。



8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
12. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

（四）资产权属依据

2020年06月15日委托人和被评估企业提供的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

1. 委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
2. 被评估企业提供的重要设备购置合同和购置发票等产权证明文件的复印件。
3. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

（五）取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
3. 评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
4. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
5. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
6. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
7. 有关价格目录或报价资料。
8. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
9. 与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。
2. 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）000486号《审计报告名称》。
3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。



（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及被评估企业的经营情况等分析，尽管「天之孚」历史年度未曾开展数据中心的运营管理业务，但其控股股东未来拟投入优势资源以支持其业务持续稳定的发展，其盈利预测所涉及的商业逻辑及盈利模式具备合理性，我们认为，在一定的假设条件下，「天之孚」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「天之孚」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法。

（三）评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。



（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营宏观、区域经济因素和被评估企业预期业务所在行业现状与发展前景以及被评估企业的经营计划与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定待评估资产/评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

（二）评估外部环境假设

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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4.对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5.假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1.被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并持续既定的经营管理模式经营。同时假设预期的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

2.评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5.评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑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。



6. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

7. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(四) 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人或其实际控制人;被评估企业及其关联方;与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

(五) 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

(六) 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

(七) 其他假设条件

1. 除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工



作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据核实评估基准日的数据；②对债权债务，我们根据相关合同、会计记录等资料确定其数量。

(八) 本次评估的特定假设

根据「天之孚」提供的相关说明，本次评估假设「天之孚」之控股股东上海有孚网络股份有限公司于 2024 年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理，并将持续投入资源以支持「天之孚」持续稳定的发展。

十、评估结论

(一) 评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「天之孚」于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 14,170.31 万元，评估值 14,430.15 万元，评估增值 259.83 万元，增值率 1.83 %。总负债账面价值 6,240.23 万元，评估值 6,240.23 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值 7,930.09 万元，评估值 8,189.92 万元，评估增值 259.83 万元，增值率 3.28 %。评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	14,169.56	14,429.02	259.47	1.83
非流动资产	0.76	1.12	0.37	48.29
其中：固定资产	0.76	1.12	0.37	48.29
资产总计	14,170.31	14,430.15	259.83	1.83
流动负债	6,240.23	6,240.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,240.23	6,240.23	-	-
净资产	7,930.09	8,189.92	259.83	3.28

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

即：采用资产基础法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为：8,189.92 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元



项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
应收账款	254.27	5.26%	账面计提的坏账准备评估为零
其他应收款	5.20	5.34%	账面计提的坏账准备评估为零
设备类资产	0.37	48.29%	评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为 10,014.00 万元，相对于其于评估基准日的账面值 7,930.09 万元，评估增值 2,083.91 万元，增值率 26.28%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，且仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。「天之孚」未来将在控股股东的支持下开展数据中心运营管理业务，收益法评估结果不仅与企业账面反映的资产存在关联，亦能反映企业所具备的资源优势、行业运营经验或人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为：10,014.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零壹拾肆万元整）。

（二）评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「天之孚」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「天之孚」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：10,014.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零壹拾肆万元整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，未发现可能对评估结论构成重大影响的评估程序受限情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估中，未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，未发现被评估企业于评估基准日存在法律、经济等未决事项。本次评估未考虑被评估企业在可预见的未来可能涉及的法律、仲裁等事项对评估结论的影响。

（六）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

本次评估中，未发现对评估结论构成重大影响的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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

本次评估中，未发现被评估企业于评估基准日至资产评估报告日期间存在可能对评估结论产生重大影响的期后事项。

（八）本次评估对应经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中，未发现经济行为本身对评估结论产生重大影响的因素存在。

（九）其他需要说明的事项

1.根据「天之孚」股东双方即「天威视讯」和「有孚网络」于2021年9月17日签署的《<深圳市天威视讯股份有限公司与上海有孚网络股份有限公司之投资合作协议>的补充协议》记载：「天威视讯」同意自获得相关数据中心项目的能耗指标之日（以深圳市发改委正式文件批复日期为准）起6个月内，提供深汕合作区威视数据中心或深圳市辖区内不少于2,000个机柜个能耗指标给「天之孚」，并由「天之孚」自行负责后续的机柜投资建设、运营及销售。该等能耗指标不包括「天威视讯」已获得的深汕合作区威视数据中心一期2,004个机柜的能耗指标（深发改节能审[2020]0020号）。

截至本资产评估报告出具日，「天威视讯」尚未取得能够履行上述约定所涉及的数据中心能耗指标。鉴于「天威视讯」未来能否及何时取得相关能耗指标、能耗指标具体规格，以及「天威视讯」提供能耗指标的方式（例如是否存在交易对价等）均存在较大不确定性，故本次采用收益法对被评估企业股东全部权益进行评估时，有关「天之孚」未来年度盈利预测数据中，未考虑上述投资协议及其补充协议的影响。特提请资产评估报告的使用者注意。



2. 本公司注意到,「天之孚」自成立以来,主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项,负责该项目的设备采购工作。除此之外,「天之孚」未开展其他经营活动。「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》,有效期自 2020 年 6 月 11 日起至 2025 年 6 月 11 日,业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。

根据「天之孚」提供的相关说明,为支持「天之孚」未来业务发展,其控股股东「有孚网络」拟于 2024 年开始,将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。基于上述业务安排,「天之孚」管理层根据相关假设提供的未来年度盈利预测数据中,其预期营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。

我们利用我们所收集了解到的同行业状况,结合被评估企业的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对「天之孚」盈利预测数据进行合理性分析、判断,在此基础上,我们在本次评估中采用了该等预测资料,但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

本公司提请资产评估报告的使用者注意,若未来年度「天之孚」未能及时取得控股股东的相关资源支持,预期将会对本次的评估结论产生较大影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制:本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评估目的使用本资产评估报告,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内(即 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 31 日)有效。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经本公司书面同意,本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。



2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。
3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2024 年 5 月 10 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二四年五月十日

资产评估师: *Li*



资产评估师: *Shi*





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（复印件）；
- 附件二：被评估企业专项审计报告（复印件）；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）；
- 附件十：资产评估委托合同（复印件）；



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）

深圳市天威视讯股份有限公司会议纪要

深天威党纪〔2023〕25号

2023年9月14日

深圳市天威视讯股份有限公司 党委会会议纪要

2023年9月14日下午，天威公司党委书记张育民同志在广电文创中心2301会议室主持召开了深圳市天威视讯股份有限公司党委会会议。会议组织了理论学习，审议了关于启动天之孚云计算科技有限公司45%股权转让、宜和公司引入物流承运商项目立项、《深圳市天威视讯股份有限公司采购管理办法（2023修订版）》、“社区行”地推人员配置与招募、《公众业务中心渠道拓展与管理项目总监薪酬考核管理办法》及团队人员招聘、李树炜职务调整、启动技术产品部副经理岗位选聘、修订《技术通道实施管理办法》、“铜转光”私有云资源池扩容、天威视讯FTTH业务开通与管理项目开发项目立项、有线电视铜转光项目ODN网络全链路检测项目立项等事宜。纪要如下。

二、关于启动参股企业深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司（简称天之孚）45%股权转让事项的请示

会议听取了证券投资部、财务部、采购与物资管理部关于该议题的汇报。鉴于天之孚业务定位发生明显变化，出于公司整体利益考量，证券投资部申请启动天之孚 45%股权转让工作。与会 7 名党委委员对该议题进行了讨论并表决，7 人同意，无人反对，无人弃权。

根据与会党委委员表决的结果，会议经研究，决议如下。

（一）同意启动转让天之孚 45%股权的相关工作，请证券投资部牵头，按会议精神进一步细化完善工作时间表，并按有关规定做好内幕信息管理工作，力争在今年内完成本次股权转让交易，请财务部、天之孚公司李强、王峻森同志配合落实；

（二）同意采用市场询价方式选聘本次股权转让事项所需的中介服务机构，预算费用为 25 万元。其中聘请律师事务所费用不高于 5 万（含税），审计机构审计费用不高于 10 万（含税），评估机构评估费用不高于 10 万（含税）。请采购与物资管理部组织落实相关选聘事宜，证券投资部配合。

请证券投资部、财务部、采购与物资管理部按要求落实。

主 持：张育民

出 席：郑向阳、林 刚、生世铭、欧阳华南、胡 涛
苟蜀秦

列 席：林 杨（议题 2）

王晓芹、朱 冲、刘 昕（议题 2）

记 录：曹 胤

报：博英同志、荣才同志、红艳同志、煜其同志

送：公司领导

发：办公室、党群工作部

深圳市天威视讯股份有限公司办公室

2023年9月22日印发



附件二：被评估企业专项审计报告（复印件）



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

Audit Report

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

2023年8月31日

股东权益审计

中国·北京
BEIJING, CHINA

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：京24NGGSE240



深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

审 计 报 告

目 录

一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	4-5
2、 利润表	6
3、 现金流量表	7
4、 所有者权益变动表	8
5、 财务报表附注及公司资产负债项目明细列示	9-58



审计报告

中审亚太审字(2024)000486号

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司:

一、审计意见

我们审计了深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司(以下简称天之孚云计算科技公司)2023年8月31日的股东权益报表,以及相关股东权益报表附注。

我们认为,后附的股东权益报表公允反映了天之孚云计算科技公司2023年8月31日公司的股东权益状况。

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“注册会计师对股东权益报表审计的责任”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,我们独立于天之孚云计算科技公司,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、管理层和治理层对股东权益报表的责任

天之孚云计算科技公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制股东权益报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使股东权益报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制股东权益报表时，管理层负责评估天之孚云计算科技公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天之孚云计算科技公司、停止营运或别无其他现实的选择。

公司治理层负责监督天之孚云计算科技公司的股东权益报告过程。

四、注册会计师对股东权益报表审计的责任

我们的目标是对股东权益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所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响股东权益报表使用者依据股东权益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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的股东权益报表重大错报风险，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。
2. 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。
3. 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。
4. 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,就可能导致对天之孚云计算科技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股东权益报表中的相关披露;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天之孚云计算科技公司不能持续经营。

5. 评价股东权益报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价股东权益报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: 徐志强

中国注册会计师: 沈代立

中国·北京

二〇二四年一月二十九日





股东权益资产负债表

编制单位：深圳深汕特别合作区天之翼云计算科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年0月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	6.1	92,138,850.90	73,505,862.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6.2	48,310,892.26	2,166,788.20
应收款项融资			
预付款项	6.3		79,077.25
其他应收款	6.4	972,902.45	150,968.58
其中：应收利息			
应收股利			37,048,840.91
存货	6.5		
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	6.6	272,940.94	2,011,239.46
流动资产合计		141,695,586.55	114,962,776.85
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	6.7	7,559.60	51,001.09
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.8		3,459.05
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,559.60	54,460.94
资产总计		141,703,146.15	115,017,237.79



编制单位：深圳深汕特别合作区天之宇云计算科技有限公司

股东权益负债表

金额单位：人民币元

	注释	2023年8月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		58,459,573.08	19,405,127.49
应付账款	6.9		4,906,154.90
预收款项	6.10		
合同负债			836,539.54
应付职工薪酬	6.11	203,913.78	66,470.96
应交税费	6.12	69,265.30	3,642,900.00
其他应付款	6.13	3,669,500.00	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		62,402,252.16	28,857,192.89
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
租赁负债			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		62,402,252.16	28,857,192.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6.14	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	6.15	-20,699,106.01	-13,839,955.10
所有者权益（或股东权益）合计		79,300,893.99	86,160,044.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		141,703,146.15	115,017,237.79

第4页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

赵辉

主管会计工作负责人：

钟小玉

会计机构负责人：

王心新





股东权益利润表

金额单位：人民币元

编制单位：深圳深汕特别合作区天戈星云计算科技有限公司

项 目	注释	2023年1-6月
一、营业收入	6.16	146,110,603.20
减：营业成本	6.16	148,154,319.28
税金及附加	6.17	819,618.11
销售费用	6.18	2,492,346.64
管理费用		
研发费用	6.19	-168,151.70
财务费用		
其中：利息费用		170,963.43
利息收入		9,127.19
加：其他收益	6.20	927,844.13
投资收益	6.21	927,844.13
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）	6.22	-2,589,444.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-6,840,002.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		
加：营业外收入	6.23	19,148.43
减：营业外支出		-6,859,150.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
减：所得税费用		-6,859,150.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,859,150.91
(一)持续经营损益（净亏损以“-”号填列）		
(二)终止经营损益（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		
(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.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（现金流量套期损益的有效部分）		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		-6,859,150.91
六、综合收益总额		

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

赵辉

主管会计工作负责人：钟小云

会计机构负责人：

王立新





股东权益现金流量表

金额单位：人民币元

编制单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

项 目	注释	2023年1-8月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		108,707,455.00
收到的税费返还		419,431.04
收到其他与经营活动有关的现金	6.24.1	109,126,886.04
经营活动现金流入小计		86,408,878.35
购买商品、接受劳务支付的现金		3,243,814.79
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		1,776,348.58
支付其他与经营活动有关的现金	6.24.2	91,429,041.72
经营活动现金流出小计		17,697,844.32
经营活动产生的现金流量净额	6.25.1	
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		7,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		927,844.13
收到其他与投资活动有关的现金		935,144.13
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		935,144.13
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
		18,632,988.45
五、现金及现金等价物净增加额		
		73,505,862.45
加：期初现金及现金等价物余额		92,138,850.90
六、期末现金及现金等价物余额		

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：钟小玉

会计机构负责人：王新





股东权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：深圳深圳特别合作区天之宇云计算科技有限公司

2023年1-6月

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	100,000,000.00									-13,839,955.10	86,160,044.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00									-13,839,955.10	86,160,044.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-6,859,150.91	-6,859,150.91
（一）综合收益总额										-6,859,150.91	-6,859,150.91
（二）股东权益投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	100,000,000.00									-20,699,106.01	79,300,893.99

会计师事务所的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：钟小玉

会计机构负责人：王莉莉





附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）



营业执照

统一社会信用代码
9144030019235964X8



名称 深圳市天威视讯股份有限公司

类型 上市股份有限公司

法定代表人 张育民

成立日期 1995年07月18日

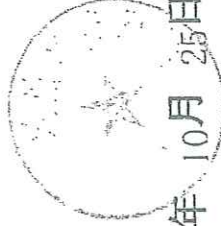
住所 深圳市福田区彩田路6001号

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事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描后上方的二维码查询。
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《企业信息公示条例》第十五条的规定向社会公示企业信息。

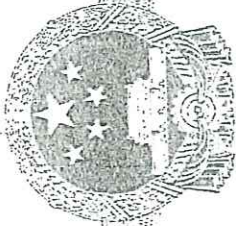
与原件复制无误，

仅用于新做营业执照事项



登记机关

2023年10月25日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300MA51FQ1261T

名称 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 赵辉

成立日期 2019年08月02日

住所 深圳前海深港现代服务业合作区麒麟街道元路悦和楼2栋3楼南



登记机关

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。



附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

深圳增值税专用发票

No 08254315
4403212130
08254316

开票日期: 2021年08月12日

4403212130



名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
名称: 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司 纳税人识别号: 91440300MA5FQE261T 地址: 深圳市深汕特别合作区勒坤镇创元路祥和楼2栋3楼南0765-86181166 开户行及账号: 中信银行股份有限公司深圳金山大厦支行8110301013400471020							
*计算机外部设备*MAXHUB会议平板	CA65CA	台	1	10460.176991	10460.18	13%	1359.82
*计算机网络设备*MAXHUB PC模块	MT51A i5	个	1	3699.1150442	3699.12	13%	480.88
*计算机配套产品*MAXHUB 无线传屏	WT01A	个	1	442.47787611	442.48	13%	57.52
*文具*MAXHUB 智能笔	SP20B	支	1	176.99115044	176.99	13%	23.01
*金属制品*MAXHUB 移动支架	ST23B	个	1	1061.9469027	1061.95	13%	138.05
合计					¥15840.72		¥2059.28

(小写) ¥17900.00

价税合计(大写) 壹万柒仟玖佰圆整

名称: 深圳市赛威特实业有限公司 纳税人识别号: 9144030076199816XW 地址: 深圳市福田区福田街道福安社区翠华一路1号深圳大中华国际交易广场40层408 0755-83783780 开户行及账号: 中国建设银行股份有限公司深圳分行营业部 44201501100062518068	备注: 王虹
---	--------



收款人: 康健 复核: 刘红 开票人: 王虹



1100214130

北京增值税专用发票

No 43295790

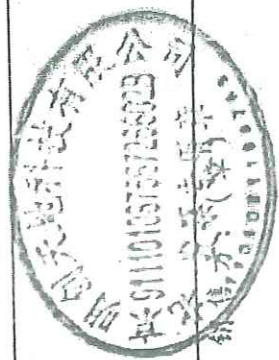
1100214130

43295790

开票日期: 2022年09月27日



名称: 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司 纳税人识别号: 91440300MA5FQE261T 地址、电话: 深圳市深汕特别合作区麒麟镇创元科技园和楼2栋3楼南0750-86181166 开户行及账号: 中信银行股份有限公司深圳金山大厦支行 8110301013400471020		密码区 37-4+/102840*158/8*7953*458 106*-<3-3<95198+4-<+7>/4517 48<2231+8*-</*<4/<11>-9/-175 /454324*-75<1/5*-----*->>*<8+					
货物或应税劳务、服务名称 *计算机外部设备*打印机	规格型号 hp7730	单位 台	数量 1	单价 3096.460177	金额 3096.46	税率 13%	税额 402.54
合计 价税合计(大写) 叁仟肆佰玖拾玖圆整 (小写) ¥3499.00						销售方 名称: 北京明创天地科技有限公司 纳税人识别号: 91110108756726602B 地址、电话: 北京市海淀区中关村北二条13号43幢平房107房间 82872062 开户行及账号: 北京银行海淀支行01090517900120102071827	
备注: 251746072324						开票人: 高海燕 复核: 季玉梅	



北京明创天地科技有限公司



附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函

资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托方：深圳市天威视讯股份有限公司

法定代表人：



2024年5月10日

被评估企业承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 股权转让 事宜，深圳市天威视讯股份有限公司 特委托你公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分；
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作。

被评估企业：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

法定代表人：



2024年1月30日

附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

深圳市天威视讯股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司股东全部权益之市场价值，以2023年8月31日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

刘俊

47100009

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师

石永刚

47000224

2024年5月10日



附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）

深圳市财政委员会公告

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《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。

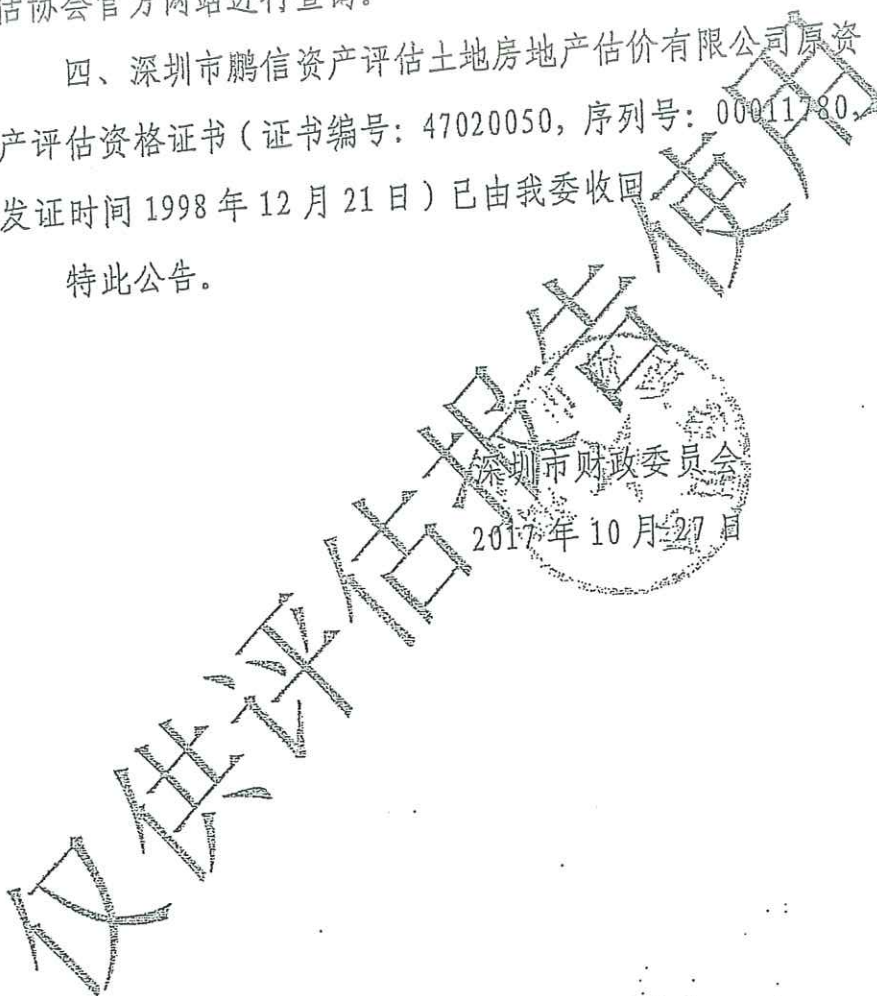
一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，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。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年05月27日



附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47100009

会员姓名：刘俊

证件号码：362226*****X

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

年检情况：通过（2024-04-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

刘俊



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47000224

会员姓名：石永刚

证件号码：610104*****7



所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

年检情况：通过（2024-04-26）

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

石永刚



(有效期至2025-04-30日止)



附件十：资产评估委托合同（复印件）

合同编号: TWH202311090620

资产评估委托合同

合同编号: PXAL-B/S2023-A021847

本资产评估委托合同由——

深圳市天威视讯股份有限公司(甲方)——

与——

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(乙方)——

共同订立——



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com





机密

PXAL-B/S2023-A021847

资产评估委托合同

甲方：深圳市天威视讯股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区彩田路 6001 号

乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
住所：广东省深圳市福田区福中路 29 号福景大厦中座 14 楼

前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会联合颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》，具有独立从事资产评估及相关服务的主体资格。

据此，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则，通过友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《资产评估委托合同》（以下简称“本合同”）。

正 文

第一条 定义或术语

1.1 委托人

委托人系指委托乙方进行本次评估的甲方，即深圳市天威视讯股份有限公司。

1.2 资产评估

资产评估(以下简称“评估”)，是指乙方及其评估专业人员根据委托对本合同所述评估对象的价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

1.3 资产评估报告(以下简称“评估报告”)是指乙方及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，根据委托履行必要的评估程序后，由乙方对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交评估报告是乙方完成评估业务的最终表现形式。

1.4 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；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

1.5 评估报告使用范围

评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露。



1.6 相关当事人

评估业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：(1)评估对象的产权持有人或其实际控制人；(2)被评估单位及其关联方；(3)与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等。

第二条 委托的评估业务

甲乙双方在此同意并确认，本合同所述评估业务的内容如下：

2.1 评估业务的基本事项

2.1.1 评估目的：甲方拟转让其持有的深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司45%股权，故委托乙方对深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，供其参考。

2.1.2 评估对象和评估范围：评估对象为深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司股东全部权益；评估范围为深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司申报的全部资产及负债。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定，与评估对象相对应的评估范围由被评估单位申报并经中国注册会计师审计。

2.1.3 评估基准日：以甲方书面通知的评估基准日期为准。该评估基准日由委托人确定。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。所谓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。

2.2 评估报告提交时间

甲乙双方在此同意并确认，依据本合同的有关规定，在甲方全面、按时履行其全部责任和义务的前提下，乙方在甲方向乙方提供截止评估基准日的《审计报告》未定稿后壹周内向甲方提供相应的《评估报告》（未定稿）；乙方收到甲方提交的截止评估基准日的《审计报告》正本后壹周内，向甲方提供《评估报告》（正本一式三份）。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方的权利

3.1.1 在甲方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方有权依据本合同第二条2.2款的规定向乙方索取评估报告的权利。

3.1.2 甲方有权依据本合同第五条之规定使用评估报告。

3.1.3 当甲方、产权持有人或其他相关当事人认为乙方指定的评估专业人员与本次资产评估业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方有权要求其回避并更换其他评估专业人员。

3.2 甲方的责任和义务

3.2.1 甲方在签署本合同后，应当为乙方及其评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.2.2 依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的与评估对象相对应的评估范围的所有资产和负债（评估明细表）及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3.2.3 甲方向乙方保证自己有权委托，且甲方承诺：乙方在对评估对象进行价值评估时

不构成乙方对产权持有人或相关当事人的任何侵权,若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责,与乙方无关。

3.2.4 甲方应当根据本合同第五条之规定合理使用评估报告。

3.2.5 甲方应当根据本合同第六条之规定向乙方支付评估业务费用。

3.2.6 甲方不得干扰乙方的评估工作;且甲方应当与评估对象的产权持有人或相关当事人做好沟通协调工作,确保他们不干扰乙方的评估工作。

第四条 乙方的权利和义务

4.1 乙方的权利

4.1.1 乙方有权依据国家有关法律、法规和《资产评估准则》的有关规定,要求甲方、产权持有人或其他相关当事人及时提供评估所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

4.1.2 乙方有权根据评估业务的需要,要求甲方、产权持有人或其他相关当事人提供必要的工作条件和协助。

4.1.3 根据《资产评估准则——评估委托合同书》的规定,当出现下列情形之一时,乙方有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同:

(1)甲方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的;

(2)甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的;

(3)甲方和/或其他相关当事人不能及时有效配合乙方的评估专业人员,致使乙方的评估专业人员无法依照评估准则的要求履行相应的评估程序的;

(4)因甲方或者其他相关当事人原因导致乙方的评估程序受限,从而乙方无法履行本合同的。

4.1.4 乙方依据本合同履行其义务,有权依据本合同第六条之规定向甲方收取评估服务费用。

4.2 乙方的责任和义务

4.2.1 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告,是乙方及其评估专业人员的责任。

4.2.2 在甲方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下,乙方应当根据本合同的规定,向甲方提交评估报告。

4.2.3 乙方对甲方和相关当事人所提供的资料或信息负保守秘密的责任。

第五条 评估报告的使用范围

甲乙双方在此同意并确认,评估报告使用范围严格遵循以下规定:

5.1 评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用,除此之外,其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

5.2 评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的使用评估报告,即评估报告只能应用于评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用评估报告。

评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.3 评估报告使用人只能在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告,超过评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.4 评估报告使用人应当正确理解评估报告所载评估结论,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于评估对象可实现价格的保证。

评估报告所载评估结论,系乙方基于特定的评估假设条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计,因此,评估报告使用人在使用评估报告时,应认真、全面地阅读评估报告全文,

特别是评估报告中的评估假设条件及特别事项说明。并在评估目的所对应的经济行为的实施过程中予以关注并/或采取相应措施，以保护各自的权益。

5.5 未经委托人书面许可，乙方及其评估专业人员不得将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。

5.6 未征得乙方书面同意，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、行政法规规定和本合同另有约定的除外。

第六条 评估服务费用

6.1 甲乙双方在此同意并确认，本合同项下的评估业务之评估服务费用总额为人民币玖万捌仟元整（RMB¥98,000.00）。

上述评估服务费用不包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费等其他费用。乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费费用，经甲方与相关服务提供方单独同意后由甲方与相关服务提供方直接结付，或由乙方先垫支再由乙方提供相应的凭据与甲方另行及时结付。

6.2 评估服务费用的支付时间和方式

6.2.1 上述第 6.1 条规定的评估服务费用，由甲方按以下时间及时支付给乙方：

(1) 在乙方向甲方提交《评估报告》（正本）以及增值税专用发票后十(10)个工作日内由甲方向乙方支付上述全部评估服务费用。乙方不提供发票、未足额提供发票或者提供虚假、不合格发票的，甲方有权拒绝或者顺延付款且不承担任何责任，由此造成的一切损失和后果由乙方承担。

(2) 如果乙方向甲方提交了《评估报告》（未定稿），由于甲方或相关当事人的原因，致使乙方不能按本合同之规定出具《评估报告》（正本），甲方也应在乙方向甲方提交《评估报告》（未定稿）后十(10)个工作日内支付全部评估服务费用。

6.2.2 前述评估服务费用由甲方通过银行汇款、支票等方式支付给乙方指定的如下账户：

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行

开户名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

银行账号：9900 0429 2035 037

乙方如有变更上述收款账户信息，应提前 3 日以书面形式告知甲方，否则甲方按照上述信息支付款项的行为视为甲方已完成相应款项的支付义务，由此遭受的损失由乙方自行承担。

第七条 特别约定

7.1 评估报告系乙方根据本合同之规定、国家有关法律和法规及中国资产评估准则的要求，履行相应评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是基于甲方和相关当事人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。甲方完全明白：乙方在实施相关评估程序时，对甲方和相关当事人所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当甲方和相关当事人未按本合同规定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。评估报告不具有任何法律效力和作用。因此，甲方不得以任何方式使用评估报告，也不得将评估报告提供给其他任何人使用，报告使用人因使用评估报告而产生的后果与乙方无关。

7.2 评估报告所载评估对象及其对应的评估范围是由甲方和相关当事人确定的，乙方根据甲方和相关当事人所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是乙方对其法律权属的保证。乙方及其签字资产评估师没有资格和能力就评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题表达任何意见。



乙方不承担因评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题所可能引起的任何纠纷及其责任。

7.3 评估报告是关于评估对象在评估基准日特定价值的专业意见，因此，评估报告使用人应当全面理解评估报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，乙方及其签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

7.4 若评估对象涉及国有资产，甲方和相关当事人（包括但不限于产权持有人）应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作，该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核准手续，评估报告不具备任何法律效力，也不得应用于既定的经济行为。

若被评估资产涉及到国有资产，甲方和相关当事人未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续，而将评估报告应用于既定的经济行为，乙方不承担其可能产生的任何责任。

7.5 甲方与相关当事人、评估报告所载明的评估报告使用人之间关于本次资产评估业务的权利和义务不包括在本合同中且与乙方无关。

乙方所实施的相关评估程序并不构成对相关当事人的任何侵权，因此，乙方因实施相关评估程序所可能引起的纠纷或责任由甲方负责且与乙方无关。

7.6 除乙方出具的评估报告外，乙方在执行资产评估业务过程中向甲方或其他有关各方提供的口头或书面咨询意见，均是乙方对有关事项的理解，这些意见可能并不专业，因此，仅供甲方或有关各方参考。乙方提醒甲方或有关各方，若甲方或有关各方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或有关各方承担且与乙方无关，乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

7.7 当出现本合同第四条第 4.1.3 款所列任一事项时，致使乙方无法履行本合同或乙方因此解除本合同时，甲方不得借此认定乙方违约，不仅如此，甲方还应根据乙方已经开展评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。若乙方已经收取的评估服务费，甲方也无权要求乙方返还。

7.8 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

7.9 甲方提前终止评估业务、解除本合同的，甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。本合同生效后，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之五十（50%）；如乙方已经完成评估结果的估算形成初步评估结论时，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之八十（80%）；如乙方已经完成评估所必需的现场工作时，甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之六十（60%）。

第八条 本合同的签署、生效、变更、中止和解除、终止

8.1 签署

(1) 本合同之签署系指由甲乙双方法定代表人或其授权代表签名并在签署处和骑缝处加盖甲乙双方之公章或合同专用章。

(2) 甲方或乙方之授权代表之签名无需书面的授权书，甲方或乙方按上款加盖公章即视同甲方或乙方已经授权，甲方或乙方不得借故对抗其相对方。

8.2 生效

本合同于甲方和乙方都签署时生效。

8.3 变更

(1) 本合同生效后，甲方或乙方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行

中约定内容发生变化的,任何一方均可以要求与其相对方订立补充合同或者重新订立评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更,其相对方不得拒绝。

(2)本合同生效后,当评估目的、价值类型、评估对象和评估基准日中,有一项在本合同生效之日后发生变更,或者评估范围发生重大变化,则应认为评估业务发生变更,甲乙双方应当签订补充合同或者重新签订评估委托合同。

8.4 中止和解除

当一方未能按本合同之规定履行其义务时,另一方应以书面方式通知其相对方。如违约方在收到通知后壹(1)周内仍未能按本合同履行其义务时,则本合同暂时中止;如违约方在收到通知后壹(1)个月内仍未能按本合同履行其义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本合同。

8.5 终止

当乙方向甲方提交评估报告(正本)且甲方向乙方支付本合同规定的全部费用后,本合同即宣告履行完毕,从而本合同所约定的相关权利和义务自然终止。

第九条 违约处理、争议解决及完全同意

9.1 违约处理

(1)如果乙方在甲方和相关当事人全面及时履行了本合同所载明的义务的情况下,未能按照本合同所约定的时间、内容及要求完成评估报告,则视同乙方违约。乙方应向甲方退回已收的全部评估服务费用,并向甲方支付评估服务费用的百分之二十五(25%)的违约金。

(2)如果甲方和相关当事人未能按本合同的规定全面及时履行其义务时,无论乙方是否出具评估报告,均应视甲方违约,甲方应立即向乙方支付本合同第六条规定的全部费用。若因此造成乙方评估工时增加的,还应向乙方增付相应的评估服务费用。

(3)如任何一方违约,守约方为维护权益向违约方追偿所发生的一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、交通费、差旅费、鉴定费等等)均由违约方承担。律师费收费依据起诉时广东省关于律师服务收费的最新规定标准,按争议标的额的比例计算。

(4)除本合同约定和法律法规另有规定外,任何一方均无权提前解除合同,否则视为违约,守约方有权选择继续履行合同或解除合同,如守约方选择解除合同,违约方应向对方支付合同总金额 30%的违约金,如违约金不足以偿付对方损失,违约方还应赔偿因其违约给对方造成的损失。

9.2 争议解决

围绕本合同或违反本合同而发生的争论、议论、差异,应由甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则,通过友好协商的方式解决。未能解决时,任何一方均应向深圳市福田区人民法院提起诉讼。

9.3 完全同意

本合同代替甲乙双方过去的口头或书面对本合同之约定事项的全部表明、理解或同意,本合同所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

第十条 通知

10.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

(1)甲方地址:

广东省深圳市福田区彩田路 6001 号

深圳市天威视讯股份有限公司

王晓芹 收



电话：19200682680

电子邮箱：cathaleen@topway.cn。

(2)乙方地址：

广东省深圳市福田区福中路 29 号福景大厦中座 14 楼（邮政编码：518026）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

刘俊 收

电话：18123856590

电子邮箱：liujun@pengxin.com。

10.2 依据本合同的全部通知均应用中文书写并以下述方式发送即视为实现：

(1)向前款载明之地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日，与此同时，发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方，接收方在接到该通知后的第柒(7)天终了时仍未通知发送方是否收到时，则视同接收方在发送方发送该通知柒(7)天内已收到。

(2)向前款载明之地址发送传真或电子邮件时，发送方在发送后应立即通知接收方，接收方在收到通知后的次日未通知发送方，则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十一条 适用法律

11.1 本合同系资产评估业务之服务合同或协议，其订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国现行、有效法律的管辖。

11.2 本合同的有关内容与上述 11.1 款所适用法律相抵触时，以法律规定为准，或由甲乙双方另行约定。

第十二条 附则

12.1 本合同正文共柒(7)页，共计壹拾贰(12)条

12.2 本合同壹(1)式贰(2)份，由签署单位各持壹(1)份，均具有同等的法律效力。

(以下无正文)

签署处：

甲方：深圳市天威视讯股份有限公司（公章）

法定代表人/授权代表：

乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

法定代表人/授权代表：

——签署时间及地点：2023 年 1 月 16 日于中国深圳市——

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

深圳市天威视讯股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

股东全部权益

评估说明

鹏信资评报字[2024]第 S132 号

(共 3 册, 第 2 册)

评估基准日: 2023 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2024 年 5 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

评估说明(第2册)目录

第一部分 评估说明使用范围声明	1-1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2-1
一、委托人和被评估企业概况	2-1
二、关于经济行为的说明	2-4
三、关于评估对象与评估范围的说明	2-4
四、关于评估基准日的说明	2-5
五、可能影响评估工作的重大事项说明	2-5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明	2-6
七、资料清单	2-6
第三部分 资产评估说明	3-1
第一章 评估对象与评估范围说明	3-2
一、评估对象与评估范围内容	3-2
二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况	3-3
第二章 资产核实情况总体说明	3-4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	3-4
二、影响资产核实的事项及处理方法	3-5
三、核实结论	3-5
第三章 评估技术说明-资产基础法应用	3-6
一、流动资产评估技术说明	3-6
二、非流动资产评估技术说明	3-6
三、流动负债评估技术说明	3-8
四、资产基础法评估结果	3-8
第四章 评估技术说明-收益法应用	3-9
一、评估对象	3-9
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据	3-9
三、收益预测的假设条件	3-9
四、企业经营、资产、财务分析	3-10
五、评估计算及分析过程	3-20
第五章 评估结论及分析	3-30
一、评估结果	3-30
二、评估结论	3-31



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市天威视讯股份有限公司和深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估企业概况

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳市天威视讯股份有限公司（以下简称「天威视讯」）
证券简称	天威视讯
证券代码	002238
法定代表人	张育民
注册资本	80,255.92 万元
公司注册地址	广东省深圳市福田区彩田路 6001 号
统一社会信用代码	9144030019235964X8
成立日期	1995 年 7 月 18 日
挂牌时间	2008 年 5 月 26 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	<p>一般经营项目：经营国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖项目）；各类信息咨询（凡国家专项规定的项目除外）；进出口业务（具体按深贸管审证字第 659 号文办理）；信息系统集成；互联网数据服务；物联网技术服务；软件开发；信息传输、软件和信息技术运行维护服务；信息技术咨询服务；动漫、游戏数字内容服务；数字文化内容服务；数字体育内容服务；安全系统监控服务；会议展览展示策划；从事广告业务；计算机及通讯设备租赁（不含金融租赁）；计算机、软件及辅助设备批发；通讯设备批发；广播影视设备批发；家用视听设备零售；物业管理、自有物业租赁。网络与信息安全软件开发；互联网安全服务；品牌管理；会议及展览服务；娱乐性展览；工程管理服务。</p> <p>许可经营项目：有线广播电视网络及其他通讯网络规划建设及技术服务；广播电视信号传输服务；音视频和数据信息内容服务；因特网信息服务（网页制作、网络游戏、文学欣赏、网上商务）；因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；广播电视设备制造；通信设备制造；广播、电视、电影和录音制作；经营性互联网信息服务业务；工业机器人制造；智能消费设备制造；机动车停放服务；建筑劳务分包；建设工程施工；基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（在《中华人民共和国增值电信业务经营许可证》、《广东省有线广播电视台工程设计（安装）许可证》、《广播电视视频点播业务许可证》、《广播电视节目传送业务经营许可证》有效期内经营）。</p>
经营期限	长期



(二) 被评估企业概况

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

公司名称	深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司（以下简称「天之孚」）
法定代表人	赵辉
注册资本	10,000.00 万元
公司注册地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路悦和楼 2 栋 3 楼南
统一社会信用代码	91440300MA5FQE261T
成立日期	2019 年 8 月 2 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目：信息系统集成；销售通讯设备、计算机、软件及辅助设备；云计算科技、信息科技、自动化科技、计算机科技、电子科技、网络科技、通讯技术领域内的技术服务、技术开发、技术转让、技术咨询；软件开发，计算机系统集成，计算机软硬件、自动化设备、通信设备及配件的销售，企业管理咨询，商务信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。 许可经营项目：因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；因特网信息服务业务；增值电信业务。
经营期限	长期

2. 被评估企业于评估基准日的股权结构

截至评估基准日，「天之孚」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	上海有孚网络股份有限公司	5,500.00	55%
2	深圳市天威视讯股份有限公司	4,500.00	45%
	合计	10,000.00	100%

3. 被评估企业自成立以来的股权结构变更情况

「天之孚」于 2019 年 8 月 2 日成立。自成立以来，其股权结构未发生变更。

4. 被评估企业主要产品及服务

「天之孚」自成立以来，主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项，负责该项目的设备采购工作。2023 年 1-8 月，其营业收入来源于相关设备的购销业务。除此之外，「天之孚」未开展其他经营活动。

「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》，有效期自 2020 年 6 月 11 日起至 2025 年 6 月 11 日，业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。



为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东上海有孚网络股份有限公司（以下简称「有孚网络」）拟于 2024 年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。

据「天之孚」管理层提供的盈利预测数据，企业未来营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。其中：运维服务系指数据中心基础设施的运行维护，包括日常运维管理、定期维护管理、核心系统的年度深度维护、临时维护与优化、故障应急和培训演练等相关服务，用以保障数据中心各基础设施系统的正常运行；营销服务主要指「天之孚」为数据中心提供的机柜销售代理活动。

5. 被评估企业历史年度财务状况

「天之孚」历史年度资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023/8/31	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动资产：	14,169.56	11,496.28	8,995.17	9,409.34
非流动资产：	0.76	5.45	25.99	48.38
其中：固定资产	0.76	5.10	7.62	8.53
长期待摊费用	-	0.35	18.37	39.85
资产总计	14,170.31	11,501.72	9,021.16	9,457.72
流动负债	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	-	-	-	-
所有者权益合计	7,930.09	8,616.00	8,918.36	9,349.12

注：上表中，2023 年 8 月 31 日、2022 年 12 月 31 日财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见；2020 年至 2021 年财务数据未经审计，下同。

「天之孚」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023 年 1~8 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	14,611.06	-	0.37	-
减：营业成本	14,815.43	-	0.20	-
营业税金及附加	-	-	-	1.25
销售费用	81.96	152.81	184.61	189.09
管理费用	249.23	410.77	476.83	513.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-16.82	-21.18	-23.02	-20.12
加：其他收益	0.91	2.50	0.93	0.07



项目/年度	2023年 1~8月	2022年	2021年	2020年
投资收益	92.78	237.55	206.55	210.02
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-258.94	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
营业利润	-684.00	-302.35	-430.77	-473.73
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	1.91	-	-	12.56
利润总额	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29

（三）委托人与被评估企业的关系

本次评估委托人「天威视讯」系被评估企业的参股股东，被评估企业系委托人拟进行股权转让所涉及的标的公司。

二、关于经济行为的说明

「天威视讯」拟转让其持有「天之孚」45%的股权，为此，「天威视讯」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「天之孚」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次评估对应的经济行为业经深圳市天威视讯股份有限公司党委会会议批准，批准文号为深天威党纪[2023]25号。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为「天之孚」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天之孚」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

（一）被评估企业申报的表内资产及相关负债

「天之孚」申报的表内的资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023-8-31	负债和股东权益	2023-8-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	9,213.89	短期借款	-
应收账款	4,831.09	应付账款	5,845.96
预付款项	-	预收款项	-
其他应收款	97.29	应付职工薪酬	20.39
存货	-	应交税费	6.93
其他流动资产	27.29	其他应付款	366.95
流动资产合计	14,169.56	流动负债合计	6,240.23



资产	2023-8-31	负债和股东权益	2023-8-31
非流动资产：		非流动负债：	
固定资产	0.76	长期借款	-
在建工程	-	非流动负债合计	-
无形资产	-	负债合计	6,240.23
长期待摊费用	-	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	-	实收资本（或股本）	10,000.00
非流动资产合计	0.76	股东权益合计	7,930.09
资产总计	14,170.31	负债和股东权益总计	14,170.31

上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的中审亚太审字（2024）000486号《审计报告》。

（二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2023年8月31日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况

「天之孚」不存在根据清产核资或者资产评估进行调账的情况。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

「天之孚」不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

（三）抵（质）押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

「天之孚」不存在抵（质）押及其或有负债/资产等事项。

（四）其他需要说明的事项

1.根据「天之孚」股东双方即「天威视讯」和「有孚网络」于2021年9月17日签署的《<深圳市天威视讯股份有限公司与上海有孚网络股份有限公司之投资合作协议>的补充协议》记载：「天威视讯」同意自获得相关数据中心项目的能耗指标之日（以深圳市发改委正式文件批复日期为准）起6个月内，提供深汕合作区威视数据中心或深圳市辖区内不少于2,000个机柜个能耗指标给「天之孚」，并由「天之孚」自行负责后续的机柜投资建设、运营及销售。该等能耗指标不包括



「天威视讯」已获得的深汕合作区威视数据中心一期 2,004 个机柜的能耗指标（深发改节能审[2020]0020 号）。

截至本资产评估报告出具日，「天威视讯」尚未取得能够履行上述约定所涉及的数据中心能耗指标。鉴于「天威视讯」未来能否及何时取得相关能耗指标、能耗指标具体规格，以及「天威视讯」提供能耗指标的方式（例如是否存在交易对价等）均存在较大不确定性，故本次采用收益法对被评估企业股东全部权益进行评估时，有关「天之孚」未来年度盈利预测数据中，未考虑上述投资协议及其补充协议的影响。

2.为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东「有孚网络」拟于 2024 年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。基于上述业务安排，「天之孚」管理层根据相关假设提供的未来年度盈利预测数据中，其预期营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

「天之孚」为配合此次资产评估，于 2023 年 9 月 19 日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「天之孚」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1) 账实相符；2) 各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

（二）未来经营和收益状况预测说明

基于 2024 年能够取得控股股东名下数据中心运维管理业务的前提下，「天之孚」管理层客观地对公司未来的经营收益状况等进行了分析及预测，并提交给深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。

七、资料清单

「天威视讯」及「天之孚」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供如下资料：

1. 资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
2. 相关经济行为的批文；
3. 审计报告；
4. 主要资产的购置合同、发票等产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 生产经营统计资料及未来年度的盈利预测资料；
7. 其他资料。

（以下无正文）



(本页无正文，为委托人签署页)

委托人全称：深圳市天威视讯股份有限公司

法定代表人或授权代表签名：



日期：2024年5月10日



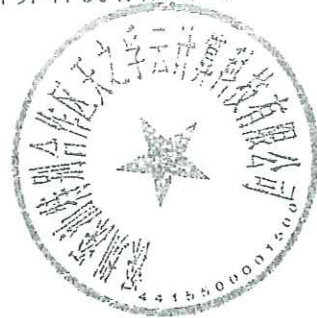
(本页无正文，为被评估企业签署页)

被评估企业全称：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

法定代表人或授权代表签名：



日期：2024年1月30日





第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为「天之孚」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天之孚」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

(一) 被评估企业申报的表内资产和负债

「天之孚」申报的表内的资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023-8-31	负债和股东权益	2023-8-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	9,213.89	短期借款	-
应收账款	4,831.09	应付账款	5,845.96
预付款项	-	预收款项	-
其他应收款	97.29	应付职工薪酬	20.39
存货	-	应交税费	6.93
其他流动资产	27.29	其他应付款	366.95
流动资产合计	14,169.56	流动负债合计	6,240.23
非流动资产：		非流动负债：	
固定资产	0.76	长期借款	-
在建工程	-	非流动负债合计	-
无形资产	-	负债合计	6,240.23
长期待摊费用	-	所有者权益（或股东权益）：	
递延所得税资产	-	实收资本（或股本）	10,000.00
非流动资产合计	0.76	股东权益合计	7,930.09
资产总计	14,170.31	负债和股东权益总计	14,170.31

上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的中审亚太审字（2024）000486号《审计报告》。

(二) 申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(三) 被评估企业申报的其他表外资产和负债

委托人/被评估企业承诺：「天之孚」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

(四) 纳入评估范围内实物资产的法律权属情况、经济状况和物理状况

「天之孚」本次申报的实物资产为设备类资产。具体包括 1 台会议平板和 1 台打印机，均由企业办公自用。



「天之孚」已提供与被评估资产相关的设备购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，上述实物资产的使用情况未见异常。

二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为2023年9月19日至2023年9月28日。

现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表、盈利预测表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作，对评估申报明细表及盈利预测表中与实际不符的项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单，对大额应收类账款，核对相关合同、抽查相关会计凭证等，在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额；对于其他流动资产，主要查阅企业账务记录核实其数据。

（二）设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

（三）各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

（四）损益类财务指标核实情况

1.对于收入的核实，根据已获取的合同，查阅企业账务记录，了解历史收入的构成。

2.成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3.了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

（五）业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和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，收集了解的主要内容如下：



- 1.了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 2.了解企业历史年度营业收入的构成，分析营业收入变化的原因；
- 3.了解企业历史年度成本的构成及其变化；
- 4.了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- 5.了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 6.了解企业的税收及其他优惠政策；
- 7.收集被评估企业行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 8.了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

除另有说明外：本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1.所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2.清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3.由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

除另有说明外，通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「天之孚」提供的资产评估申报表基本相一致。



第三章 评估技术说明——资产基础法应用

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「天之孚」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产包括「天之孚」申报的货币资金、应收账款和其他应收款。

(一) 货币资金

货币资金包括「天之孚」申报的银行存款（账面值 23,138,850.90 元）以及其他货币资金（账面值 69,000,000.00 元）。其中：其他货币资金为企业购买的银行理财产品。

评估人员收集了银行对账单等资料，以核实后的金额作为货币资金的评估值。

(二) 应收账款和其他应收款

应收账款账面余额 50,853,570.80 元，企业计提坏账准备 2,542,678.54 元，截至评估基准日账面净额 48,310,892.26 元，主要系应收的货款。评估人员查阅相关销售合同、会计凭证等资料，以核实后的账面值确认评估值。账面计提的坏账准备评估为零。

其他应收款余额 1,024,880.50 元，企业计提坏账准备 51,978.05 元，截至评估基准日账面净额 972,902.45 元，主要系租房押金、保证金、往来款和备用金等。评估人员查阅相关合同、会计凭证等资料，以核实后的账面值确认评估值。账面计提的坏账准备评估为零。

二、非流动资产评估技术说明

非流动资产为「天之孚」申报的固定资产——设备类资产。

(一) 设备类资产概况

「天之孚」本次申报的设备资产包括 1 台会议平板和 1 台打印机，均由企业办公自用。

「天之孚」已提供与被评估资产相关的设备购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，上述实物资产的使用情况未见异常。



（二）评估方法

设备类资产主要采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

$$MVE = VRE \times \delta EZ$$

上式中：

MVE——某项设备的评估值

VRE——某项设备的重置价值

δEZ ——某项设备的综合成新率

「天之孚」名下设备类资产均为无需安装的通用设备，故重置价值主要参考评估基准日同类设备的购置价估算，成新率主要采用年限法。

（三）评估示例——会议平板

1. 资产概况

评估明细表第 1 项；资产名称：会议平板；规格型号：MAXHUB CA65CA；购置日期：2021 年 8 月 12 日；账面原值 15,840.72 元，账面净值 5,280.24 元。

该设备系广州视臻信息科技有限公司（视源股份 002841）生产的 MAXHUB V5 经典款 65 寸会议平板，由 65 寸 4K 显示屏、PC 模块（英特尔 i5 八代 CPU、8G 内存、128G SSG 存储）、无线传屏（WT01A）、红外智能笔（SP20B）和移动支架（ST23B）组成。该设备由「天之孚」办公自用。

2. 重置价值的估算

经公开渠道查询，该设备于评估基准日的购置价为 16,700 元，扣除增值税后，则设备重置价值为 14,780.00 元（取整）。

3. 成新率估算

该设备购置于 2021 年 8 月 12 日，至评估基准日已使用 2.05 年；经济使用年限按 5 年考虑，则成新率为：

$$(5 - 2.05) \div 5 = 59\% \text{（取整）}$$

4. 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 14,780.00 \text{ 元} \times 59\% \\ &= 8,720.00 \text{ 元（取整）。} \end{aligned}$$

「天之孚」申报的设备类资产账面净值 7,559.60 元，本次评估值 11,210.00 元，评估增值 3,650.40 元，增值率 48.29%。增值原因主要系评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限。



三、流动负债评估技术说明

流动负债包括「天之孚」申报的应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

应付账款主要是应付的设备款、服务费等；其他应付款主要是应付供应商的保证金；评估人员收集了相关合同，并查阅了账务记录，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬为应付的工资；应交税费主要是代扣代缴的个人所得税；评估人员查阅了账务记录，以核实后的账面值确认评估值。

四、资产基础法评估结果

(一) 评估结果

经上述资产基础法评估后，「天之孚」于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 14,170.31 万元，评估值 14,430.15 万元，评估增值 259.83 万元，增值率 1.83 %。总负债账面价值 6,240.23 万元，评估值 6,240.23 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值 7,930.09 万元，评估值 8,189.92 万元，评估增值 259.83 万元，增值率 3.28 %。评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	14,169.56	14,429.02	259.47	1.83
非流动资产	0.76	1.12	0.37	48.29
其中：固定资产	0.76	1.12	0.37	48.29
资产总计	14,170.31	14,430.15	259.83	1.83
流动负债	6,240.23	6,240.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,240.23	6,240.23	-	-
净资产	7,930.09	8,189.92	259.83	3.28

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

各类资产/负债评估的详细情况参见评估明细表。

(二) 评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
应收账款	254.27	5.26%	账面计提的坏账准备评估为零
其他应收款	5.20	5.34%	账面计提的坏账准备评估为零
设备类资产	0.37	48.29%	评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限



第四章 评估技术说明——收益法应用

一、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「天之孚」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天之孚」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 收益法的定义及原理

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。

(二) 收益法的应用前提

从收益法的定义和原理可知，收益法的应用前提是：在一定的假设条件下，被评估企业的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计。

(三) 选择收益法的理由和依据

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及被评估企业的经营情况等分析，尽管「天之孚」历史年度未曾开展数据中心的运营管理业务，但其控股股东未来拟投入优势资源以支持其业务持续稳定的发展，其盈利预测所涉及的商业逻辑及盈利模式具备合理性，我们认为，在一定的假设条件下，「天之孚」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司经营活动完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取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基本一致。
6. 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。
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
8. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。



9. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

10. 假设「天之孚」控股股东于 2024 年将其名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理，并将持续投入资源以支持「天之孚」业务经营。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）宏观因素分析

据国家统计局发布的数据，2023 年上半年国内生产总值 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，比一季度加快 1.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 30,416 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 230,682 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 331,937 亿元，增长 6.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.8%。

工业生产稳步恢复，装备制造业增长较快。2023 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 3.8%，比一季度加快 0.8 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.7%，制造业增长 4.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.1%。装备制造业增加值增长 6.5%，比全部规模以上工业快 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.4%；股份制企业增长 4.4%，外商及港澳台商投资企业增长 0.8%；私营企业增长 1.9%。分产品看，太阳能电池、新能源汽车、工业控制计算机及系统产量分别增长 54.5%、35.0%、34.1%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 4.4%，环比增长 0.68%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.0%，企业生产经营活动预期指数为 53.4%。

服务业增长较快，接触型聚集型服务业明显改善。2023 年上半年，服务业增加值同比增长 6.4%，比一季度加快 1.0 个百分点。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，批发和零售业增加值分别增长 15.5%、12.9%、10.1%、7.3%、6.6%。6 月份，服务业生产指数同比增长 6.8%。其中，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业生产指数分别增长 20.0%、15.4%、9.3%。1~5 月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 52.8%，业务活动预期指数为 60.3%。其中，航空运输、邮政快递、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数均位于 60.0%及以上高位景气区间。

市场销售增势较好，升级类商品销售加快。2023 年上半年，社会消费品零售总额 227,588 亿元，同比增长 8.2%，比一季度加快 2.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 197,532 亿元，同比增长 8.1%；乡村消费品零售额 30,056 亿元，增长 8.4%。按消费类型分，商品零售 203,259 亿元，增长 6.8%；餐饮收入 24,329 亿元，增长 21.4%。基本生活类商品销售稳定增长，限额以上单位服装鞋帽针纺织品类、粮油食品类商品零售额分别增长 12.8%、4.8%。升级类商品销售较快增长，限额以上单位金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 17.5%、10.5%、8.6%。全国网上零售额 71,621 亿元，同比增长 13.1%。其中，实物商品网上零售额 60,623 亿元，增长 10.8%，占社会消费品零售



总额的比重为 26.6%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.1%，环比增长 0.23%。

货物进出口保持增长，贸易结构继续优化。2023 年上半年，货物进出口总额 201,016 亿元，同比增长 2.1%。其中，出口 114,588 亿元，增长 3.7%；进口 86,429 亿元，下降 0.1%。进出口相抵，贸易顺差 28,159 亿元。一般贸易进出口增长 4.0%，占进出口总额的比重为 65.5%，比上年同期提高 1.2 个百分点。民营企业进出口增长 8.9%，占进出口总额的比重为 52.7%，比上年同期提高 3.3 个百分点。对“一带一路”沿线国家进出口增长 9.8%。6 月份，进出口总额 34,883 亿元，同比下降 6.0%。其中，出口 19,898 亿元，下降 8.3%；进口 14,985 亿元，下降 2.6%。

居民消费价格同比上涨，工业生产者价格同比下降。2023 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.7%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.1%，衣着价格上涨 0.8%，居住价格下降 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.5%，交通通信价格下降 2.3%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 1.0%，其他用品及服务价格上涨 2.9%。在食品烟酒价格中，鲜果价格上涨 7.9%，猪肉价格上涨 3.2%，粮食价格上涨 1.6%，鲜菜价格下降 2.7%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比持平，环比下降 0.2%。2023 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 3.1%。其中，6 月份同比下降 5.4%，环比下降 0.8%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 3.0%。其中，6 月份同比下降 6.5%，环比下降 1.1%。

总的来看，2023 年上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，宏观政策显效发力，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但也要看到，世界政治经济形势错综复杂，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固。

（二）行业分析

1. 数据中心行业发展历程

在 20 世纪 60 年代，数据中心被称为服务器农场，主要用于存放计算机系统、存储系统、电力设备等相关的组件。到了 20 世纪 90 年代初，随着个人计算机的普及和 Client-server 技术模型的出现，人们开始将服务器单独放在一个房间里，并通过简单设备布线、连接、分层设计。1996 年，美国的 Exodus 公司提出了“IDC”的概念，由此诞生了数据中心的叫法。早期的数据中心较为简单，随着数据量的增加、数据业务的日趋复杂、生活和生产对互联网的依赖程度越来越高，使得数据中心耗电量不断增长，对数据中心的标准也提出了越来越高的要求。

20 世纪 90 年代后期，国内互联网的快速发展催生出了大量的企业上网需求。2000 年前后，IDC 概念随互联网传入我国得到迅速普及，从而掀起了第一次互联网数据中心建设热潮。当时的 IDC 主要作为一种以电信级机房设施为基础，向用户提供专业化、标准化的数据存放服务的基础设施。IDC 的出现为国内互联网基础设施的升级提供了结构性变化的契机，适应了当时国内互联网快速发展的需求。而国内互联网的快速发展反过来也带动着市场实现高速增长。

2005 年至 2010 年，随着互联网的普及和我国信息化建设的发展，数据中心规范初步确定，绿色节能需求增加。该阶段中国电信推出中国电信 2005IDC 产业规范，确立了的 IDC 定义、技术规范及主要分类制度。美国电信产业协会（TIA）、

TIA 技术工程委员会及美国国家标准协会也批准了机房 TIA-942 标准，将数据中心按照年度断供时间分为 Tier1-Tier4 四种级别。节能环保技术的应用以及模板化数据中心出现，提高了数据中心整体运营效率，有利于实现数据中心的绿色环保节能。

2010 年至 2017 年，公有云的较快增长和私有云的技术进步推动了对 IDC 需求的增长。该时期数据中心概念被纵向扩展，大型化、虚拟化、综合化成为了数据中心的主要特征。在原有场地出租、线路带宽共享、主机托管维护、应用托管等服务的基础上，专业 IDC 服务商更加注重数据的存储和计算能力的虚拟化、设备维护管理的综合化，实现资源按需提供服务，并通过规模运营降低能耗。同时，在数据中心的物理基础设施上，采用虚拟化等云计算技术提供传统的数据中心业务和各种新型网络应用服务。

2017 年至今，5G、人工智能、大数据、物联网等新兴技术的不断发展与相互融合，带动新场景、新应用的内容不断丰富，使得企业端数据量的需求快速提升，为 IDC 行业的新一轮快速发展带来新的机遇。

2. 数据中心技术水平及特点

(1) 数据中心行业的技术水平

数据中心运维能力。由于基础设施状态对数据中心的运营成本、可靠性、节能环保有直接影响，因此数据中心现场专业运维技术人员需要掌握数据中心的电源系统、柴发系统和精密制冷系统等基础设施的维修工程理论、可靠性分析方法、设备生效模型及故障预测模型等运维方面的相关知识和能力。

互联网安全保障和资源配置能力。专业 IDC 服务商需要解决不同客户数据之间的安全隔离，既要确保一个用户不能获取其他用户的信息以保障所有用户的安全，也要防止被外部用户恶意攻击。专业 IDC 服务商中，负责网络安全的技术人员需要掌握防火墙防护、入侵检测、智能灾备、攻防技术等多种能力。同时，IDC 企业还需要具备网络配置与优化的能力，网络配置与优化是数据中心实现数据传输和路由交换的关键技术，要求网络工程师必须具备数据中心级的网络构架、配置、管理的专业能力，具备路由、交换的专业知识，并具备快速解决网络问题的经验和能力。

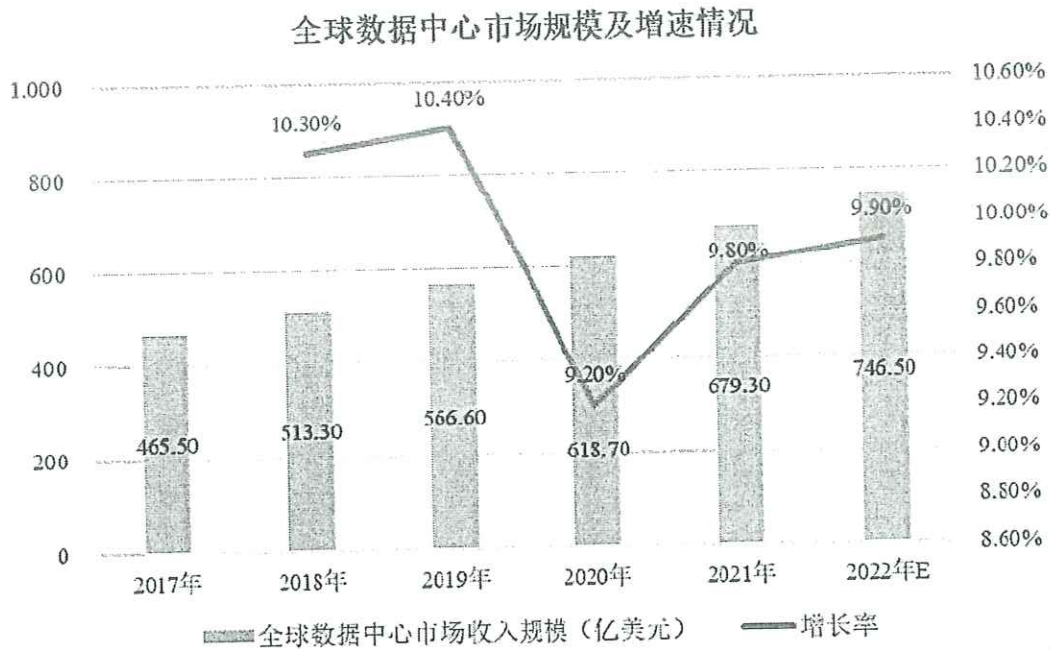
(2) 数据中心行业的技术特点

基础电信运营商是行业所需的带宽、机柜等基础电信资源的主要提供者。同时，基础电信运营商也直接向客户提供 IDC 综合服务，与专业 IDC 服务商形成一定的竞争。为满足特定客户需求，基础电信运营商也会向专业 IDC 服务商采购 IDC 综合服务。因此，基础电信运营商与专业 IDC 服务商这种既是供应商又是客户、既合作又竞争的独特关系形成了行业的独特的供应链结构。

数据中心是一个复杂的系统，其核心技术以及配套服务、增值服务软件的开发都需要服务商具备较强的研发能力与技术积累。而核心技术的开发、数据中心的运维、互联网接入方案的设计与实施、节点的管理、带宽流量的检测管理等工作都要求从业人员具有较高的技术水平和资深的项目经验。

3. 数据中心行业市场规模

新兴技术的成熟为数字化转型提供技术保障和基础，数据量的快速增长推动着全球 IDC 业务市场快速发展。2021 年，全球数据中心市场规模已经超过 679 亿美元，较 2020 年增长 9.8%，增速略有回升，相较其他产业保持较高的增长水平。具体规模及增长情况如下：



数据来源：中国信息通信研究院

从国内市场上看，近年来数据流量的大幅增加推动着传统行业数字化转型。5G、AI、工业互联网等新一代信息技术的试点应用落地，使得产业互联网需求逐步进入爆发期。如 2020 年初，政府和企事业单位大量使用科技防疫、远程办公、远程教育、电商生活等措施，培育了大量新兴客户需求，带动中国 IDC 行业客户需求规模量级大幅增加。同时，“十四五”规划纲要提出要着眼于抢占未来产业发展先机，培育先导性和支柱性产业，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，战略性新兴产业增加值占 GDP 比重超过 17%，促使围绕新一代信息技术等战略性新兴产业的投资增速进一步提升。而国家发展改革委、网信办、工业和信息化部、国家能源局也于 2022 年初联合印发文件，宣布在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、内蒙古、贵州、甘肃、宁夏启动建设国家算力枢纽节点，并规划了张家口集群等 10 个国家数据中心集群。至此，全国一体化大数据中心体系完成总体布局设计，东数西算工程正式全面启动，这也将进一步推动数据中心合理布局、供需平衡、绿色集约和互联互通，提升国家整体算力水平，使得中国的 IDC 行业迎来重大的发展机遇期。

目前，随着我国数据中心产业发展需求急速上升，数据中心建设规模不断扩大，算力总规模已位列全球第二。为满足对算力要求较高的人工智能应用需求，互联网企业开始向专业的第三方数据中心提供商寻求合作，以获取更加可靠、稳定的数据服务，数据中心建设规模也因此飞速上升。据中国信通院统计的数据显示，2022 年我国数据中心机架规模稳步上升，全国在用数据中心机架总规模超过 650 万标准机架。

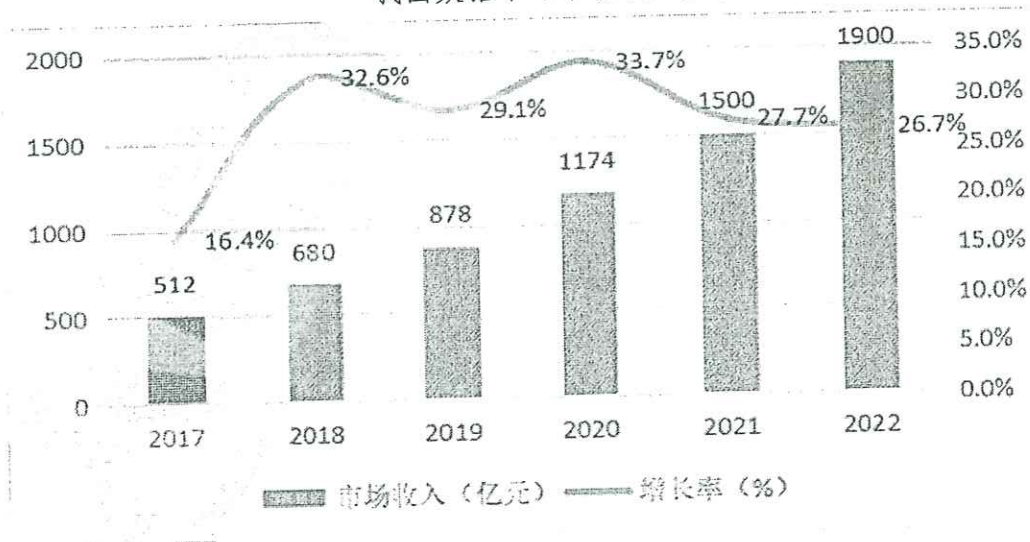
我国数据中心总体在用机架规模



数据来源：中国信息通信研究院

从产业市场收入和相关服务业务收入方面分析，近五年我国数据中心市场规模呈现大幅增长的趋势。据中国信通院测算，2022年我国数据中心业务市场收入约达到1900亿元，较2021年增长26.7%。

我国数据中心市场收入规模



数据来源：中国信息通信研究院

第三方数据中心服务商市场份额保持高速增长，首次超越了基础电信运营商，占据市场主导地位。据中国信通院统计的数据显示，2022年基础电信运营商市场份额约为48.32%，第三分数数据中心服务商市场份额约为51.68%。近年来，第三方数据中心服务商凭借资本实力和业务能力较强等优势，市场地位不断提升，市场份额持续扩大，目前已超过基础电信运营商市场占比，处于领先地位。



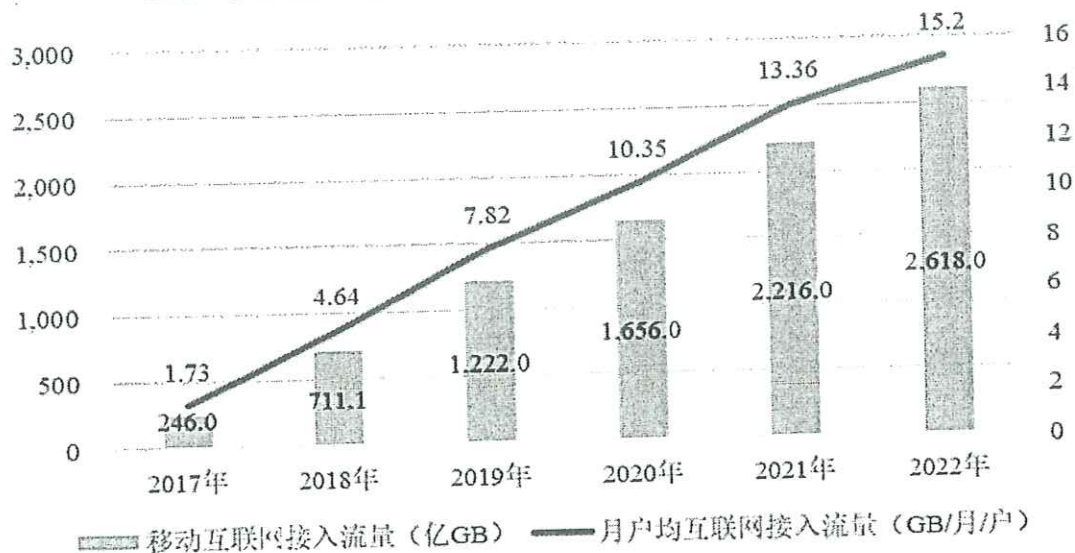
4. 数据中心行业发展趋势

(1) 数据需求与日俱增，行业规模持续上升

数据中心是网络数据交换最集中的节点，其作为信息化的重要载体，为企业信息数据存储和信息系统平台运行提供了有力支撑。因此，数据流量的增长驱动着 IDC 行业发展。而互联网用户的增长则驱动内容服务商在内容、网络、存储和服务器资源等方面不断加大部署力度，进而促进了 IDC 行业发展。

工信部《年通信业统计公报》的数据显示，2022 年，我国全年移动互联网接入流量达 2,618 亿 GB，比上年增长 18.1%，移动互联网月户均接入流量（DOU）达到 15.2GB/月/户。得益于手机终端功能提升、网络持续提速，短视频、网络直播等大流量应用场景更丰富，移动流量消费潜力进一步释放。

2017年-2022年移动互联网流量及月DOU增长情况



数据来源：工信部

根据中国互联网络信息中心（CNNIC）发布的《第 51 次中国互联网络发展状况统计报告》，截至 2022 年 12 月，我国移动电话用户总数达 16.83 亿户，其中 5G 移动电话用户达 5.61 亿户，固定宽带接入用户稳步增长，千兆用户数稳步提升。截至 2022 年 12 月，三家基础电信企业的固定互联网宽带接入用户总数达 5.9 亿户，比上年末净增 5,386 万户。其中，1,000Mbps 及以上接入速率的固定互联网宽带接入用户达 9,175 万户，比 2021 年末净增 5,716 万户。截至 2022 年 12 月，我国网民规模为 10.67 亿，较 2021 年 12 月增长 3,549 万，互联网普及率达 75.60%。

2017年-2022年中国网民规模及互联网普及率



数据来源：中国互联网络信息中心

因此，信息通信行业的发展带动互联网数据量和用户规模的与日俱增，为经济社会发展提供强大的新动能，对数据中心的需求也与日俱增，从而推动数据中心产业的快速发展和行业规模的不断扩大。随着2022年国内网络广度覆盖的基本完成，5G流量的增长以及XR、自动驾驶/车联网等5G应用的爆发有望进一步拉动IDC需求。

(2) “东数西算”带来数据中心行业空间布局的变革

算力，如同农业时代的水利、工业时代的电力，已成为数字经济发展的核心生产力，是国民经济发展的重要基础设施。而作为算力载体的数据中心，其选址往往紧靠数据需求较高的发达地区。但近些年来，随着北京，上海，广州等一线城市新政的不断出台，对数据中心能耗要求的日趋上升导致一线城市的IDC供给难以匹配其快速增长的需求。为解决东部地区的算力需求，充分利用西部的充裕资源，国家发展改革委、网信办、工业和信息化部、国家能源局等部门于2022年初全面启动“东数西算”工程，在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、内蒙古、贵州、甘肃、宁夏启动建设8个国家算力枢纽节点，并规划了张家口集群等10个国家数据中心集群，建设全国一体化大数据中心体系。按照全国一体化大数据中心体系布局，个国家算力枢纽节点将作为我国算力网络的骨干连接点，发展数据中心集群，开展数据中心与网络、云计算、大数据之间的协同建设，并作为国家“东数西算”工程的战略支点，推动算力资源有序向西转移。国家层面将推动各枢纽节点尽快建立健全工作协调推进机制，强化数据中心绿色发展要求，推动更多数据中心向可再生能源更丰富的西部转移。同时，加强网络、电力、用能等方面的政策支持力度，围绕枢纽节点布局新型互联网交换中心、物联网骨干直连点等网络设施，推动各枢纽节点制定切实有效的建设方案和配套措施。这将有利于带动西部地区IDC集群的建设，给IDC行业的未来发展及时空分布带来巨大变革。

(3) 数据中心建设趋向集约化和绿色化

当前，“双碳目标”即“碳达峰”（碳排放量达到峰值后不再增长）与“碳中和”（“排放的碳”与“吸收的碳”相等）已经成为全球共识，绿色发展已经成为一个重要的发展趋势并成为我国发展的五大基本理念之一，“碳中和”也在 2021 年第一次被写入政府工作报告，正式上升到国家战略层面。目前，IDC 行业的绿色发展，已经成为国家政策及监管的重点关注对象，深刻影响着 IDC 行业未来的产业政策及发展方向。

2019 年 2 月，工信部、国家机关事务管理局和国家能源局联合发布《关于加强绿色数据中心建设的指导意见》，明确提出按照高质量发展要求，以提升数据中心绿色发展水平为目标，以加快技术产品创新和应用为路径，以建立完善绿色标准评价体系等长效机制为保障，大力推动绿色数据中心创建、运维和改造，引导数据中心走高效、清洁、集约、循环的绿色发展道路，实现数据中心持续健康发展。该意见提出：到 2022 年，数据中心平均能耗基本达到国际先进水平，新建大型、超大型数据中心的电能使用效率值达到 1.4 以下的目标。要求打造一批绿色数据中心先进典型，形成一批具有创新性的绿色技术产品、解决方案，培育一批专业第三方绿色服务机构。

2021 年 12 月，发改委、网信办、工信部、国家能源局联合发布《贯彻落实碳达峰碳中和目标要求推动数据中心和 5G 等新型基础设施绿色高质量发展实施方案》，要求建立健全绿色数据中心标准评价体系和能源资源监管体系，到 2025 年，全国新建大型、超大型项目平均 PUE（Power Usage Effectiveness 的简写，是评价数据中心能源效率的指标，是数据中心消耗的所有能源与 IT 负载消耗的能源的比值）降到 1.3 以下，国家枢纽节点 PUE 进一步降到 1.25 以下，绿色低碳等级达到 4A 级以上。在数据中心、5G 实现绿色高质量发展基础上，全面支撑各行业特别是传统高耗能行业的数字化转型升级，助力实现“碳达峰”总体目标，为实现“碳中和”奠定坚实基础。

在上述政策的指引下，供电架构和制冷技术作为数据中心耗能的两个突破方向也在不断实现技术革新。数据中心的空调机组从风冷型、水冷型向冷冻水型、双冷源型过渡，行业也广泛采用更为经济和环保的自然冷却方式，气流组织也从传统的机房级向更精准的机柜行级演进。传统数据中心供电模式下，不间断电源 UPS 的产业链虽然较为成熟，但转换效率较低。未来随着产业规模快速增长，数据中心建设成本和能耗激增，可靠性高、成本低的高压直流逐渐成为数据中心供电系统的新选择。此外，人工智能的加入也使得数据中心的建设更具智能化。借助机器学习、大数据分析等 AI 工具，通过对相关运营数据的深度分析，给出针对性决策建议，从而实现数据中心的能效最大化，助力数据中心的环保减排，已经成为 IDC 行业绿色发展的一个重要发展方向。

(4) “高算效、低 PUE”成为 IDC 行业未来发展的大势

互联网的迅猛发展伴随着数据规模的爆发式增长和应用需求的多样化，使得数据中心网络设备数量大幅增加，但随之而来的网络建设成本高、运维管理负担重等问题也在日渐凸显，对数据中心的技术要求也越来越高。数据中心承载着业务的不断变化以及计算虚拟化、存储虚拟化等技术的应用，使得其流量高速增长，对其内部网络管理和性能提出了更高的要求。传统数据中心系统运营成本高、建



设周期时间长，难以满足日益提高的 PUE 要求，无法匹配业务快速上线，因此“高算效、低 PUE”将成为 IDC 行业未来的发展目标。

因此，面对数字时代数据中心的新需求，越来越多的数据中心厂商从客户和应用场景出发，将信息技术、云、大数据技术与电力电子技术相结合，通过重构数据中心架构、供电系统、温控系统、营维系统，进一步提高数据中心的算力和智能化水平。而新的建设理念在数据中心行业的引进，一方面有利于数据中心走向高效化和绿色化，另一方面也对传统数据中心运营厂商提出了更高的技术要求。未来的数据中心将从传统的数据中心转变为算力中心，业界更关注的是单位算力的成本、单位算力的能耗以及客户体验，数据中心建设模式也将从资源驱动转变为创新价值驱动，使得行业逐步从资源密集型行业转为技术密集型行业，实现从“部件”供应商向“解决方案+产品”提供商的转变。

（三）被评估企业经营业务简析

1. 被评估企业主营业务概述

「天之孚」自成立以来，主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项，负责该项目的设备采购工作。2023 年 1~8 月，其营业收入来源于相关设备的购销业务。除此之外，「天之孚」未开展其他经营活动。

「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》，有效期自 2020 年 6 月 11 日起至 2025 年 6 月 11 日，业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。

根据「天之孚」提供的相关说明，为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东上海有孚网络股份有限公司（以下简称「有孚网络」）拟于 2024 年开始，将名下位于深圳、广州的数据中心交由「天之孚」运维管理。

据「天之孚」管理层提供的盈利预测数据，企业未来营业收入主要来源于「天之孚」为上述数据中心提供的运维服务和营销服务。其中：运维服务系指数据中心基础设施的运行维护，包括日常运维管理、定期维护管理、核心系统的年度深度维护、临时维护与优化、故障应急和培训演练等相关服务，用以保障数据中心各基础设施系统的正常运行；营销服务主要指「天之孚」为数据中心提供的机柜销售代理活动。

2. 主要竞争对手

由于「天之孚」未来营业收入主要来源于股东名下数据中心的运维服务和营销服务，因此「天之孚」竞争对手主要是华南地区其他数据中心的运营商。

3. 主要经营风险

「天之孚」未来主要经营风险包括：无法持续获得股东的资源支持；股东名下数据中心项目的运营效果不及预期。

（四）被评估企业历史财务数据

「天之孚」历史年度资产负债表如下：



金额单位：人民币万元

项目/年度	2023/8/31	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动资产：	14,169.56	11,496.28	8,995.17	9,409.34
非流动资产：	0.76	5.45	25.99	48.38
其中：固定资产	0.76	5.10	7.62	8.53
长期待摊费用	-	0.35	18.37	39.85
资产总计	14,170.31	11,501.72	9,021.16	9,457.72
流动负债	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,240.23	2,885.72	102.80	108.60
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	-	-	-	-
所有者权益合计	7,930.09	8,616.00	8,918.36	9,349.12

「天之孚」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 1~8月	2022年	2021年	2020年
营业收入	14,611.06	-	0.37	-
减：营业成本	14,815.43	-	0.20	-
营业税金及附加	-	-	-	1.25
销售费用	81.96	152.81	184.61	189.09
管理费用	249.23	410.77	476.83	513.61
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-16.82	-21.18	-23.02	-20.12
加：其他收益	0.91	2.50	0.93	0.07
投资收益	92.78	237.55	206.55	210.02
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-258.94	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
营业利润	-684.00	-302.35	-430.77	-473.73
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	1.91	-	-	12.56
利润总额	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	-685.92	-302.35	-430.77	-486.29

(五) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。



所谓经营性资产，是指与「天之孚」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力的资产或经济资源。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。

评估人员通过对「天之孚」未来年度经营业务及模式进行分析后认为，除下列溢余资产外，「天之孚」其余资产及负债均属于经营性资产。

金额单位：人民币万元

资产名称	账面值	评估值
货币资金——理财产品	6,900.00	6,900.00
货币资金——银行存款	1,000.00	1,000.00
合计	7,900.00	7,900.00

注：上表所列货币资金系「天之孚」于评估基准日超出其未来经营所需正常运营资金的部分，具体详见下文所述的净营运资金变动测算。

五、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$$

上式中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$$

上式中：



V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

上式中：

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

F_n ——表示预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

g ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数（仅当评估基准日为年末时， $m=0$ ）

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算：

自由现金流量 = 税后净利润 + 利息支出 + 折旧摊销 - 资本性支出 - 营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi}$$

上式中：

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$



P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型 (WACC) 计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

上式中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率进行估计。

市场风险溢价 MRP ：根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right]$$

上式中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：根据被评估企业可能面临的经营风险合理估计。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债主要采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

（二）收益年限的确定

根据被评估企业的经营特点及本次评估目的，本次收益法评估时收益期限确定为无限年，其中明确预测期为 2023 年 9 月至 2028 年，2029 年及以后为永续期。

（三）未来收益的确定

1. 营业收入与成本的预测。

「天之孚」历史年度营业收入和营业成本如下表所示：



金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 1~8月	2022年	2021年	2020年
营业收入	14,611.06	-	0.37	-
1.商品销售收入	14,611.06			
2.服务收入			0.37	
营业成本	14,815.43	-	0.20	-
1.商品销售成本	14,815.43			
2.服务成本			0.20	

「天之孚」自成立以来，主要参与深汕合作区威视数据中心的代建事项，负责该项目的设备采购工作。2023年1~8月，其营业收入来源于相关设备的购销业务。除此之外，「天之孚」未开展其他经营活动。

「天之孚」已取得《增值电信业务经营许可证》，有效期自2020年6月11日起至2025年6月11日，业务种类包括互联网数据中心业务、内容分发网络业务和互联网接入服务业务。

根据「天之孚」提供的相关说明，为支持「天之孚」未来业务发展，其控股股东上海有孚网络股份有限公司（以下简称「有孚网络」）拟于2024年开始，将起名下位于深圳、广州的数据中心业务交由「天之孚」运维管理。

基于上述股东资源支持，结合数据中心规模（机柜数量）、费用水平等，「天之孚」管理层提供了未来年度营业收入和营业成本预测数据，如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
营业收入	0.00	1,811.32	1,901.89	2,035.02	2,136.77	2,243.61	2,243.61
其中：运维收入		1,726.42	1,812.74	1,939.63	2,036.61	2,138.44	2,138.44
营销服务收入		84.91	89.15	95.39	100.16	105.17	105.17
营业成本：	0.00	1,312.08	1,377.68	1,474.12	1,547.82	1,625.21	1,625.21
其中：运维成本		1,312.08	1,377.68	1,474.12	1,547.82	1,625.21	1,625.21

2. 税金及附加的预测

「天之孚」的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。未来年度，「天之孚」税金及附加具体预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
税金及附加		7.82	11.06	11.85	12.44	13.07	13.07

注：具体测算时，考虑了评估基准日企业尚未抵扣的增值税进项税、未来年度固定资产更新支出所涉及的增值税进项税的影响。



3. 管理费用的预测

为计算方便，本次评估将销售费用、管理费用合并考虑。

「天之孚」历史年度管理费用（含销售费用）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/名称	2023年 1~8月	2022年	2021年	2020年
职工薪酬	255.42	434.30	498.33	470.79
差旅招待费	21.24	18.99	40.58	62.90
租赁费用	44.47	78.25	82.43	80.01
折旧摊销	2.13	20.86	23.97	23.45
办公及其他	7.93	11.18	16.13	65.54
合计	331.20	563.58	661.44	702.69

上表中，租赁费用主要是房屋租赁费用。截至评估基准日，「天之孚」部分承租房屋租赁到期后不再续租；办公及其他费用中包含了办公设备的租赁费用。

「天之孚」管理层结合企业未来业务模式、预期费用规模等因素，对未来年度管理费用（含销售费用）进行了预测，如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
职工薪酬	176.00	160.00	168.00	179.76	188.75	194.41	194.41
差旅招待费用	14.00	41.00	43.05	46.06	48.37	49.82	49.82
租赁费用	4.00	15.00	15.75	16.85	17.70	18.23	18.23
折旧摊销	0.13	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
办公及其他	30.00	19.00	19.95	21.35	22.41	23.09	23.09
合计	224.13	235.38	247.13	264.40	277.60	285.92	285.92

注：折旧摊销费用为企业现有固定资产的折旧，具体测算过程详见下文。

4. 所得税费用预测

「天之孚」所得税率为 25%。本次评估预测「天之孚」未来年度所得税时，考虑了「天之孚」于评估基准日未弥补亏损的影响。

「天之孚」未来各年的所得税费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
所得税费用							79.85



5. 折旧摊销及资本性支出预测

本次评估在预测折旧摊销和资本性支出时，主要考虑现有设备类资产的折旧及更新支出。

具体测算时未计算方便，不考虑残值，根据资产的账面值、会计折旧摊销年限来测算折旧费用；对于固定资产的更新支出，假设资产于经济使用年限到期后进行更新，首次更新后的更新支出约当等于当期折旧金额。

未来年度，「天之孚」折旧摊销及资本性支出预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~2月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
折旧摊销	0.13	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
资本性支出	-	-	1.89	0.38	0.38	0.38	0.38

6. 净营运资金变动预测

于评估基准日，「天之孚」净营运资金为 288.96 万元（以经营性流动资产减经营性流动负债，再加回账面计提的坏账准备）。

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额 = 当期营运资金 - 上期营运资金

考虑到「天之孚」未来业务经营模式，本次评估测算营运资金时，主要考虑应收账款占用资金和日常付现成本费用占用资金。

未来年度，「天之孚」营运资金预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
营运资金增加额		-8.44	14.26	20.64	15.77	16.10	0.00

7. 企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「天之孚」未来年度的企业自由现金流预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
营业收入	-	1,811.32	1,901.89	2,035.02	2,136.77	2,243.61	2,243.61
减：营业成本	-	1,312.08	1,377.68	1,474.12	1,547.82	1,625.21	1,625.21



项目/年度	2023年 9~12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
税金及附加	-	7.82	11.06	11.85	12.44	13.07	13.07
销售费用							
管理费用	224.13	235.38	247.13	264.40	277.60	285.92	285.92
营业利润	-224.13	256.04	266.02	284.65	298.90	319.40	319.40
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	-224.13	256.04	266.02	284.65	298.90	319.40	319.40
减：所得税							79.85
所得税率		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
净利润	-224.13	256.04	266.02	284.65	298.90	319.40	239.55
加：折旧摊销	0.13	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
财务费用 x(1-所得税率)							
减：资本性支出	0.00	0.00	1.89	0.38	0.38	0.38	0.38
营运资金追加额	0.00	-8.44	14.26	20.64	15.77	16.10	0.00
企业自由现金流	-224.00	264.86	250.25	264.01	283.13	303.30	239.55

(四) 折现率的确定

1. 无风险利率 r_f 的估计

本次评估采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率进行估计。

根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在10年期以上的国债到期收益率，自2014年12月起至评估基准日所在月止分别按月计算各个月份的国债到期收益率的算术平均值并以此作为各个月份的国债到期收益率的估计值；2014年12月至评估基准日所在月的所有月份的国债到期收益率的算术平均值即为评估基准日的无风险利率的估计值。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国无风险报酬率为3.55%。

2. 市场风险溢价MRP的估计

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差。

本次评估根据历史年度沪深300指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价。

按照沪深300指数每个月的月末（该月最后一个交易日）的收盘指数相对于其基期指数（1000）的变化率（几何收益率）作为测算月的市场收益率，可以得出2014年12月至评估基准日所在月的各个月份的市场收益率的估计值；2014年12月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值，再减去无风险报酬率，即为市场风险溢价。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国市场风险溢价水平为



6.68%。

3. 权益的系统风险系数 β 的估计

风险系数 β ：通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数 β_u ，以这些公司 β_u 值的算数平均值作为资产组的 β_u ，然后根据资产组的资本结构换算为资产组的有财务杠杆风险系数，作为此次评估的 β 值。

β_u 与 β 的换算公式为： $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1-T)]$ ；

上式中： $D/E=0$ ；所得税税率 $T=15\%$ 。

本次选取了13家可比上市公司，通过同花顺iFinD系统查询，这些公司的 β_u 如下所示：

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整 Beta
1	603003.SH	龙宇股份	0.6119
2	600804.SH	ST 鹏博士	0.6848
3	300603.SZ	立昂技术	0.4558
4	002929.SZ	润建股份	0.6515
5	000971.SZ	ST 高升	0.4400
6	002089.SZ	*ST 新海	0.5709
7	603887.SH	城地香江	0.6527
8	300846.SZ	首都在线	0.8183
9	300383.SZ	光环新网	0.7522
10	603559.SH	ST 通脉	0.3334
11	002467.SZ	二六三	0.8530
12	300738.SZ	奥飞数据	0.7502
13	603881.SH	数据港	0.8148
		平均	0.6453

本次评估未考虑有息债务，故「天之孚」 β 系数为0.6453。

4. 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

「天之孚」是非上市公司，我们通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「天之孚」的风险，这还需分析「天之孚」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。

综合考虑「天之孚」未来业务的预期开展情况、市场竞争、融资条件、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为3.2%。

5. 权益资本成本 r_e 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 11.06\%$$

6. 付息债务成本 r_d 的估计

本次评估未考虑付息债务。

7. 企业所得税税率 T 的取值

「天之孚」所得税率 25%。

8. 财务比例的估计

如前所述，本次评估未考虑「天之孚」付息债务。

9. 折现率 r 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) = 11.06\%$$

因此，本次评估折现率取值为 11%（取整）。

（五）经营性资产的价值估算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

按上述方式计算后，被评估企业经营性资产价值为 2,113.75 万元。

本次评估暂未考虑永续期各年自由现金流量预计的年平均增长率 g 。

（六）溢余资产的价值估算

如前所述，「天之孚」溢余资产主要为货币资金，按账面值确认评估值，即溢余资产评估值为 7,900.00 万元。

（七）收益法评估结果

根据上述测算过程，「天之孚」股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} \\ &= 2,113.75 \text{ 万元} + 7,900.00 \text{ 万元} \\ &= 10,013.75 \text{ 万元} \end{aligned}$$

综上所述，收益法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日的市场价值为 10,014.00 万元（取整）。



第五章 评估结论及分析

一、评估结果

(一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「天之孚」于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 14,170.31 万元，评估值 14,430.15 万元，评估增值 259.84 万元，增值率 1.83 %。总负债账面价值 6,240.23 万元，评估值 6,240.23 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值 7,930.09 万元，评估值 8,189.92 万元，评估增值 259.83 万元，增值率 3.28 %。评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	14,169.56	14,429.02	259.46	1.83
非流动资产	0.76	1.12	0.36	47.37
其中：固定资产	0.76	1.12	0.36	47.37
资产总计	14,170.31	14,430.15	259.84	1.83
流动负债	6,240.23	6,240.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	6,240.23	6,240.23	-	-
净资产	7,930.09	8,189.92	259.83	3.28

注：上表可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

即：采用资产基础法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为：8,189.92 万元。

各类资产/负债评估的详细情况参见评估明细表。

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
应收账款	254.27	5.26%	账面计提的坏账准备评估为零
其他应收款	5.20	5.34%	账面计提的坏账准备评估为零
设备类资产	0.36	47.37%	评估考虑的设备经济使用年限长于其会计折旧年限

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估的「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为 10,014.00 万元，相对其于评估基准日的账面值 7,930.09 万元，评估增值 2,083.91 万元，增值率 26.28%。

(三) 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对



象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，且仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。「天之孚」未来将在控股股东的支持下开展数据中心运营管理业务，收益法评估结果不仅与企业账面反映的资产存在关联，亦能反映企业所具备的资源优势、行业运营经验或人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「天之孚」股东全部权益于评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为：10,014.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零壹拾肆万元整）。

二、评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「天之孚」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「天之孚」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：10,014.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零壹拾肆万元整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

深圳市天威视讯股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

股东全部权益

评估明细表

鹏信资评报字[2024]第 S132 号

(共 3 册, 第 3 册)

评估基准日: 2023 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2024 年 5 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

资产评估明细表目录

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表（万元）	表1
资产评估结果分类汇总表	表2
流动资产清查评估汇总表	表3
货币资金—银行存款清查评估明细表	表3-1-2
货币资金—其他货币资金清查评估明细表	表3-1-3
应收账款清查评估明细表	表3-4
其他应收款清查评估明细表	表3-8
其他流动资产清查评估明细表	表3-11
非流动资产清查评估汇总表	表4
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
流动负债清查评估汇总表	表5
应付账款清查评估明细表	表5-4
应付职工薪酬清查评估明细表	表5-6
应交税费清查评估明细表	表5-7
其他应付款清查评估明细表	表5-10

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表1

项 目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产												14,429.02	259.47				14,169.56	14,429.02	259.47	1.83
非流动资产												0.76	0.37				0.76	1.12	0.37	48.29
其中：可供出售金融资产												-	-				-	-	-	-
持有至到期投资												-	-				-	-	-	-
长期股权投资												-	-				-	-	-	-
投资性房地产												-	-				-	-	-	-
固定资产							0.76					1.12	0.37				0.76	1.12	0.37	48.29
无形资产							-					-	-				-	-	-	-
商誉							-					-	-				-	-	-	-
长期待摊费用							-					-	-				-	-	-	-
递延所得税资产							-					-	-				-	-	-	-
资产总计							14,170.31					14,430.15	259.83				14,170.31	14,430.15	259.83	1.83
流动负债							6,240.23					6,240.23	-				6,240.23	6,240.23	-	-
非流动负债							-					-	-				-	-	-	-
负债总计							6,240.23					6,240.23	-				6,240.23	6,240.23	-	-
净资产							7,930.09					8,189.92	259.83				7,930.09	8,189.92	259.83	3.28

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司 金额单位：人民币万元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表2

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	141,695,586.55	144,290,243.14	2,594,656.59	1.83
2	货币资金	92,138,850.90	92,138,850.90	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	50,853,570.80	50,853,570.80	-	-
6	减：坏账准备	2,542,678.54	-	-2,542,678.54	-100.00
7	应收账款净额	48,310,892.26	50,853,570.80	2,542,678.54	5.26
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	1,024,880.50	1,024,880.50	-	-
12	减：坏账准备	51,978.05	-	-51,978.05	-100.00
13	其他应收款净额	972,902.45	1,024,880.50	51,978.05	5.34
14	存货	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	272,940.94	272,940.94	-	-
19	二、非流动资产合计	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产原值	18,937.18	17,780.00	-1,157.18	-6.11
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
27	设备类	18,937.18	17,780.00	-1,157.18	-6.11
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
31	设备类	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
34	在建工程	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-
44	递延所得税资产	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	141,703,146.15	144,301,453.14	2,598,306.99	1.83
47	四、流动负债合计	62,402,252.16	62,402,252.16	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	58,459,573.08	58,459,573.08	-	-
52	预收款项	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	203,913.78	203,913.78	-	-
54	应交税费	69,265.30	69,265.30	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	3,669,500.00	3,669,500.00	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-
68	六、负债总计	62,402,252.16	62,402,252.16	-	-
69	七、净资产	79,300,893.99	81,899,200.98	2,598,306.99	3.28

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表3

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	92,138,850.90	92,138,850.90	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	50,853,570.80	50,853,570.80	-	-
3-4	减：坏账准备	2,542,678.54	-	-2,542,678.54	-100.00
3-4	应收账款净额	48,310,892.26	50,853,570.80	2,542,678.54	5.26
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	1,024,880.50	1,024,880.50	-	-
3-8	减：坏账准备	51,978.05	-	-51,978.05	-100.00
3-8	其他应收款净额	972,902.45	1,024,880.50	51,978.05	5.34
3-9	存货	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	272,940.94	272,940.94	-	-
3	流动资产合计	141,695,586.55	144,290,243.14	2,594,656.59	1.83

被评估单位填表人：王峻森
填表日期：2023年9月20日

评估人员：刘俊

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之宇云计算科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-
4-6	固定资产	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	7,559.60	11,210.00	3,650.40	48.29

被评估单位填表人：王峻森
填表日期：2023年9月20日

评估人员：刘俊

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	18,937.18	7,559.60	17,780.00	11,210.00	-1,157.18	3,650.40	-6.11	48.29
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产—电子设备	18,937.18	7,559.60	17,780.00	11,210.00	-1,157.18	3,650.40	-6.11	48.29
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	18,937.18	7,559.60	17,780.00	11,210.00	-1,157.18	3,650.40	-6.11	48.29
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	18,937.18	7,559.60	17,780.00	11,210.00	-1,157.18	3,650.40	-6.11	48.29

评估人员：刘俊

被评估单位填表人：王峻森

填表日期：2023年9月20日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2023年8月31日

表5

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司 金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	58,459,573.08	58,459,573.08	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	203,913.78	203,913.78	-	-
5-7	应交税费	69,265.30	69,265.30	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	3,669,500.00	3,669,500.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	62,402,252.16	62,402,252.16	-	-

被评估单位填表人：王峻森

评估人员：刘俊

填表日期：2023年9月20日

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2023年8月31日

表5-4

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	上海有孚网络股份有限公司	2021/05	服务费	2,132.00	2,132.00	
2	北京易点淘网络技术有限公司	2023/08	电脑租赁费	427.88	427.88	
3	上海大华电器设备有限公司	2023/05	设备款	1,033,355.00	1,033,355.00	
4	广州南盾通讯设备有限公司	2023/06	设备款	3,017,941.90	3,017,941.90	
5	利星行机械（上海）有限公司	2023/06	设备款	9,309,460.00	9,309,460.00	
6	深圳市共济科技股份有限公司	2023/06	设备款	1,954,659.50	1,954,659.50	
7	江苏吉美亚机房设备有限公司	2023/06	设备款	215,600.00	215,600.00	
8	深圳市绿创人居环境促进中心	2023/08	服务费	170,000.00	170,000.00	
9	广东明阳电气股份有限公司	2023/07	设备款	3,585,840.00	3,585,840.00	
10	菱亚能源科技（深圳）股份有限公司	2023/08	设备款	916,073.55	916,073.55	
11	深圳市胜威南方科技有限公司	2023/06	设备款	564,873.20	564,873.20	
12	上海布仑丹信息技术有限公司	2023/08	设备款	24,340,000.00	24,340,000.00	
13	江苏盛发电气有限公司	2023/05	设备款	2,583,000.00	2,583,000.00	
14	广东申菱环境系统股份有限公司	2023/06	设备款	163,000.00	163,000.00	
15	深圳市比洋光通信科技股份有限公司	2023/07	设备款	28,904.00	28,904.00	
16	华信咨询设计研究院有限公司	2023/08	设计费	137,606.00	137,606.00	
17	上海吾凌通信工程有限公司	2023/08	设备款	5,995,200.00	5,995,200.00	
18	杭州昌亿通信科技有限公司	2023/08	设备款	4,345,500.00	4,345,500.00	
19	广州友为新工程咨询有限公司	2023/08	服务费	96,000.00	96,000.00	
20	尾数差异			0.05	0.05	
	合计			58,459,573.08	58,459,573.08	

评估人员：刘俊

被评估单位填表人：王峻森

填表日期：2023年9月20日

应交税费清查评估明细表

评估基准日: 2023年8月31日

表5-7

金额单位: 人民币元

被评估单位: 深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

编号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	深汕特别合作区税务局	2023/08	个人所得税	69,265.30	69,265.30	
合计				69,265.30	69,265.30	

被评估单位填表人: 王峻森
填表日期: 2023年9月20日

评估人员: 刘俊

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2023年8月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深汕特别合作区天之孚云计算科技有限公司

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	上海吾凌通信工程有限公司	2022/11	保证金	1,998,400.00	1,998,400.00	
2	江苏吉美亚机房设备有限公司	2022/09	保证金	190,000.00	190,000.00	
3	广东申菱环境系统股份有限公司	2023/02	保证金	32,600.00	32,600.00	
4	杭州昌亿通信科技有限公司	2022/11	保证金	1,448,500.00	1,448,500.00	
	合 计			3,669,500.00	3,669,500.00	

被评估单位填表人：王峻森
填表日期：2023年9月20日

评估人员：刘俊