

本报告依据中国资产评估准则编制

润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2026]第 1322 号



中联资产评估集团有限公司

二〇二六年四月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202601011
合同编号:	26010132A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2026]第1322号
报告名称:	润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司42.56%股权涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	6,453,300,000.00元
评估报告日:	2026年04月24日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	汪炫 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190182 王德民 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180291
汪炫、王德民已实名认可	
	
(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: 2026年04月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	42
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、评估报告使用限制说明	55
十三、评估报告日	56
附件	58



声 明

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

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

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的可实现价格，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的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1322 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受润泽智算科技集团股份有限公司的委托，就润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权之经济行为，对所涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广东润惠科技发展有限公司股东全部权益，评估范围是广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 12 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和资产基础法对企业进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。



基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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，得出广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

广东润惠科技发展有限公司股东全部权益账面值 504,529.03 万元，评估值 645,330.00 万元，评估增值 140,800.97 万元，增值率 27.91%。

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

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

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



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债

券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权

涉及的广东润惠科技发展有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2026]第 1322 号

润泽智算科技集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，就润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权之经济行为，对所涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。

(一) 委托人概况

名称：润泽智算科技集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：300442.SZ



住所：河北省廊坊市开发区楼庄路 9 号 1 幢九层

法定代表人：周超男

注册资金：163,434.3573 万元人民币

成立日期：2007 年 06 月 27 日

营业期限：2007 年 06 月 27 日至无固定期限

社会信用代码：91310000662495305D

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；基础电信业务。（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：人工智能行业应用系统集成服务；人工智能基础软件开发；人工智能公共服务平台技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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

1. 企业基本情况

名称：广东润惠科技发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

法定代表人：祝敬

注册资金：58,363.92 万元人民币

成立日期：2020 年 04 月 22 日

营业期限：2020 年 04 月 22 日至无固定期限

社会信用代码：91440608MA54JTWU13

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；软件开发；信



息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网安全服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机系统服务；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；集成电路芯片设计及服务；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路设计；智能控制系统集成；数据处理服务；互联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；集成电路制造；计算器设备制造；信息安全设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；云计算设备制造；物联网设备制造；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件销售；信息安全设备销售；可穿戴智能设备销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售；云计算设备销售；通信设备销售；计算机及通讯设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信业务。（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）

2.历史沿革及股东结构

（1）有限公司设立

2020年4月22日，润泽科技发展有限公司注册成立广东润惠科技发展有限公司，注册资本10,000.00万元，实缴资本10,000.00万元。

2020年4月22日，佛山市高明区市场监督管理局作出“高明8核设通内字【2020】第2000107799号”《核准设立登记通知书》，同意广东润惠科技发展有限公司核准设立登记，并于当日向广东润惠科技发展有限公司核发统一社会信用代码为91440608MA54JTWU13的《营业执照》。

成立时广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如



下表:

表1 股东名称、出资金额及持股比例

单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

(2) 第一次增资

2023年3月16日,润泽科技发展有限公司作出股东决定,同意润泽科技发展有限公司以现金方式向广东润惠科技发展有限公司增资76,560.36万元,其中8,888.00万元计入注册资本,67,672.36万元计入资本公积;广东润惠科技发展有限公司的注册资本由10,000.00万元增加至18,888.00万元。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表:

表2 股东名称、出资金额及持股比例

单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	100	18,888.00	100
合计		18,888.00	100	18,888.00	100

(3) 第二次增资

2024年6月28日,润泽科技发展有限公司作出股东决定,同意广东润惠科技发展有限公司注册资本由人民币18,888.00万元增加至人民币23,893.32万元,同意西藏信托有限公司以人民币53,000.00万元增资款认购广东润惠科技发展有限公司新增的注册资本人民币5,005.32万元;超出注册资本的部分作为资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表:

表3 股东名称、出资金额及持股比例



单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	79.05	18,888.00	79.05
2	西藏信托有限公司	5,005.32	20.95	5,005.32	20.95
合计		23,893.32	100	23,893.32	100

(4) 第三次增资

2024年12月11日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 944.40 万元，润泽科技发展有限公司以人民币 10,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，剩余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积；在润泽科技发展有限公司增资的基础上，再新增注册资本人民币 14,732.64 万元，由中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）、中国东方资产管理股份有限公司、中信证券投资有限公司、浙江宸浩贸易有限公司、魏巍合计以人民币 156,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表4 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	19,832.40	50.12	19,832.40	50.12
2	西藏信托有限公司	5,005.32	12.65	5,005.32	12.65
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	6.21	2,455.44	6.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	4.77	1,888.80	4.77
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	2.39	944.40	2.39
7	魏巍	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
合计		39,570.36	100	39,570.36	100

(5) 第四次增资

2025年3月11日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议



同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 17,376.96 万元，由润泽科技发展有限公司以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）、广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）、央视融媒体产业投资基金（有限合伙）、光大金瓯资产管理有限公司、中国长城资产管理股份有限公司、安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）合计以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表5 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	西藏信托有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	巍巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金(有限合伙)	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业(有限合伙)	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金(有限合伙)	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心(有限合伙)	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

(6) 第一次股权转让



2025年7月17日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意西藏信托有限公司以人民币 53,180.20 万元的价格将其持有的 8.7894%的股权（对应注册资本 5,005.32 万元）转让给润泽智算科技集团股份有限公司。

股权转让后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表6 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	魏巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

（7）第五次增资

2025年9月26日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 1,416.60 万元，由央视融媒体产业投资基金（有限合伙）以人民币 15,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资



本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表7 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	48.87	28,520.88	48.87
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.58	5,005.32	8.58
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.21	2,455.44	4.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.62	944.40	1.62
7	魏巍	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.81	472.20	0.81
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.49	283.32	0.49
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	2,833.20	4.85	2,833.20	4.85
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.07	1,794.36	3.07
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.62	944.40	1.62
	合计	58,363.92	100	58,363.92	100

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例未发生变化。

3.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。2025 年营业收入 10,471.80 万元，利润总额 768.29 万元，净利润 475.81 万元。

上述资产与负债等数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

广东润惠科技发展有限公司近三年资产负债情况及经营状况见下



表：

表8 公司近三年资产负债及经营情况

单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	326,889.67	521,172.46	522,031.91
负债	240,095.58	216,566.27	17,502.88
净资产	86,794.09	304,606.19	504,529.03
项目	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入	-	934.64	10,471.80
利润总额	898.40	-1,665.34	768.29
净利润	691.69	-1,172.04	475.81
经营活动产生的现金流量净额	9,945.38	-2,304.54	-9,604.27
投资活动产生的现金流量净额	-68,036.67	-120,164.30	-52,434.31
筹资活动产生的现金流量净额	58,503.35	192,240.64	-7,417.58
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

4.核心业务情况

广东润惠科技发展有限公司以广东省重点项目—润泽（佛山）国际信息港为载体，专注于超大规模数据中心的开发、建设与运营，公司已取得增值电信业务经营许可证（B1-20211189）。广东润惠科技发展有限公司盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 × 24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。

广东润惠科技发展有限公司润泽(佛山)国际信息港数据中心一期项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，占地约 130 亩，规划建设 3 栋总建筑面积约 12 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站。截至评估基准日，已建设 2 栋总建筑面积约 9 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变




站，具有 1.2 万个 6.3kW 机柜服务的能力，于 2024 年开始运营投产。
尚在建设的为 1 栋建筑面积约 4 万平方米高等级数据中心，预计 2026 年投产运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力。

根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开工建设，预计 2028 年投产运营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，总占地面积约 100 亩，总建筑面积 114000 平方米，规划建设智算中心 1 栋，快速反应中心 1 栋，动力中心 1 栋；规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜，IT 设备总安装功率为 112.5MW。

5.主要产品及用途

公司主营 IDC 业务，通过与基础电信运营商合作或者与终端客户直签，为互联网、云厂商、AI 公司等头部终端客户提供服务。

序号	产品类别	产品用途	产品图示
1	数据中心服务	向客户提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365×24 小时不间断机房环境，以满足终端客户计算需求。	

6.主要产品的工艺流程图或主要服务的流程图

公司主要服务的流程图如下：



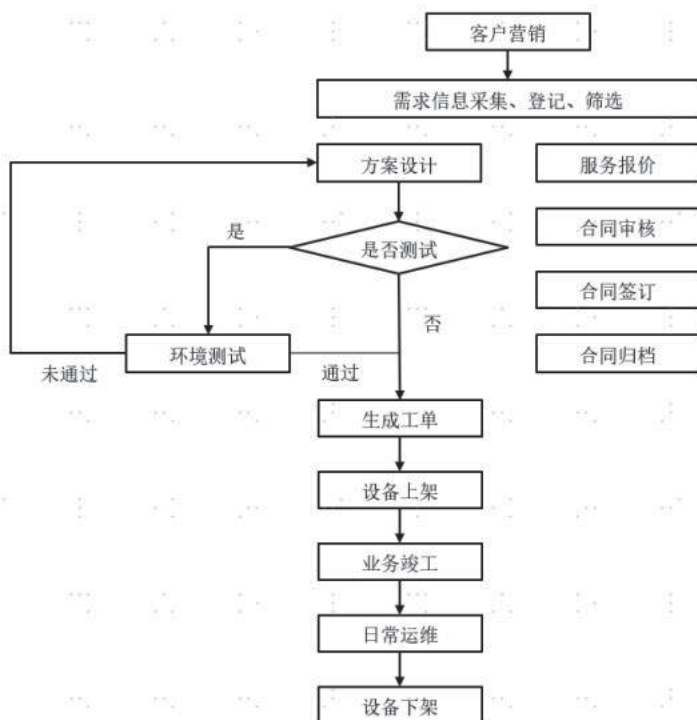


图 1: 主要服务流程图

7.组织机构及人员情况

广东润惠科技发展有限公司组织架构设综合办公室、财务部、工程部、机电建设部、数据中心管理部、物业管理部、安保部、市场服务部 8 个部门。组织机构图如下图所示:



图 2: 组织架构图

8.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。



(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。委托人系被评估单位股东，拟发行可转换公司债券收购被评估单位其余 42.56%的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

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

根据《润泽智算科技集团股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告》（2026-008），润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%的股权。

本次资产评估的目的是反映广东润惠科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是广东润惠科技发展有限公司股东全部权益。评估范围为广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。其中，流动资产 238,984.23 万元，非流动资产 283,047.68 万元；流动负债 16,323.83 万元，非流动负债 1,179.05 万元。

上述资产与负债数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告，本次评估是



在企业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。

本次评估范围中被评估单位的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

（一）主要实物资产概况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司报表资产总额 522,031.91 万元，纳入评估范围内的实物资产账面值 275,057.66 万元，占评估范围内总资产的 52.69%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点：

1.实物资产的分布情况

实物资产主要分布在被评估单位生产经营厂区内，地址为广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号润泽（佛山）国际信息港。

2.实物资产的使用现状

（1）存货

存货主要是数据中心的备品备件，存放于广东润惠科技发展有限公司的仓库及生产区域内，截至评估基准日，实物存货数量较多，周转情况良好，不存在明显的积压情况。

（2）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产共 23 项，其中建筑物 7 项、构筑物 16 项，均为广东润惠科技发展有限公司自建，坐落于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，大部分建（构）筑物于 2023 年-2025 年建成。房屋建筑物具体包括 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、110KV 变电站、东门门房和南门门房，共计 7 项；构筑物包括蓄冷罐基础、柴油发电机组



基础、厂区道路、篮球场和厂区围栏等，共计 16 项。

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，已于评估基准日前取得房产证的房屋为 6 项，为 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、东门门房和南门门房，建筑面积共 104,595.89 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司；已于评估报告日前取得房产证的房屋为 1 项，为 110KV 变电站，建筑面积共 5,293.52 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。已取得房产证的房产详见下表：

表9 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-1 数据中心	粤(2025)佛高不动产权第0026256号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 数据中心	42,104.04	2070/12/1
2	快速反应中心	粤(2025)佛高不动产权第0026257号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 快速反应中心	16,182.79	2070/12/1
3	快速反应中心人防工程	粤(2025)佛高不动产权第0026258号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 其他(人防工程)	3,200.66	2070/12/1
4	东门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026259号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
5	南门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026260号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
6	A-2 数据中心	粤(2023)佛高不动产权第0027284号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 工业	43,034.20	2070/12/1
7	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 变电站	5,293.52	2070/12/1

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

A.机器设备：共计 13,472 项，主要为柴油发电机、干式变压器、机



柜、冷冻水精密空调等设备。截至评估基准日，设备均正常使用。

B.车辆：共计 6 辆，包括别克牌 SGM6521UBA2 车、哈弗牌 CC6460AZ00A 车、博赫尔电动保洁车等，截至评估基准日车辆手续齐全、正常使用。

C.电子设备：共计 971 项，主要为电脑、西沃工业除湿机、监控设备及办公桌办公椅等，截至评估基准日，设备均正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为在建土建工程和工程物资。

在建土建工程主要为 A3 数据中心建设项目，截至评估基准日，A3 数据中心建设项目正在进行主体装修、改造的施工过程中，工期正常。其中主体工程—A3 数据中心单体建筑已取得粤（2025）佛高不动产权第 0026261 号不动产权证，建筑面积 43,010.15 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。取得房产证的房产明细如下：

表10 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-3 数据 中心	粤（2025）佛 高不动产权第 0026261 号	广东省佛山市 高明区荷城街 道海丰街 39 号	工业用地/ 数据中心	43,010.15	2070/12/1

工程物资共计 3 项，为 PDU、电脑主机设备，截至评估基准日，正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报评估的账面记录的无形资产为国有土地使用权；企业申报的账面未记录的无形资产主要为企业自研取得的专利权。

1.无形资产—土地使用权



截至评估基准日，纳入评估范围内账面记录的无形资产共 1 项，为企业取得的位于佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北的土地使用权，土地面积 87,272.13 平方米，已办理粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号《不动产权证》。被评估单位土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表11 企业土地使用权一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用年限	用地性质	开发程度	面积(m ²)
1	粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号	宗地一	佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北	2020/12/2	50 年	工业用地	六通一平	87,272.13

2.无形资产—专利权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均均为广东润惠科技发展有限公司。具体明细如下：

表12 企业申报账面未记录的无形资产-专利权情况

序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
1	柔性防溅水保护罩	2024/11/5	CN202420628148.9	实用新型	授权
2	一种便于理线的数据中心机柜	2024/7/30	CN202322934711.3	实用新型	授权
3	一种具有人员靠近提醒功能的数据中心机柜	2024/6/28	CN202322556779.2	实用新型	授权
4	一种具有散热功率调节功能的数据机柜	2024/6/4	CN202322765880.9	实用新型	授权
5	服务器用防漏水保护罩	2024/5/17	CN202330574574.X	外观设计	授权
6	一种柴发预热系统柜	2024/4/9	CN202321899881.6	实用新型	授权
7	一种带有人员识别功能的数据中心机柜	2024/3/22	CN202322161759.5	实用新型	授权
8	服务器用防漏水保护罩	2024/3/15	CN202322403981.1	实用新型	授权
9	一种服务器机柜用存放架	2024/2/13	CN202322161781.X	实用新型	授权
10	柴发预热系统柜	2023/12/19	CN202330452639.3	外观设计	授权
11	弹力胶防溅水保护罩	2023/12/15	CN202330452635.5	外观设计	授权

除上述无形资产外，企业未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估范围内表外资产共计 11 项，均为专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

(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各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告。

本次评估报告中润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目投资总额和盈利预测数据参考中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）中的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 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. 《润泽智算科技集团股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告》（2026-008）。

（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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6. 《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2020年10月17日修订）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

8. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

9. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；



11.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

12.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14 号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 13.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 16.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
- 17.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 18.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；



19.《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）；

20.其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

- 1.不动产权证；
- 2.机动车行驶证；
- 3.专利权证书；
- 4.重要资产购置合同或凭证；
- 5.其他参考资料。

（五）取价依据

- 1.中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
- 2.委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3.《2025 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 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.重要业务合同、资料；
- 6.其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告；
- 2.中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）；
- 3.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 4.《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版



社)；

5.《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)；

6.《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版)；

7.《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部于2006年2月15日颁布,2014年7月修订版)；

8.中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；

9.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可



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

(二) 评估方法选择

本次评估目的是反映广东润惠科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。为润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权之经济行为提供价值参考。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金



货币资金包括库存现金和银行存款。

库存现金存放于被评估单位财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。人民币现金以盘点核实后账面值确定评估值，外币现金，以基准日汇率换算人民币确定评估值。

对银行存款的评估，评估人员采用所有银行存款账户向银行发函证方式证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

（2）应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料



和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货包括产成品（库存商品），未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 产成品（库存商品）

存货-产成品主要为数据中心的备品备件，存货周转正常。

经调查，对于备品备件，其周转正常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料，与其账面值进行比对分析差异不大，账面价值基本反映了产成品的现行市场价值，故对该部分产成品以核实后的账面值确定评估值。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2. 固定资产

（1）固定资产-房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待估房屋建筑物的特点，主要采用重置



成本法进行评估。

根据建筑工程资料，采用决算调整法计算其建安造价，再加建设期间所发生的前期费用、贷款利率、合理利润，计算出建筑物的重置全价，并结合建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察情况判断其尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。计算公式为：

评估值=重置全价（不含税）×成新率。

1) 重置全价

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费+资金成本-可抵扣增值税。

A 建安造价的确定

建安工程造价：针对本次评估目的，评估人员查阅项目建设期合同、付款凭证及建设资料，核实历史实际发生成本，结算资料，剔除与建安造价无关的前期费用、待摊支出及其他不合理费用，确定归属于建筑物本体的历史建安成本；同时查阅建设期至评估基准日的建筑安装工程价格指数变动情况，采用指数调整法的预决算调整法估算评估基准日的建安工程造价。

B 前期及其他费的确定

依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文件的规定，全面放开建设项目专业服务价格，实行市场调节价。结合企业实际情况，前期费用和相关费用参照行业标准和地方相关行政事业性收费规定确定。

C 资金成本的确定



按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 20 日（参照评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

D 投资利润的确定

根据《房地产估价规范》，投资利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，由于本次项目评估对象较特殊且仅为房屋建筑物类资产，中国公开市场上没有单纯房屋（不含地）投资利润，故本次投资利润的内涵包括了土地在内的房地产投资利润。

E 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+前期及其他费（可抵扣增值税部分）/1.06×6%

2) 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：



成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价(不含税)×成新率

(2) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可查询到价格的旧设备,采用市场法进行评估。对于报废设备,采用报废回收价格作为评估值。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

其中重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

1) 重置全价的确定

A 机器设备重置全价的确定

a 设备购置价

国产设备购置价格的选取主要通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)和网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定;对少数未能查询到购置价的设备,比较同年代,同类型设备功能、产能,采取价格变动率推算确定购置价。此外,如果设备中包含独立采购其他的附属设备,通过向厂家询价、查询企业近期同类设备的采购价格及《机电产品报价手册》(2025)综合分析确定购置价,计入设备主体价格。

b 运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。计算公式如下:



设备运杂费=设备购置价×运杂费率

c 安装调试费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定，根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础计算安装调试费用；大型设备根据行业设备安装工程定额测算。计算公式如下：

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

若购置价包含安装调试费用，则不再重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d 基础费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费费率按相关行业概算指标中规定的费率或参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

设备基础费=设备含税购置价×设备基础费率

e 前期及其他费

其他费包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费、联合试运转费等，是依据该设备所在地建设工程其他费标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×含税费率

前期及其他费(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×不含税费率

f 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整



体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费+前期及其他费(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

g 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、装置性材料费及领用工程材料器具费、前期及其他费等涉及的增值税。

B 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价(不含税)=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

a 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等



近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时，参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

b 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价/(1+13%)×10%。

c 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

C.电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2) 成新率的确定

A 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

B 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改



委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号) 的有关规定, 以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整。

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

其中 a: 车辆特殊情况调整系数

C 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另: 直接按二手市场价评估的电子设备, 无须计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

3. 在建工程

1) 在建工程—土建

结合本次在建工程特点, 针对在建工程类型和具体情况, 采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时, 评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料, 与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈, 并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的, 实物质量达到了设计标准要求。对于尚未完工的工程项目, 开工时间距基准日较长的在建项目(合理工期超过六个月), 则需要考虑资金成本。在计算资金成本中, 非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的, 则不再重复计算。



纳入本次评估范围内在建工程，账面价值主要反映为材料费、设计费、管理费及施工工程费。经现场清查核实，账面价值中已包含贷款利息，故此本评估以清查核实后的账面值确定评估值。

2) 在建工程—工程物资

根据工程物资的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

评估人员核对了相关的合同及购货发票；对于在建工程-工程物资，由于其购入的时间较短，账面列示的成本能够基本反映其市场价值水平，故此次评估中以核实后的账面价值确定其评估值。

4.无形资产

纳入本次被评估范围的无形资产主要是账面记录的土地使用权和账面未记录的专利权。

1) 无形资产-土地

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权进行评估，具体方法介绍如下：

A 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

B 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指利用基准地价评估或更新成果，在将估价



对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

2) 无形资产-专利权

评估专利权的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国专利权市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；同时，由于被评估单位的专利权与企业盈利关联性较差，因而应用收益法对专利权进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权为企业自研且涉及的历史成本较为详实，故采用成本法对纳入评估范围内的专利权进行评估。

其计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × (1 - 贬值率)

其中：重置成本 = 人工成本 + 耗用物质材料价值 + 其他共摊费用 + 机会成本

机会成本 = (人工成本 + 耗用物质材料价值 + 其他共摊费用) × 研发周期 / 2 × 机会成本率

机会成本率 = 投入资本回报率 ROIC。

5. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，核实了递延所得税资产形成的原因、账面值，并查阅原始入账凭证、测算过程、计提依据等资料，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。



6.其他非流动资产

对其他非流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，核实了其他非流动资产形成的原因、账面值，并查阅原始入账凭证、测算过程等资料，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

7.负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算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。收益法适用的基本条件是：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经审计报表估算其权益资本价值，本次



评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

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；

D：被评估单位的付息债务价值；

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



式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

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;

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

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;

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标

本次评估,使用企业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:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算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 : 可比上市公司的债务比率;

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



W_e : 可比上市公司的权益比率;

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

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 : 一定时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。

4.收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者



上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

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.项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2.确定评估方案编制工作计划

与委托人充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3.提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4.辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委



估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、固定资产以抽查的形式进行盘点。同时，对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品所处行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认知，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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.企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。



(二) 特殊假设

1.国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2.被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3.被评估单位在未来经营期内管理团队尽职尽责，核心人员保持稳定而不发生重大变化，并继续按照现有的经营管理模式持续经营。

4.被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，将依据基准日时的经营计划持续经营，且资产规模及其构成、主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制将按照基准日已确定的经营计划进行实施。

5.被评估单位未来在管理水平、市场竞争能力等方面可维持当前行业水平不发生重大变化。

6.被评估单位未来的生产经营场所不发生重大变化、开展业务所需的相关人力资源、上下游配套服务的取得及利用方式按照被评估单位管理层规划的方式实施。

7.本次评估假设广东润惠科技发展有限公司各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

8.本次评估假设广东润惠科技发展有限公司投建的润泽（佛山）国际信息港一期 A3 数据中心项目和润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目能够按照管理层规划及可行性研究报告建成投产。

9.广东润惠科技发展有限公司评估基准日已被认定为高新技术企业，考虑到此类高新企业一般情况下会持续进行研究与技术成果转化，本次评估假设广东润惠科技发展有限公司高新技术企业到期后仍能够继续申请高新企业的资格。

10.本次评估假设估值基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。



11.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

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用收益法和资产基础法，对广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日2025年12月31日的价值进行了评估。

(一) 广东润惠科技发展有限公司资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 522,031.91 万元，评估值 525,049.99 万元，评估增值 3,018.08 万元，增值率 0.58%。

负债账面值 17,502.88 万元，评估值 16,323.84 万元，评估减值 1,179.04 万元，减值率 6.74%。

净资产账面值 504,529.03 万元，评估值 508,726.15 万元，评估增值 4,197.12 万元，增值率 0.83 %。详见下表：

表13 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	238,984.23	238,984.23	-	-
2 非流动资产	283,047.68	286,065.76	3,018.08	1.07
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	226,595.80	228,836.87	2,241.07	0.99
6 在建工程	48,455.13	48,455.13	-	-



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
7 无形资产	6,062.33	6,839.33	777.00	12.82
8 其他非流动资产	1,934.42	1,934.42	-	-
9 资产总计	522,031.91	525,049.99	3,018.08	0.58
10 流动负债	16,323.84	16,323.84	-	-
11 非流动负债	1,179.05	-	-1,179.05	-100.00
12 负债总计	17,502.88	16,323.84	-1,179.04	-6.74
13 净资产（所有者权益）	504,529.03	508,726.15	4,197.12	0.83

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 504,529.03 万元，评估值 645,330.00 万元，评估增值 140,800.97 万元，增值率 27.91%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 508,726.15 万元，采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 645,330.00 万元，两者差异 136,603.85 万元，差异率 26.85%。两种评估方法差异的原因主要是：

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

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

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取



被评估单位盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 × 24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现在其所具备的技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场趋势支持被评估单位市场需求持续增长的大趋势下，收益法评估结果能够较全面地反映被评估单位依托并利用上述资源所形成的整体价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此，本次评估选用收益法评估结果作为润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权之经济行为的参考依据，由此得到广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日时点的评估价值为 645,330.00 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告。

本次评估报告中润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目投资总额和盈利预测数据参考中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）中的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。



(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的 1 项房屋建筑物 110KV 变电站未取得房屋所有权证，但已于评估报告日前取得该项房屋建筑物的粤（2026）佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。

本次评估未发现公司存在其他权属资料不全或权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，本次评估未发现存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(四) 抵质押、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

截至评估基准日，本次评估未发现抵质押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(六) 重大期后事项

1.截至评估报告日，广东润惠科技发展有限公司已取得润泽（佛山）国际信息港二期项目土地的粤（2026）佛高不动产权第 0008377 号不动产权证。土地位于佛山市高明区荷城街道丽北路以南，海华路以西，土地面积 66,433.11 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表14 企业报告日后取得的土地使用权一览表



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用年限	用地性质	面积(m ²)
1	粤(2026)佛高不动产权第0008377号	宗地一	佛山市高明区荷城街道丽北路以南,海华路以西	2026/4/8	50年	工业用地	66,433.11

2.截至评估报告日,广东润惠科技发展有限公司已取得润泽(佛山)国际信息港一期项目 110kv 变电站的粤(2026)佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。110kv 变电站位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号,建筑面积共 5,293.52 平方米,证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。不动产权证的编号、位置、面积等主要土地登记情况如下表:

表15 企业报告日后取得的不动产证一览表

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	使用期限届满日
1	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/变电站	5,293.52	2070/12/1

3.截至评估基准日,广东润惠科技发展有限公司已于 2026 年 4 月 16 日取得《广东省能源局关于润泽(佛山)国际信息港二期项目节能报告的审查意见》(粤能许可[2026]32号)。

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项,本次评估未发现公司存在其他重大期后事项。

(七) 特别风险提示

1、行业竞争加剧的风险

近年来,数据中心行业竞争呈现结构性分化特征。传统低功率数据中心受前期供给过剩及技术改造壁垒较高影响,竞争较为激烈。但随着生成式 AI、大模型等应用加速落地,AIDC 市场算力需求井喷式爆发。2025 年以来,全球人工智能大模型领域进入技术突破加速、应用场景深化、资本密集涌入的关键发展阶段。大模型迭代与智能体规模化部署形成共振,智算中心需求呈爆发式增长。若公司未能持续提升自身在核心技术、智算运维、客户粘性、成本控制等方面的综合竞争力,迅速实现



从传统 IDC 业务向 AIDC 业务的升级迭代，可能面临客户流失、市场份额下降以及盈利能力受损的风险，从而对其经营业绩和可持续发展能力产生不利影响。

本次评估中未考虑行业竞争加剧出现重大不利变动对评估结果的影响。

2、下游客户稳定性的风险

虽然公司与主要客户拥有良好的业务合作关系且均签订了较为长期的合同，但如果未来出现主要客户经营策略、经营状况变化，或公司经营中发生严重运营事故导致声誉受损，或公司数据中心所在地区新增大量高质量数据中心，出现相关资源供应过剩等情形，将导致合同期满后主要客户不再与公司续约或减少合同规模，将对公司的盈利能力造成不利影响。

本次评估中未考虑下游客户出现重大不利变动对评估结果的影响。

3、客户集中度较高的风险

公司目前主营 IDC 业务。从行业特性来看，数据中心行业下游需求主要集中于头部互联网企业、云服务商及人工智能领域客户，需求向头部主体集中系行业普遍特征。上市公司层面已覆盖国内前三大互联网企业、头部云厂商及核心 AI 厂商，公司已成功拓展并服务多家头部互联网企业、电信运营商等优质客户，客户资源优质且具备行业代表性，导致报告期内公司前五大客户营业收入占比较高，客户集中度处于相对较高水平。若未来核心客户出现提前终止合作、合同到期不续约或缩减机柜采购规模等情形，将会对公司经营业绩产生不利影响。

本次评估中未考虑下游客户出现重大不利变动对评估结果的影响。

4、经营资质无法续期的风险

目前广东润惠科技发展有限公司已取得《中华人民共和国增值电信业务经营许可证



业务经营许可证》，存在现有资质到期后，资质续期申请无法通过的可能，提请报告使用者注意相关风险。

5、电能利用效率（PUE）政策趋严带来的经营风险

目前，我国已相继出台一系列政策，持续加强对数据中心能效的管控力度。2024 年国家发展改革委等四部门发布《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》提出，到 2025 年底，全国数据中心平均 PUE 降至 1.5 以下，其中新建及改扩建大型和超大型数据中心 PUE 降至 1.25 以内；国家枢纽节点数据中心项目 PUE 不得高于 1.2；并加快推进低效数据中心节能降碳改造和“老旧小散”数据中心整合改造。若未来行业政策对数据中心 PUE 要求进一步提升，可能涉及公司更新替换设备，引入更为先进但成本较高的节能技术与设备，这将导致公司需要加大绿色节能方面投入，进而影响其业绩表现。

本次评估中未考虑电能利用效率（PUE）政策出现重大不利变动对评估结果的影响。

6、数据中心技术更新迭代风险

在人工智能技术高速发展的驱动下，数据中心行业正迎来全方位的技术变革，覆盖服务器硬件、高密度机柜、高速网络架构以及数据中心整体基础设施等关键领域。当前行业技术迭代节奏显著加快，机柜功率持续攀升，传统风冷散热模式加速向液冷技术升级，超节点架构、智算中心新型网络布局等前沿技术不断推陈出新，行业技术标准与应用需求持续升级。尽管目前行业内技术更新的阶段性投入规模相对有限，但若公司未来在技术研发、方案迭代及创新应用落地方面无法紧跟行业变革趋势，未能及时适配智算中心的升级转型需求，将可能面临技术路线滞后、现有设施适配性不足等问题，对公司经营效率及长远盈利能力构成潜在不利影响。



本次评估中未考虑数据中心技术更新迭代出现重大不利变动对评估结果的影响。

7、人才流失风险

公司拥有的核心管理团队和重要技术人员是维持其核心竞争力的关键来源之一。随着市场竞争的加剧，企业之间对人才的争夺将更加激烈，未来公司若不能持续保持对上述人才的吸引力，则将面临人才流失的风险，对公司的经营和业务稳定性造成不利影响。

本次评估中未考虑人才稳定性出现重大不利变动对评估结果的影响。

(八) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

截至评估基准日，本次评估未发现本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1.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。

2.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。



3.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对其评估对象可实现价格的保证。

4.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。

5.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。

6.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。

7.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、相关规划落实以及企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位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。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9.本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。



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被评估单位在本次评估目的下，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。

(二) 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，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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为评估对象



可实现价格的保证。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年四月二十四日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年四月二十四日



附件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007号标准无保留意见审计报告（复印件）；
- 3.中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）；
- 4.委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5.被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6.委托人及被评估单位承诺函；
- 7.签字资产评估师承诺函；
- 8.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(京财资评备(2022)0128号)（复印件）；
- 9.中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 10.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11.签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 12.资产评估委托合同（复印件）；
- 13.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%的股权之经济行为，润泽智算科技集团股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

润泽智算科技集团股份有限公司（公章）：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：

2026年4月24日

被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%的股权之经济行为，润泽智算科技集团股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

广东润惠科技发展有限公司（公章）：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：



祝敬

2026年4月24日

资产评估师承诺函

润泽智算科技集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司42.56%的股权涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值，以2025年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二六年四月二十四日



此复印件仅用于 评估报告
使用，再次复印无效。

2026年4月18日

北京市财政局

京财资评备〔2026〕0060号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦、高忻、范树奎、胡智、刘伟、刘斌、韩荣、刘松、邓艳芳、吴晓光、唐章奇、蒋卫锋、田祥雨、付存青、李业强、陶涛、胡超、侯超飞、张帆、翟红梅、邹洪、胡翔、董甫耸变更为中联财联网科技有限公司、沈琦、高忻、范树奎、胡智、刘伟、刘斌、韩荣、刘松、邓艳芳、吴晓光、唐章奇、蒋卫锋、田祥雨、付存青、李业强、陶涛、胡超、侯超飞、张帆、翟红梅、邹洪、胡翔、董甫耸、王子林。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联资产评估集团有限公司从事证券、期货相关评估业务。



此件仅用于评估报告使用，再次复印无效。

二〇〇八年四月十四日

发证时间：二〇〇八年十二月

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100001001

变更文号：财办企[2011]34号

序列号：000112



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110000100026822A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多商用服务。

名称 中联资产评估集团有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 胡智
 经营范围
 注册资本 5018 万元
 成立日期 1997 年 06 月 26 日
 住所 北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨
 世贸中心东座 F4 层 939 室



一般项目：资产评估；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务；互联网数据服务；大数据服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业管理咨询；企业管理咨询；会议及展览服务；工程和技术研究和试验发展；计量技术服务；标准化服务；互联网销售（除销售预包装食品）；互联网销售（除销售预包装食品）；互联网销售（除销售预包装食品）；单用途商业预付卡代理销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；人工智能行业应用系统开发；人工智能商务代理代办服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能系统集成服务；人工智能硬件销售。（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）许可项目：互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



2026年 04月 17日

此复印件仅用于评估报告使用，再次复印无效。

二〇二六年四月十四日



此复印件仅用于评估报告
使用，再次复印无效。

二〇二六年四月十四

中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11190182

会员姓名：汪炫

证件号码：110101*****3

所在机构：中联资产评估集团有限公司



年检情况：2026年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至2027-04-30日止)



此复印件仅用于 评估报告
使用，再次复印无效。
二〇二五年四月十四日

中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180291

会员姓名：王德民

证件号码：371302*****9

所在机构：中联资产评估集团有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就专业

本人印鉴：



签名：

王德民



(有效期至 2026-04-30 日止)

润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券
收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权
涉及的广东润惠科技发展有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估说明

中联评报字[2026]第 1322 号

共 2 册，第 2 册



中联资产评估集团有限公司

二〇二六年四月二十四日

目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
	一、评估对象与评估范围说明	3
	二、资产核实情况总体说明	8
第四部分	宏观经济形势、行业及企业分析	11
	一、宏观经济发展状况分析	11
	二、行业分析	26
	三、企业分析	47
第五部分	资产基础法评估说明	52
	一、流动资产	52
	二、固定资产	56
	三、在建工程	90
	四、无形资产	92
	五、递延所得税资产	127
	六、其他非流动资产	127
	七、负债	127
第六部分	收益法评估说明	130
	一、收益法的评估对象	130
	二、收益法概述	130
	三、收益预测的假设条件	130
	四、收益法评估计算及分析过程	132
第七部分	评估结论及其分析	162
	一、评估结论	162
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	1



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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人。

中联资产评估集团有限公司
二〇一六年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象是广东润惠科技发展有限公司股东全部权益。评估范围为广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。其中，流动资产 238,984.23 万元，非流动资产 283,047.68 万元；流动负债 16,323.83 万元，非流动负债 1,179.05 万元。

上述资产与负债等数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007号标准无保留意见审计报告，本次评估是在企业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。

本次评估范围中被评估单位的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

1.主要实物资产概况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司报表资产总额 522,031.91 万元，纳入评估范围内的实物资产账面值 275,057.66 万元，占评估范围内总资产的 52.69%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产的分布情况

实物资产主要分布在被评估单位生产经营厂区内，地址为广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号润泽（佛山）国际信息港。



(2) 实物资产的使用现状

(1) 存货

存货主要是数据中心的备品备件，存放于广东润惠科技发展有限公司的仓库及生产区域内，截至评估基准日，实物存货数量较多，周转情况良好，不存在明显的积压情况。

(2) 房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建(构)筑物资产共 23 项，其中建筑物 7 项、构筑物 16 项，均为广东润惠科技发展有限公司自建，坐落于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，大部分建(构)筑物于 2023 年-2025 年建成。房屋建筑物具体包括 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、110KV 变电站、东门门房和南门门房，共计 7 项；构筑物包括蓄冷罐基础、柴油发电机组基础、厂区道路、篮球场和厂区围栏等，共计 16 项。

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，已于评估基准日前取得房产证的房屋为 6 项，为 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、东门门房和南门门房，建筑面积共 104,595.89 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司；已于评估报告日前取得房产证的房屋为 1 项，为 110KV 变电站，建筑面积共 5,293.52 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。已取得房产证的房产详见下表：

表3-1 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-1 数据中心	粤(2025)佛高不动产权第0026256号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 数据中心	42,104.04	2070/12/1
2	快速反应中心	粤(2025)佛高不动产权第0026257号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 快速反应中心	16,182.79	2070/12/1



3	快速反应中心人防工程	粤(2025)佛高不动产权第0026258号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/其他(人防工程)	3,200.66	2070/12/1
4	东门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026259号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/门卫房	37.1	2070/12/1
5	南门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026260号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/门卫房	37.1	2070/12/1
6	A-2 数据中心	粤(2023)佛高不动产权第0027284号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/工业	43,034.20	2070/12/1
7	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/变电站	5,293.52	2070/12/1

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

A.机器设备：共计 13,472 项，主要为柴油发电机、干式变压器、机柜、冷冻水精密空调等设备。截至评估基准日，设备均正常使用。

B.车辆：共计 6 辆，包括别克牌 SGM6521UBA2 车、哈弗牌 CC6460AZ00A 车、博赫尔电动保洁车等，截至评估基准日车辆手续齐全、正常使用。

C.电子设备：共计 971 项，主要为电脑、西沃工业除湿机、监控设备及办公桌办公椅等，截至评估基准日，设备均正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为在建土建工程和工程物资。

在建土建工程主要为 A3 数据中心建设项目，截至评估基准日，A3 数据中心建设项目正在进行主体装修、改造的施工过程中，工期正常。其中主体工程—A3 数据中心单体建筑已取得粤(2025)佛高不动产权第 0026261 号不动产权证，建筑面积 43,010.15 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。取得房产证的房产明细如下：



表3-2 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-3 数据 中心	粤(2025)佛 高不动产权第 0026261号	广东省佛山市 高明区荷城街 道海丰街39号	工业用地/ 数据中心	43,010.15	2070/12/1

工程物资共计 3 项，为 PDU、电脑主机设备，截至评估基准日，正常使用。

2.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，企业申报评估的账面记录的无形资产为国有土地使用权；企业申报的账面未记录的无形资产主要为企业自研取得的专利权。

1.无形资产—土地使用权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面记录的无形资产共 1 项，为企业取得的位于佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北的土地使用权，土地面积 87,272.13 平方米，已办理粤(2025)佛高不动产权第 0026263 号《不动产权证》。被评估单位土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表3-3 企业土地使用权一览表

序号	土地权证编 号	宗地 名称	土地位置	取得日期	使用年 限	用地性 质	开发程 度	面积(m ²)
1	粤(2025) 佛高不动产 权第 0026263号	宗地 一	佛山市高明区荷 城街道海华路以 西、丽中路以北	2020/12/2	50年	工业用 地	六通一 平	87,272.13

2.无形资产—专利权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均均为广东润惠科技发展有限公司。具体明细如下：

表3-4 企业申报账面未记录的无形资产-专利权情况



序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
1	柔性防溅水保护罩	2024/11/5	CN202420628148.9	实用新型	授权
2	一种便于理线的数据中心机柜	2024/7/30	CN202322934711.3	实用新型	授权
3	一种具有人员靠近提醒功能的数据中心机柜	2024/6/28	CN202322556779.2	实用新型	授权
4	一种具有散热功率调节功能的数据机柜	2024/6/4	CN202322765880.9	实用新型	授权
5	服务器用防漏水保护罩	2024/5/17	CN202330574574.X	外观设计	授权
6	一种柴发预热系统柜	2024/4/9	CN202321899881.6	实用新型	授权
7	一种带有人员识别功能的数据中心机柜	2024/3/22	CN202322161759.5	实用新型	授权
8	服务器用防漏水保护罩	2024/3/15	CN202322403981.1	实用新型	授权
9	一种服务器机柜用存放架	2024/2/13	CN202322161781.X	实用新型	授权
10	柴发预热系统柜	2023/12/19	CN202330452639.3	外观设计	授权
11	弹力胶防溅水保护罩	2023/12/15	CN202330452635.5	外观设计	授权

除上述无形资产外，企业未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估范围内表外资产共计 11 项，均为专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

(三)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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告。

本次评估报告中润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目投资总额和盈利预测数据参考中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月）中的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。



二、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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，并要求委托人和被评估单位出具了“承诺函”。

(二)资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以被评估单位提



供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是：

1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等；

3.评估对象的相关资产的产权情况；

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况；

7.评估对象的应收应付账款情况；

8.评估对象最近几年的关联交易情况；

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等；

10.评估对象最近几年主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

11.评估对象最近几年主营业务收入情况；

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制和资金筹措等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险等；

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及



营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三)影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四)资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实,得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日,评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

截至评估基准日,纳入评估范围的 1 项房屋建筑物 110KV 变电站未取得房屋所有权证,但已于评估报告日前取得该项房屋建筑物的粤(2026)佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。

截至评估基准日,评估人员未发现其他产权瑕疵情况。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日,企业申报评估范围内账面未记录的无形资产共计 11 项,均为专利权,权利人均在广东润惠科技发展有限公司。

评估人员在资产清查所知范围内,除上述清查事项外,清查情况表明:非实物资产,评估明细表和账面记录一致,申报明细表与实际情况吻合;实物资产的清查情况与申报明细一一核对,对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通,实物资产与申报表相符,对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。



第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析

一、宏观经济发展状况分析

(一)国外宏观经济分析

2026年，世界经济步入关键调整期，处于“韧性维持与风险累积”的双重格局之中。全球经济在通胀回落、技术革新的支撑下展现出一定抗冲击能力，但贸易保护主义升级、地缘政治对抗加剧、债务规模高企等多重挑战交织，导致增长动能放缓、区域分化加剧。

1.2026年全球经济整体态势

2026年全球经济呈现“温和放缓、韧性犹存、分化加剧”的核心特征，主要国际机构对全球经济增速的预测存在小幅差异，但整体均指向增速放缓的趋势。其中，IMF在2026年1月更新的《世界经济展望报告》中预测，2026年世界经济将增长3.3%，较2025年微升0.1个百分点，主要得益于人工智能投资热潮、宽松金融条件及私营部门的适应性调整；联合国发布的《2026年世界经济形势与展望》报告则更为谨慎，预测全球经济增速为2.7%，略低于2025年2.8%的预估增速，凸显长期低增长风险的累积。

从核心支撑因素来看，全球通胀持续回落为经济运行释放政策空间，联合国贸发会议数据显示，2025年全球通胀率约为3.4%，较2021-2023年的高峰显著回落，虽价格水平仍处于高位，但已为各国央行调整货币政策提供了一定空间；以人工智能为代表的技术革新加速渗透实体经济，推动全球数字化、智能化转型，成为培育经济新动能的核心力量，IMF预测2025-2030年期间，人工智能每年将推动全球经济增长约0.5%。

与此同时，全球经济的脆弱性持续凸显：投资低迷、财政空间受限的问题未得到根本改善，全球债务规模持续膨胀，截至2025年9月，



全球债务总额达 345.7 万亿美元，是全球 GDP 的 3.1 倍，其中发达市场未偿债务升至 230.6 万亿美元的历史峰值；贸易增长动力减弱，2025 年全球贸易 3.8% 的增长得益于企业“前端备货”的一次性效应，2026 年全球贸易增速预计将显著放缓，WTO 甚至将全球货物贸易增长预期下调至 0.5%，基本处于停滞边缘。

2. 主要经济体经济运行分析

2026 年，全球主要经济体表现呈现明显分化，发达经济体整体增长乏力，新兴市场和发展中经济体继续成为全球经济增长的核心引擎，区域经济发展不平衡的格局进一步加剧。

（1）发达经济体：增长动能不足，政策面临两难

①美国：韧性与风险并存，增速温和放缓

2026 年美国将维持温和增长态势，IMF 及联合国预测增速均为 2.0% 左右，主要依赖扩张性财政政策和人工智能领域的私人投资支撑，但增长动能面临多重制约。消费与就业市场保持一定韧性，通胀回落为美联储实施宽松货币政策提供空间，预计 2026 年美联储将完成降息周期，全年降息 50-75 个基点，基准利率降至 3.0%-3.25%，以对冲债务压力与就业降温压力。

同时，美国经济的风险隐患持续累积：联邦债务总额接近 39 万亿美元，占 GDP 比重超过 120%，债务压力不断加大；贸易保护主义政策仍将持续，其加征关税的举措对全球贸易规范造成冲击，不仅拖累自身出口，也加剧了全球贸易紧张局势；商业地产风险、非银行金融机构风险上升，可能对金融市场稳定构成威胁。

②欧盟：增长放缓，内外压力交织

2026 年欧盟经济增速预计放缓至 1.3%，受外部需求减弱、能源价格波动及内部结构性问题的多重拖累。美国加征关税及持续的地缘政治



不确定性，对欧盟出口构成显著压力；尽管能源成本较此前有所回落，但老龄化加剧、劳动力市场紧张、财政整合难度大等内部结构性问题，制约了经济复苏的力度。

政策层面，欧洲央行降息周期接近尾声，将采取较为谨慎的货币政策，平衡通胀控制与经济增长的需求；欧盟将强化国防与绿色投资，推进内部产业链自主，试图降低对外部能源和高科技领域的依赖，但短期内难以改变增长乏力的格局。

③日本：内需疲软，复苏乏力

2026年日本经济增速预计约为0.9%，面临内需不足与外部压力的双重挑战。国内消费市场持续疲软，劳动力短缺问题日益突出，退出超宽松货币政策后，内需复苏动力进一步减弱；外部环境走弱导致出口承压，日元贬值虽在一定程度上提振出口，但也加剧了进口成本上升的压力。

为应对增长困境，日本政府将实施结构性改革，放松劳动力市场管制，吸引外资回流高端制造领域，但受限于人口结构老龄化等长期问题，经济复苏进程依然缓慢。

(2) 新兴市场与发展中经济体：领跑全球增长，风险不容忽视

2026年，新兴市场和发展中经济体将继续成为全球经济增长的重要引擎，世行报告显示，2025年该群体以4.2%的增速带动全球经济增长，预计2026-2027年将保持在4.0%以上的增速，显著高于发达经济体。区域层面呈现“亚洲领跑、非洲稳健、拉美温和”的格局：联合国贸发会议预测，2026年东亚地区经济增长4.4%、南亚地区增长5.6%、非洲地区增长4.0%、拉丁美洲和加勒比地区增长2.3%，全球南方国家占世界经济的比重有望进一步提升，持续改写世界经济版图。

具体来看，印度、东南亚等新兴经济体受益于初级人口红利和产业



升级，成为全球经济的新增长点，其中印度经济增速预计达 6.2%，东南亚地区增速约为 5.6%；这些经济体凭借较低的生产成本、不断完善的基础设施，吸引全球产业转移，同时加大科技创新投入，推动经济结构优化。

然而，新兴市场和发展中经济体也面临诸多风险挑战：全球利率仍维持在相对高位，导致其外债偿付成本上升，2022-2024 年发展中国家外债偿付资金与新增融资之间的缺口达 7410 亿美元，为 50 多年来最高水平，部分国家面临债务违约风险；美元波动、全球贸易疲软等外部因素，也对其出口和外汇储备构成压力；部分国家内部通胀压力仍存，政策调控空间有限，进一步制约了经济增长潜力的释放。

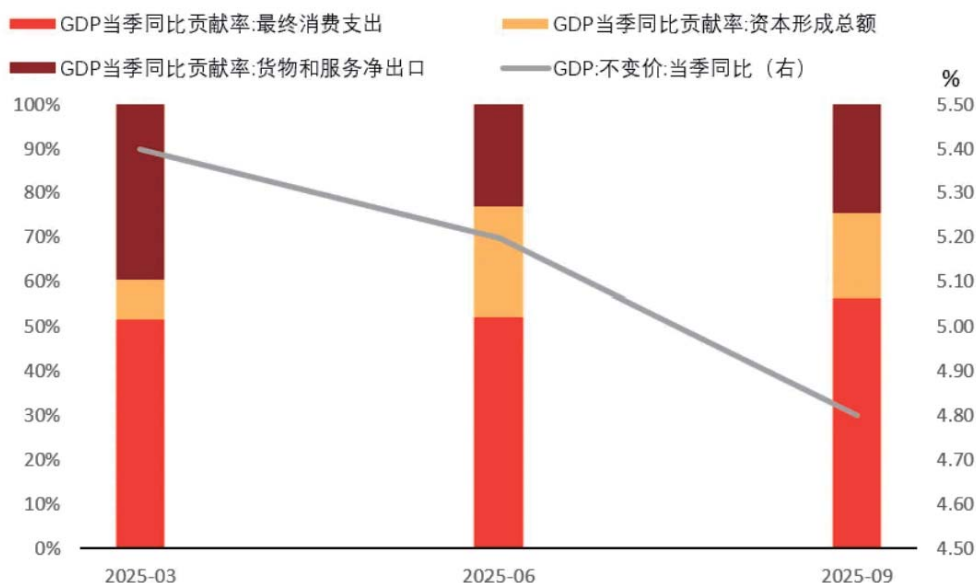
(二)国内宏观经济分析

1.2025 年中国经济回顾

(1) 预计四季度 GDP 增速实现 4.6%，全年顺利完成经济增长目标

2025 年我国经济整体稳中有进，预计顺利完成 5% 的全年增长目标，经济总量达到 140 万亿元。分季度看，经济增长前置发力，一二季度 GDP 同比增速分别为 5.4% 和 5.2%，三四季度增速放缓至 5% 以下。基于需求结构分析，消费同比增速稳定是整体经济运行平稳的基本盘，而出口持续强劲是推动经济增长的核心动力。相较之下，下半年我国制造业投资和基建投资增速显著下降，叠加房地产投资持续拖累，固定资产投资累计同比增速一度转负。投资减弱是我国下半年总体经济增速放缓的主要原因。





资料来源：Wind 数据库，北京大学光华管理学院

图 1 前三季度我国 GDP 同比增长 5.2%

面对复杂严峻的国内外环境，我国有效应对各种冲击挑战，以积极有为的宏观政策和坚定的外交姿态统筹国内国际两个大局。针对当前消费需求不足的困境，国务院于 2025 年 3 月印发《提振消费专项行动方案》，通过支持消费品以旧换新、育儿补贴等政策，多措并举减轻居民消费支出压力，支撑我国消费持续向上。2025 年我国社会消费品零售总额累计同比持续稳定在 4% 以上，相较于 2024 年提升 0.5 个百分点。面对全球涌起的贸易保护主义浪潮，我国以坚定有力的对外政策应对外部挑战。特朗普政府上台后对我国出口商品加征多轮关税。在此背景下，我国出台多项对美反制政策，通过加征同等幅度关税和稀土管制新规等迫使美国政府主动寻求对话。10 月 30 日，习主席在韩国釜山同特朗普举行会晤，会后美方取消加征的 10% 所谓“芬太尼关税”，加征的 24% 对等关税从“暂停 90 天”改为继续“暂停一年”。我国以积极沟通的姿态将



主动权掌握在自己手中，极大缓解了外部环境的负面冲击。我国还出台了多项稳出口措施，保证了我国全年出口同比增速在 5%以上，以强劲增长势头推动我国经济顶压前行、向优发展。

作为“十四五”收官之年，2025 年“十四五”规划主要目标任务圆满完成，为推进中国式现代化建设提供更加坚实的保障。“十四五”规划中各项核心指标表现如经济增长、全社会研发经费投入和常住人口城镇化率均符合预期甚至超出预期。根据国家发展改革委披露，规划部署的 102 项重大工程已在 2025 年底如期完成。2025 年，我国规模以上工业企业中高技术产业工业增加值同比增速持续维持在 9%以上，前三季度“新三样”（电动载人汽车、锂电池和太阳能电池）累计出口金额 9097.7 亿元，同比增长 20%。从“老三样”到“新三样”，中国完成了产业结构的深刻变迁，锻造出一个产业链更完备、创新动能更强劲的“世界工厂”。

（2）内需不足、物价持续下行依然是我国经济运行中的最主要问题

2025 年我国 GDP 平减指数同比持续为负，物价持续下行压力加大。2025 年前三季度，我国 GDP 平减指数当季同比分别为-0.79%、-1.24%和-1.05%，累计同比增速录得 2021 年以来最低。这也是自 2023 年二季度 GDP 平减指数同比增速转负后连续十个季度维持在负区间。物价持续下行的危害在于其自我强化的恶性循环：民众因预期物价下跌而“持币观望”，导致消费与投资需求持续萎缩。企业因此被迫降价、利润锐减，进而削减生产和裁员，进一步削弱社会总需求。同时，实际利率上升会加重企业和个人的实际债务负担，极易引发违约与金融风险，产生“金融



加速器”效应。这种“物价跌-需求弱-经济冷”的螺旋会严重拖累经济增长，且治理难度通常高于通货膨胀。

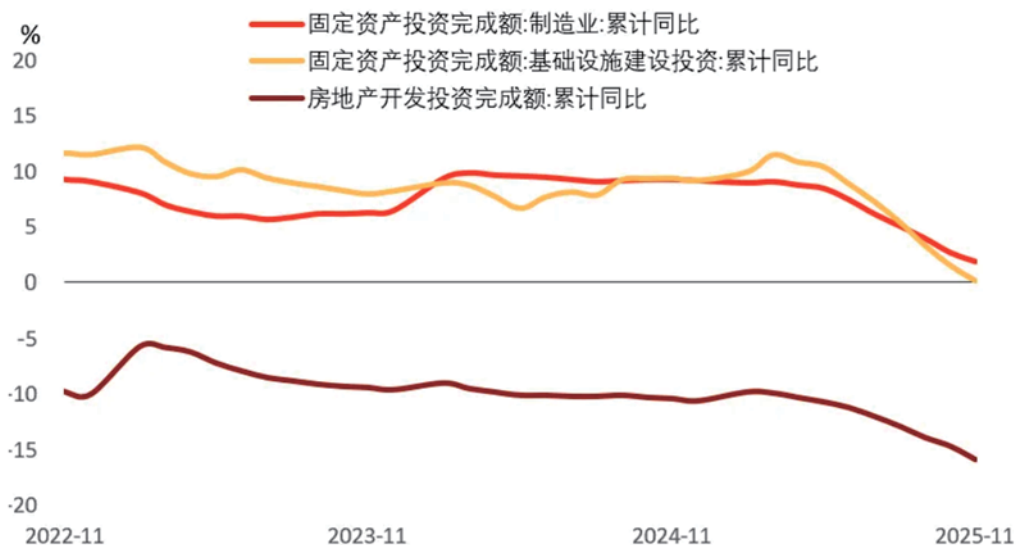


资料来源：iFinD 数据库，北京大学光华管理学院

图 2GDP 平减指数同比连续十个季度处于负区间

物价持续下行的主要原因是国内有效需求不足，导致经济体中供给显著高于需求。具体而言，社会消费品零售总额同比增速明显低于疫情前趋势，表明疫情后消费动能明显不足。另一方面，固定资产投资累计同比增速在 2025 年 9 月转负后一路下行，11 月基建投资、制造业投资和房地产投资当月同比增速分别约为-10%、-4%和-30%，投资需求显著不足。现阶段，我国内需不足既与房地产泡沫破裂造成的负面冲击存在直接关联，也是我国长久以来存在的资源错配等结构性问题的表现。





资料来源：Wind 数据库，北京大学光华管理学院

图 3 2025 年下半年后基建、制造业和房地产投资同比增速持续放缓

2025 年我国消费增速先升后降，与财政政策发力节奏较为吻合，表现出较强的政策依赖性。2025 年，虽然我国社会消费品零售总额累计同比整体稳定在 4% 以上，但下半年增速明显放缓，11 月同比仅增长 1.3%。国务院出台多项政策提振居民消费，虽取得一定成效，但使得居民消费对财政政策力度的依赖度明显上升。以“支持耐用消费品以旧换新”政策为例，自 2024 年 9 月政策出台以来家用电器和音像器材类商品零售额同比增速持续走高，维持同比两位数增长，但是 2025 年 9 月后增速断崖式下滑，说明该政策本质是刺激居民提前消费，并未显著影响居民的边际消费倾向。总体而言，当前居民消费需求增速稳定或主要依靠政策托底，部分短期刺激政策导致居民消费需求提前透支，政策退坡后或对居民消费有明显冲击。

投资需求不足主要由于房地产投资持续萎缩。2025 年下半年，由于贸易政策不确定性上升、反内卷政策的实施和地方政府化债压力较大，



制造业投资和基建投资增速放缓。但贸易政策不确定性随釜山会谈后有明显下降；投向基建投资的财政资金减少主要原因是上半年经济增长较好、下半年更多资金用于化债以及“三保”工作，且“十四五”收官之年大型基建项目均完成预期投资；反内卷政策则是应对产能过剩的必然之举。因此，导致制造业投资和基建投资增速放缓的主要原因均在预期之内，整体可控。相较之下，房地产行业仍未实现阶段性企稳是投资需求低迷的主要原因。2025年上半年，上市房企的营业收入同比下降16.9%。2025年三季度，77家上市房企中超半数归母净利润亏损，亏损总规模约870亿元，净负债率激增至170%。与此同时，行业的“借新还旧”融资模式濒临失效，2025年上半年地产债净融资额恶化至-523.33亿元，而季报房企境外债券融资成本接近12%，表明国际资本市场对其风险溢价要求极高，房企融资渠道受限严重。由于房地产相关行业是中国重要的节点行业，房地产市场萧条将导致相关行业发展同样遭受抑制，对我国投资需求冲击较大。

综上所述，国内有效需求不足虽受到宏观政策等的短期影响，但更多体现出我国在发展过程中面临的阶段性问题。当前宏观经济治理面临统筹长期目标与短期目标的复杂挑战，尤其在平衡供给侧改革与需求侧管理上，存在类似“跷跷板”的权衡困境。一方面，我国正全力推动高质量发展，培育新质生产力，这是提升经济长期竞争力的根本之策。然而，供给侧的结构性升级和技术突破的福利效应传导至终端消费市场、最终转化为普通百姓可感知的获得感（如收入增长、生活品质提升），往往需要一个较长的过程，难以立竿见影。另一方面，短期内总需求不足的



矛盾较为突出，这容易导致市场陷入“内卷式”的低水平竞争——企业为争夺有限订单而过度压价、利润摊薄，不仅抑制创新投入，也可能影响就业与收入预期，形成恶性循环。因此，促进我国经济发展既要以长远眼光坚定推进供给升级，筑牢增长根基；也需通过有效措施提振当下需求，为结构转型提供平稳环境和市场空间，避免经济在“青黄不接”阶段失速。

2.2026年中国经济与政策展望

2026年是“十五五”规划的开局之年，更是中国经济高质量发展中承前启后、继往开来的关键一年。展望2026年，中国宏观政策大概率仍将围绕“稳增长、托底线、控风险”的主线展开：在外部环境不确定性上升、国内需求修复仍不均衡的背景下，宏观政策会保持力度与连续性，但更强调精准发力、可持续性与高质量发展。2025年12月召开的中央经济工作会议强调“稳中有进、提质增效”，与2024年经济工作会议提出的“稳中有进、以进促稳”政策方针有一定的微调。会议提出以扩大内需为主导、推动投资“止跌回稳”，并继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，坚持投资于物和投资于人紧密结合，以稳定消费与投资基本盘。更重要的是，政策在发力的同时会更强调实事求是的增长质量与防止冲动型扩张，为2026年的政策风格定下基调。

（1）允许经济增速在合理区间范围内进行波动，预计我国在2026年经济增长目标可能设定为4.5%至5%的区间

经济增长目标本质是对经济发展的软性指引，而不应以刚性要求破坏经济发展的客观规律。政府通过设立经济增长目标向市场与社会传递宏观政策取向，从而稳定企业投资和居民消费预期。但如果把目标异化



为刚性考核指标，往往会诱发违背客观规律的短期行为。更理性的做法应是把增长目标从具体点位要求变化为区间设置，在尊重周期波动与结构调整的基础上允许增速合理上下浮动，同时将就业、居民收入、企业盈利、风险处置与公共服务改善等指标纳入评价体系。

2035 年基本实现社会主义现代化，我国人均国内生产总值需要比 2020 年大约翻一番，达到中等发达国家水平。作为承前启后、全面发力的关键五年，“十五五”时期需要坚持以经济建设为中心，将经济增速需要保持在一定区间。我们认为，2026 年实际 GDP 增速应当保持在 4.5% 至 5% 的区间，实际工作中尽量争取在 4.8% 左右。经济实现质的有效提升也意味着经济增长不仅体现为“量”的增长，也体现为“价”的合理水平。近些年中国经济一直面临居民消费率偏低、有效需求不足的挑战，物价下行压力较大。因此，除了制定实际增速目标外，我们建议增设名义 GDP 增速目标——随着一系列扩大内需政策出台，我们预期 2026 年价格下行压力将进一步缓解，名义 GDP 增速预计在 4.5% 左右。

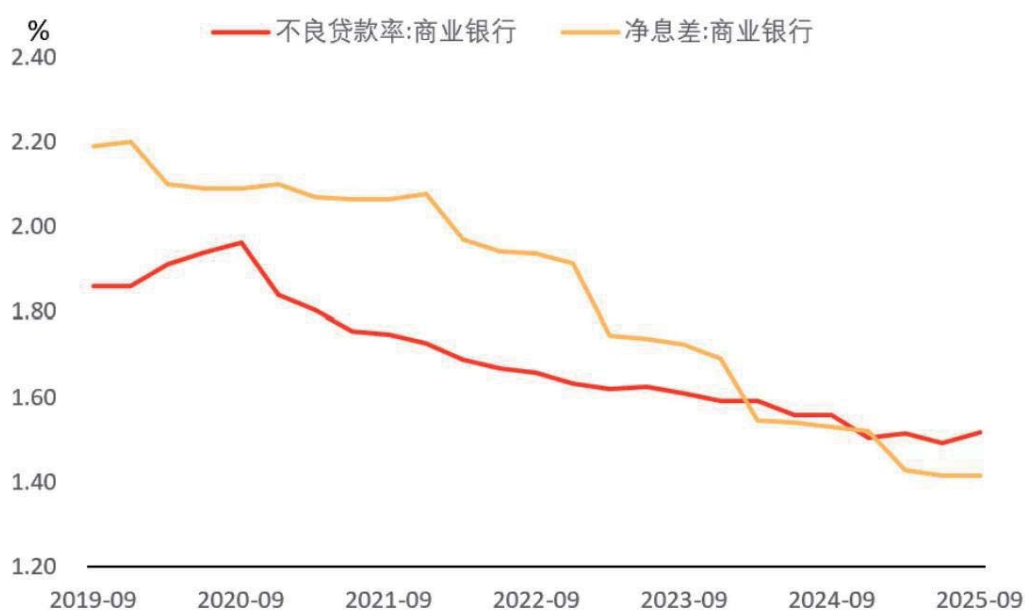
（2）财政政策力度预计与 2025 年大体持平

2025 年我国采取更加积极有为的财政政策，财政赤字和总体规模均显著上升。2025 年年我国财政政策“持续用力、更加给力”，财政预算目标明显提升，狭义赤字和广义赤字目标分别为 5.7 万亿元和 6.2 万亿元，同比增长 39% 和 27%。我们预计 2026 年赤字率与 2025 年持平，财政规模随经济总量稍有扩张。中央经济工作会议强调要“继续实施更加积极的财政政策”，按照狭义赤字率和广义赤字率均为 4% 和 9% 计算，预计狭义赤字和广义赤字规模约为 5.9 万亿元和 13.3 万亿元。从财政资金投向上，预计将进一步优化财政结构，推动“更多资金资源投资于人”，更加注重惠民生、扩内需、增后劲。在财政政策节奏上，预期将“主动靠前发力”，推动财政政策更快形成实际支出和实物工作量。



(3) 预计央行主要通过降准降息以外的工具保持流动性合理充裕

由于当前名义利率较低、信贷需求不足且银行净息差处于历史低位，货币政策进行降准降息的空间非常有限。具体而言，2025年11月银行间同业拆借月加权平均利率1.42%、质押式回购月加权平均利率1.44%，企业新发放贷款加权平均利率也在3.1%左右，整体资金价格较低。而2025年下半年新增人民币贷款同比增速显著放缓，个别月份出现新增贷款为负值的情况，表明实体经济的融资需求较低。同时，国家金融监督管理总局数据显示，2025年三季度我国商业银行净息差降至1.42%，而不良贷款率回升至1.52%，银行体系承受较大压力。为防范系统性金融风险，我国央行难以大幅降准降息。



资料来源：Wind 数据库，北京大学光华管理学院

图 4 商业银行净息差处于历史低位

央行于 2025 年使用的买断式逆回购、二级市场买卖国债等政策工具或将在未来承担更多流动性投放工作。2026 年货币政策落地实施时，将“灵活高效运用多种货币政策工具。货币政策工具箱既包括降准降息，也包括其他短期、中期、长期流动性投放工具”。央行在 2025 年更频繁使用的买断式逆回购与二级市场买卖国债，本质上是在把流动性投放从

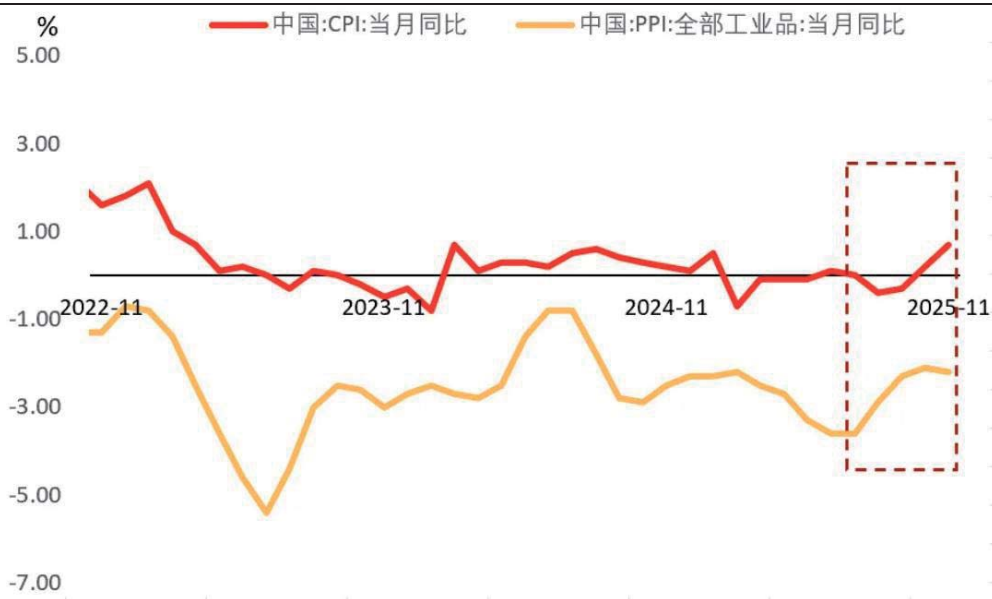


以往更依赖 MLF、短期逆回购的框架，扩展为一套期限更可控、对收益率曲线影响更直接、且更便于与财政发债协同的工具组合，因此在未来或承担更灵活的流动性管理任务。以买断式逆回购为例，此前货币政策工具箱中 1 个月到 1 年期的中短期流动性投放工具较为欠缺，而 2025 年先后使用的期限为 3 个月至 6 个月的买断式逆回购，使央行能更精确地匹配银行体系的中期资金缺口。

（4）反内卷政策将会以更大力度推进

我国当前价格下行压力较大，而下半年推进的反内卷政策初见成效。国家统计局数据显示，2025 年 1—11 月 CPI 同比持平，而 PPI 同比累计下降 2.7%，11 月 PPI 仍同比下降 2.2%，说明工业品价格层面仍存在持续的下行压力。当需求不足与产能扩张、同质化竞争叠加时，企业往往通过以价换量维持份额，进一步把 PPI 拖入负向循环。2025 年 3 月政府工作报告首次提出要“综合整治‘内卷式’竞争”，并在随后对光伏、新能源汽车等产能过剩行业进行综合整治。此外，有色金属、互联网电商等多行业均发布类似规定，对于产能扩张和商品降价增加限制性措施。7 月中央政治局会议再次指出要“依法依规治理企业无序竞争”和“推进重点行业产能治理”，反内卷政策加快落地。在反内卷政策的大力推进下，PPI 同比降幅从 7 月的 3.6% 收窄至 11 月的 2.2%。





资料来源：Wind 数据库，北京大学光华管理学院

图 5 反内卷政策实施以来，我国 PPI 同比降幅明显收窄

反内卷政策并非扭曲市场供需均衡，而是通过破除地方政府存在的“各自为政”之现象引导市场回归到供需平衡的最优状态，能够显著提升经济效率。具体而言，以晋升锦标赛为特征的地方政府绩效考核体制将地方政府官员的晋升与当地 GDP 挂钩，因而地方政府愿意积极响应中央发布的产业政策，过度招商引资，从而造成盲目扩张。以光伏产业为例，根据中国光伏行业协会的数据，2021-2023 年三年间，仅国内各地政府审批、备案或宣布投资的光伏项目规模累计超过 2.5 万亿元，最终导致我国光伏行业产能远远超过全球需求总和。因此，此次中央经济工作会议提出，要“因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设”，以更积极的反内卷政策破除经济运行中存在的市场堵点。

(5) 预计将调低优化以旧换新政策，提振消费的关键是增收创收

当前部分提振消费政策可能造成需求扭曲，具备用户粘性的消费方向应是政策补贴的发力点。如前所述，耐用消费品以旧换新等政策存在天然不可持续性，政策必须转向优化范围与标准而非持续加码。相比之下，服务消费更具粘性，通过对相关消费进行短期补贴可提升居民对类



似服务的依赖性，从而真正提振居民的消费水平。2025年9月多部门推出促进服务消费措施，明确要通过金融与财政工具支持文旅、体育、养老、托育等服务领域扩容提质。因此，我们预计以旧换新政策总量将适度调低，同时优化结构，增加对以上服务业消费的支持。

促进居民增收创收或主要通过稳股市和劳动性收入的增长。国家统计局数据显示，2025年前三季度全国居民人均可支配收入同比增长5.1%；其中工资性收入同比增5.4%，而财产净收入同比仅增1.7%。在房地产短期仍难企稳的情况下，依靠房产带来财产性收入改善的空间有限。因此，提高财产性收入更依赖于提高资本市场的回报。与此同时，提高劳动性收入主要靠收入分配制度改革，这是一个较为长期的过程，短期内或难立竿见影。

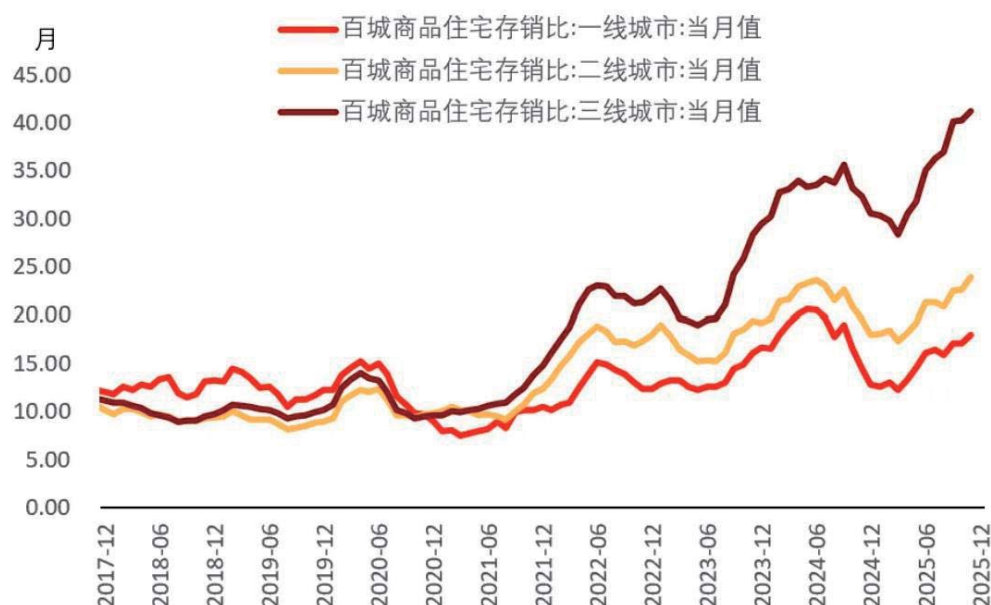
（6）房地产行业依然深度调整，但整体投资预计将低位增长

预计房地产全行业仍将持续深度调整，继续拖累整体投资需求，但房地产影响将逐步减弱而基建投资等将实现结构性支撑，预计我国投资需求将逐步回归正增长。一方面，房地产开发投资仍在持续下行。2025年1—11月房地产开发投资增速同比下降15.9%，房屋新开工面积同比下降20.5%，销售面积同比下降7.8%，显示行业仍在持续收缩通道。但随着房地产投资规模下降，房地产在总投资中的份额也随之下降。另一方面，2026年作为“十五五”开局之年，项目储备与落地节奏将显著加快，因而重大项目投资需求扩大有望对冲地产下行带来的缺口，使投资需求呈现弱修复、缓回升的形态。再叠加2025年下半年地产投资与开工下行带来的低基数效应，2026年投资增速更可能表现为回到正区间但低位徘徊。

房地产行业距离止跌回稳仍存在一定距离，短期内因城施策的稳楼市政策难以促使房地产行业触底反弹。将租金回报率与30年期国债收



益率对比，截至 2025 年 9 月，全国百城租金回报率为 2.37%，略高于 30 年期国债收益率的 2.2%，相较于 2024 年初的-92BP 有明显回升，但考虑租买收益不同、且住房存在维修折旧等成本，房产的投资属性仍缺乏足够吸引力。从库存去化周期指标观察，百城商品住宅存销比约 28.6 个月，其中三线城市高达 41.2 个月，说明我国房地产市场仍存在明显的供大于求现象。2025 年底，中央经济工作会议强调要“加快构建房地产发展新模式”，因此预计政策更倾向于通过老旧小区改造、增加保障性住房供给等方式推进城市更新等高质量发展新模式，而非以全面宽松把行业重新推回高杠杆扩张轨道。



资料来源：iFinD数据库，北京大学光华管理学院

资料来源：iFinD 数据库，北京大学光华管理学院

图 6 商品住宅库存去化周期仍较长，特别是三线城市

二、行业分析

(一)公司所属行业及确定所属行业的依据

标的公司主营业务为IDC业务，主要采用批发模式，通过与基础电信运营商合作或与终端客户直签，为互联网公司、云厂商、AI 企业等头部终端客户提供机柜托管服务，同时提供运营维护、安全管理及其他



增值服务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》，标的公司属于信息传输、软件和信息技术服务业，具体为软件和信息技术服务业（行业代码I65）。

（二）行业主管部门、监管体制及主要法律法规和政策

1、行业主管部门和监管体制

根据国务院颁布的《中华人民共和国电信条例》（2000年公布，2016年修订）第三条规定：“国务院信息产业主管部门依照本条例的规定对全国电信业实施监督管理。省、自治区、直辖市电信管理机构在国务院信息产业主管部门的领导下，依照本条例的规定对本行政区域内的电信业实施监督管理。”明确了工信部是数据中心行业的行政主管部门，各省、市、自治区电信管理机构（即通信管理局）对行政区域内电信业实施监督管理。同时，在中央政府层面，国家发改委、网信办、能源局、数据局在政策制定、行业规划、行政审批等方面对行业进行协管；住建部对行业的建筑标准及验收等明确了一系列规范性文件；其他各部委对其下辖行业的数据中心应用进行管理。

2、行业主要法律法规和政策

标的公司所在行业主要适用的法律法规如下：

表 4-1 相关法律法规

序号	法律、法规名称	发布部门	实施时间
1	《中华人民共和国电信条例》	国务院	2016年2月
2	《中华人民共和国网络安全法》	全国人大常委会	2026年1月
3	《电信业务经营许可管理办法》	工业和信息化部	2017年7月
4	《中华人民共和国数据安全法》	全国人大常委会	2021年9月
5	《外商投资电信企业管理规定》	国务院	2022年9月

3、我国相关产业政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》以一篇三章的篇幅对算力算法建设提出了指导意见，提出“加强算力设施



支撑、促进模型算法迭代创新、深化数据资源开发利用”。2026年政府工作报告提出“实施超大规模智算集群、算电协同等新基建工程，加强全国一体化算力监测调度，支持公共云发展”。工业和信息化部、国家发改委等部门先后出台一系列重要政策文件，涉及数算力心建设布局优化、大数据产业高质量发展、算力提升赋能、绿色低碳发展等多项内容。具体政策摘录如下：

表 4-2 相关产业政策

时间	发布部门	文件名称	内容摘要
2026年3月	全国人大	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	<p>第四篇 深入推进数字中国建设 提升数智化发展水平</p> <p>第十二章 强化算力算法数据高效供给</p> <p>加强算力设施支撑、促进模型算法迭代创新、深化数据资源开发利用</p> <p>第十三章 全方位推进数智技术赋能 促进实体经济和数字经济深度融合、创造美好数智生活、提高政府治理数智化水平</p> <p>第十四章 营造健康有序的发展生态 健全数据要素基础制度、完善科学有效监管机制、拓展数智领域国际合作</p>
2025年10月	中共中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	<p>推进信息通信网络、全国一体化算力网、重大科技基础设施等建设和集约高效利用，推进传统基础设施更新和数智化改造。</p> <p>深入推进数字中国建设。健全数据要素基础制度，建设开放共享安全的全国一体化数据市场，深化数据资源开发利用。促进实体经济和数字经济深度融合，实施工业互联网创新发展工程。加快人工智能等数智技术创新，突破基础理论和核心技术，强化算力、算法、数据等高效供给。全面实施“人工智能+”行动，以人工智能引领科研范式变革，加强人工智能同产业发展、文化建设、民生保障、社会治理相结合，抢占人工智能产业应用制高点，全方位赋能千行百业。加强人工智能治理，完善相关法律法规、政策制度、应用规范、伦理准</p>



			则。完善监管，推动平台经济创新和健康发展。
2026年3月	国务院	《政府工作报告》	打造智能经济新形态。深化拓展“人工智能+”，促进新一代智能终端和智能体加快推广，推动重点行业领域人工智能商业化规模化应用，培育智能原生新业态新模式。支持人工智能开源社区建设，促进开源生态繁荣。实施超大规模智算集群、算电协同等新基建工程，加强全国一体化算力监测调度，支持公共云发展。加快发展卫星互联网。打造“5G+工业互联网”升级版。深化数据资源开发利用，健全数据要素基础制度，建设高质量数据集。完善人工智能治理。
2025年3月	国家发改委、能源局、工信部、商务部、数据局	《关于促进可再生能源绿色电力证书市场高质量发展的意见》	到2027年，绿证市场交易制度基本完善，强制消费与自愿消费相结合的绿色电力消费机制更加健全，绿色电力消费核算、认证、标识等制度基本建立，绿证与其他机制衔接更加顺畅，绿证市场潜力加快释放，绿证国际应用稳步推进，实现全国范围内绿证畅通流动。到2030年，绿证市场制度体系进一步健全，全社会自主消费绿色电力需求显著提升，绿证市场高效有序运行，绿证国际应用有效实现，绿色电力环境价值合理体现，有力支撑可再生能源高质量发展，助力经济社会发展全面绿色转型。
2025年3月	国务院	《政府工作报告》	激发数字经济创新活力。持续推进“人工智能+”行动，将数字技术与制造优势、市场优势更好结合起来，支持大模型广泛应用，大力发展智能网联新能源汽车、人工智能手机和电脑、智能机器人等新一代智能终端以及智能制造装备。扩大5G规模化应用，加快工业互联网创新发展，优化全国算力资源布局，打造具有国际竞争力的数字产业集群。加快完善数据基础制度，深化数据资源开发利用，促进和规范数据跨境流动。促进平台经济规范健康发展，更好发挥其在促创新、扩消费、稳就业等方面的积极作用。
2024年12月	国家发改委、数据局、工信	《国家数据基础设施建设指引》	国家数据基础设施是从数据要素价值释放的角度出发，面向社会提供数据采



	部		<p>集、汇聚、传输、加工、流通、利用、运营、安全服务的一类新型基础设施，是集成硬件、软件、模型算法、标准规范、机制设计等在内的有机整体。</p> <p>2024—2026 年，围绕重要行业领域和典型应用场景，开展数据基础设施技术路线试点试验，支持部分地方、行业、领域先行先试，丰富解决方案供给。制定统一目录标识、统一身份登记、统一接口要求的标准规范，夯实数据基础设施互联互通技术基础。完成国家数据基础设施建设顶层设计，明确国家数据基础设施建设的技术路线和实践路径。</p> <p>2027—2028 年，建成支撑数据规模化流通、互联互通的数据基础设施，数网、数算相关设施充分融合，基本形成跨层级、跨地域、跨系统、跨部门、跨业务的规模化数据可信流通利用格局，实现全国大中型城市基本覆盖。</p> <p>到 2029 年，基本建成国家数据基础设施主体结构，初步形成横向联通、纵向贯通、协调有力的国家数据基础设施基本格局，构建协同联动、规模流通、高效利用、规范可信的数据流通利用体系，协同构筑数据基础设施技术和产业良好生态，国家数据基础设施建设和运营体制机制基本建立。</p>
2024 年 12 月	国家发改委、数据局、教育部、财政部、金融监管总局、中国证监会	《关于促进数据产业高质量发展的指导意见》	<p>到 2029 年，数据产业规模年均复合增长率超过 15%，数据产业结构明显优化，数据技术创新能力跻身世界先进行列，数据产品和服务供给能力大幅提升，催生一批数智应用新产品新服务新业态，涌现一批具有国际竞争力的数据企业，数据产业综合实力显著增强，区域聚集和协同发展格局基本形成。</p>
2024 年 8 月	工信部等十一部门	《关于推动新型信息基础设施协调发展有关事项的通知》	<p>优化布局算力基础设施。各地要实施差异化能耗、用地等政策，引导面向全国、区域提供服务的大型及超大型数据中心、智能计算中心、超算中心在枢纽节点部署。支持数据中心集群与新能源基地协同建设...推动算力基础设施与能源、水资源协调发展。加强本地数据中心规划，合理布局区域性枢纽节点，逐步提升智能算力占比。鼓励企业发展算</p>



			力云服务，探索建设全国或区域服务平台。
2024 年 7 月	国家发改委、 工信部、能源局、 数据局	《数据中心绿色低碳 发展专项行动计划》	到 2025 年底，全国数据中心布局更加合理，整体上架率不低于 60%，平均电能利用效率降至 1.5 以下，可再生能源利用率年均增长 10%，平均单位算力能效和碳效显著提高。到 2025 年底，新建及改扩建大型和超大型数据中心电能利用效率降至 1.25 以内，国家枢纽节点数据中心项目电能利用效率不得高于 1.2。 到 2030 年底，全国数据中心平均电能利用效率、单位算力能效和碳效达到国际先进水平，可再生能源利用率进一步提升，北方采暖地区新建大型及以上数据中心余热利用率明显提升。
2023 年 12 月	国家发改委、 数据局、网信办、 工信部、能源局	《关于深入实施“东数 西算”工程加快构建全 国一体化算力网的实 施意见》	到 2025 年底，普惠易用、绿色安全的综合算力基础设施体系初步成型，东西部算力协同调度机制逐步完善，通用算力、智能算力、超级算力等多元算力加速集聚，国家枢纽节点地区各类新增算力占全国新增算力的 60% 以上，国家枢纽节点算力资源使用率显著超过全国平均水平。1ms 时延城市算力网、5ms 时延区域算力网、20ms 时延跨国家枢纽节点算力网在示范区域内初步实现。算力电力双向协同机制初步形成国家枢纽节点新建数据中心绿电占比超过 80%。用户使用各类算力的易用性明显提高、成本明显降低，国家枢纽节点间网络传输费用大幅降低。算力网关键技术基本实现安全可靠，以网络化、普惠化、绿色化为特征的算力网高质量发展格局逐步形成。
2023 年 10 月	工信部、网信办、 教育部、卫健委、 中国人民银行、 国务院国有资产 监督管理委员会	《算力基础设施高质 量发展行动计划》	结合算力基础设施产业现状和发展趋势，明确了“多元供给，优化布局；需求牵引，强化赋能；创新驱动，汇聚力；绿色低碳，安全可靠”的基本原则，制定了到 2025 年的主要发展目标，提出了完善算力综合供给体系、提升算力高效运载能力、强化算力高效灵活保障、深化算力赋能行业应用、促进绿色低碳算力发展、加强安全保障能力建设等六方面重点任务，着力推动算力基础设施高



			质量发展。
2023 年 2 月	中共中央、国务院	《数字中国建设整体布局规划》	打通数字基础设施大动脉。加快 5G 网络与千兆光网协同建设,深入推进 IPv6 规模部署和应用,推进移动互联网全面发展,大力推进北斗规模应用。系统优化算力基础设施布局,促进东西部算力高效互补和协同联动,引导通用数据中心、超算中心、智能计算中心、边缘数据中心等合理梯次布局。整体提升应用基础设施水平,加强传统基础设施数字化、智能化改造。
2022 年 12 月	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要《(2022—2035 年)》	加快建设信息基础设施。建设高速泛在、天地一体、集成互联、安全高效的信息基础设施,增强数据感知、传输、存储、运算能力。加快物联网、工业互联网、卫星互联网、千兆光网建设,构建全国一体化大数据中心体系,布局建设大数据中心国家枢纽节点,推动人工智能、云计算等广泛、深度应用,促进“云、网、端”资源要素相互融合、智能配置。以需求为导向,增强国家广域量子保密通信骨干网络服务能力。
2021 年 10 月	国家发改委、工信部、生态环境部、国家市场监督管理总局、能源局	《关于严格能效约束推动重点领域节能降碳的若干意见》	鼓励重点行业利用绿色数据中心等新型基础设施实现节能降耗。新建大型、超大型数据中心电能利用效率不超过 1.3。到 2025 年,数据中心电能利用效率普遍不超过 1.5。
2021 年 5 月	国家发改委、网信办、工信部、能源局	《全国一体化大数据中心协同创新体系算力枢纽实施方案》	统筹围绕国家重大区域发展战略,根据能源结构、产业布局、市场发展、气候环境等,布局建设全国一体化算力网络国家枢纽节点,发展数据中心集群,引导数据中心集约化、规模化、绿色化发展。
2021 年 3 月	国家发改委	《国家“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》	加快构建全国一体化大数据中心体系,强化算力统筹智能调度,建设若干国家枢纽节点和大数据中心集群,建设 E 级和 10E 级超级计算中心。积极稳妥发展工业互联网和车联网。

(三) 行业发展概况

当前,我国数据中心行业主要由三大基础电信运营商、互联网及云计算厂商以及第三方数据中心服务商三类主体构成。其中,第三方数据



中心服务商凭借强大的综合服务能力、灵活高效的定制化响应机制、专业化的运维体系以及多样化的增值服务，在满足客户对高可靠、高弹性、高集成算力基础设施的需求方面展现出显著优势，市场化程度成熟，已成为推动行业高质量发展的关键力量。

行业内主要可比公司包括润泽科技、光环新网、数据港、奥飞数据等。润泽科技是中国知名的人工智能产业的科技公司，主营业务包括 IDC 业务和 AIDC 业务；光环新网主营业务为云计算及相关服务，主要产品为 IDC 及其增值服务、云计算及相关服务；数据港主营业务为数据中心服务器托管服务，主要产品为 IDC 业务、IDC 解决方案业务、云服务销售业务；奥飞数据主营业务为提供互联网云计算与大数据基础服务综合解决方案，主要产品为 IDC 服务、其他互联网综合服务、分布式光伏节能服务。

近年来，伴随人工智能技术的迅猛发展，AI 训练集群规模已迈入“万卡起步、十万卡竞赛、百万卡展望”的新阶段，带动我国智算中心市场需求呈现爆发式增长。这一轮由 AI 原生应用驱动的需求增长，进一步强化了行业的“马太效应”：老旧、散点式、低功率密度、PUE 不达标的数据中心因无法满足高密度算力负载和绿色低碳要求，正加速面临淘汰或整合风险；而具备规模化、集约化、绿色化特征的新一代园区级、高功率、高等级智算中心则成为市场稀缺资源，需求越发旺盛。在此背景下，行业资源加速向具备全国布局能力、资本实力和技术积累的头部企业集中。

数据中心行业毛利率受经营模式、运营水平、区域位置、机柜负载、客户结构、上架率等多种因素的影响，一般而言，上架率高的企业规模效应更强，运营能力与经验更丰富，客户合同期限更长，客户粘性更高，故盈利能力更稳定，盈利持续性更持久。数据中心成本则主要由固定资



产成本和运营成本组成。固定资产成本主要包含建设机房过程中的基础设施建设成本，包括主体工程、设备设施等的初始投入成本及运营期内修理修配或调整升级等支出。运营成本则是指维持机柜正常运行所必需的支出，数据中心配备大量的 IT 设备和非 IT 设备，电力消耗较大，对整体毛利情况具有较大的影响，因此获取稳定且价低的电力资源，有助于算力服务企业在市场竞争过程中取得显著竞争优势。

（四）影响行业发展的因素

1、有利因素

（1）“数字中国”建设深入推进，“人工智能+”行动深化拓展

2025 年作为“十四五”收官之年，“数字中国”建设持续深化，“人工智能+”行动深入实施，数字经济发展迈上新台阶。2026 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出，“深入推进数字中国建设，提升数智化发展水平”“统筹推进算力设施建设、模型算法发展和高质量数据资源供给，筑牢数智化发展底座。”“加强高性能高质量智算资源供给，论证建设超大规模智算集群。”“探索建设离岸算力设施、数据跨境流动服务基础设施。”“全面实施‘人工智能+’行动，加强人工智能同科技创新、产业发展、文化建设、民生保障、社会治理相结合，抢占人工智能产业应用制高点，全方位赋能千行百业。”《2026 年政府工作报告》强调“深化拓展‘人工智能+’，促进新一代智能终端和智能体加快推广，推动重点行业领域人工智能商业化规模化应用，培育智能原生新业态新模式。”“实施超大规模智算集群、算电协同等新基建工程”，为算力产业与人工智能高质量发展提供了坚实政策保障。

（2）AI 加速迭代，智能体规模化部署，智算中心需求爆发

2025 年以来，全球人工智能大模型领域进入技术突破加速、应用场



景深化、资本密集涌入的关键发展阶段。大模型迭代与智能体规模化部署形成共振，智算中心需求呈爆发式增长。大模型能力质变也推动智能体跨越式发展，2025 年成为智能体元年。大模型在推理、Coding、多模态等核心维度的提升，为智能体的应用奠定了能力基础，驱动 AI 从“人机对话”升级为“机器自循环”，一次任务可能消耗十万甚至百万 Token。智能体与大模型的深度应用，对智算中心提出全新要求，将成为支撑千行百业高速发展的“Token 工厂”，长上下文处理、高并发吞吐等需求，倒逼智算中心提升算力密度、网络带宽与能耗控制水平。具备充足电力储备、高带宽低时延网络与液冷技术的智算中心服务商，将在智能体时代持续受益。

（3）国产算力破局赋能新质生产力，释放算力供给能力

国产算力供给能力持续提升，国内高端算力正从整体紧缺转向结构性平衡，充沛的算力资源可为算力需求落地提供坚实支撑。2025 年，在政策引导与市场需求双重驱动下，国产算力芯片实现从技术验证到规模化商用的重要跨越。赛迪顾问数据显示，2025 年上半年国产 AI 芯片出货量突破 60 万颗，市场份额从 2023 年的 14%提升至 35%；国产加速计算服务器销量约 9 万台，较 2023 年增长 165%，预计 2026 年有望突破 28 万台。目前国产算力已在训推适配、集群互联及场景落地方面持续突破。高端算力供给提升，将促进算力部署、释放算力需求、进一步加速 AI 应用落地，激活数字经济动能，推动智算中心向高密度、异构化智能算力载体升级。

（4）液冷等新技术进步为行业发展提供动力

数据中心行业正通过技术代际跃迁重构发展动能。伴随算力需求快速发展，处理器计算能力快速提升的同时功耗也显著提升，传统风冷技术已难以满足散热需求，需要更高换热效率、更节能的液冷技术来满足



高功率散热需求。《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》明确要求到 2030 年底，全国数据中心平均电能利用效率、单位算力能效和碳效达到国际先进水平。行业标准的逐步完善正推动数据中心产业绿色化、集约化转型。《关于深入实施“东数西算”工程加快构建全国一体化算力网的实施意见》明确要求新建数据中心 PUE 值低于 1.3，液冷技术渗透率需在 2025 年达到 25%。液冷技术作为一种高效散热解决方案，已逐渐在数据中心、高性能计算（HPC）和电子设备等高能耗领域中得到广泛应用，推动规模化、园区化、集约化、绿色化数据中心需求大幅增长。

2、不利因素

（1）国家节能政策变化的挑战

目前，我国已相继出台一系列政策，持续加强对算力能效的管控力度。2024 年国家发展改革委等四部门发布《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》提出，到 2025 年底，全国数据中心平均 PUE 降至 1.5 以下，其中新建及改扩建大型和超大型数据中心 PUE 降至 1.25 以内；国家枢纽节点数据中心项目 PUE 不得高于 1.2；并加快推进低效数据中心节能降碳改造和“老旧小散”数据中心整合改造。与此同时，以液冷技术为代表的绿色节能技术正飞速发展，使得数据中心 PUE 降至 1.2 以下成为现实。在这样的形势下，若未来行业政策对数据中心 PUE 要求进一步提升，可能涉及对基础设施项目老旧设备的更新替换，引入更为先进但成本较高的节能技术与设备，这将导致数据中心基础设施项目需要加大绿色节能方面投入，可能会对行业内公司的盈利能力造成不利影响。

（2）市场竞争加剧的挑战

当前，数据中心行业竞争形势复杂严峻，市场竞争加剧风险显著。传统 IDC 领域，行业深陷需求复苏缓慢、供给结构失衡的双重困境。受前期产能过剩、技术改造难度大等因素制约，传统低功率数据中心市场



需求蹒跚复苏，低功率数据中心竞争较为激烈。在此背景下，不具备改造条件或不能抓住窗口期完成改造升级的传统 IDC，将面临被加速淘汰的风险。与之相对，AIDC 赛道随 AI 产业爆发迎来高速增长，行业资源持续向具备规模化部署能力、核心技术壁垒与优质客户资源的头部企业集中，行业“强者恒强、胜者通吃”的格局愈发显著。

（3）技术迭代的挑战

在当前数字化浪潮汹涌与 AI 技术日新月异的背景下，算力基础设施市场需求显著变化。一方面市场需求急剧增长，另一方面对规模、能效、智能化水平及安全性提出了前所未有的高标准要求。若行业内公司未来在技术创新与应用落地方面未能紧跟行业步伐，将可能陷入技术滞后的困境，从而对公司的长远盈利能力构成潜在威胁。

（五）行业壁垒情况

数据中心行业存在市场准入限制，开展数据中心业务必须取得《增值电信业务经营许可证》。数据中心行业以基础电信运营商和终端客户需求为依托，以数据中心园区为载体，实现整体开发和运营，其价值链由此横跨数据中心产业规划、城市规划、土地开发和后期运营服务等多个环节。这种开发模式直接决定了数据中心项目的开发和运营对资源获取和整合的要求高，开发和投资回收周期长，从而导致数据中心行业进入壁垒较高，主要包含区位地段壁垒、客户关系粘性壁垒、资源获取壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒以及自主进化能力壁垒。

1、区位地段壁垒

数据中心行业的竞争优势与地理区位高度相关。一方面，受网络传输时延、终端用户体验等核心因素制约，布局于一线城市及核心经济圈的数据中心，在客户响应效率与综合服务质量上具备天然优势。AI 推理、金融交易等时延敏感型业务，对区位条件要求严苛，行业机柜需求



高度集中于京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市群，上述区域的算力项目签约率、机柜上架率均处于行业更高水平。另一方面，北上广深等核心城市土地资源紧张、电力供给趋紧、网络资源稀缺，叠加双碳目标下能耗双控政策持续收紧，区域能耗指标管控日趋严格，新增算力项目的指标获取难度大幅提升，进一步形成刚性准入壁垒。

综上，区位禀赋是决定数据中心长期运营能力的关键核心要素。能够精准把握区域产业与能耗政策导向、落地核心城市周边稀缺算力资源的项目，将构筑稳固竞争底盘，在行业竞争中形成明显领先优势。

2、客户关系粘性壁垒

数据中心行业运营商通过客户关系粘性构建的竞争壁垒主要包含两个层面：一、客户迁移成本高构建刚性约束。数据中心行业服务器迁移存在的双重复合成本：时间维度上需耗费数月迁移，风险维度涉及关键数据丢失隐患。这种刚性约束使客户替换成本指数级上升。二、品牌势能强化马太效应。随着数据资产价值的不断提升，客户对第三方数据中心服务品牌声誉的敏感性也持续增强。领先数据中心企业如润泽科技通过成熟项目 90%以上的上架率形成运营正循环，其品牌声誉可降低客户验证及决策成本。

3、开发和运营能力壁垒

数据中心项目的开发与运营流程极为繁琐，涵盖选址规划、建筑设计、设备采购、客户定位以及运营维护等多个关键环节。与此同时，行业参与者还需应对相对复杂的政策和市场环境，这无疑对其综合开发能力、招商及运营水平提出了较高要求。随着市场需求逐步集中于少数头部互联网企业、云厂商及 AI 大模型公司，产业需求呈现出集中采购园区级超大规模数据中心的明显趋势，对数据中心运营商在前期布局规划、建筑质量、资金实力以及集约化运维能力等方面提出了更为苛刻的要求。



同时，数据中心运营的安全可靠关系到终端客户业务的持续稳定，因此专业化运营和服务经验成为终端客户在选择数据中心时的重点考量因素，具备丰富经验和专业能力的数据中心运营商，将在市场竞争中占据显著优势。

4、资金和资本运作壁垒

数据中心项目在土地获取和开发建设阶段需要大量资金支持，在运营期也需要持续的资金和人力投入项目运营管理、改造升级等方面，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是数据中心项目开发 and 运营的必备条件。领先的数据中心运营商在土地获取、建设开发、招商及运营阶段，通过灵活运用多元金融工具实现低成本融资和高效资本运作，借助资金快速回笼形成滚动投资机制，持续推动业务规模扩张与运营效益的良性循环。

5、自主进化能力壁垒

随着云计算、大数据、人工智能、物联网等技术深度应用与千行百业数字化转型加速推进，市场对算力中心的 Token 效率、算力密度、能效水平、安全稳定及网络时延等要求持续提升，自主进化能力已成为人工智能基础设施行业发展的必然趋势。伴随算力中心机柜功率快速提升，制冷、供电等配套系统的升级改造需求显著释放，倒逼算力运营主体加速技术迭代与设施升级，夯实长期竞争优势。因此，能够持续深耕人工智能基础设施领域前沿技术，掌握液冷散热、智算集群组网及智能化运维体系等核心技术，同时具备智算中心全流程设计、建设、专业运营能力整合落地能力的服务商，已逐步构建起差异化技术壁垒与代际竞争优势。

（六）行业特点

1、行业技术水平及技术特点



数据中心行业已进入多技术集成创新的高质量发展阶段，技术体系呈现出高算力密度、智能化运维与绿色低碳深度融合的发展态势。在硬件层，数据中心作为承载数字设备的核心基础设施，涵盖建筑结构、机电暖通、智能化、通信传输、大数据等专业，是多专业多系统协同耦合的系统性工程。目前，行业普遍规模化部署高密度算力集群，CPU+GPU+XPU 异构计算高效赋能 AI 训练、推理、应用场景，机房设备热负荷显著提升。液冷技术的落地应用，推动单机柜功率突破数十千瓦级别，也持续抬高供配电、制冷系统的稳定运行标准与精细化运营要求。在智能化运维领域，行业正加快数字化、智能化升级，通过部署动环监控系统、物联网感知设备，智能巡检机器人等智能化手段实现智慧运维，全面提升数据中心运营管理效率与安全管控水平。

2、经营模式

第三方数据中心服务商按客户需求规模不同，可分为批发型数据中心及零售型数据中心。批发型数据中心主要以服务云计算厂商、头部互联网公司以及金融机构等大型客户为主，例如为阿里云、腾讯云等需要超大规模算力资源的厂商提供定制化服务。通常通过模块化或整栋数据中心签约的形式锁定 5-10 年的长期收益，同时批发型数据中心还具备快速扩容能力，可以满足客户对数据中心快速部署能力的要求。零售型数据中心聚焦中小企业和分散客户群体及传统行业数字化转型，采用按单机柜或机位计费的灵活模式，主要满足中小互联网平台公司、初创公司及传统行业数字化转型需求。

3、发展情况

在政策赋能与产业变革的双重驱动下，国内人工智能基础设施行业市场化水平持续提升。随着“数字中国”“新基建”战略及“东数西算”工程深入落地，叠加“十五五规划”顶层引导，行业布局持续优化、发



展逻辑全面升级；伴随人工智能、云计算、大数据、物联网、5G 技术高速迭代与规模化落地，AI 大模型训练、推理需求爆发式增长，叠加千行百业数字化转型提速、政企上云进程持续深化，远程办公、在线服务等新兴场景不断扩容，全域算力需求持续释放，行业正式迈入 AI 赋能的黄金发展周期。

与此同时，全国“东数西算”八大算力枢纽节点的落地实施，进一步引导行业朝着规模化、园区级、绿色化、低 PUE 的方向升级，园区级数据中心凭借快速部署、弹性扩容、高可靠运行及资源集约利用等优势，可充分适配高密度、高功率的算力需求，叠加液冷散热、异构计算、智能运维等前沿技术广泛应用，持续提升能效水平与综合服务能力。在此背景下，优质区位、充足能耗指标、核心技术与一体化运营能力成为关键竞争要素，客户资源与产业要素加速向头部企业集聚。

4、未来发展趋势

在数字化与智能化的时代背景下，中国数据中心行业正经历发展变革。从政策环境到技术创新，从市场需求到产业链协同，共同推动数据中心行业迈向高效智能、绿色低碳、安全可靠、持续增长的高质量发展阶段。

（1）政策引导与持续优化的发展环境

数据中心作为数字经济的核心载体，其重要性日益凸显。国家相关主管部门对 IDC 产业的重视程度不断提升，通过出台一系列政策措施，加强对产业的引导、规范和支持。这些政策不断优化 IDC 产业的发展环境，为行业的健康有序发展提供有力保障。同时，行业机构、相关协会等积极参与制定相关规范及标准，推动绿色产业生态体系的建设，进一步促进 IDC 产业的可持续发展。

（2）传统数据中心向智算中心升级



随着云计算、大数据、人工智能等技术的快速发展，企业对于灵活、可扩展的 IT 资源，以及大数据处理需求日益增长，传统数据中心向智算中心升级演进，是响应市场需求和推进数字经济发展的必然趋势。云计算数据中心高虚拟化、高模块化、高自动化的特性，以及按需分配资源和快速部署能力，能够更好地满足企业云计算业务的需求，支持大规模的数据处理和服务提供。在人工智能和大数据技术的快速发展过程中，企业对高性能计算和大数据处理能力不断提出更高要求。智算中心具有支持多任务处理、大规模分析、高并发计算的特点，能够满足机器学习、深度学习等应用场景的需求，不断为 AI 产业的发展提供大规模数据处理和高性能智能计算支撑。

（3）绿色节能成为行业重要发展方向，推动液冷进入“黄金时代”

液冷从“可选”走向“必选”，源于技术需求与政策牵引的双重驱动：技术突破方面，随着超节点算力集群加速落地，算力需求的爆发式增长正推动智算中心液冷方案进入规模化部署阶段。当前芯片技术升级带来散热需求的质变，AI 集群单机柜功耗持续攀升。2024 年 7 月，国家发改委等四部门发布《数据中心绿色低碳发展专项行动计划》要求，到 2025 年底，全国数据中心平均电能利用效率降至 1.5 以下，新建及改扩建大型和超大型数据中心电能利用效率降至 1.25 以内，国家枢纽节点数据中心项目电能利用效率不得高于 1.2。未来，数据中心服务商需积极采用先进的节能技术与设备，持续提升数据中心的能源利用效率（PUE），以降低能源消耗和碳排放水平。

（七）行业周期性及区域性或季节性特征

数据中心运营与管理行业存在一定周期性特征，但季节性特征不显著。受当地经济水平及产业发展政策的影响，我国数据中心项目多分布在京津冀、长三角、大湾区及其他经济发达地区，因此数据中心项目运



营与管理行业也呈现一定的区域性特征。

1、行业周期性

数据中心行业的周期性受多种因素交织影响。从科技迭代来看，从互联网到移动互联网，再到人工智能时代，技术范式的迭代持续引爆算力需求，推动数据中心行业经历了从萌芽起步、快速成长到结构性优化调整的完整发展周期，当前正处于需求爆发式增长的关键阶段。

从市场需求来看，多轮技术革命驱动算力需求呈现指数级增长。人工智能时代，大模型训练与推理、多模态应用、智能体等场景全面铺开，智能算力增长呈现出井喷式、跨越式特征。从训练到推理、从中心节点到边缘场景的多元算力需求，推动行业由传统通用 IDC 向通用算力、智算、超算及边缘算力多元协同体系演进，数据中心已成为数字经济发展的核心底座。

从政策引导来看，顶层设计与产业规划形成强力支撑合力。2020 年数据中心被纳入新型基础设施建设范畴，2022 年“东数西算”工程正式启动，布局 8 大算力枢纽和 10 大国家数据中心集群；2023 年《算力基础设施高质量发展行动计划》发布，明确多元算力协同发展目标；2024 年以来，全国一体化算力网络建设持续深化推进。政策引导数据中心行业向规模化、集群化、绿色低碳方向稳步发展，既有效保障算力供给有序扩张，又防范盲目建设与无序竞争，为行业高质量发展锚定了清晰方向。

因此，我国数据中心行业在科技迭代、市场需求、政策引导等多重因素的综合作用下，呈现出一定行业周期性，但整体发展趋于稳健。

2、行业季节性

数据中心行业客户对于数据中心的需求全年内较为稳定，因此数据中心行业的需求不具有明显的季节性。成本方面，数据中心的耗电量存



在季节性特征，通常夏季耗电量较多，冬季耗电量较少，但季节性波动特征并不显著。

3、行业区域性

数据中心行业的用户分布与经济发达程度有密切正相关关系，由于经济发达地区网络覆盖全，网络使用率高，终端用户对相应地区的数据中心服务设施需求也相对集中。国内数据中心服务市场主要集中在京津冀、长三角、大湾区及其他经济发达地区。从通讯基础设施角度来看，这些地区拥有基础电信运营商布局的大量大型骨干网络节点，通信设施完善，网络节点覆盖的范围更广，具备较好的网络基础；从用户需求角度来看，以上地区是人口最集中的地区，对互联网需求大，大型互联网公司为了改善用户访问体验，将在线应用服务器集中部署在该区域，同时其他行业的大型企业客户因业务集中于以上地区，也倾向于将其服务器部署在靠近业务中心的区域，因此造成了以上地区数据中心服务商分布集中的状况。

对于数据中心运营商而言，地理位置是行业竞争的关键，也与其提供的服务质量和成本密切相关。受客户分布不均影响，同时为了满足主要客户对低时延、高可靠的要求，数据中心企业围绕一线城市大规模布局。同时出于成本考虑，数据中心建设有从一线郊区往环一线外溢的需求，导致环一线城市 IDC 产业带逐渐形成，如在北方地区由张北、廊坊、怀来、燕郊组成的环北京数据中心集群；华东地区由昆山、南通、南京、平湖组成的环上海数据中心集群；华南地区由广州、佛山、惠州组成的大湾区数据中心集群等。

（八）行业与上下游联系情况

数据中心产业链呈现清晰的层级结构，由上、中、下游共同构成完整的产业生态。上游主要包括供电、制冷、网络等基础设施供应商；中



游以数据中心运营商和云厂商为主体，提供数据中心运营及相关解决方案服务；下游则涵盖互联网、金融、制造等各行业终端用户。该行业具有显著的市场化特征：首先，市场主体多元化，形成了国有、民营、外资并存的竞争格局；其次，价格机制灵活，服务定价主要由市场供需关系决定；最后，技术创新活跃，前沿技术主要由市场参与者推动发展。这些特征共同推动了中国数据中心行业的市场化进程，为数据中心项目的市场化运作奠定了坚实基础，行业市场化程度较高。

1、数据中心产业上游

数据中心产业上游主要为数据中心建设提供基础设施或相关配套资源。其中设备提供商又分为 IT 设备供应商和机电设备供应商，IT 设备为以服务器为主的计算设备，及涵盖交换机、路由器等网络设备和光模块的通信设备；机电设备包括电力设备、监控设备、空调设备和发电机组，为 IT 硬件提供稳定的电力供应与适宜的温度环境。

2、数据中心产业中游

数据中心产业链核心环节是中游的数据中心专业运营服务主体。运营主体类型主要包括基础电信运营商、第三方数据中心服务商及大型互联网企业、云厂商。

（1）基础电信运营商

基础电信运营商在数据中心领域具有显著优势，包括雄厚的资金实力、丰富的资源储备、对带宽资源的掌控能力以及强大的品牌影响力，这些优势使其更容易获得客户信任。从发展趋势来看，国内基础电信运营商将更加专注于核心业务，同时加大与第三方 IDC 服务商的合作力度，通过资源互补和协同发展，充分发挥双方优势，共同抢占市场份额。这种合作模式不仅有助于提升运营效率，还将进一步推动我国数据中心行业的多元化与高质量发展。国内基础电信运营商布局数据中心领域较



早，有先发优势，不同于北美市场以第三方 IDC 企业为主，我国数据中心市场早期由中国电信、中国移动以及中国联通三大运营商为主导，逐步形成了基础电信运营商以及众多第三方数据中心服务商共同提供服务的市场格局。近几年，基础电信运营商开始走轻资产路线，选择与第三方数据中心服务商合作数据中心项目。

（2）第三方数据中心服务商

第三方数据中心服务商凭借专业化的 IDC 建设与运维能力，能够为客户提供高度定制化的解决方案，满足多样化的需求。从发展趋势来看，第三方数据中心服务商正朝着规模化、集中化的方向发展，尤其在一线城市及周边区域，其 IDC 区位优势显著，能够更好地满足客户对低延迟、高可靠性的需求。第三方数据中心服务商运维能力强，市场响应速度快，提供多样化的增值服务，可以满足企业的各种需求。目前，除上市公司外，国内其他头部的第三方数据中心服务商主要为万国数据、光环新网、世纪互联等，这些头部企业积极围绕北上广深等核心城市布局数据中心资源，凭借强大的客户资源、充足的项目储备，逐渐构建起行业壁垒。

（3）大型互联网企业、云厂商

大型互联网企业与头部云厂商资金实力雄厚、资源整合能力突出，为保障业务自主可控与战略安全，通常会选择适度自建核心算力资源，满足自身核心业务的定制化运营需求。但受制于核心区域土地紧张、能耗指标稀缺、项目建设周期长、重资产投入压力大等现实约束，看加第三方服务商与电信运营商具备专业化建设、集约化运营、绿色节能管理的成熟优势，形成术业有专攻的产业分工格局。

3、数据中心产业下游

数据中心产业链下游为终端行业客户以及相关数据要素服务商。终



端客户包括云厂商、互联网公司、AI 大模型公司、金融机构、政企单位等。终端行业客户从产业链中游 IDC 服务商处采购 IDC 产品及服务。数据要素服务属于数据中心下游软服务，主要涉及数据采集、数据标注、数据分析以及数据交易等业务。

从客户群体需求层面分析，头部互联网企业与云计算服务商要求的网络传输速率更高、部署更快、单机柜供电密度更高，是数据中心产业下游第一大需求来源，尤其阿里巴巴、腾讯、华为、快手、美团、百度等大型互联网及云计算企业需求规模较大，偏好定制型交付模式，是数据中心行业最核心的应用客群。金融企业与政府机构由于需存储大量征信数据、个人身份证等敏感性数据，对数据中心的安全等级要求最高，多以“就近原则”选择建设在一线城市或周边地区的数据中心。

从市场需求来源地区来看，主要集中在一线及周边城市。一线城市作为数字经济最发达的区域之一，对数据的存储、分析需求量巨大，并在不断提升。而诸如紧邻北京的廊坊、紧邻广州的佛山，其数据中心市场以承接一线城市数据中心市场外溢需求为主且多数以批发型方式进行运营。

三、企业分析

(一)公司简介

名称：广东润惠科技发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

法定代表人：祝敬

注册资金：58,363.92 万元人民币

成立日期：2020 年 04 月 22 日

营业期限：2020 年 04 月 22 日至无固定期限



社会信用代码：91440608MA54JTWU13

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网安全服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机系统服务；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；集成电路芯片设计及服务；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路设计；智能控制系统集成；数据处理服务；互联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；集成电路制造；计算器设备制造；信息安全设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；云计算设备制造；物联网设备制造；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件销售；信息安全设备销售；可穿戴智能设备销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售；云计算设备销售；通信设备销售；计算机及通讯设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信业务。（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）

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表 4-3 股东名称、出资金额及持股比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	48.87	28,520.88	48.87
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.58	5,005.32	8.58
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.21	2,455.44	4.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.62	944.40	1.62
7	魏巍	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09



8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.81	472.20	0.81
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.49	283.32	0.49
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	2,833.20	4.85	2,833.20	4.85
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.07	1,794.36	3.07
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.62	944.40	1.62
合计		58,363.92	100	58,363.92	100

(二)业务情况

广东润惠科技发展有限公司以广东省重点项目—润泽（佛山）国际信息港为载体，专注于超大规模数据中心的开发、建设与运营，公司已取得增值电信业务经营许可证（B1-20211189）。广东润惠科技发展有限公司盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 × 24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。

广东润惠科技发展有限公司润泽(佛山)国际信息港数据中心一期项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，占地约 130 亩，规划建设 3 栋总建筑面积约 12 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站。截至评估基准日，已建设 2 栋总建筑面积约 9 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站，具有 1.2 万个 6.3kW 机柜服务的能力，于 2024 年开始运营投产。尚在建设的为 1 栋建筑面积约 4 万平方米高等级数据中心，预计 2026 年投产运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力。


根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开始建设，预计 2028 年投产运营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市



高明区荷城街道海丰街 39 号,总占地面积约 100 亩,总建筑面积 114000 平方米,规划建设智算中心 1 栋,快速反应中心 1 栋,动力中心 1 栋;规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜,IT 设备总安装功率为 112.5MW。

(三)主要产品及用途

公司主营 IDC 业务,通过与基础电信运营商合作或者与终端客户直签,为互联网、云厂商、AI 公司等头部终端客户提供服务。

序号	产品类别	产品用途	产品图示
1	数据中心服务	向客户提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365×24 小时不间断机房环境,以满足终端客户计算需求。	

(四)主要产品的工艺流程图或主要服务的流程图

公司主要服务的流程图如下:

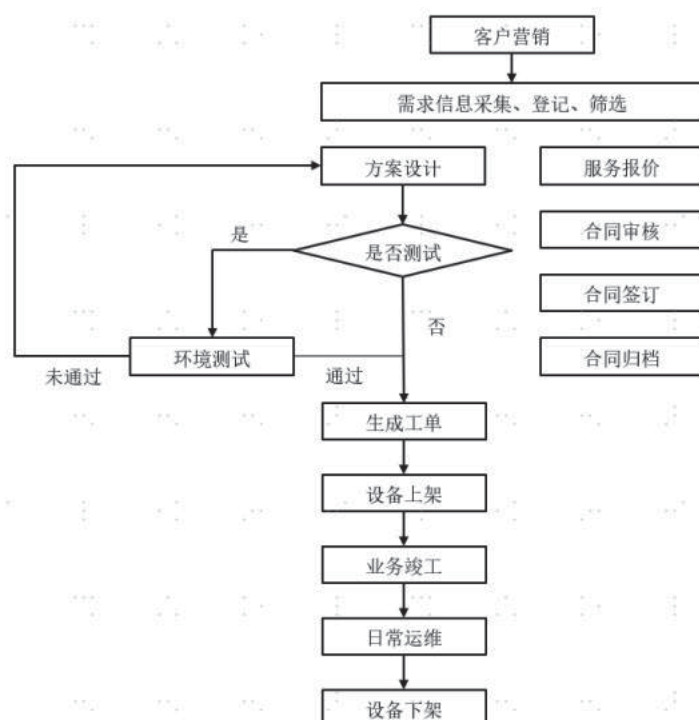


图 1: 主要服务流程图

(五) 资产负债状况分析

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。2025 年营业收入 10,471.80 万元，利润总额 768.29 万元，净利润 475.81 万元。

广东润惠科技发展有限公司近三年资产负债情况及经营状况见表：

表 4-4 公司近三年资产负债及经营情况

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	326,889.67	521,172.46	522,031.91
负债	240,095.58	216,566.27	17,502.88
净资产	86,794.09	304,606.19	504,529.03
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	-	934.64	10,471.80
利润总额	898.40	-1,665.34	768.29
净利润	691.69	-1,172.04	475.81
经营活动产生的现金流量净额	9,945.38	-2,304.54	-9,604.27
投资活动产生的现金流量净额	-68,036.67	-120,164.30	-52,434.31
筹资活动产生的现金流量净额	58,503.35	192,240.64	-7,417.58
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)



第五部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一)评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(二)评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三)评估方法

对货币资金流通性强的资产，按核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值；对其他流动资产，按核实后的账面值确定评估值。

1.货币资金



货币资金账面价值为 16,601,498.22 元，其中，现金账面价值为 43,396.71 元，银行存款账面价值为 16,558,101.51 元。

(1) 现金

被评估单位评估基准日现金账面价值为 43,396.71 元，为人民币现金。评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：评估基准日现金金额=盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数，本次评估以盘点核实后账面值确定评估值。

评估人员对现金进行了监盘，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 43,396.71 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 16,558,101.51 元，为存放于中国工商银行股份有限公司佛山高明支行、中国建设银行股份有限公司佛山三洲支行、平安银行北京东城支行等银行的存款。

本次评估以审计师函证结果为基础，评估人员核对了函证金额、银行存款对账单与评估申报表金额以及其它证明材料，证明了银行存款的真实存在。同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账项的真实性，以及评估基准日后的进账情况，对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值为 16,558,101.51 元。

综上，货币资金评估价值为 16,601,498.22 元。

2. 应收账款

应收账款账面余额 36,664,016.77 元，计提坏账准备 299,185.93 元，



账面价值为 36,364,830.84 元，核算内容为应收的机柜托管服务费、咨询服务费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收账款的可收回性。

分析应收账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收账款的评估风险损失。

综上所述，确定应收账款评估风险损失为 299,185.93 元，以核实后的应收账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 36,364,830.84 元。

3. 预付账款

预付账款账面价值 543,230.92 元，未计提坏账准备，核算内容为预付的采购材料费、油卡、燃气费等。评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 543,230.92 元。

4. 其他应收款

其他应收款账面余额 2,238,825,540.25 元，已计提坏账准备



1,782,706.84 元，账面净额 2,237,042,833.41 元，核算内容为集团内部往来、社保公积金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断其他应收款的可收回性。

分析其他应收款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计其他应收款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的其他应收款，根据其以合理成本评估的预期信用损失单独计提坏账准备；对于无法以合理成本评估预期信用损失时，主要参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算评估风险损失。

综上所述，确定其他应收款评估风险损失为 1,782,706.84 元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。其他应收款评估值为 2,237,042,833.41 元。

5. 存货

存货账面余额为 67,311.90 元，主要为新型接触器、网格双面胶、开关面板等备品备件，未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点，查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，数量以评估基准日实际数量为准，结合市场询价资料综合分析确定评估值。存货的具体评估方法及过程如下：



产成品账面余额为 67,311.90 元，未计提跌价准备，主要为新型接触器、网格双面胶、开关面板等备品备件。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，账面价值基本反映了产成品（库存商品）的现行市场价值，故对产成品（库存商品）以核实后的账面值确定评估值。

经评估，存货账面值 67,311.90 元，评估值 67,311.90 元，无评估增减值。

6.其他流动资产

其他流动资产账面价值 99,222,634.02 元，核算内容为计提企业待抵扣、待认证进项税。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 99,222,634.02 元。

二、固定资产

（一）房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产共 23 项，其中建筑物 7 项、构筑物 16 项，均为广东润惠科技发展有限公司自建。截至评估基准日，房屋建筑物账面原值 1,606,908,437.40 元，账面净值 1,574,818,582.69 元，具体明细如下：

表5-1 房屋建筑物类资产账面值

金额单位：人民币元



序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产-合计	1,606,908,437.40	1,574,818,582.69
2	固定资产-房屋建筑物	1,606,908,437.40	1,574,818,582.69
3	固定资产-构筑物及其他辅助设施		

2. 资产概况

(1) 实物状况

广东润惠科技发展有限公司申报的房屋建（构）筑物位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，主要分为房屋建筑物及构筑物。

房屋建筑物具体包括 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、110KV 变电站、东门门房和南门门房，共计 7 项。

构筑物包括蓄冷罐基础、柴油发电机组基础、厂区道路、篮球场和厂区围栏等，共计 16 项。

纳入评估范围内的房屋建（构）筑物全部来源于自建，大部分建（构）筑物于 2023 年-2025 年建成。

(2) 权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，已于评估基准日前取得房产证的房屋为 6 项，为 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、东门门房和南门门房，建筑面积共 104,595.89 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司；已于评估报告日前取得房产证的房屋为 1 项，为 110KV 变电站，建筑面积共 5,293.52 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。已取得房产证的房产详见下表：

表5-2 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
----	----	------	------	------	---------------------------	-------------



1	A-1 数据中心	粤(2025)佛高不动产权第0026256号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/数据中心	42,104.04	2070/12/1
2	快速反应中心	粤(2025)佛高不动产权第0026257号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/快速反应中心	16,182.79	2070/12/1
3	快速反应中心人防工程	粤(2025)佛高不动产权第0026258号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/其他(人防工程)	3,200.66	2070/12/1
4	东门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026259号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/门卫房	37.1	2070/12/1
5	南门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026260号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/门卫房	37.1	2070/12/1
6	A-2 数据中心	粤(2023)佛高不动产权第0027284号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/工业	43,034.20	2070/12/1
7	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/变电站	5,293.52	2070/12/1

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物均未设定抵押。

(3) 账面原值构成

房屋建筑物资产账面原值主要由建安工程费以及其他费(包括建设单位管理费、勘察、设计费、监理费等)和资金成本构成。

(4) 房屋建筑物技术特点

钢混结构技术特点：采用钢筋混凝土整体框架体系，基础形式为独立基础，现浇钢筋混凝土梁、板、柱形成刚性骨架，层高4-5米。主体承重结构由C30-C60高强度混凝土与HRB400/HRB500高强钢筋组合构成，外墙采用200-300mm厚钢筋混凝土剪力墙，内墙为轻质砌块或混凝土隔墙。木门、塑钢窗，室内涂料，地砖。配套设施包括上下水、电、暖、通讯等。

砖混结构技术特点：条形基础，现浇钢筋混凝土梁、板、构造柱，



层高 3-4 米，240cm 砖墙承重，外墙为涂料，木门、塑钢窗，室内涂料，地砖或水泥地面。配套设施包括上下水、电、暖、通讯等。

评估人员对上述评估对象作了详细的勘察，除核对被估项目数量与申报表所报数量是否相符外，主要是查看建筑基础，建筑结构的稳定性，牢固性，以及外观完好程度。经勘查，列入本次评估范围各构筑物基础承载能力较好；主体承重结构强度较好，外观完好，能正常使用。

如上所述，评估人员认为本次评估范围内各房屋建筑物符合评估的基本要求和条件。

3.评估过程

评估工作主要分以下四个阶段进行：

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物进行了现场勘查，根据申报表，核对各房屋建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋建筑物的外形、配套设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型房屋建筑物的有关图纸及工程结算资料，并根据评估基准日当地的建材市场价格，按现行人工价格和行业取费标准进行评估值计算。

第四阶段：撰写资产评估说明



在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写资产评估说明。

4.评估方法

基于本次评估目的，结合各待估房屋建筑物的特点，主要采用重置成本法进行评估。根据建筑工程资料，采用决算调整法计算其建安造价，再加建设期间所发生的前期费用、贷款利率、合理利润，计算出建筑物的重置全价，并结合建筑物的已使用年限和对建筑物现场勘察情况判断其尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费+资金成本-可抵扣增值税。

1)建安造价的确定

建安工程造价：本次评估对象为新建房屋建筑物，工程构成较为零散，涉及土建总包、玻璃幕墙、机电安装、楼地面工程、电梯工程等多个专业分项，且项目未完成完整竣工决算编制，各建筑物单体账面价值中包含建设前期费用及各类待摊投资摊销。因无法逐一还原各分项工程量、套用定额及取费，人工、材料、机械等价格及取费标准不明确，缺少详细调价资料，不具备采用直接调价法或工程量修正 + 调价法重编预算法或预结算调整法的条件。针对本次评估目的，评估人员查阅项目建设期合同、付款凭证及建设资料，核实历史实际发生成本，结算资料，剔除与建安造价无关的前期费用、待摊支出及其他不合理费用，确定归属于建筑物本体的历史建安成本；同时查阅建设期至评估基准日的



建筑安装工程价格指数变动情况，采用指数调整法的预决算调整法估算评估基准日的建安工程造价。

2) 前期及其他费的确定

依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文件的规定，全面放开建设项目专业服务价格，实行市场调节价。结合企业实际情况，前期费用和相关费用参照行业标准和地方相关行政事业性收费规定确定。纳入评估范围的构筑物投资规模较小，故前期费用仅考虑工程建设管理费用。

表5-3 前期费及其他费

序号	工程费用名称	计费基数	费率		计费依据
			含税	扣税	
1	建设单位管理费	建安工程费	0.58%	0.58%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程费	1.30%	1.23%	参考发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计委环保总局计价格(2002)125号
4	前期工作咨询费	建安工程费	0.10%	0.09%	参考计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程费	2.40%	2.26%	参考计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计价格(2002)1980号
	小计		4.44%	4.22%	
7	基础设施配套费	建筑面积		30元/平方米	《关于调整城市基础设施配套费征收计算基数的通知》（2017年6月15日起实施）

3) 资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

4) 投资利润的确定

因本次以房地分估来评估该部分资产的市场价值，故可考虑委托方



建造相关资产的投资利润。

根据《房地产估价规范》，利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，由于本次项目评估对象较特殊且仅为房屋建筑物类资产，中国公开市场上没有单纯房屋（不含地）投资利润，故本次投资利润的内涵包括了土地在内的房地产投资利润。

5)可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+前期及其他费（可抵扣增值税部分）/1.06×6%

（2）成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

5.评估结果



(1) 评估结果

经实施上述评定估算程序，房屋建筑物类资产于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结果如下表所示：

表5-4 房屋建筑物类评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物	1,606,908,437.40	1,574,818,582.69	1,484,458,585.00	1,420,985,291.00
2	构筑物-及其他 辅助设施	-	-	117,595,889.00	113,819,087.00
	合计	1,606,908,437.40	1,574,818,582.69	1,602,054,474.00	1,534,804,378.00

(2) 评估增减值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值减值 4,853,963.40 元，减值率 0.30%，评估净值减值 40,014,204.69 元，减值率 2.54%，评估减值原因主要为基准日附近的工程造价指数下降所致。

6. 典型案例——A1 单体（房屋建筑物评估明细表序号 1）

(1) 房屋状况

权利人：广东润惠科技发展有限公司

位置：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

不动产权证号：粤 (2025) 佛高不动产权第 0026256 号

共有情况：单独所有

权利类型：房屋所有权

权利性质：自建房

用途：数据中心

建筑面积：专有建筑面积 42104.04 m²，分摊建筑面积 0.00 m²

房屋结构：钢筋混凝土结构

总层数：5 层（-1 至 4 层，含天面层）

取得方式：自建



(2) 土地使用权状况

权利人：广东润惠科技发展有限公司

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

宗地面积：87272.13 m²

使用期限：2020 年 12 月 2 日起至 2070 年 12 月 1 日止，截至评估基准日，剩余土地使用年限约 44.92 年

坐落：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

不动产单元号：440608 001009 GB02457 F00020001

(3) 权属合规性说明

经核查，评估对象不动产权属清晰，不存在抵押、查封、冻结等权利限制情形，亦无权属纠纷。该不动产权证书为评估对象合法产权的有效证明文件，符合本次资产评估的权属要求，可作为本次评估的合法依据。

待估房产所在建筑物地上共 5 层，钢混结构，建成于 2024 年 8 月，墙面主要采用环保乳胶漆、部分墙面为防火阻燃板；地面铺设防静电地板，公共区域采用耐磨地砖与石材饰面；顶面平顶及局部造型吊顶为主，搭配嵌入式灯具；窗户采用断桥铝合金窗，大堂为玻璃电动感应门、外墙玻璃幕墙。

内部供配电、给排水、宽带、中央空调、消防系统齐全。

至评估基准日，该房产基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气照明等配套设施均正常使用，能满足生产商业需要。



(4) 评估过程

委估房屋建筑物系企业自建自用房产，适宜采用成本法进行评估。
具体评估过程如下：

1) 重置全价的确定

A. 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程总价，工程构成较为零散，涉及土建总包工程、玻璃幕墙、机电安装、楼地面工程、电梯工程、消防工程等多个专业分项，项目未完成完整竣工决算，因无法按各专业工程逐一还原工程量、套用定额及取费，不具备采用直接调价法和工程量修正 + 调价法预决算调整法的条件。

结合本次评估目的，评估人员通过查阅建设期相关合同、付款凭证及建设资料，核实历史实际发生成本，剔除与建安造价无关的前期费用、待摊支出及其他不合理费用，确定归属于建筑物本体的历史建安成本；同时查阅《广东省房屋建筑等工程价格指数和造价指数》确定建设期至评估基准日的建筑安装工程价格指数变动情况，采用价格指数调整法的预决算调整法测算评估基准日的建安工程造价。

工程造价指数已综合考虑人工、材料设备、台班、管理费、利润、税金等费用的涨跌幅度，工程造价指数应用公式为：

$$C_t = C_h \times \frac{I_t}{I_h}$$

式中： C_t ：案例工程当期工程含税造价或单位造价；

C_h ：案例工程编制期含税造价或单位造价；

I_t ：当期现行工程造价指数；

I_h ：编制期工程造价指数。

根据广东省建设工程标准定额站（粤标定）官方发布，整理 2024 年



8 月—2025 年 12 月的月度造价指数 + 环比，含房屋建筑、市政基础设施两类，数据来源为粤标定官方通知与权威行业发布。结合《关于发布我省房屋建筑工程和市政基础设施工程人工价格指数和台班价格指数的通知》（粤标定函〔2022〕117 号）相关规定执行。工程造价指数请结合《关于发布 2019 年 3 月至 2022 年 10 月我省房屋建筑和市政基础设施工程造价指数与材料价格指数的通知》（粤标定函〔2022〕208 号）相关规定执行。

经查当期 2025 年 12 月广东省房屋建筑工程、市政基础设施工程人工价格指数、材料价格指数、台班价格指数及工程造价指数，以及城市轨道交通工程人工价格指数、台班价格指数发布的房屋建筑工程的工程造价指数为 98.24。

编制期工程造价指数 2024 年 8 月广东省房屋建筑工程、市政基础设施工程人工价格指数、材料价格指数、台班价格指数及工程造价指数，以及城市轨道交通工程人工价格指数、台班价格指数发布的房屋建筑工程的工程造价指数为 101.01。具体明细如下：

表5-5 建安工程造价表

金额单位：人民币元

供应商	工程内容	不含税金额	含税金额
中国建筑东北院设计研究院有限公司	建设项目工程总承包合同、《佛山市建设工程标准施工合同》补充协议、广东润惠科技发展有限公司（佛山）国际信息港（一期）结算协议	169,967,420.02	185,264,487.82
美露度事达机房设备贸易（上海）有限公司	地板	7,592,849.29	8,276,205.73
	建设期水电费	17,734,922.39	19,331,065.41
	工资（建设期人员工资）	1,595,104.38	1,738,663.77
广东蓝盾门业有限公司	钢制防火门窗采购	831,602.62	906,446.86
通力电梯有限公司	电梯及安装	1,062,464.58	1,158,086.39



中国电信股份有限公司 佛山分公司	网络安装	155,660.37	169,669.80
广东立信电力服务有限 公司	电气安装工程承包合同	165,137.62	180,000.01
中国建筑东北设计研究 院有限公司	东北设计院电费结算	924,698.27	1,007,921.11
	合计	200,029,859.54	218,032,546.90

案例工程当期工程含税造价

$$=218,032,546.90 \times \text{工程造价价格变动指数}$$

$$=218,032,546.90 \times 101.01/98.24$$

$$= 212,053,434.00 \text{ (取整)}$$

B.前期及其他费的确定

表5-6 前期费用及其它费用计算表

序号	工程费用名称	计费基数	费率		计费依据
			含税	扣税	
1	建设单位管理费	建安工程费	0.58%	0.58%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程费	1.30%	1.23%	参考发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计委环保总局计价格(2002)125号
4	前期工作咨询费	建安工程费	0.10%	0.09%	参考计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程费	2.40%	2.26%	参考计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计价格(2002)1980号
	小计		4.44%	4.22%	
7	基础设施配套费	建筑面积		30元/平方米	《关于调整城市基础设施配套费征收计算基数的通知》(2017年6月15日起实施)

$$\text{基础设施配套费} = 42104.04 \times 30 = 1,263,121.20$$

前期及其他费（含税）=含税建安工程造价×含税费率+基础设施配套费

$$=212,053,434.00 \times 4.44\% + 1,263,121.20$$

$$=9,415,172.00 + 1,263,121.20$$

$$=10,678,294.00 \text{ (元)}$$

前期及其他费（不含税）=含税建安工程造价×不含税费率

$$=212,053,434.00 \times 4.22\% + 1,263,121.20$$



$$\begin{aligned} &=8,907,287.08+1,263,121.20 \\ &=10211,776.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

C.资金成本的确定

根据《中国人民银行公告【2019】第15号》，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，“自2019年8月20日起，中国人民银行授权全国银行间拆借中心于每月20日公布贷款市场报价利率”。经查询《2025年12月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》，“2025年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下次发布LPR之前有效”。本次评估基准日为2025年12月31日，故参考该LPR为基础计算贷款利率。

参考该项目设计建设周期及实际建设周期，确定整个项目的合理建设期为3年，则本次评估采用1年期和5年期LPR的内插法计算LPR值3.25%作为贷款利率，假设工程建设资金在建设期内均匀投入，则：

资金成本=[建安造价（含税价）+前期及其他费（含税价）]×贷款利率×合理工期×1/2

$$\begin{aligned} &=(212,053,434.00+10,678,294.00) \times 3 \times 3.25\% \times 1/2 \\ &=10,858,172.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

D.投资利润的确定

因本次以房地分估来评估该部分资产的市场价值，故可考虑委托方建造相关资产的投资利润。

根据《房地产估价规范》，利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，由于本次项目评估对象较特殊且仅为房屋建筑物类资产，中国公开市场上没有单纯房屋（不含地）投资利润，故本次投资利润的内涵包括了土地



在内的房地产投资利润。经估价人员现场调查同时结合佛山地区发布的相关数据，佛山市同类用房含税平均投资利润率约为 8%。

投资利润=[建安工程造价(含税)+前期费用及其他费(含税)]×
利润率

$$=(212,053,434.00+10,678,294.00) \times 8\%$$

$$=17,818,538.00 \text{ (元)}$$

E.可抵扣增值税的确定

本次评估采用增值税计价方法计算待估房屋建筑物类资产的建安工程造价，则建安工程造价可以抵扣的增值税率按 9% 计算；前期费用中建设单位管理费、基础设施配套费、防空地下室易地建设费不能抵扣增值税项，除建设单位管理费、基础设施配套费、防空地下室易地建设费外其他前期费用可抵扣的增值税率按 6% 计算。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+建安工程造价×(含税前期
费费率-不含税前期费费率)

$$=212,053,434.00/1.09 \times 9\% + 212,053,434.00 \times (4.44\% - 4.22\%)$$

$$=17,975,517.00 \text{ (元)}$$

F.重置全价的确定

重置全价(不含税)=建安工程造价(含税)+前期及其他费(含税)
+资金成本+投资利润-可抵扣增值税

$$=212,053,434.00+10,634,769.00+10,858,172.00+17,818,538.00$$

$$-17,975,517.00$$

$$=233,432,921.00 \text{ (元)}$$

2)成新率的确定

该建筑物为钢混结构，工业用房，耐用年限为 50 年。建成于 2023 年 8 月 14，至评估基准日已使用 2.38 年，可正常使用。经评估人员现场勘查，该房屋主体结构完好，基础承载力强，未发现不均匀沉降；承



重构件尚好，梁柱等承重构件未见裂缝，墙及屋面板未见损坏综合判断房屋建筑物的尚可使用年限为 48 年。

$$\begin{aligned}\text{建筑成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 48 / (48 + 2.38) \times 100\% \\ &= 95\%\end{aligned}$$

3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 233,432,921.00 \times 95\% \\ &= 221,761,275.00 \text{ (元)} \text{ (个位取整)}\end{aligned}$$

7. 典型案例-成本法-围墙 (构筑物评估明细表序号 6)

(1) 构筑物概况

该构筑物账面原值已分摊在房屋建筑物成本中。建成于 2024 年 8 月，结构：钢筋混凝土条形基础 + 独立柱基组合，铁艺围栏围护。

长度：1,337.42 m

建成时间：2024 年 8 月

长度约 1,337.42 米，2 米高、设置基础圈梁，直形墙，围墙基础部分为钢混，围体基础混凝土部分刷涂料和装饰，墙体为铁艺围栏围护。

材质参数：C30 混凝土，基础埋深 1.2m，条形基础截面 0.6m(宽) × 0.8m(高)，立柱下设置独立柱基 (1.0m × 1.0m × 0.8m)

钢筋配置：纵向受力筋 $\Phi 14$ HRB400，箍筋 $\Phi 8@150$ ，垫层 C15 混凝土 100mm 厚

构造要求：地脚螺栓 M20，间距 1.5m，基础外侧做 50mm 厚防水砂浆抹面，回填土采用级配砂石分层夯实。

至评估基准日，该道路基础稳固、无不均匀沉降，面层完好，能满足使用需要。至评估基准日，该构筑物基础稳定，无不均匀沉降，表面



无裂缝，使用正常。

委估构筑物系企业自建自用房产，适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

1) 重置全价的确定

A. 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程总价，项目未完成竣工决算，因无法按各专业工程逐一还原工程量、无法套用定额及取费，不具备采用重编预算法或预结算调整法的条件。

结合本次评估目的，评估人员通过查阅企业提供的竣工结算（施工单位承包人中建交通提供的承包人上报的结算工程造价和发包人审定的结算金额，确定归属于构筑物围墙的建造成本为 2,383,464.01 元；同时查阅《广东省房屋建筑等工程价格指数和造价指数》确定建设期至评估基准日的建筑安装工程价格指数变动情况，采用价格指数调整法测算评估基准日的建安工程造价。

工程造价指数已综合考虑人工、材料设备、台班、管理费、利润、税金等费用的涨跌幅度，工程造价指数应用公式为：

$$C_t = C_h \times \frac{I_t}{I_h}$$

式中： C_t ：案例工程当期工程含税造价或单位造价；

C_h ：案例工程编制期含税造价或单位造价；

I_t ：当期现行工程造价指数；

I_h ：编制期工程造价指数。

根据广东省建设工程标准定额站（粤标定）官方发布，整理 2024 年 8 月—2025 年 12 月的月度造价指数+环比，含房屋建筑、市政基础设施两类，数据来源为粤标定官方通知与权威行业发布。结合《关于发布



我省房屋建筑工程和市政基础设施工程人工价格指数和台班价格指数的通知》（粤标定函〔2022〕117号）相关规定执行。工程造价指数请结合《关于发布 2019 年 3 月至 2022 年 10 月我省房屋建筑和市政基础设施工程造价指数与材料价格指数的通知》（粤标定函〔2022〕208 号）相关规定执行。

经查当期 2025 年 12 月广东省房屋建筑工程、市政基础设施工程人工价格指数、材料价格指数、台班价格指数及工程造价指数，以及城市轨道交通工程人工价格指数、台班价格指数发布的市政基础设施工程的工程造价指数为 95.39。

编制期工程造价指数 2024 年 8 月广东省房屋建筑工程、市政基础设施工程人工价格指数、材料价格指数、台班价格指数及工程造价指数，以及城市轨道交通工程人工价格指数、台班价格指数发布的市政基础设施工程的工程造价指数为 101.03。

案例工程围墙当期工程含税造价

$$=2383464.01 \times \text{价格变动指数}$$

$$=2383464.01 \times 101.03 / 95.39$$

$$=2,250,407.00 (\text{取整})$$

B. 前期及其他费的确定

表5-7 前期费用及其它费用计算表

序号	工程费用名称	计费基数	费率		计费依据
			含税	扣税	
1	建设单位管理费	建安工程费	0.58%	0.58%	财政部 财建[2016]504 号
2	工程监理费	建安工程费	1.30%	1.23%	参考发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计委环保总局计价格(2002)125 号
4	前期工作咨询费	建安工程费	0.10%	0.09%	参考计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	建安工程费	2.40%	2.26%	参考计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计价格(2002)1980 号
	小计		4.44%	4.22%	

$$\text{前期费用 (含税)} = \text{工程造价 (含税)} \times \text{费率 (含税)}$$



$$=2,250,407.00 \times 4.44\%$$

$$=99,918.00(\text{元})$$

前期费用（不含税）=工程造价（含税）×费率（不含税）

$$=2,250,407.00 \times 4.22\%$$

$$=94,967.00(\text{元})$$

C. 资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 3 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 11 月 20 日（评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率，1 年期 3.00%，5 年期 3.50%，采用插入法，经计算确定 3 年期利率为 3.25%，以建安工程造价、前期及其他费等总和为基数按照资金均匀投入计取。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

$$= (2,250,407.00 + 99,918.00) \times 3 \times 3.25\% \div 2$$

$$=114,578.00(\text{元})$$

D. 投资利润的确定

因本次以房地分估来评估该部分资产的市场价值，故可考虑委托方建造相关资产的投资利润。

根据《房地产估价规范》，利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，由于本次项目评估对象较特殊且仅为房屋建筑物类资产，中国公开市场上没有单纯房屋（不含地）投资利润，故本次投资利润的内涵包括了土地在内的房地产投资利润。经估价人员现场调查同时结合花顺 iFind 提供的相关数据，佛山市同类用房不含税平均投资利润率约为 8%。

投资利润=[建安工程造价（含税）+前期费用及其他费（含税）]×



利润率

$$\begin{aligned} &=(2,250,407.00+99,918.00)\times 8\% \\ &=188,026.00(\text{元}) \end{aligned}$$

E. 可抵扣增值税的确定

本次评估采用增值税计价方法计算待估房屋建筑物类资产的建安工程造价，则建安工程造价可以抵扣的增值税率按 9% 计算；前期费用中建设单位管理费、基础设施配套费、防空地下室易地建设费不能抵扣增值税项，除建设单位管理费、基础设施配套费、防空地下室易地建设费外其他前期费用可抵扣的增值税率按 6% 计算。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+建安工程造价×(含税前期费率-不含税前期费率)

$$\begin{aligned} &=2,250,407.00/1.09\times 9\%+2,250,407.00\times (4.44\%-4.22\%) \\ &=190,764.00(\text{元}) \end{aligned}$$

F. 重置全价的确定

重置全价(不含税)=建安工程造价(含税)+前期及其他费(含税)
+资金成本+投资利润-可抵扣增值税

$$\begin{aligned} &=2,250,407.00+99,918.00+114,578.00+188,026.00-190,764.00 \\ &=2,462,165.00(\text{元})(\text{取整}) \end{aligned}$$

2) 成新率的确定

该构筑物为混凝土结构，耐用年限为 30 年，建成于 2024 年 8 月，至评估基准日已使用 1.42 年。

评估人员通过对现场勘察，该构筑物基础稳定，局部破损、损坏的现场，无明显不均匀沉降情况，可正常使用，综合判定尚可使用 29 年。

则：

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$



$$=1.42 / (1.42 + 29) \times 100\%$$

$$=95\%$$

3) 评估值的确定

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

$$= 2,462,165.00 \times 95\%$$

$$= 2,339,057.00 \text{ (元) (取整)}$$

(二) 设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，账面原值为 732,109,067.97 元，账面净值为 691,139,421.02 元。评估基准日账面价值如下表：

表5-8 设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	设备类合计	732,109,067.97	691,139,421.02
2	固定资产-机器设备	722,361,339.90	683,318,065.99
3	固定资产-车辆	1,226,233.88	759,618.00
4	固定资产-电子设备	8,521,494.19	7,061,737.03

2. 资产概况

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

A. 机器设备：共计 13,472 项，主要为柴油发电机、干式变压器、机柜、冷冻水精密空调等设备。截至评估基准日，设备均正常使用。

B. 车辆：共计 6 辆，包括别克牌 SGM6521UBA2 车、哈弗牌 CC6460AZ00A 车、博赫尔电动保洁车等，截至评估基准日车辆手续齐全、正常使用。

C. 电子设备：共计 971 项，主要为电脑、西沃工业除湿机、监控设



备及办公桌办公椅等，截至评估基准日，设备均正常使用。

账面值构成中包括设备购置费、安装调试费等。

公司设备管理制度健全，制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同，分别制定有定期巡检制度，各项强制性检修保养制度健全并建有与之相应的考核办法。对重要设备的购置、运行、检修、更换零部件以至报废处理实行跟踪管理，保证设备运行的良好环境。

截至评估基准日，评估范围内各设备运营正常，维护保养良好。

3.评估过程

(1) 清查核实工作

1) 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2) 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3) 设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；



调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估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。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

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

（1）机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

1) 国产机器设备重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A. 购置价

国产设备购置价格的选取主要通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、



运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C. 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

D. 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

E. 前期及其他费

其他费包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费标准，结合本身设备特点进行计算。取费标准见下表：

表5-9 前期及其他费表

序号	项目	取费基础	前期及其他费		依据
			含税	不含税	
1	建设单位管理费	建安工程费	0.58%	0.58%	财政部 财建[2016]504号



2	工程监理费	建安工程费	1.30%	1.23%	参考发改价格(2007)670号
3	环境评价费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计委环保总局计价格(2002)125号
4	前期工作咨询费	建安工程费	0.10%	0.09%	参考计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程费	2.40%	2.26%	参考计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程费	0.03%	0.03%	参考计价格(2002)1980号
	小计		4.44%	4.22%	

前期及其他费(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×
含税费率

前期及其他费(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)
×不含税费率

F. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一,其生产能力受企业整体建设运行制约,所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期,其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月公布的贷款市场报价利率计算,资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

G. 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定,对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费等涉及的增值税。

2) 机器设备成新率

对机器设备的成新率,参照设备的经济寿命年限,并通过现场勘察



设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的确定

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

(2) 运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

$$\text{重置全价(不含税)} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照等杂费} - \text{可抵扣的增值税}$$

$$\text{可抵扣增值税额} = \text{购置价} / 1.13 \times 13\%$$

A. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应



应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 增值税率) × 10%

C. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 车辆成新率

(3) 电子设备评估

1) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

重置全价 (不含税) = 购置价 - 可抵扣的增值税



可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2) 电子设备成新率

成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

5. 评估结果及评估增减值原因的分析

(1) 评估结果

表5-10 设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	设备类合计	732,109,067.97	691,139,421.02	801,652,768.00	753,564,371.00	9.50	9.03
2	固定资产-机器设备	722,361,339.90	683,318,065.99	791,958,139.00	744,852,007.00	9.63	9.01
3	固定资产-车辆	1,226,233.88	759,618.00	1,203,600.00	1,023,397.00	-1.85	34.73
4	固定资产-电子设备	8,521,494.19	7,061,737.03	8,491,029.00	7,688,967.00	-0.36	8.88

具体评估结果详见机器设备评估明细表、电子设备评估明细表、车辆评估明细表。

(2) 评估增减值原因分析

1) 机器设备

机器设备评估原值增值的主要原因一是项目整体待摊费用包含在建筑账面值中，设备账面值未包含待摊费用，评估按规定分别计算了前期费用和资金成本，二是部分设备的市场价格变化；评估净值增值的主要原因是评估原值增值。

2) 车辆

车辆评估原值减值的主要原因是车辆更新换代较快，购置价格下降。评估净值增值的主要原因是企业的折旧年限较评估使用的经济适用年限短。

3) 电子设备



电子设备评估值原值减值的主要原因是部分设备市场购置价格下降。评估净值增值的主要原因是企业的折旧年限较评估使用的经济适用年限短。

6.评估案例——国内设备案例一：柴油发电机设备(机器设备评估设备明细表序号 10610)

设备名称：柴油发电机设备

规格型号：持续功率 COP1600kw/PRP1820KW

设备成套供应厂家：华北利星行机械（北京）有限公司

购置日期：2025年6月30日

启用日期：2025年6月30日

账面原值：2,370,204.24元

账面净值：2,295,147.78元

（1）设备概况

主要技术参数

机组品牌：卡特彼勒

持续功率：1600KW

柴油机型号：3516B

发电机型号：SR500

发电机组额定功率@0.8pf：2000kVA

带风扇的发电机组额定功率：1600eKW

频率：50Hz

转速：1500rpm

（2）设备重置全价的确定

具体各项取费及计算过程见下表：

1)购置价



通过向厂家询价、查询企业近期同类设备的采购价格综合分析确定购置价，确定评估基准日柴油发电机设备（含进风百叶窗、防雨帽）价格为含税 2,678,330.80 元。

2) 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

本设备购置价已包含运杂费，不再单独计取运杂费。

3) 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

本设备基础价值已体现在构筑物中，设备处不再考虑基础费用。

4) 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

本设备购置价已包含安装调试费，不再单独计取安装调试费。

5) 前期及其他费

其他费包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费（含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+



装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×含税费率

前期及其他费(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费)×不含税费率

计算结果见重置全价计算表。

6) 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一,其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、其他设备等)运行制约,所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期,其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年12月公布的贷款市场报价利率计算,资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+装置性材料费及领用工程材料器具费+其他费+前期及其他费(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

计算结果见重置全价计算表。

7) 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定,对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费等涉及的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价格÷(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费+基础费)÷(1+9%)×9%+前期及其他费(含税)-前期及其他费(不含税)

计算结果见重置全价计算表。

8) 单台设备重置全价



重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税。计算结果见下表：

表5-11 重置全价计算表

序号	项目	取费基数及计算公式	费率	金额（元）
A	单台设备购置价（含税）			2,678,330.80
B	运杂费	A×费率		
C	安装调试费	A×费率		
D	基础费	A×费率		
E-01	前期及其他费(含税)	(A+B+C+D)×含税费率	4.44%	118,918.00
E-02	前期及其他费(不含税)	(A+B+C+D)×不含税费率	4.22%	113,026.00
F	资金成本	(A+B+C+D+E-01)×F-01×F-02/2		136,366.00
F-01	合理工期(年)		3	
F-02	贷款利率	1 年期贷款利率	3.25%	
G	单台设备重置全价(含税)	A+B+C+D+E -01+F		2,933,614.80
H	可抵扣增值税金额			314,019.00
H-01	可抵扣的设备购置价增值税	A/(1+费率)×费率	13%	308,126.55
H-02	可抵扣的设备建安工程费增值税	(B+C+D)/(1+费率)×费率	9%	0.00
H-03	可抵扣的前期及其他费增值税	前期费含税-前期费不含税		5,892.00
I	单台设备重置全价(不含税)	G-H		2,619,595.80

（3）成新率的确定

该柴油发电机设备于 2025 年 6 月 30 日投产，截至评估基准日已运行 0.50 年，目前该设备运转正常。

评估小组通过现场实地勘查设备状况，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等均在出厂设计范围，经向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况，通过分类判定各部位使用状况，根据以上勘查结果，确定该设备尚可使用 15.00 年。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &= 15.00 / (0.50 + 15.00) \\ &= 97.00\% \end{aligned}$$

（4）评估值的确定

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



$$=2,619,595.80 \times 1.00 \times 97.00\%$$

$$=2,541,008.00 \text{ (元)}$$

7.评估案例——车辆案例奔驰汽车(车辆评估明细表序号 6)

(1) 车辆概况

设备名称：奔驰汽车

车辆牌号：粤 E3T9Q0

规格型号：FA6542A

生产厂家：福建奔驰汽车有限公司

购置时间：2025 年 8 月 5 日

启用时间：2025 年 8 月 5 日

账面原值：535,785.44 元

账面净值：501,852.36 元

表5-12 主要技术参数

级别	大型车	车身型式	两厢
座位数	7	长 X 宽 X 高 (mm)	5370X1928X1920
轴距 (mm)	3430	前/后轮距 (mm)	1666/1646
油箱容积 (L)	70	整备/总质量 (KG)	2600/3100
发动机型号	274 920	排量 (L)	2.0
气缸容积(cc)	1991	进气形式	涡轮增压
气缸排列形式	L	汽缸数(个)	4
最大马力 (ps)	211	功率 (KW)	155
功率转速 (rpm)	5500	扭矩 (N.m)	350
燃油类型	汽油	燃油标号	95#
供油方式	直喷	发动机位置	前置

(2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

1)购置价：经查询当地汽车市场销售信息、汽车之家网等近期车辆市场价格资料，确定该型号车辆评估基准日含税购置价 539,800.00 元。

2)车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的 10%，即购置税



$$= \text{含税购置价} \div 1.13 \times 10\% = 47,770.00 \text{ (元)}$$

3) 新车注册上牌费等其他费

经调查，本地区新车注册上牌其他费约 300.00 元。

4) 可抵扣增值税额

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税额} &= \text{含税购置价} \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 62,101.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5) 重置全价

6) 重置全价 (不含税) = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费等其他费 - 可抵扣增值税额

$$\begin{aligned} &= 539,800.00 + 47,770.00 + 300.00 - 62,101.00 \\ &= 525,769.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

1) 行驶里程成新率

该车已行驶里程为 11,039.00 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：
行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$
= 98.00%

2) 年限法成新率

该车经济耐用年限为 15.00 年，2025 年 8 月 5 日投入使用，至评估基准日已使用 0.41 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济耐用年限}) \times 100\% \\ &= 97.00\% \end{aligned}$$

3) 车辆特殊情况调整系数 a



对待估车辆进行必要的勘察鉴定，确定车辆特殊情况调整系数 a。

本次评估对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项。

$$\begin{aligned} \text{即：成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a \\ &= 97.00\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 525,769.00 \times 97.00\% \\ &= 509,996.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

8. 评估案例——电子设备案例彩色数码复合机（电子设备评估明细表序号 37）

(1) 设备概况

设备名称：彩色数码复合机

规格型号：HP E78523dn 5QJ81A A3

生产厂家：惠普

购置日期：2025 年 6 月 30 日

启用日期：2025 年 6 月 30 日

账面原值：10,645.13 元

账面净值：8,959.67 元

主要技术性能参数如下：

彩色打印速度 23 页/每分钟

黑白打印速度 23 页/每分钟

产品重量 77.8kg

产品尺寸 长 566cm 宽 646cm 高 848cm

打印功能 自动双面

复印功能 彩色手动单页复印



基础功能 打印 复印 扫描

扫描功能 自动双面

机器类型 彩色激光

支持页宽 A3 A4

(2) 设备重置全价的确定

评估人员根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的该规格型号的设备市场价格为 11,899.00 元/台(含税)。

可抵扣增值税额=含税购置价÷(1+13%)×13%=1,369.00 元

重置全价(不含税) = 11,899.00-1,369.00=10,530.00 元(取整)

(3) 成新率的确定

评估人员根据设备的现实状况，参照“电子设备经济寿命年限参考表”确定该设备的经济使用年限为 6.00 年。该设备于 2025 年 6 月 30 日投入使用，已使用年限为 0.50 年，尚可使用 6.00 年，则：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+实际已使用年限)×100%
=92.00%

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×数量×成新率
=10,530.00×1.00×92.00%
=9,688.00 (元)。

三、在建工程

纳入评估范围内的在建工程主要为在建土建工程和工程物资。

(一)在建工程-土建工程

1.概述

本次评估范围内的在建工程-土建工程共计 1 项，为 A3 数据中心单



主体工程及 A3 数据中心装修，账面价值为 484,539,478.24 元。

A3 数据中心建设项目工程开工日期为 2020 年 12 月 31 日，截至评估基准日，A3 数据中心建设项目正在进行主体装修、改造的施工过程中，工期正常。其中主体工程—A3 数据中心单体建筑已取得粤（2025）佛高不动产权第 0026261 号不动产权证，建筑面积 43010.15 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。取得房产证的房产明细如下：

表5-13 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-3 数据中 心	粤（2025）佛 高不动产权第 0026261 号	广东省佛山市高 明区荷城街道海 丰街 39 号	工业用地/数 据中心	43,010.15	2070/12/1

2. 评估依据

- （1）建设工程施工合同、工程结算。
- （2）在建工程明细账及付款凭证。
- （3）企业提供其他相关资料。

3. 评估过程

（1）核查原始资料

获取在建工程评估申报明细表，与总账、明细账和会计报表数进行核对，对委托方提供的在建工程评估明细表所列范围进行核实产权，对申报表内容有疑问之处重点记录，待现场核实。

（2）现场勘察及基础材料收集

收集在建工程建设相关审批手续及施工合同、工程预算等相关资料，了解在建工程的投资规模、投资期限、建造方式、开工与竣工时间等。根据被评估单位提供的在建工程评估明细表所列项目，在该公司的有关人员配合下评估人员对在建工程进行实地勘测，记录工程的施工内容及完工程度。



(3) 测算在建工程评估值。根据委估在建工程的特点选择评估方法，确定在建工程的评估值。

(4) 整理汇总、编写在建工程的资产评估说明。

4. 评估方法

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。对于尚未完工的工程项目，开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

纳入本次评估范围内在建工程，账面价值主要反映为材料费、设计费、管理费及施工工程费。经现场清查核实，账面价值中已包含贷款利息，故此本评估以清查核实后的账面值确定评估值。

5. 评估结果及增减值原因分析

在建工程-土建工程账面价值为 484,539,478.24 元，评估值为 484,539,478.24 元，评估无增减值。

(二) 在建工程-工程物资

本次评估范围内的在建工程-工程物资共计 3 项，主要为 PDU、电脑主机，账面价值为 11,815.92 元。

被评估单位在建工程-工程物资采用实际成本核算，包括（购置价以及其他合理费用）。评估人员核对了相关的合同及购货发票；对于在建



工程-工程物资，由于其购入的时间较短，账面列示的成本能够基本反映其市场价值水平，故此次评估中以核实后的账面价值确定其评估值。

经上述评估，在建工程-工程物资的账面值 11,815.92 元，评估值为 11,815.92 元，无评估增减值。

(三)在建工程—评估结论

经上述评估，在建工程的账面值 484,551,294.16 元，评估值为 484,551,294.16 元，无评估增减值。

四、无形资产

截至评估基准日，纳入评估范围内的无形资产主要 1 宗国有土地使用权和企业自研取得的 11 项专利权。

(一)土地使用权

1.评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为企业申报的 1 宗土地使用权，面积为 87,272.13 平方米。原始入账价值为 67,484,191.33 元，账面净值为 60,623,298.65 元。原始入账价值为企业历史取得成本。

2.评估对象概况

(1) 土地登记状况

企业于 2025 年 7 月 9 日办理了土地登记手续，取得了该宗地的不动产权证书，根据该证记载：

编号：粤 2025 佛高不动产权第 0026263 号

权利人：广东润惠科技发展有限公司

共有情况：单独所有

坐落：佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北



不动产单元号：440608001009GB02457W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：87272.13 m²

使用期限：2020年12月02日起2070年12月01日止

权利其他状况：无

附记：1、本宗地工业用地，建筑物共用宗地，不得单独处置和转让。

2、原证号：粤(2023)佛高不动产权第0027285号；3、2023年6月28日已办理A-2数据中心的首次登记。4、本次办理：A-1数据中心、A-3数据中心、快速反应中心、南门卫房、东门卫房的首次登记。

登记机构：佛山市自然资源局。

填发日期：2025年7月9日

编号：NO.D44363315380

现场勘查：该宗地四至界限为东至海华路、南为丽中路、西临海江街、北临其他宗地。

(2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。

待估宗地的土地使用权属于广东润惠科技发展有限公司。土地性质为出让，企业取得该宗地的时间为2020年12月2日；该宗地土地使用权终止日期为2070年12月1日，至评估基准日2025年12月31日，剩余土地使用年限为44.92年。

于评估基准日时点，待估宗地未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利，也未设定相邻关系权利。



(3) 土地利用状况

待估宗地的利用现状为：宗地内建设有 A2 数据中心单体、快速反应中心单体、A1 数据反应中心单体、110KV 变电站、东南门门房，现状地上物建筑面积合计 109,981.00 平方米，土地总面积为 87272.13 平方米，现状容积率 1.75，规划容积率为高于 3 不低于 1.69，地上规划建设二期。

待估宗地的利用条件：规划利用是工业用地；遵循合法原则条件下最佳利用是工矿仓储用地；无利用限制；作为工矿仓储用地未发现利用缺陷。

3. 评估程序

(1) 收集资料及准备

根据企业提供的无形资产 - 土地使用权评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看不动产权证、土地使用权出让合同等；收集土地评估所需的其他资料等。

(2) 实地查勘

根据账表相符的明细表进行现场查勘。对每一评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

(3) 市场调查

根据评估对象的特点，评估人员进行有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4) 评估作价

在实施了上述调查和勘察程序的基础上，根据待估宗地的具体情况，



采用适宜的评估方法进行评估作价，并撰写有关说明。

4.评估方法

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

A.市场比较法：评估对象位于广东省佛山市高明区荷城街道区域范围内，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

B.基准地价系数修正法：评估对象位于广东省佛山市高明区荷城街道办事处基准地价覆盖范围内，该地于2024年11月对外公布了《佛山市高明区2024年国有建设用地基准地价更新成果汇编及应用指南》，评估人员到当地国土部门走访和调研能够获取当地基准地价对应的修正体系，具备采用基准地价系数修正法的条件，因此本次估价选用基准地价系数修正法进行评估。

2) 不适宜采用的方法及理由

A.成本逼近法：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

B.收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极



少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

C.假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

基准地价系数修正法是指利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

5.评估过程

（1）地价定义

根据委托人及土地使用权人提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地土地登记用途及设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限及设定年限、土地利用条件和使用权类型等情况状况设定如下：

1)土地用途设定

待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工矿仓储用地，依据《土



地利用现状分类》(GB/T21010-2017),本次评估设定用途为工业用地。

2) 开发程度设定

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气)、宗地红线内“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)地上有建筑物及场地平整。由于宗地红线内“五通”成本已在地上房屋建筑物类资产进行评估作价,为避免评估资产重复,根据此次评估目的,设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气)和宗地红线内“场地平整”。

3) 土地使用年限设定

根据土地使用证,待估宗地评估基准日设定为 2025 年 12 月 31 日,土地使用权终止日期为 2070 年 12 月 01 日,至评估基准日剩余使用年期为 44.92 年,故本次评估设定使用年限为 44.92 年。

4) 土地利用条件说明

截至评估基准日,待估宗地现状容积率为 1.75,本次评估过程中,评估人员查询该宗土地出让信息,取得该宗土地的规划容积率为不高于 3,不低于 1.69,故本次评估按规划最高容积率设定容积率为不高于 3。

5) 使用权价格类型

待估宗地于评估基准日时点权利类型和性质为:国有建设用地使用权出让,故本次评估土地使用权类型设定为国有建设用地使用权出让。

综上,待估宗地地价定义为:待估宗地在公开市场条件下、于 2025 年 12 月 31、规划利用条件下、设定开发程度为宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气)和宗地红线内“场地平整”、设定容积率为不高于 3、设定用途为工业用地、使用年限为 44.92 年的国有土地使用权出让价格。



(2) 地价影响因素分析

1) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

A. 地理位置与自然状况

a. 地理位置

佛山地处广东省中部、珠三角腹地，位于东经 113°06'，北纬 23°02'。毗邻港澳、东接广州、南邻中山，与广州共同构成“广佛都市圈”，大力推进广佛同城化合作，打造国际大都市区，是珠江三角洲城市之一、粤港澳大湾区重要节点城市。

b. 自然环境

佛山气候温和，雨量充沛，四季如春，属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 23.2°C，自古就是富饶的鱼米之乡。

珠江水系中的西江、北江及其支流贯穿佛山全境，属典型的三角洲河网地区。

c. 行政区划与人口状况

佛山前身为管辖珠江三角洲的粤中行署、佛山专区。截至目前，佛山市辖 5 个市辖区：禅城区、顺德区、南海区、三水区、高明区。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，佛山市常住人口为 9498863 人。是我国 14 个特大城市之一。全市常住人口与 2010 年第六次全国人口普查的 7194311 人相比，十年共增加 2304552 人，增长 32.03%，年平均增长率为 2.82%。

d. 城市交通条件及基础设施状况

佛山市城市交通条件及基础设施状况较好，截至目前汽车客运站共



计 13 处，铁路火车站设有佛山站和三水站，佛山沙堤机场位于佛山市西北 7 千米处，毗邻广州、中山、江门、肇庆、开平等大中小城市和顺德区，来往交通便利。

佛山市首条开通运营的地铁线路是广佛线。于 2010 年启用魁奇路站至西朗站段，于 2014 年底启用西朗站至燕岗站，二期（魁奇路站至新城东站）于 2016 年底开通，燕岗站-沥滘站段预计于 2018 年年底开通。

兴建地铁 2 号线、地铁 3 号线的规划已获国务院审批通过，两项目总投资 498.1 亿元。两条线路沿途的车站位置已基本确定，其中，2021 年 12 月 28 日，佛山地铁 2 号线开通运营。

佛山市内公共汽车公司主要是粤运公交、佛广交通、顺德公交、新力公交、恒通公司、鸿运公交、宏明公交、广明公交、三水运发公交、国鸿公交。

B. 土地市场状况、土地管理及地价政策

积极推进征地制度改革，合理确定土地征收补偿标准，逐步建立有利于节约集约用地的征地价格形成机制；健全和完善土地协议出让和招标拍卖挂牌出让制度，发挥地价杠杆调控作用，规范经营性基础设施用地地价管理，提高工业用地出让最低价标准，规范土地出让价格；严格执行闲置土地处置政策，对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价，促进闲置土地盘活利用。

加强划拨用地管理，严格控制划拨用地范围，全面推进国有土地有偿使用。明晰土地产权，规范土地市场，培育各类土地中介服务组织，健全土地收益分配机制，鼓励土地合理流转，推进土地资源的市场化配置。

C. 产业政策



深入推进供给侧结构性改革，优化营商环境，推动产业转型升级。
全县经济运行总体平稳，稳中有进，各项经济指标形势转好，经济高质量发展取得一定成效。

D.城市规划和发展目标

城市性质：粤港澳大湾区重要节点城市、国家历史文化名城

核心功能：全国先进制造业基地、国际科技创新中心承载地

总愿景：制造创新中心、岭南魅力名城

时间节点：

2025：基本建成大湾区节点城市、制造业转型标杆

2030：再造一个新佛山，经济总量翻番

2035：基本实现现代化，建成安全繁荣开放的美丽佛山

2050：综合实力达国际先进，建成高品质现代化都市

空间规划格局

市域主格局：一主两副七组团

一主：禅桂新中心城区

两副：顺德副中心、三水高明副中心

七组团：狮山、北滘、大良、容桂、西樵、乐从、三水新城

中心城区：一核三心、双轴多片

重点战略区：环两江先行区（西江+北江），打造城乡协调、绿色经济、岭南水乡文旅高地

产业空间：保障 450km²工业用地，54 个万亩、44 个千亩工业集聚区

核心发展目标（2026-2035）

产业与创新（制造强市）：

目标：制造创新中心，新质生产力引领



路径：三箭齐发——传统产业焕新、新兴产业聚势、未来产业培育

抓手：智改数转全覆盖、一区一园一城科创平台、500+中小企业数字化转型

广佛同城与湾区枢纽：

目标：广佛全域同城，打造轨道上的大湾区

交通：两主四辅铁路枢纽（佛山西/佛山站为主）；地铁3号线贯通、4/11/2号线二期推进

时效：广佛核心区30分钟、大湾区主要城市1小时、全国主要城市3-4小时通达

城乡与生态（美丽佛山）

生态红线： $\geq 323.06\text{km}^2$ ；永久基本农田 ≥ 24.66 万亩

城镇开发边界： $\leq 1590.44\text{km}^2$ ；单位GDP建设用地下降

2) 区域因素

A. 区域概况

估价对象位于佛山市高明区荷城街道。

该区域属于工业组团，区域内基础设施状况相对较好，属于成熟工业聚集区域，经济开发潜力较好，环境质量一般。

B. 交通条件

待估宗地所在的区域内路网较好，交通较便捷。

C. 产业聚集程度

所在区域为工区片区，工业集聚程度高。

D. 基础设施条件

待估宗地所在区域的基础设施条件情况如下：

① 通路

区域交通条件已经述及。



②供电

待估宗地周边供电主要由国家电网保障，双回路供电，综合分析供电保障率 98%以上。

③通讯

区域内待估宗地附近市政通讯网主要由电信、移动、联通公司保障。区域内全部开通了程控电话，市话普及率 98%以上；通讯线路基本通畅，通讯质量较优。

④通上水

评估对象周边上水主要由市政供水公司供应，综合分析保障率约 95%。

⑤通下水

评估对象周边下水主要由市政排水公司保障，综合分析保障率约 95%。

E.环境条件

区域内待估宗地附近居民素质、社会治安等综合评价较优；工业区内有一定污染，自然环境一般。

综上所述，待估宗地所处区域条件较好，交通条件较优越，环境条件一般，产业集聚程度优，适宜工业企业的发展。

3)个别因素

估价对象位于佛山市高明区荷城街道；土地总面积为 87,272.13 平方米，容积率小于 2；土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；估价对象临海华路、丽中路、海江街；宗地形状规则；地形平坦；地势适中；地基承载力好，宗地内基础设施条件为“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)及场地平整。

综上所述，待估宗地宗地位置较优，宗地实际用途与土地证载用途



相符，可以持续利用；待估宗地形状规则，三面临路，临路条件优，地质地形条件较优；综合评价影响待估宗地地价的个别因素条件较优。

（3）评估原则

1) 合法原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2) 供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地评估时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4) 替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服



务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5) 变动原则

评估过程中评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(4) 市场比较法评估过程

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其基本公式如下：

待估宗地价格 = 可比实例交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

1) 选取可比实例

① 本次交易实例主要通过以下途径获得

A. 查阅政府有关部门关于土地使用权交易的申报登记资料；

B. 查阅各种报刊、网站上关于土地使用权租售、改制、抵押等的信息；

C. 查访土地使用权交易经办人，了解多方信息；



D.同行之间相互提供的信息资料。

② 选择可比实例应该符合下列条件

E.可比实例应与评估对象在同一地区或是处于同一供求范围内的类似地区；

F.可比实例应与评估对象的用途相同；

G.可比实例的规模与评估对象的规模相当；

H.可比实例的成交日期与评估基准日接近；

I.可比实例与评估对象的评估目的吻合；

J.可比实例的成交价格是正常的成交价格或能够修正为正常成交价格。

③ 本次评估选择以下三个可比实例

根据上述选择可比实例的要求，在符合条件的交易信息中，筛选出与本次待估宗地属同一供需圈、条件类似的三宗国有土地使用权交易实例作为可比实例，本次评估选择三个可比实例如下：

实例一：佛山市冠亚机械设备有限公司项目

该实例位于山东省佛山市高明区荷城街道丽中路以北、海天大道以西，建设用地面积为 18,740.57 平方米，用途为工业用地。宗地红线外六通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）及红线内场地平整，宗地土地利用情况正常；2025 年 10 月 29 日正常挂牌出让 50 年期国有土地使用权，成交价为 1,574.16 万元（折合地面单价 840 元/m²），竞得人为佛山市冠亚机械设备有限公司。

实例二：佛山高明荷城万洋众创城科技有限公司

该实例位于山东省佛山市高明区荷城街道丽中路以北、海天大道以西，建设用地面积为 122,381.59 平方米，用途为工业用地。宗地红线外六通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）及红线内场地平



整；宗地土地利用情况正常；2024年12月23日正常挂牌出让50年期国有土地使用权，成交价为10,279.92万元（折合地面单价840元/m²），竞得人为佛山高明荷城万洋众创城科技有限公司。

实例 C：佛山高明荷城万洋众创城科技有限公司

该实例位于广东省佛山市高明区荷城街道丽中路以北、海天大道以西，建设用地面积为48,876.44平方米，用途为工业用地。宗地红线外六通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）及红线内场地平整；宗地土地利用情况正常；2024年12月23日正常挂牌出让50年期国有土地使用权，成交价为4,105.36万元（折合地面单价840元/m²），竞得人为佛山高明荷城万洋众创城科技有限公司。

2) 比较因素的选择

根据本次待估宗地和可比实例的特点，本次评估比较因素选择主要有交易情况、交易日期、区域因素和个别因素。其中区域因素选择：地理位置和繁华程度、交通便捷程度、基础设施完善程度、区域环境、公共配套设施完善程度、周围土地用地状况；个别因素选择：距商业中心距离、宗地临街宽度、宗地进深、人口密度、临路状况、容积率、土地面积（平方米）、土地形状、地质条件、水文条件、地势、规划限制、他项权利状况。

3) 编制因素条件说明表

根据上述选择的比较因素，待估宗地和可比实例的各因素条件说明如下表：

表5-14 比较因素条件说明表

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）	待估	840.00	840.00	840.00
土地用途	工业用地	二类工业用地	二类工业用地	二类工业用地
交易情况	正常	正常	正常	正常



交易方式		出让	出让	出让	出让	
交易日期		2025/12/31	2025/10/29	2024/12/23	2024/12/23	
土地剩余使用年限(年)		44.92	50	50	50	
区域因素	交通便捷程度	距货物集散地(车站、码头、机场)距离	距佛山西站货物集散地(车站、码头、机场)距离较近	距佛山西站货物集散地(车站、码头、机场)距离较远 20 公里	距佛山西站货物集散地(车站、码头、机场)距离较远 20 公里	
		距区域主干道距离	距离广州绕城高速 1 公里	距离广州绕城高速 3 公里	距离广州绕城高速 3 公里	
	工业成熟度	产业集聚程度	产业集聚程度一般	产业集聚程度一般	产业集聚程度一般	产业集聚程度一般
		产业配套程度	产业集聚程度优	产业集聚程度优	产业集聚程度优	产业集聚程度优
	基础设施状况		供水、排水、供电、通讯、供燃气、道路平整基础设施状况较好	供水、排水、供电、通讯、供燃气、道路平整基础设施状况较好	供水、排水、供电、通讯、供燃气、道路平整基础设施状况较好	供水、排水、供电、通讯、供燃气、道路平整基础设施状况较好
	环境状况	污染物排放及治理状况	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般
		距危险设施或污染源的临近程度	距危险设施或污染源的临近程度一般	距危险设施或污染源的临近程度一般	距危险设施或污染源的临近程度一般	距危险设施或污染源的临近程度一般
		自然条件	自然条件较优	自然条件较优	自然条件较优	自然条件较优
	区域规划利用方向		与区域规划方向一致	与区域规划方向一致	与区域规划方向一致	与区域规划方向一致
	个别因素	临路状况		三面临路, 临路状况较好	三面临路, 临路状况较好	三面临路, 临路状况较好
容积率		1	1	1	1	
面积		87272.13	18740.57	122381.59	48876.44	
形状		较规则	较规则	较规则	较规则	
地质条件		较好	较好	较好	较好	
水文条件		较优	较优	较优	较优	
地势		较优	较优	较优	较优	
规划限制		规划无限制	规划无限制	规划无限制	规划无限制	
他项权利状况		无他项权利	无他项权利	无他项权利	无他项权利	

4) 编制比较因素条件指数表

针对待估宗地与可比实例各种因素条件, 编制比较因素条件指数的



有关说明如下:

①规划用途

待估宗地和各比较案例土地用途均为工业用地,故土地用途不作修正。

②交易情况

待估宗地和各比较案例交易情况均为正常,故不作修正。

③交易日期

本次评估基准日为 2025 年 12 月 31 日,比较案例 1 的交易日期与待估宗地交易日期相近,不需修正。案例 2、3 的交易日期均为 2024 年 12 月 23 日,评估基准日与比较案例成交日期存在差异,故需要作修正。

根据《佛山市城市地价动态监测项目 2025 年第四季度成果公布稿》显示,“2023 年第 3 季度起,佛山市城市地价动态监测项目开展优化调整工作,对监测范围、地价区段与监测点进行备案调整。按照新技术要点,已完成 2025 年第 4 季度城市地价动态监测成果。现将城市地价动态监测成果进行公布。”

表5-15 佛山市城市地价动态监测季度地价增长率表

佛山市城市地价动态监测季度地价增长率(环比)				
季度	商服	住宅	工业	综合
2024 年 1 季	-1.19%	-1.71%	3.01%	-1.49%
2024 年 2 季	-2.04%	-0.26%	1.80%	-0.32%
2024 年 3 季	-0.03%	-0.51%	0.51%	-0.43%
2024 年 4 季	-0.60%	-2.43%	2.27%	-2.09%
2025 年 1 季	0.01%	-2.26%	0.98%	-1.93%
2025 年 2 季	-2.15%	-0.21%	-3.41%	-0.52%
2025 年 3 季	-0.18%	-1.38%	-0.93%	-1.25%
2025 年 4 季	-1.30%	-1.15%	0.25%	-1.11%

依据以上文件及数据,对待估宗地及三宗比较案例的交易日期进行修正。得到:



比较案例 2、3 修正系数

$$\begin{aligned} &=(1+2.27\%)\times(1+0.98\%)\times(1-3.41\%)\times(1-0.93\%)\times(1+0.25\%) \\ &=0.9907 \end{aligned}$$

④ 剩余土地使用权年限修正

本次待估宗地评估设定使用年限为 44.92 年，各比较案例均为法定最高使用年限 50 年。待估宗地和各比较案例使用年期不一致，需要进行土地年期修正（即土地尚可使用年限修正）。使用年期修正系数公式如下：

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：

K_2 ——土地使用年期修正系数

r ——土地还原率 4.7% [土地还原率选用安全利率加风险调整值法测算，安全利率选取中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，综合考虑评估基准日土地及房地产市场状况、待估宗地所在地区房地产业务的平均收益状况以及经济发展对土地投资的影响程度等，确定风险调整值，土地还原率按 3.2% 计]

m ——待估宗地设定使用年限（44.92 年）

n ——交易实例使用年限（50 年）

经计算，使用年期修正系数为 0.9706。

⑤ 距货物集散地（车站、码头、机场）距离

待估宗地的地理位置和各比较案例相比，距佛山西站货物集散地较近，繁华程度亦优于各比较案例，故应作修正。本次评估近市中心的为 100，较佛山西站货物集散地较远的为 98。

⑥ 距区域主干道距离

待估宗地距区域主干道较近，交通发达，便捷度优；三宗比较案例



亦交通较发达，道路通达度较优，故本次估价修正三个案例分别为 98。

⑦产业集聚程度

待估宗地及三个可比案例均位于工业用地园区内，产业集聚程度优。

⑧基础设施完善程度

待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）和三个比较案例的基础设施完善程度均为红线外六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施状况较好，故不需要修正。

⑨环境状况

待估宗地和各比较案例污染物排放及治理状况、距危险设施或污染源的临近程度、自然条件等环境状况程度一般，故不作修正。

⑩临路状况

待估宗地和各比较案例临路状况均为三面临路，临路状况较好，故不作修正。

⑪容积率

待估宗地和各比较案例为工业用地，容积率均相对较低，而工业用地容积率对土地价格影响不显著，故不作修正。

⑫土地面积

待估宗地面积 87272.13 平方米，面积对土地利用较为有利，故待估宗地修正系数 100，比较案例 1、3 的面积分别为 18740.57 平方米、48876.44 平方米，面积较小对土地利用影响大，故比较案例面积修正系数为 98、98。比较案例 2 的占地面积为 122381.59 平方米，面积较大，对土地利用无影响，面积修正系数为 100。

⑬土地形状

待估宗地土地形状规则，各比较案例的土地形状均规则，对土地利



用无不良影响，故需要修正。

⑭地质条件

待估宗地和各比较案例均为地质条件较好、地势平坦，无显著差异，故不作修正。

⑮水文条件

待估宗地和各比较案例水文条件均较好，无显著差异，故不作修正。

根据以上比较因素条件指数的说明，编制比较因素条件指数表如下：

表5-16 比较因素条件指数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）		待估	840.00	840.00	840.00	
土地用途		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
交易方式		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100.94	100.94	
土地尚可使用年限（年）		1	0.9706	0.9706	0.9706	
区域因素	交通便捷程度	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100	98	98	98
		距区域主干道距离	100	98	98	98
	工业区成熟度	产业集聚程度	100	100	100	100
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100	100	100	100
		距危险设施或污染源的临近程度	100	100	100	100
		自然条件	100	100	100	100
	区域规划利用方向		100	100	100	100
个别因素	临路状况		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100
	面积		100	98	100	98
	形状		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	水文条件		100	100	100	100
	地势		100	100	100	100
	规划限制		100	100	100	100
	他项权利状况		100	100	100	100



5) 编制比较因素修正系数表

在各因素条件指数表的基础上,进行比较实例各项因素修正,即将待估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较,得到各种因素修正系数,编制比较因素修正系数表如下:

表5-17 比较因素修正系数表

项目			待估/例一	待估/例二	待估/例三	
交易单价(元/平方米)			840.00	840.00	840.00	
土地用途			1.0000	1.0000	1.0000	
交易情况			1.0000	1.0000	1.0000	
交易方式			1.0000	1.0000	1.0000	
交易日期			1.0000	0.9907	0.9907	
土地尚可使用年限(年)			0.9706	0.9706	0.9706	
区域因素	交通便捷程度	距货物集散地(车站、码头、机场)距离	1.0204	1.0204	1.0204	
		距区域主干道距离	1.0204	1.0204	1.0204	
	工业区成熟度	产业集聚程度	1.0000	1.0000	1.0000	
		产业配套程度	1.0000	1.0000	1.0000	
	基础设施状况		1.0000	1.0000	1.0000	
	环境状况	污染物排放及治理状况		1.0000	1.0000	1.0000
		距危险设施或污染源的临近程度		1.0000	1.0000	1.0000
		自然条件		1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划利用方向		1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	临路状况		1.0000	1.0000	1.0000	
	容积率		1.0000	1.0000	1.0000	
	面积		1.0204	1.0000	1.0204	
	形状		1.0000	1.0000	1.0000	
	地质条件		1.0000	1.0000	1.0000	
	水文条件		1.0000	1.0000	1.0000	
	地势		1.0000	1.0000	1.0000	
	规划限制		1.0000	1.0000	1.0000	
	他项权利状况		1.0000	1.0000	1.0000	
比准价格			865	840	857	



经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。

由于三个可比实例的比准价格比较接近，因此本次评估取简单算术平均值作为市场比较法评估宗地单位地价的结果，即：

$$\begin{aligned}\text{待估宗地单位地价} &= (865+840+857) \div 3 \\ &= 854 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{宗地总地价} &= \text{宗地土地面积单价} \times \text{宗地总土地面积} \\ &= 854 \times 87272.13 = 74,530,400.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

委估土地使用权类型为出让，契税和印花税是企业取得土地使用权的必要成本，且委估土地使用权的账面值中已经包含了历史年度缴纳的契税和印花税，不存在免征契税和印花税的情形。故本次评估应考虑契税。

经评估人员调查，该地区契税税率为 3%、印花税税率为 0.05%故本次评估中：

$$\text{契税和印花税金额} = 74,530,400.00 \times 3.05\% = 2,273,200.00 \text{ (元)}$$

$$\text{土地使用权评估总价} = 76,803,600.00 \text{ (元)} \text{ (百位取整)}$$

(5) 基准地价系数修正法评估过程

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在评估基准日价格的方法。

(1) 基准地价成果介绍及内涵：

根据《佛山市高明区 2024 年国有建设用地基准地价更新成果汇编及应用指南》（佛山市自然资源局高明分局 2024 年 11 月发布），根据高明区的实际情况与地价管理需求，本次高明区 2024 年国有建设用地



基准地价更新项目的评估对象为评估范围内相关用地类型的国有建设用地，包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种评估用地类型。本次待估宗地为工业用地。

工业用地基准地价内涵为土地在估价期日 2024 年 6 月 30 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表工矿仓储用地中工业用地在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表5-18 工业用地区片基准地价成果

单位：元/平方米

区片编号	镇街	所在级别	区片价	区片编号	镇街	所在级别	区片价
G-01-001	荷城街道	1	500	G-02-006	更合镇	2	346
G-01-002	荷城街道	1	536	G-02-007	更合镇	2	334
G-01-003	西江新城	1	483	G-02-008	杨和镇	2	388
G-01-004	荷城街道	1	499	G-02-009	杨和镇	2	399
G-01-005	荷城街道	1	470	G-02-010	杨和镇	2	387
G-01-006	西江新城	1	515	G-02-011	明城镇	2	359
G-01-007	西江新城	1	439	G-02-012	明城镇	2	391
G-01-008	荷城街道	1	484	G-02-013	杨和镇	2	358
G-01-009	荷城街道	1	493	G-02-014	西江新城	2	392
G-01-010	西江新城	1	469	G-02-015	荷城街道	2	328
G-01-011	西江新城	1	456	G-02-016	明城镇	2	372
G-01-012	荷城街道	1	465	G-03-001	明城镇	3	315
G-01-013	荷城街道	1	520	G-03-002	更合镇	3	304
G-01-014	西江新城	1	471	G-03-003	明城镇	3	303
G-02-001	杨和镇	2	392	G-03-004	明城镇	3	293
G-02-002	荷城街道	2	377	G-03-005	更合镇	3	305
G-02-003	明城镇	2	375	G-03-006	杨和镇	3	300
G-02-004	荷城街道	2	323	G-03-007	更合镇	3	277
G-02-005	明城镇	2	341	G-03-008	杨和镇	3	284

(2) 基准地价系数修正法计算公式

依据《城镇土地估价规程》与《佛山市高明区 2024 年国有建设用



《佛山市自然资源局高明分局 2024 年 11 月发布），首先分析基准地价对应评估基准日与本次土地评估基准日期间地价变化情况，对基准地价进行期日修正；然后分析待估宗地因素条件与所在区段因素条件平均状况的差异，进行区段综合因素修正；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价个别因素修正和年期修正得到待估宗地地价。即：

$$\text{宗地土地面积单价} = \text{工业区片基准地价} \times \text{工业期日修正系数} \times (1 + \text{工业区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{工业其他个别因素修正系数之和}) \times \text{工业土地剩余使用年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值}$$

(3) 确定待估宗地土地用途、级别及基准地价水平

根据基准地价区片图，查得宗地工业用地区片编号为 G-01-008，位于荷城街道，对应工业区片基准地价为 484 元/平方米。

(4) 确定期日修正系数

本次评估的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，与佛山市高明区 2024 年国有建设用地基准地价更新成果汇编及应用指南所对应的评估基准日 2024 年 6 月 30 日不一致，故需进行期日修正。

表5-19 期日修正系数表

佛山市城市地价动态监测季度地价增长率（环比）				
季度	商服	住宅	工业	综合
2024 年 1 季	-1.19%	-1.71%	3.01%	-1.49%
2024 年 2 季	-2.04%	-0.26%	1.80%	-0.32%
2024 年 3 季	-0.03%	-0.51%	0.51%	-0.43%
2024 年 4 季	-0.60%	-2.43%	2.27%	-2.09%
2025 年 1 季	0.01%	-2.26%	0.98%	-1.93%
2025 年 2 季	-2.15%	-0.21%	-3.41%	-0.52%
2025 年 3 季	-0.18%	-1.38%	-0.93%	-1.25%



2025 年 4 季	-1.30%	-1.15%	0.25%	-1.11%
------------	--------	--------	-------	--------

期日修正系数 $= (1+0.51%) \times (1+2.27%) \times (1+0.98%) \times (1-3.41%) \times (1-0.93%) \times (1+0.25%) = 0.9958$

(5) 工业区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以宗地所在区片 G-01-008 在《工业各区片区域因素总修正幅度表》中的总修正幅度 $\pm 2\%$ ，得到宗地所在区片 G-01-008 因素修正范围值如下：

表5-20 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与高速公路出入口、物流货运站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	33.90%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值 (Q)	26.00%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	15.23%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	14.87%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	10.00%

注:1.工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2.工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素



与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表5-21 工业各区片区域因素总修真幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
G-01-001	±2	G-01-014	±3	G-02-013	±3
G-01-002	±2.5	G-02-001	±7	G-02-014	±2
G-01-003	±3	G-02-002	±5	G-02-015	±4
G-01-004	±3	G-02-003	±4	G-02-016	±2.5
G-01-005	±4	G-02-004	±8	G-03-001	±5
G-01-006	±2	G-02-005	±2	G-03-002	±2.5
G-01-007	±6	G-02-006	±3	G-03-003	±4
G-01-008	±2	G-02-007	±2	G-03-004	±4
G-01-009	±2	G-02-008	±3	G-03-005	±2
G-01-010	±2	G-02-009	±1.5	G-03-006	±2
G-01-011	±2.5	G-02-010	±3	G-03-007	±4
G-01-012	±2	G-02-011	±4	G-03-008	±5
G-01-013	±2	G-02-012	±4	——	——

结合以上因素进行分析对比，根据宗地本身所在区域的实际区域因素条件，其中用地潜力与宗地所在区片 G-01-008 整体区域因素条件不一致，根据修正范围值确定修正值为 0.68%，其余因素与其一致，故不作加减修正，具体修正过程如下：

表5-22 区域因素指数表

区域因素	区片区域因素条件	修正范围
交通条件	区片 G-01-008 区域道路路网密集程度较高，与高速公路出入口、物流货运站距离一般、与港口码头距离较远	0.68%
基本设施状况	区片 G-01-008 区域内市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高	0
环境条件	区片 G-01-008 区域内土地自然条件一般，区域地势与工程地质条件对建筑无不良影响	0
产业集聚效益	区片 G-01-008 产业集聚度较高，周边工业区分布及联系紧密程度较高	0



用地潜力	区片 G-01-008 区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景较好	0
区域因素指数		0.0068

(6)工业其他个别因素修正系数

宗地形状较优，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况好；宗地面积较大。根据《工业用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=(1+2+1)%=4%。

表5-23 工业其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
		(土地面积 $M \geq 100000 \text{ m}^2$)	(土地面积 $50000 \leq M < 100000 \text{ m}^2$)	(土地面积 $10000 \leq M < 50000 \text{ m}^2$)	(土地面积 $5000 \leq M < 10000 \text{ m}^2$)	(土地面积 $M < 5000 \text{ m}^2$)
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(7)容积率修正系数

考虑到国家、广东省和佛山市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际情况，此次基准地价中工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数为 1。

(8)确定土地剩余使用年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 \div (1 + r)^n] \div [1 - 1 \div (1 + r)^N]$$

公式中：

r——土地还原率 4.7%[土地还原率选用基准地价规定还原率]



n ——宗地剩余土地使用年限（44.92 年）

N ——基准地价规定的相应用途土地使用年限（50 年）

经计算，使用年期修正系数为 0.9706。

(9) 确定开发程度修正值

基准地价工业用地设定的“五通一平”具体是指宗地红线外通上水，通下水，通电，通讯，通路及宗地红线内土地平整，“六通一平”具体是指宗地红线外通上水，通下水，通电，通讯、通气，通路及宗地红线内土地平整。本次估价对象地价定义设定土地开发程度为“六通一平”（即通上水，通下水，通电，通讯、通气，通路、场地平整）。宗地的开发程度与基准地价的定义不一致，相差的开发程度为通气的费用，参照基准地价修正标准。故开发程度修正值为 50。

表5-24 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							五通一平	六通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
数据统计范围	20-70	25-80	20-100	10-50	50-130	30-50	70-210	195-640	225-690

(10) 计算

通过对宗地相应的区域因素及个别因素进行修正可得到宗地的土地价格：

宗地土地面积单价=工业区片基准地价×期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

$$=484 \times 0.9958 \times (1+0.68\%) \times (1+4\%) \times 0.9706 + 50$$

$$=540 \text{（元/平方米）（取整）}$$

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积



$$=540 \times 87272.13 = 47,127,000.00 \text{ (元)}$$

委估土地使用权类型为出让，契税和印花税是企业取得土地使用权的必要成本，且委估土地使用权的账面值中已经包含了历史年度缴纳的契税和印花税，不存在免征契税和印花税的情形。故本次评估应考虑契税。

经评估人员调查，该地区契税税率为 3%、印花税税率为 0.05%故本次评估中：

$$\text{契税和印花税金额} = 47,127,000.00 \times 3.05\% = 1,437,172.50 \text{ (元)}$$

$$\text{土地使用权评估总价} = 48,564,300.00 \text{ (元)} \text{ (百位取整)}$$

(6) 地价的确定

1) 地价确定的方法

根据以上评估过程，运用不同的评估方法进行测算，分别得到各待估宗地的评估结果，两种方法评估结果分别从不同侧面反映了待估宗地的价格水平，其中：

基准地价：政府定期公布的平均、标准、静态指导价（高明 2024 年更新）、按片区、用途、级别统一测算，不反映单块地的具体条件、是最低参考价、管理价，不是市场价。

而市场比较法采用出让成交价：市场化、动态、竞价结果、含地块区位、规划、产业、配套、预期等全部溢价、是真实交易价、企业愿意付的成本。

基准地价是“过去的平均地板价”，出让价是“现在的市场天花板价”。荷城出让价高，是区位、规划、产业、熟地、竞价、政策共同推高的结果，也是区域价值提升的体现。鉴于两种方法从不同角度体现待估宗地的价格水平，故本次评估两种方法的加权平均数作为最终评估结果。地价确定过程如下表：



表5-25 评估结果确定表

单位：元/m²

宗地名称	市场比较法		基准地价法		评估结果	结果确定方法
	单价	权重	单价	权重		
广东润惠科技发展有限公司	854	70%	540	30%	759.8	加权平均

6.评估结果

评估人员在现场勘查和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和评估程序，选择合适的评估方法，评估得到满足地价定义条件下的评估结果为：

评估土地总面积：87272.13 平方米

评估土地单价：759.8 元/平方米

评估土地总地价：66,309,400.00（元）（百位取整）

委估土地使用权类型为出让，契税和印花税是企业取得土地使用权的必要成本，且委估土地使用权的账面值中已经包含了历史年度缴纳的契税和印花税，不存在免征契税和印花税的情形。故本次评估应考虑契税。

经评估人员调查，该地区契税税率为 3%、印花税税率为 0.05%故本次评估中：

契税和印花税额=66,309,400.00 × 3.05%=2,022,436.70（元）

土地使用权评估总价=68,331,810.00（元，百位取整）

7.评估结果及增减值原因分析

1)评估结果及增减值

纳入本次评估范围的一宗土地账面价值为 60,623,298.65 元，评估值为 68,331,810.00 元，评估增值 7,708,511.35 元，增值率 12.72%。

2)评估增减值原因分析

账面价值为企业以前年度取得土地使用权成本价的摊销余额，随着



近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

(二)无形资产—专利权评估

(1) 评估范围

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

(2) 评估方法的选择

专利权无形资产的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过活跃在活跃的专利技术市场或资本市场上选择相同或相似的专利技术作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如专利的功能进行类比，将被评估专利技术与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果，从而确定专利技术的价值。使用市场法评估专利技术的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利技术；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。由于我国专利技术市场交易目前尚处初级阶段，类似专利技术的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差。

收益法以被评估专利技术未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利技术等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益，或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。本次评估，考虑到被评估单位所拥有的专利技术与企业盈利关联性较差，综上分析，被评估单位所拥有的专利技术所涉及相关产品未来收益存在较大不确定性，故收益法在本次评估应用中可操作性较差。



成本法通过分析重新开发出被评估专利技术所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业合法取得专利技术过程中需支出的费用一般包括人工费用、材料费、资产购置费、实验测试费、期间费用等，专利技术赋予企业的真实价值，与企业实际所支出费用之间通常对应关系较弱，故成本法评估通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，或相关产品或服务尚未投入市场的专利技术。由于被评估单位专利权与企业未来盈利关联性较差，但历史成本较为详实，因此本次评估采用成本法评估较为合理。

(3) 计算公式

成本法其计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × (1 - 技术贬值率)

重置成本 = 人工成本 + 耗用物质材料价值 + 折旧摊销 + 其他费 + 机会成本

机会成本 = 重置成本 × 研发周期 / 2 × 机会成本率

机会成本率 = 投入资本回报率 ROIC。

(4) 评估结果

纳入本次评估范围内的无形资产-专利权账面价值 0.00 元，评估价值为 61,500.00 元，评估增值 61,500.00 元。

(5) 评估案例

1) 专利情况简介

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均均为广东润惠科技发展有限公司。具体明细如下：

表5-26 企业申报账面未记录的无形资产-专利权情况

序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
1	柔性防溅水保护罩	2024/11/5	CN202420628148.9	实用新型	授权



序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
2	一种便于理线的数据中心机柜	2024/7/30	CN202322934711.3	实用新型	授权
3	一种具有人员靠近提醒功能的数据中心机柜	2024/6/28	CN202322556779.2	实用新型	授权
4	一种具有散热功率调节功能的数据机柜	2024/6/4	CN202322765880.9	实用新型	授权
5	服务器用防漏水保护罩	2024/5/17	CN202330574574.X	外观设计	授权
6	一种柴发预热系统柜	2024/4/9	CN202321899881.6	实用新型	授权
7	一种带有人员识别功能的数据中心机柜	2024/3/22	CN202322161759.5	实用新型	授权
8	服务器用防漏水保护罩	2024/3/15	CN202322403981.1	实用新型	授权
9	一种服务器机柜用存放架	2024/2/13	CN202322161781.X	实用新型	授权
10	柴发预热系统柜	2023/12/19	CN202330452639.3	外观设计	授权
11	弹力胶防溅水保护罩	2023/12/15	CN202330452635.5	外观设计	授权

2) 重置全价的确定

① 职工薪酬

根据企业在无形资产形成期间实际发生的职工薪酬成本确定，评估人员并查验了研发人员工资单，共发生的人工成本为 55,000.00 元。

② 材料费

无。

③ 折旧摊销

无。

④ 其他费

其他费主要包括外协实验费、申请费用、登记费用和研发过程中发生的其他费等，根据企业历史支出情况，并查验相关发票和银行付款记录，共发生其他费为 20,828.02 元。

⑤ 价格调整指数

评估范围内无形资产形成时间在 2023 年至 2024 年，距基准日较近，故本次对职工薪酬、材料费和其他费按照物价指数等指数进行调整。



调整后，职工薪酬成本 58,464.07 元，材料费 0.00 元，折旧摊销成本 0.00 元，其他费成本 20,869.26 元。

调整后成本=职工薪酬成本+材料费成本+折旧摊销成本+其他费成本=79,300.00 元。（取整）

⑥ 机会成本

根据通信服务增值行业 2022 年、2023 和 2024 的投入资本金回报率（ROIC）综合确定机会成本收益率，按公式计算，机会成本=调整后成本*研发周期/2×机会成本率=544.75 元

⑦ 重置成本

重置成本=调整后成本+机会成本=79,844.75 元

2) 技术贬值率确定

该无形资产于 2023 年至 2024 年分批陆续研发，综合确定专利已生效时间为 2.29 年。通过对其先进性和适用性进行分析判断，并于企业管理人员沟通后确定该专利可使用 7.71 年。

技术贬值率=1-7.71/（2.29+7.71）=22.92%

3) 评估结论

评估价值 = 重置成本 × （1-技术贬值率）
= 79,844.75 × （1-22.92%）=61,500.00 元（取整）

(三)无形资产评估结果

截至评估基准日，纳入本次评估范围的无形资产账面值 60,623,298.65 元，评估价值 68,393,310.00 元，评估增值 7,770,011.35 元，增值率 12.82%。



五、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 3,809,191.97 元，核算内容为信用减值准备、股份支付及可抵扣亏损产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 3,809,191.97 元。

六、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 15,535,015.06 元，核算内容为预付工程设备款项。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值 15,535,015.06 元。

七、负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债为递延收益。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一)流动负债

1.应付账款



应付账款账面价值 158,825,361.85 元，核算内容为被评估单位经营过程中应付的工程设备款、服务费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 158,825,361.85 元。

2.合同负债

评估基准日合同负债账面价值 2,483,366.28 元。核算内容为预收机柜托管服务款。

对合同负债，评估人员抽查了相关合同和会计凭证，审查核对了评估基准日开出但尚未处理的所有发票，向财务及销售人员了解已销出但未开发票的业务，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和合同负债，以防止漏记销售收入和销售税金，经核查，合同负债均为正常款项。本次评估合同负债按核实后真实、准确的账面金额确认评估值。

经上述评估，合同负债评估值为 2,483,366.28 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,607,125.43 元，核算内容为被评估单位应付的职工工资。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

经上述评估，应付职工薪酬评估值为 1,607,125.43 元。

4.应交税费

应交税费账面价值 12,473.47 元，核算内容为应缴的个人所得税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的准确性，以清查核实后的账面值确定评估值。



应交税费评估值为 12,473.47 元。

5.其他应付款

其他应付款账面价值 310,029.21 元，核算内容为未付报销款、通信费等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 310,029.21 元。

(二)非流动负债

1.递延收益

递延收益账面价值为 11,790,456.65 元，主要为佛山市高明区财政厅 2022-2025 年普惠性制造业投资奖励。

评估人员获取递延收益评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数、报表数和明细账合计数核对是否相符；查阅相关补助文件或合同协议等，核对相关文件对政府补助的计算规则、享受政府补助的条件、余额的退回等内容，核对是否与企业会计处理一致；经核实，被评估单位收到的 2022-2025 年普惠性制造业投资奖励，相关义务已经履行，该款项后期无需支付且相关所得税已经支付，故本次评估递延收益按零确认评估值。

经上述评估，递延收益的评估价值为 0.00 元。



第六部分 收益法评估说明

一、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是广东润惠科技发展有限公司的股东全部权益。

二、收益法概述

(一)收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流折现方法，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。收益法的基本思路是通过估算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。

(二)收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是：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。

(三)收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

(一)国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。



(二)被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(三)被评估单位在未来经营期内管理团队尽职尽责，核心人员保持稳定而不发生重大变化，并继续按照现有的经营管理模式持续经营。

(四)被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，将依据基准日时的经营计划持续经营，且资产规模及其构成、主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制将按照基准日已确定的经营计划进行实施。

(五)被评估单位未来在管理水平、市场竞争能力等方面可维持当前行业水平不发生重大变化。

(六)被评估单位未来的生产经营场所不发生重大变化、开展业务所需的相关人力资源、上下游配套服务的取得及利用方式按照被评估单位管理层规划的方式实施。

(七)本次评估假设广东润惠科技发展有限公司各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

(八)本次评估假设广东润惠科技发展有限公司投建的润泽（佛山）国际信息港一期 A3 数据中心项目和润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目能够按照管理层规划及可行性研究报告建成投产。

(九)广东润惠科技发展有限公司评估基准日已被认定为高新技术企业，考虑到此类高新企业一般情况下会持续进行研究开发与技术成果转化，本次评估假设广东润惠科技发展有限公司高新技术企业到期后仍能够继续申请高新企业的资格。

(十)本次评估假设估值基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

(十一)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。

当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件



改变而推导出不同评估结论的责任。

四、收益法评估计算及分析过程

(一)收益法评估模型

1.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报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4) 将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

2.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;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

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;

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

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;

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业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:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营



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 ：可比上市公司的债务比率；

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

w_e ：可比上市公司的权益比率；

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

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 ：一定时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。

(二)收益年限的确定

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

本次评估的预测期长于 5 年，主要原因系被评估单位所在行业为重资产投入行业，被评估单位基准日的待抵扣进项税以及预计投建的润泽(佛山)国际信息港数据中心一期 A3 机房和二期 B-1 智算中心项目产生的待抵扣进项税 5 年内无法抵扣完全。

(三)未来收益的确定

广东润惠科技发展有限公司以广东省重点项目—润泽(佛山)国际信息港为载体，专注于超大规模数据中心的开发、建设与运营，公司已取得增值电信业务经营许可证(B1-20211189)。广东润惠科技发展有限公司盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365×24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。

广东润惠科技发展有限公司润泽(佛山)国际信息港数据中心一期项



目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，占地约 130 亩，规划建设 3 栋总建筑面积约 12 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站。截至评估基准日，已建设 2 栋总建筑面积约 9 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站，具有 1.2 万个 6.3kW 机柜服务的能力，于 2024 年开始运营投产。尚在建设的为 1 栋建筑面积约 4 万平方米高等级数据中心，预计 2026 年投产运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力。

根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开始建设，预计 2028 年投产运营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，总占地面积约 100 亩，总建筑面积 114000 平方米，规划建设智算中心 1 栋，快速反应中心 1 栋，动力中心 1 栋；规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜，IT 设备总安装功率为 112.5MW。

被评估单位管理层根据被评估单位历史业务发展情况、当时实际经营情况、市场竞争情况、行业发展趋势以及对未来的整体规划，作出了盈利预测。评估人员针对相关盈利预测与管理层进行了讨论分析，并进行了恰当的核查验证工作，最终形成本次评估利用的盈利预测。主要的盈利预测计算逻辑及依据如下：

1. 营业收入预测

被评估单位是粤港澳大湾区领先的数据中心整体解决方案服务商，专注于园区级、高等级、高效高性能、绿色的基础设施产业链的投资、建设、持有与运营。被评估单位核心资产润泽（佛山）国际信息港项目紧邻广州、深圳两大数字经济高地，早在 2020 年即锁定土地、能耗等关键稀缺资源，精准卡位粤港澳大湾区算力需求高地。2024 年，被评估



单位依托先发资源优势与核心区位布局，以战略性优惠价格快速切入粤港澳大湾区市场、迅速提升市场占有率，成为该市场头部供应商之一，通过提供优质的服务，在粤港澳大湾区市场与客户建立信任基础。

被评估单位具备扎实的核心技术能力与转型基础，依托控股公司润泽科技的产业资源、技术积累与成熟运营体系，未来可迅速实现从传统 IDC 业务向 AIDC 业务的升级迭代，并高效承接粤港澳大湾区因人工智能、多模态大模型及 AI Agent 等技术爆发所催生的高密度、低时延算力外溢需求。因此被评估单位资产不仅具备显著的资源稀缺性，更展现出强劲的长期增长韧性与战略价值。被评估单位近年的营业收入情况详见下表：

表6-1 被评估单位历史期营业收入和上架率情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一期数据中心项目 A1 栋收入			2,471.07
一期数据中心项目 A1 栋年末上架率			80.34%
一期数据中心项目 A2 栋收入		795.96	8,000.73
一期数据中心项目 A2 栋年末上架率		14.17%	59.69%
其他业务收入		138.68	
收入合计		934.64	10,471.80

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，被评估单位已投产运营 2 栋数据中心项目，其中一期 A1 栋于 2025 年开始投入运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力，采用批发型销售模式，主要客户为客户 A；一期 A2 栋于 2024 年开始投入运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力，采用批发型销售模式，主要客户为客户 A 和客户 B。

从上架率分析，由于被评估单位采用批发型销售模式，上架率爬升较快，其中一期 A1 栋不到 1 年，上架率达到 80.34%，一期 A2 栋不到 2 年，上架率达到 59.69%。

从收入分析，根据与客户 A 签订的《数据中心服务协议》，客户 A



机柜服务价格为不包电价格,为**元/kW/月(含税)(未考虑优惠情况);与客户 B 签订的《数据中心服务协议》,客户 B 机柜服务价格为包电价格,其中机柜(20A)价格为**元/个/月(含税),机柜(25A)价格为**元/个/月(含税),机柜(32A)价格为**元/个/月(含税)。上述价格不同导致虽然 A1 栋上架率高,但收入小于 A2 栋的情形。

其他主营业务收入主要为收取客户 C 的咨询服务费。

1) 数据中心一期 A1 栋和 A2 栋收入预测

由于数据中心一期 A1 栋和 A2 栋已经投产运营,且已经签订了批发型销售的服务协议,预测期数据中心一期 A1 栋和 A2 栋的机柜上架率根据现有客户实际签订机柜数量和预计使用情况进行预测。

对于机柜服务价格的预测,客户 A 在合同期内(2024 年-2030 年),按照合同约定的价格进行预测;合同期外(2031 年及以后),结合市场环境、国内机柜产能、政策,企业未来经营规划等综合因素来进行预测,被评估单位管理层预计客户 A2031 年及以后的价格为**元/kW/月(含税)。

客户 B 的合同为一年一续签,被评估单位管理层根据市场环境及国内机柜产能、政策等因素,在 2026 年-2030 年间,按照约定价格进行预测,2031 年及以后,按照约定价格上涨 5%进行预测。

综上,数据中心一期 A1 栋和 A2 栋收入预测详见下表:

表6-2 被评估单位数据中心一期 A1 栋和 A2 栋收入和上架率情况

金额单位:人民币万元

数据中心名称	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
A1	投产机柜功率数(kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数(kW)	34,020.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	90%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	10,943.91	11,916.71	11,916.71	11,916.71	11,916.71	14,677.81
A2	投产机柜功率数(kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00



	上架机柜功率数 (kW)	25,164.16	29,913.17	35,547.36	37,048.98	37,048.98	37,048.98
	上架率	67%	79%	94%	98%	98%	98%
	收入	12,867.85	17,172.56	22,761.83	24,251.35	24,251.35	26,554.06

数据中心名称	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
A1	投产机柜功率数 (kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数 (kW)	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81
A2	投产机柜功率数 (kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数 (kW)	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06

数据中心名称	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
A1	投产机柜功率数 (kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数 (kW)	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81
A2	投产机柜功率数 (kW)	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数 (kW)	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98	37,048.98
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06	26,554.06

2) 数据中心一期 A3 栋收入预测

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日, 被评估单位数据中心一期 A3 栋正在建设, 预计 2026 年 4 季度投产运营, 具有 0.6 万个 6.3 kW 机柜服务的能力。

对于数据中心一期 A3 栋的上架率, 本次基于被评估单位管理层提供的中标通知书以及预测, 一期 A3 栋预计整体租给客户 A, 预计于 2026 年第四季度开始上架, 参考一期 A1 栋的上架率情况, 预计 2029 年上架率达到 98%。

对于数据中心一期 A3 栋的价格, 本次基于被评估单位管理层与客户的沟通以及 A1 栋实际签订合同情况, 预测一期 A3 栋机柜金额和模式与一期 A1 栋一样, 即合同期内 (2026 年-2031 年) 按照不包电**元



/kW/月（含税）（未考虑优惠情况）进行预测；合同期外（2032 年及以后），按照不包电**元/kW/月（含税）进行预测。

综上，数据中心一期 A3 栋收入预测详见下表：

表6-3 被评估单位数据中心一期 A3 栋收入和上架率情况

金额单位：人民币万元

数据中心名称	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
A3	投产机柜功率数（kW）	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数（kW）	-	22,680.00	34,020.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	-	60%	90%	98%	98%	98%
	收入	-	7,295.94	10,943.91	11,916.71	11,916.71	11,916.71

数据中心名称	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
A3	投产机柜功率数（kW）	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数（kW）	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81

数据中心名称	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
A3	投产机柜功率数（kW）	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
	上架机柜功率数（kW）	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00	37,044.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81	14,677.81

3) 二期 B-1 智算中心收入预测

根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开始建设，预计 2028 年投产运营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，总占地面积约 100 亩，总建筑面积 114000 平方米，规划建设智算中心 1 栋，快速反应中心 1 栋，动力中心 1 栋；规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜，IT 设备总安装功率为 112.5MW。

截至评估报告日，被评估单位已取得润泽（佛山）国际信息港二期



项目《广东省能源局关于润泽(佛山)国际信息港二期项目节能报告的审查意见》(粤能许可[2026]32号)和润泽(佛山)国际信息港二期项目土地的粤(2026)佛高不动产权第0008377号不动产权证,根据中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽(佛山)国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》(2026年4月),润泽(佛山)国际信息港二期 B-1 智算中心项目建设期为3年,预计2028年6月30日投建运营,具有2500个45 kW 机柜服务的能力。按照被评估单位管理层规划以及《润泽(佛山)国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》(2026年4月),润泽(佛山)国际信息港二期 B-1 智算中心项目运营开始第4年上架率稳定在98%,采用整租包电模式进行销售,运营期前5年,机柜服务价格为**元/kW/月(含税),第6年开始,机柜服务价格上涨5%并保持稳定,即运营第6年开始,机柜服务价格为**元/kW/月(含税)。

综上,二期 B-1 智算中心项目收入预测详见下表:

表6-4 被评估单位二期 B-1 智算中心项目收入和上架率情况

金额单位:人民币万元

智算中心名称	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
二期 B-1 项目	投产机柜功率数(kW)			112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00
	上架机柜功率数(kW)			78,750.00	90,000.00	101,250.00	110,250.00
	上架率			70%	80%	90%	98%
	收入			42,346.70	96,792.45	108,891.51	118,570.75

智算中心名称	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
二期 B-1 项目	投产机柜功率数(kW)	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00
	上架机柜功率数(kW)	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	118,570.75	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29



智算中心名称	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
二期 B-1 项目	投产机柜功率数 (kW)	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00
	上架机柜功率数 (kW)	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00	110,250.00
	上架率	98%	98%	98%	98%	98%	98%
	收入	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29

综上所述，根据本次评估假设，被评估单位在未来经营期内将保持基准日时的经营管理模式持续经营，且主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持持续，而不发生较大变化。本次评估结合被评估单位基准日营业收入构成，并参考基准日后最新经营数据及合同、订单情况、行业发展、建设投建情况，估算其未来各年度的营业收入。营业收入预测详见下表。

表6-5 被评估单位营业收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
主营业务收入合计	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
一期项目收入	23,811.76	36,385.20	45,622.45	48,084.76	48,084.76	53,148.58
二期项目收入	-	-	42,346.70	96,792.45	108,891.51	118,570.75

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
主营业务收入合计	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
一期项目收入	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69
二期项目收入	118,570.75	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
主营业务收入合计	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
一期项目收入	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69	55,909.69
二期项目收入	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29	124,499.29

2. 营业成本预测

1) 数据中心一期的成本预测

被评估单位历史期成本主要为职工薪酬、折旧摊销费、电费、水费、动力费、维修费和其他费等。

对于职工薪酬，本次评估参照被评估单位历史年度生产人员数量及



薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；对于折旧摊销费用，本次评估参照被评估单位历史年度折旧率及生产成本中折旧摊销占总折旧摊销比例，结合被评估单位固定资产和无形资产规模及结构的预测情况进行估算；对于电费、水费等变动成本，本次评估结合历史期的变动成本情况、机柜增长情况进行综合预测；对于对备品备件、信息技术服务费等固定成本，本次评估参照历史年度该等固定费用构成并考虑一定涨幅进行测算；对于维修费，本次评估考虑到相关设备具有一定的质保期，在质保期内，维修费参考历史年度维修费的构成并考虑一定涨幅进行测算，质保期外，按照设备资产账面原值的一定比例进行测算。

按照以上情况预测，被评估单位数据中心一期的成本预测详见被评估单位成本预测表。

2) 二期 B-1 智算中心项目的成本预测

根据中元国际投资咨询中心有限公司出具的《润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心及附属工程可行性研究报告》（2026 年 4 月），被评估单位的润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目成本包括水电费、折旧摊销费用、运维人员费用、维修费和其他费。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目的成本预测按照项目可研报告数据并根据数据中心一期的成本预测标准进行预测。

按照以上情况预测，被评估单位润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目的成本预测详见被评估单位成本预测表。

综上分析，主营业务产品的成本预测详见下表：

表6-6 被评估单位预测期主营业务产品成本情况

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
主营收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权涉及的
广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

毛利率	36.23%	44.97%	49.67%	50.71%	51.01%	53.02%
主营业务成本合计	15,184.98	20,024.45	44,278.04	71,413.64	76,902.91	80,670.31
一期项目						
职工薪酬	1,193.95	1,217.83	1,242.19	1,267.03	1,292.37	1,318.22
折旧费	10,118.05	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02
摊销费	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97
电费	2,940.23	4,653.81	6,981.92	7,602.40	7,602.40	7,602.40
水费	220.46	333.89	397.12	413.98	413.98	413.98
动力费	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08
备品备件	100.00	153.00	156.06	159.18	162.36	165.61
维修费	150.00	229.50	234.09	238.77	1,059.09	1,080.27
信息技术服务费	80.00	122.40	124.85	127.34	129.89	132.49
检测费	20.00	30.60	31.21	31.84	32.47	33.12
其他费	77.14	78.69	80.26	81.86	83.50	85.17
成本小计	15,119.88	19,926.79	22,354.76	23,029.48	23,883.14	23,938.34
二期项目						
职工薪酬			376.20	767.45	782.80	798.45
折旧费	-	-	5,227.56	10,455.13	10,455.13	10,455.13
摊销费	65.11	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66
电费	-	-	15,483.37	35,390.56	39,814.38	43,353.44
水费			258.72	591.37	665.29	724.42
动力费			18.79	37.58	37.58	37.58
维修费			37.50	76.50	78.03	79.59
其他费			423.47	967.92	1,088.92	1,185.71
成本小计	65.11	97.66	21,923.27	48,384.16	53,019.77	56,731.97

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
主营收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
毛利率	53.72%	54.70%	54.70%	54.70%	54.70%	54.70%
主营业务成本合计	80,744.17	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
一期项目						
职工薪酬	1,344.58	1,371.47	1,371.47	1,371.47	1,371.47	1,371.47
折旧费	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02
摊销费	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97
电费	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40
水费	413.98	413.98	413.98	413.98	413.98	413.98
动力费	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08
备品备件	168.92	172.30	172.30	172.30	172.30	172.30
维修费	1,101.87	1,123.91	1,123.91	1,123.91	1,123.91	1,123.91
信息技术服务费	135.14	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84
检测费	33.78	34.46	34.46	34.46	34.46	34.46



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权涉及的
广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

其他费	86.88	88.61	88.61	88.61	88.61	88.61
成本小计	23,994.63	24,052.06	24,052.06	24,052.06	24,052.06	24,052.06
二期项目						
职工薪酬	814.42	830.71	830.71	830.71	830.71	830.71
折旧费	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13
摊销费	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66
电费	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44
水费	724.42	724.42	724.42	724.42	724.42	724.42
动力费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
维修费	81.18	936.77	936.77	936.77	936.77	936.77
其他费	1,185.71	1,244.99	1,244.99	1,244.99	1,244.99	1,244.99
成本小计	56,749.54	57,680.70	57,680.70	57,680.70	57,680.70	57,680.70

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
主营业务收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
毛利率	54.70%	54.70%	54.70%	54.70%	54.70%	54.70%
主营业务成本合计	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
一期项目						
职工薪酬	1,371.47	1,371.47	1,371.47	1,371.47	1,371.47	1,371.47
折旧费	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02	12,887.02
摊销费	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97	134.97
电费	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40	7,602.40
水费	413.98	413.98	413.98	413.98	413.98	413.98
动力费	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08	85.08
备品备件	172.30	172.30	172.30	172.30	172.30	172.30
维修费	1,123.91	1,123.91	1,123.91	1,123.91	1,123.91	1,123.91
信息技术服务费	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84	137.84
检测费	34.46	34.46	34.46	34.46	34.46	34.46
其他费	88.61	88.61	88.61	88.61	88.61	88.61
成本小计	24,052.06	24,052.06	24,052.06	24,052.06	24,052.06	24,052.06
二期项目						
职工薪酬	830.71	830.71	830.71	830.71	830.71	830.71
折旧费	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13	10,455.13
摊销费	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66
电费	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44	43,353.44
水费	724.42	724.42	724.42	724.42	724.42	724.42
动力费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
维修费	936.77	936.77	936.77	936.77	936.77	936.77
其他费	1,244.99	1,244.99	1,244.99	1,244.99	1,244.99	1,244.99
成本小计	57,680.70	57,680.70	57,680.70	57,680.70	57,680.70	57,680.70

3.税金及附加预测



被评估单位历史期税金及附加主要为城建税、教育费附加、印花税、车船税、房产税和土地使用税等。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》与《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，被评估单位城建税税率为 7%，教育费附加（含地方教育费附加）费率为 5%，附加税结合被评估单位预测期各年度销项税和进项税，按照各类附加税具体算法分别进行预测，房产税、土地税、印花税、车船税等其他税费按照相关规定测算。税金及附加预测结果如下：

表6-7 税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
税金占收入比	3.2%	2.5%	1.6%	1.3%	1.2%	1.1%
税金及附加合计	762.84	924.27	1,379.92	1,837.16	1,840.79	1,845.22
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加	-	-	-	-	-	-
地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
印花税	7.14	10.92	26.39	43.46	47.09	51.52
土地使用税-一期	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18
房产税-一期	719.47	867.16	867.16	867.16	867.16	867.16
土地使用税-二期	9.96	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93
房产税-二期			440.17	880.34	880.34	880.34
车船税	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
税金占收入比	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
税金及附加合计	1,846.04	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82
城市维护建设税				-	-	-
教育费附加				-	-	-
地方教育费附加				-	-	-
印花税	52.34	54.12	54.12	54.12	54.12	54.12
土地使用税-一期	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18
房产税-一期	867.16	867.16	867.16	867.16	867.16	867.16
土地使用税-二期	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93
房产税-二期	880.34	880.34	880.34	880.34	880.34	880.34



车船税	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
-----	------	------	------	------	------	------

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
税金占收入比	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%	1.2%	1.2%
税金及附加合计	1,847.82	1,847.82	1,847.82	2,054.83	2,210.90	2,210.90
城市维护建设税	-	-	-	120.75	211.80	211.80
教育费附加	-	-	-	51.75	90.77	90.77
地方教育费附加	-	-	-	34.50	60.51	60.51
印花税	54.12	54.12	54.12	54.12	54.12	54.12
土地使用税-一期	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18	26.18
房产税-一期	867.16	867.16	867.16	867.16	867.16	867.16
土地使用税-二期	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93	19.93
房产税-二期	880.34	880.34	880.34	880.34	880.34	880.34
车船税	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08

4. 期间费用的预测

(1) 销售费用预测

销售费用主要为职工薪酬、差旅费和招待费。

对于职工薪酬，本次评估参照被评估单位历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；对于差旅费、招待费等固定费用，本次评估参照历史年度该等固定费用构成按一定增长率测算。销售费用预测结果如下：

表6-8 销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
销费占比	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
销售费用合计	46.59	47.52	48.47	49.44	50.43	51.43
职工薪酬	44.73	45.62	46.53	47.46	48.41	49.38
差旅费	0.31	0.32	0.32	0.33	0.34	0.34
招待费	1.55	1.58	1.61	1.64	1.68	1.71

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
销费占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%



销售费用合计	52.46	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
职工薪酬	50.37	51.38	51.38	51.38	51.38	51.38
差旅费	0.35	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
招待费	1.75	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
销费占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
销售费用合计	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
职工薪酬	51.38	51.38	51.38	51.38	51.38	51.38
差旅费	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
招待费	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78

(2) 管理费用预测

被评估单位的管理费用主要为职工薪酬、折旧摊销、中介机构费用、办公费、招待费和其他费。

对于职工薪酬，本次评估参照被评估单位历史年度管理人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；对于折旧摊销等固定费用，本次评估参照被评估单位历史年度折旧率及管理费用中折旧摊销占总折旧摊销比例，结合被评估单位固定资产和无形资产规模及结构的预测情况进行估算；对于办公费、招待费等固定费用，本次评估参照历史年度该等固定费用构成按一定增长率测算。管理费用预测结果如下：

表6-9 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
管费占比	7.5%	4.9%	2.1%	1.3%	1.2%	1.1%
管理费用合计	1,777.07	1,796.21	1,815.73	1,835.65	1,855.96	1,876.68
职工薪酬	651.46	664.49	677.78	691.33	705.16	719.26
中介机构费	17.57	17.92	18.28	18.64	19.02	19.40
办公费	37.95	38.71	39.48	40.27	41.08	41.90
招待费	84.08	85.77	87.48	89.23	91.01	92.83
其他	165.99	169.31	172.70	176.15	179.67	183.27



折旧费	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02
-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
管费占比	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
管理费用合计	1,897.81	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
职工薪酬	733.65	748.32	748.32	748.32	748.32	748.32
中介机构费	19.79	20.18	20.18	20.18	20.18	20.18
办公费	42.74	43.59	43.59	43.59	43.59	43.59
招待费	94.69	96.59	96.59	96.59	96.59	96.59
其他	186.93	190.67	190.67	190.67	190.67	190.67
折旧费	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
管费占比	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
管理费用合计	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
职工薪酬	748.32	748.32	748.32	748.32	748.32	748.32
中介机构费	20.18	20.18	20.18	20.18	20.18	20.18
办公费	43.59	43.59	43.59	43.59	43.59	43.59
招待费	96.59	96.59	96.59	96.59	96.59	96.59
其他	190.67	190.67	190.67	190.67	190.67	190.67
折旧费	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02	820.02

(3) 研发费用预测

企业的研发费用主要为职工薪酬、折旧摊销、电费和材料费。

对于职工薪酬，本次评估参照被评估单位历史年度研发人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；对于电费、差旅费等固定费用，本次评估参照历史年度该等固定费用构成按一定增长率测算；对于材料费等变动费用，本次评估参照管理层预测的该等变动费用占收入的比例进行测算。研发支出预测结果如下：

表6-10 研发费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
研费占比	4.98%	4.36%	3.32%	3.03%	3.03%	3.02%
研发费用合计	1,186.49	1,587.17	2,922.25	4,394.97	4,752.47	5,181.57
职工薪酬	230.33	253.36	278.70	306.57	337.22	370.95
材料费	595.29	909.63	2,199.23	3,621.93	3,924.41	4,292.98
电费	183.06	201.37	221.50	243.65	268.02	294.82
折旧费	177.81	222.82	222.82	222.82	222.82	222.82

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
研费占比	3.02%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%
研发费用合计	5,263.91	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
职工薪酬	378.37	385.93	385.93	385.93	385.93	385.93
材料费	4,362.01	4,510.22	4,510.22	4,510.22	4,510.22	4,510.22
电费	300.72	306.73	306.73	306.73	306.73	306.73
折旧费	222.82	222.82	222.82	222.82	222.82	222.82

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
研费占比	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%
研发费用合计	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
职工薪酬	385.93	385.93	385.93	385.93	385.93	385.93
材料费	4,510.22	4,510.22	4,510.22	4,510.22	4,510.22	4,510.22
电费	306.73	306.73	306.73	306.73	306.73	306.73
折旧费	222.82	222.82	222.82	222.82	222.82	222.82

(4) 财务费用预测

被评估单位历史期财务费用主要是利息支出、利息收入和手续费等。对于预测期财务费用，根据企业的付息债务情况，以及借款利率、手续费确定未来的财务费用情况。财务费用预测结果如下：

表6-11 财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
财费占比	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	3.4%	2.6%
财务费用合计	-	-	-	6,296.89	5,397.33	4,497.78
利息支出	-	-	-	6,296.89	5,397.33	4,497.78



项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
财费占比	2.1%	1.5%	1.0%	0.5%	0.0%	0.0%
财务费用合计	3,598.22	2,698.67	1,799.11	899.56	0.00	0.00
利息支出	3,598.22	2,698.67	1,799.11	899.56	0.00	0.00

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
财费占比	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
财务费用合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5. 折旧摊销预测

被评估单位需要计提折旧的资产为固定资产，主要包括房屋、设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

被评估单位需要计提摊销的资产为无形资产，主要为土地使用权。本次评估，按照企业执行的摊销政策，估算未来经营期的摊销额。

折旧摊销预测结果详见净现金流量预测表。

6. 所得税预测

企业所得税是对我国企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。

本次评估以被评估单位未来各年度利润总额的预测数据为基础，结合相应企业所得税税率、税收优惠情况估算被评估单位未来各年度所得税发生额，预测结果详见净现金流量预测表。

7. 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营生产条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持



续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设评估对象不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出+其他现金流调整

(1) 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。对于公司的固定资产、无形资产按企业执行的会计政策标准计提折旧摊销，在永续期按照更新等于折旧摊销的方式对更新进行预测。

(2) 营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，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。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小。

估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金



其中：

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

根据对评估对象经营情况的调查，以及经基准日的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金（最低现金保有量）、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

（3）资本性支出估算

资本性支出为扩张性资本性支出，是指被评估单位为扩大经营规模而购置的长期资产所花费的支出。经与企业管理层核实，被评估单位根据数据中心投建、更新计划进行资本性支出。

（4）其他现金流调整

其他现金流调整主要为待抵扣增值税回流的预测，依据评估基准日企业账面待抵扣增值税实际金额，结合未来收益期经营情况可抵扣的进项税金额进行预测。

追加资本预测结果详见净现金流量预测表。

8.现金流预测结果

被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

表6-12 未来净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权涉及的
广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

减：营业成本	15,184.98	20,024.45	44,278.04	71,413.64	76,902.91	80,670.31
税金及附加	762.84	924.27	1,379.92	1,837.16	1,840.79	1,845.22
销售费用	46.59	47.52	48.47	49.44	50.43	51.43
管理费用	1,777.07	1,796.21	1,815.73	1,835.65	1,855.96	1,876.68
研发费用	1,186.49	1,587.17	2,922.25	4,394.97	4,752.47	5,181.57
财务费用	-	-	-	6,296.89	5,397.33	4,497.78
二、营业利润	4,853.79	12,005.58	37,524.75	59,049.46	66,176.38	77,596.35
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	4,853.79	12,005.58	37,524.75	59,049.46	66,176.38	77,596.35
减：所得税费用	555.23	1,568.00	5,195.72	8,203.63	9,219.15	10,867.89
四、净利润	4,298.56	10,437.58	32,329.03	50,845.84	56,957.23	66,728.46
加：折旧摊销	11,315.95	14,162.49	19,390.05	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	11,115.87	13,929.86	19,157.42	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	200.08	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63
加：扣税后利息	-	-	-	5,352.35	4,587.73	3,823.11
减：追加资本	81,921.16	69,718.31	143,450.03	14,083.79	7,847.59	7,608.30
营运资金增加额	3,694.92	2,851.18	9,901.19	10,767.35	2,149.05	3,100.81
资产更新	185.43	185.43	185.43	3,316.44	5,698.54	4,507.49
资本性支出	78,040.81	66,681.70	133,363.41	-	-	-
加：其他现金流入	(5,071.57)	1,312.18	(21,906.05)	2,316.61	2,300.48	2,656.35
五、企业自由现金流	(71,378.22)	(43,806.07)	(113,637.01)	69,048.63	80,615.47	90,217.23

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
减：营业成本	80,744.17	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
税金及附加	1,846.04	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82
销售费用	52.46	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
管理费用	1,897.81	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
研发费用	5,263.91	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
财务费用	3,598.22	2,698.67	1,799.11	899.56	0.00	0.00
二、营业利润	81,077.82	86,731.15	87,630.71	88,530.26	89,429.82	89,429.82
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	81,077.82	86,731.15	87,630.71	88,530.26	89,429.82	89,429.82
减：所得税费用	11,377.87	12,201.72	12,336.65	12,471.59	12,606.52	12,606.52
四、净利润	69,699.95	74,529.43	75,294.06	76,058.68	76,823.30	76,823.30
加：折旧摊销	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63
加：扣税后利息	3,058.49	2,293.87	1,529.24	764.62	0.00	0.00
减：追加资本	872.27	10,241.75	3,316.44	5,698.54	6,846.61	378.86



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权涉及的广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

营运资金增加额	686.84	1,334.20	-	-	-	-
资产更新	185.43	8,907.56	3,316.44	5,698.54	6,846.61	378.86
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：其他现金流入	2,808.46	3,025.65	3,025.65	3,025.65	3,025.65	3,025.65
五、企业自由现金流	99,312.23	94,224.81	101,150.12	98,768.02	97,619.96	104,087.70

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
一、营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
减：营业成本	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
税金及附加	1,847.82	1,847.82	1,847.82	2,054.83	2,210.90	2,210.90
销售费用	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
管理费用	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
研发费用	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	89,429.82	89,429.82	89,429.82	89,222.81	89,066.74	89,066.74
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	89,429.82	89,429.82	89,429.82	89,222.81	89,066.74	89,066.74
减：所得税费用	12,606.52	12,606.52	12,606.52	12,575.47	12,552.06	12,552.06
四、净利润	76,823.30	76,823.30	76,823.30	76,647.35	76,514.68	76,514.68
加：折旧摊销	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63
加：扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：追加资本	10,267.07	32,451.29	75,282.59	14,012.49	92,354.28	24,617.61
营运资金增加额	-	-	-	17.25	13.01	-
资产更新	10,267.07	32,451.29	75,282.59	13,995.24	92,341.27	24,617.61
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：其他现金流入	3,025.65	3,025.65	3,025.65	1,300.62	-	-
五、企业自由现金流	94,199.49	72,015.27	29,183.97	88,553.09	8,778.02	76,514.68

(四)折现率的确定

1.无风险利率的确定

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表：

表6-13 中国国债收益率



日期	期限	当日(%)
2025/12/31	3 月	1.27
	6 月	1.34
	1 年	1.34
	2 年	1.36
	3 年	1.38
	5 年	1.63
	7 年	1.74
	10 年	1.85
	30 年	2.27

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《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）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f = 1.85\%$ 。

2. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《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）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。



根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究,并结合上述指引的规定,评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数,分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率,并分别计算其算术平均值、几何平均值、加权平均值,经综合分析后确定市场期望报酬率,即 $rm=9.30\%$ 。

市场风险溢价 = $rm - rf = 9.30\% - 1.85\% = 7.45\%$ 。

3.资本结构的确定

企业属于数据中心服务行业,资本结构变动趋势较稳定,本次评估选择行业资本结构作为目标资本结构对未来年度折现率进行测算。

4.贝塔系数的确定

以证监会数据中心行业沪深上市公司股票为基础,考虑被评估单位与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性,选择适当的可比公司(光环新网、数据港、奥飞数据、润泽科技),以上证综指为标的指数,经查询同花顺资讯金融终端,以截至评估基准日的市场价格进行测算,计算周期为评估基准日前 250 周,得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ,按照企业自身资本结构进行计算,得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 。

5.特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异,确定特定风险系数。在评估过程中,评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析,得出特性风险系数 $\varepsilon=1.10\%$ 。具体计算过程见下表:

表6-14 特性风险系数分析表



风险因素	影响因素	调整系数
企业规模	企业规模与可比公司平均水平具有一定差距	0.20%
企业发展阶段	企业业务处于上升期，相比可比公司，增长较快	0.20%
企业核心竞争力	企业拥有独立知识产权，研发能力较强，业务发展具有较强的自主能力，核心竞争力较强	0.00%
企业对上下游的依赖程度	企业供应商客户集中度较高，对供应商客户较为依赖，议价能力较弱	0.20%
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较好，通过银行、关联方提供资金支持，融资成本较低	0.00%
盈利预测的稳健程度	盈利预测相对稳健，未来年度增长率与行业水平相关，但未来售价受市场情况影响较大	0.20%
其他因素	盈利预测的支撑材料充实，售价受市场影响较大	0.30%
合计		1.10%

6. 债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是可比公司平均资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 确定债权期望报酬率，具体为 3.50%。所得税率取被评估单位法定所得税率。

7. 折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式，得到折现率如下表：

表6-15 折现率计算表

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
权益比	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%
债务比	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%
无风险报酬率	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%
市场期望报酬率	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%
历史 β	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158
调整 β	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085



润泽智算科技集团股份有限公司拟发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56% 股权涉及的
广东润惠科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

无杠杆 β	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099
适用税率	15%	15%	15%	15%	15%	15%
权益 β	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055
特性风险系数	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%
权益资本成本	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%
债务成本（税后）	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%
折现率	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
权益比	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%
债务比	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%
无风险报酬率	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%
市场期望报酬率	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%
历史 β	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158
调整 β	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085
无杠杆 β	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099
适用税率	15%	15%	15%	15%	15%	15%
权益 β	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055
特性风险系数	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%
权益资本成本	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%
债务成本（税后）	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%
折现率	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	永续年
权益比	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%	81.45%
债务比	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%	18.55%
无风险报酬率	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%	1.85%
市场期望报酬率	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%	9.30%
历史 β	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158	1.3158
调整 β	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085	1.2085
无杠杆 β	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099	1.0099
适用税率	15%	15%	15%	15%	15%	15%
权益 β	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055	1.2055
特性风险系数	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%
权益资本成本	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%	11.93%
债务成本（税后）	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%	2.98%
折现率	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%	10.27%

(五)经营性资产评估值的确定

将得到的预期净现金流量代入式(3)，得到被评估单位的经营性资



产价值为 432,339.88 万元。

(六)非经营性或溢余资产（负债）评估值的确定

经核实，被评估单位基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到被评估单位基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=212,987.95 \text{ 万元}$$

具体情况如下表所示。

表6-16 非经营性或溢余资产（负债）评估明细表

金额单位：人民币万元

科目	基准日账面值	基准日评估值
货币资金	1,495.54	1,495.54
其他应收款	223,686.64	223,686.64
流动类溢余/非经营性资产小计	225,182.19	225,182.19
应付账款	14,128.66	14,128.66
流动类溢余/非经营性负债小计	14,128.66	14,128.66
C1：流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	211,053.53	211,053.53
其他非流动资产	1,553.50	1,553.50
递延所得税资产	380.92	380.92
非流动类溢余/非经营性资产小计	1,934.42	1,934.42
递延收益	1,179.05	-
非流动类溢余/非经营性负债小计	1,179.05	-
C2：非流动类溢余/非经营性资产（负债）净值	755.38	1,934.42
C：溢余/非经营性资产、负债净值	211,808.90	212,987.95

(七)收益法评估结果

将所得到的经营性资产价值 $P=432,339.88$ 万元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值 $C=212,987.95$ 万元，长期股权投资 $I=0.00$ 万元，把以上数值代入式（2），得到评估对象的企业价值 $B=645,327.83$



万元。

企业在基准日付息债务的价值 $D=0.00$ 万元，带入公式，得到评估对象的股权权益价值

$$E=B - D=645,330.00 \text{ 万元（十万位取整）}$$



第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,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,采用收益法和资产基础法,对广东润惠科技发展有限公司全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的价值进行了评估。

(一)广东润惠科技发展有限公司资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下:

总资产账面值 522,031.91 万元,评估值 525,049.99 万元,评估增值 3,018.08 万元,增值率 0.58%。

负债账面值 17,502.88 万元,评估值 16,323.84 万元,评估减值 1,179.04 万元,减值率 6.74%。

净资产账面值 504,529.03 万元,评估值 508,726.15 万元,评估增值 4,197.12 万元,增值率 0.83 %。详见下表:

表7-1 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2025 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	238,984.23	238,984.23	-	-
2 非流动资产	283,047.68	286,065.76	3,018.08	1.07
3 其中: 长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	226,595.80	228,836.87	2,241.07	0.99
6 在建工程	48,455.13	48,455.13	-	-
7 无形资产	6,062.33	6,839.33	777.00	12.82



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
8 其他非流动资产	1,934.42	1,934.42	-	-
9 资产总计	522,031.91	525,049.99	3,018.08	0.58
10 流动负债	16,323.84	16,323.84	-	-
11 非流动负债	1,179.05	-	-1,179.05	-100.00
12 负债总计	17,502.88	16,323.84	-1,179.04	-6.74
13 净资产(所有者权益)	504,529.03	508,726.15	4,197.12	0.83

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 504,529.03 万元，评估值 645,330.00 万元，评估增值 140,800.97 万元，增值率 27.91%。

(三)评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 508,726.15 万元，采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 645,330.00 万元，两者差异 136,603.85 万元，差异率 26.85%。两种评估方法差异的原因主要是：

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

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

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。



(四)评估结果的选取

被评估单位盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 × 24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现在其所具备的技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场趋势支持被评估单位市场需求持续增长的大趋势下，收益法评估结果能够较全面地反映被评估单位依托并利用上述资源所形成的整体价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此，本次评估选用收益法评估结果作为润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%股权之经济行为的参考依据，由此得到广东润惠科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日时点的评估价值为 645,330.00 万元。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。

（一）委托人概况

名称：润泽智算科技集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：300442.SZ

住所：河北省廊坊市开发区楼庄路9号1幢九层

法定代表人：周超男

注册资金：163,434.3573 万元人民币

成立日期：2007年06月27日

营业期限：2007年06月27日至无固定期限

社会信用代码：91310000662495305D

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；基础电信业务。（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：人工智能行业应用系统集成服务；人工智能基础软件开发；人工智能公共服务平台技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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

1.企业基本情况

名称：广东润惠科技发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号

法定代表人：祝敬

注册资金：58,363.92 万元人民币

成立日期：2020 年 04 月 22 日

营业期限：2020 年 04 月 22 日至无固定期限

社会信用代码：91440608MA54JTWU13

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；软件开发；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网安全服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机系统服务；信息系统集成服务；区块链技术相关软件和服务；集成电路芯片设计及服务；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路设计；智能控制系统集成；数据处理服务；互联网设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；集成电路制造；计算器设备制造；信息安全设备制造；通信设备制造；集成电路芯片及产品制造；云计算设备制造；物联网设备制造；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件销售；信息安全设备销售；可穿戴智能设备销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售；云计算设备销售；通信设备销售；计算机及通讯设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信

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）

2.历史沿革及股东结构

（1）有限公司设立

2020年4月22日，润泽科技发展有限公司注册成立广东润惠科技发展有限公司，注册资本10,000.00万元，实缴资本10,000.00万元。

2020年4月22日，佛山市高明区市场监督管理局作出“高明8核设通内字【2020】第2000107799号”《核准设立登记通知书》，同意广东润惠科技发展有限公司核准设立登记，并于当日向广东润惠科技发展有限公司核发统一社会信用代码为91440608MA54JTWU13的《营业执照》。

成立时广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表1 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

（2）第一次增资

2023年3月16日，润泽科技发展有限公司作出股东决定，同意润泽科技发展有限公司以现金方式向广东润惠科技发展有限公司增资76,560.36万元，其中8,888.00万元计入注册资本，67,672.36万元计入资本公积；广东润惠科技发展有限公司的注册资本由10,000.00万元增加至18,888.00万元。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表2 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	100	18,888.00	100
合计		18,888.00	100	18,888.00	100

(3) 第二次增资

2024年6月28日，润泽科技发展有限公司作出股东决定，同意广东润惠科技发展有限公司注册资本由人民币 18,888.00 万元增加至人民币 23,893.32 万元，同意西藏信托有限公司以人民币 53,000.00 万元增资款认购广东润惠科技发展有限公司新增的注册资本人民币 5,005.32 万元；超出注册资本的部分作为资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表3 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	18,888.00	79.05	18,888.00	79.05
2	西藏信托有限公司	5,005.32	20.95	5,005.32	20.95
合计		23,893.32	100	23,893.32	100

(4) 第三次增资

2024年12月11日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 944.40 万元，润泽科技发展有限公司以人民币 10,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，剩余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积；在润泽科技发展有限公司增资的基础上，再新增注册资本人民币 14,732.64 万元，由中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）、中国东方资产管理股份有限公司、中信证券投资有限公司、浙江宸浩贸易有限公司、魏巍合计以人民币 156,000.00 万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计

入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表4 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	19,832.40	50.12	19,832.40	50.12
2	西藏信托有限公司	5,005.32	12.65	5,005.32	12.65
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	6.21	2,455.44	6.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	4.77	1,888.80	4.77
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	2.39	944.40	2.39
7	魏巍	4,722.00	11.93	4,722.00	11.93
合计		39,570.36	100	39,570.36	100

(5) 第四次增资

2025年3月11日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币 17,376.96 万元，由润泽科技发展有限公司以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）、广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）、央视融媒体产业投资基金（有限合伙）、光大金瓯资产管理有限公司、中国长城资产管理股份有限公司、安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）合计以人民币 92,000.00 万元认缴其中 8,688.48 万元，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表5 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
----	------	-------	-------	-------	-------

1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	西藏信托有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	巍巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金(有限合伙)	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业(有限合伙)	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金(有限合伙)	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心(有限合伙)	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

(6) 第一次股权转让

2025年7月17日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意西藏信托有限公司以人民币 53,180.20 万元的价格将其持有的 8.7894% 的股权（对应注册资本 5,005.32 万元）转让给润泽智算科技集团股份有限公司。

股权转让后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表6 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	50.08	28,520.88	50.08
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.79	5,005.32	8.79
3	中金瑞晟(济南)投资合伙企业(有限合伙)	2,455.44	4.31	2,455.44	4.31
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29

5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.66	944.40	1.66
7	魏巍	4,722.00	8.29	4,722.00	8.29
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.83	472.20	0.83
10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.5	283.32	0.5
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	1,416.60	2.49	1,416.60	2.49
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.32	1,888.80	3.32
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.15	1,794.36	3.15
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.66	944.40	1.66
合计		56,947.32	100	56,947.32	100

（7）第五次增资

2025年9月26日，广东润惠科技发展有限公司召开股东会，决议同意广东润惠科技发展有限公司新增注册资本人民币1,416.60万元，由央视融媒体产业投资基金（有限合伙）以人民币15,000.00万元的价款认购该等新增注册资本，其余部分计入广东润惠科技发展有限公司的资本公积。

增资后广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表：

表7 股东名称、出资金额及持股比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例%	实缴出资额	实缴比例%
1	润泽科技发展有限公司	28,520.88	48.87	28,520.88	48.87
2	润泽智算科技集团股份有限公司	5,005.32	8.58	5,005.32	8.58
3	中金瑞晟（济南）投资合伙企业（有限合伙）	2,455.44	4.21	2,455.44	4.21
4	中国东方资产管理股份有限公司	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
5	中信证券投资有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
6	浙江宸浩贸易有限公司	944.40	1.62	944.40	1.62
7	魏巍	4,722.00	8.09	4,722.00	8.09
8	安徽交控招商产业投资基金（有限合伙）	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
9	广东博时科芯股权投资合伙企业（有限合伙）	472.20	0.81	472.20	0.81

10	深圳市光明致远私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	283.32	0.49	283.32	0.49
11	央视融媒体产业投资基金（有限合伙）	2,833.20	4.85	2,833.20	4.85
12	光大金瓯资产管理有限公司	1,888.80	3.24	1,888.80	3.24
13	中国长城资产管理股份有限公司	1,794.36	3.07	1,794.36	3.07
14	安徽铁基润惠企业管理中心（有限合伙）	944.40	1.62	944.40	1.62
合计		58,363.92	100	58,363.92	100

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司股东名称、出资额和出资比例未发生变化。

3.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。2025 年营业收入 10,471.80 万元，利润总额 768.29 万元，净利润 475.81 万元。

上述资产与负债等数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

广东润惠科技发展有限公司近三年资产负债情况及经营状况见下表：

表8 公司近三年资产负债及经营情况

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	326,889.67	521,172.46	522,031.91
负债	240,095.58	216,566.27	17,502.88
净资产	86,794.09	304,606.19	504,529.03
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	-	934.64	10,471.80
利润总额	898.40	-1,665.34	768.29
净利润	691.69	-1,172.04	475.81
经营活动产生的现金流量净额	9,945.38	-2,304.54	-9,604.27

投资活动产生的现金流量净额	-68,036.67	-120,164.30	-52,434.31
筹资活动产生的现金流量净额	58,503.35	192,240.64	-7,417.58
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

4.核心业务情况

广东润惠科技发展有限公司以广东省重点项目—润泽（佛山）国际信息港为载体，专注于超大规模数据中心的开发、建设与运营，公司已取得增值电信业务经营许可证（B1-20211189）。广东润惠科技发展有限公司盈利主要来源于提供数据中心基础设施服务所产生的利润，公司根据头部互联网、头部云厂商及 AI 客户的运营服务等级要求，提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365 × 24 小时不间断机房环境，并一站式交付涵盖基础设施、运维保障与算力支持在内的完整数据中心服务，按约收取相应服务费用。


广东润惠科技发展有限公司润泽(佛山)国际信息港数据中心一期项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，占地约 130 亩，规划建设 3 栋总建筑面积约 12 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站。截至评估基准日，已建设 2 栋总建筑面积约 9 万平方米高等级数据中心，1 栋快速反应中心和 1 座 110KV 变电站，具有 1.2 万个 6.3kW 机柜服务的能力，于 2024 年开始运营投产。尚在建设的为 1 栋建筑面积约 4 万平方米高等级数据中心，预计 2026 年投产运营，具有 0.6 万个 6.3kW 机柜服务的能力。

根据广东润惠科技发展有限公司规划，润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目预计 2026 年 2 季度开始建设，预计 2028 年投产运

营。润泽（佛山）国际信息港二期 B-1 智算中心项目位于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，总占地面积约 100 亩，总建筑面积 114000 平方米，规划建设智算中心 1 栋，快速反应中心 1 栋，动力中心 1 栋；规划安装 2500 个单机柜功率为 45kW 的高算力人工智能液冷机柜，IT 设备总安装功率为 112.5MW。

5.主要产品及用途

公司主营 IDC 业务，通过与基础电信运营商合作或者与终端客户直签，为互联网、云厂商、AI 公司等头部终端客户提供服务。

序号	产品类别	产品用途	产品图示
1	数据中心服务	向客户提供恒温、恒湿、电力稳定、供水稳定的 365×24 小时不间断机房环境，以满足终端客户计算需求。	

6.主要产品的工艺流程图或主要服务的流程图

公司主要服务的流程图如下：

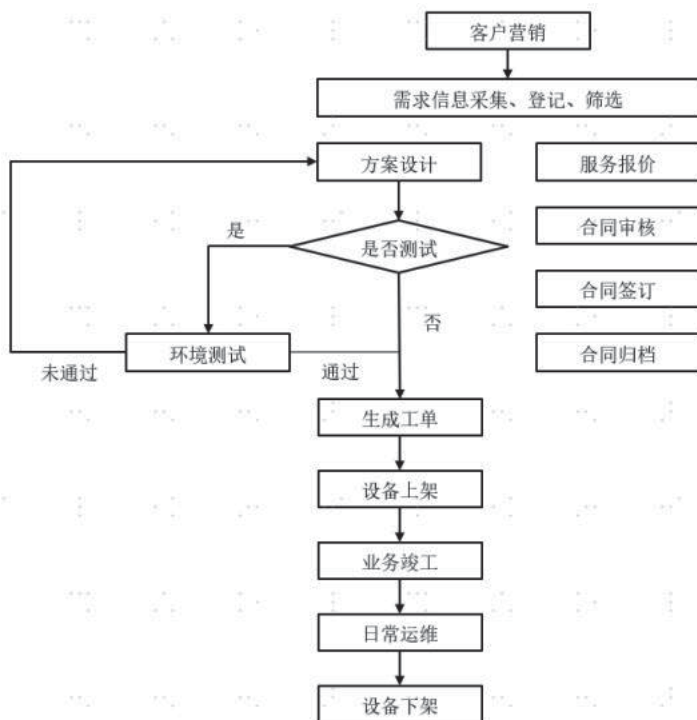


图 1：主要服务流程图

7.组织机构及人员情况

广东润惠科技发展有限公司组织架构设综合办公室、财务部、工程部、机电建设部、数据中心管理部、物业管理部、安保部、市场服务部 8 个部门。组织机构图如下图所示：



图 2：组织架构图

8.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财

政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为润泽智算科技集团股份有限公司，被评估单位为广东润惠科技发展有限公司。委托人系被评估单位股东，拟发行可转换公司债券收购被评估单位其余 42.56%的股权。

二、关于经济行为的说明

根据《润泽智算科技集团股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告》（2026-008），润泽智算科技集团股份有限公司拟通过发行可转换公司债券的方式收购广东润惠科技发展有限公司 42.56%的股权。

本次资产评估的目的是反映广东润惠科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是广东润惠科技发展有限公司股东全部权益。评估范围为广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债。截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司账面资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。其中，流动资产 238,984.23 万元，非流动资产 283,047.68 万元；流动负债 16,323.83 万元，非流动负债 1,179.05 万元。

上述资产与负债数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]230Z1007 号标准无保留意见审计报告，本次评估是在企业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。

本次评估范围中被评估单位的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

（一）主要实物资产概况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司报表资产总额 522,031.91 万元，纳入评估范围内的实物资产账面值 275,057.66 万元，占评估范围内总资产的 52.69%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点：

1.实物资产的分布情况

实物资产主要分布在被评估单位生产经营厂区内，地址为广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号润泽（佛山）国际信息港。

2.实物资产的使用现状

（1）存货

存货主要是数据中心的备品备件，存放于广东润惠科技发展有限公司的仓库及生产区域内，截至评估基准日，实物存货数量较多，周转情况良好，不存在明显的积压情况。

（2）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产共 23 项，其中建筑物 7 项、构筑物 16 项，均为广东润惠科技发展有限公司自建，坐落于广东省佛山市高明区荷城街道海丰街 39 号，大部分建（构）筑物于 2023 年-2025 年建成。房屋建筑物具体包括 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、110KV 变电站、东门门房和南门门房，共计 7 项；构筑物包括蓄冷罐基础、柴油发电机组基础、厂区道路、篮球场和厂区围栏等，共计 16 项。

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，已于评估基准日前取得房产证的房屋为 6 项，为 A1 数据中心单体建筑、A2 数据中心单体建筑、快速反应中心建筑、快速反应中心人防工程、东门门房和南门门房，建筑面积共 104,595.89 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司；已于评估报告日前取得房产证的房屋为 1 项，为 110KV 变电站，建筑面积共 5,293.52 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。已取得房产证的房产详见下表：

表9 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-1 数据中心	粤(2025)佛高不动产权第0026256号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 数据中心	42,104.04	2070/12/1
2	快速反应中心	粤(2025)佛高不动产权第0026257号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 快速反应中心	16,182.79	2070/12/1
3	快速反应中心人防工程	粤(2025)佛高不动产权第0026258号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 其他(人防工程)	3,200.66	2070/12/1
4	东门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026259号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
5	南门卫房	粤(2025)佛高不动产权第0026260号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 门卫房	37.1	2070/12/1
6	A-2 数据中心	粤(2023)佛高不动产权第0027284号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 工业	43,034.20	2070/12/1
7	110kV 变电站	粤(2026)佛高不动产权第0009571号	广东省佛山市高明区荷城街道海丰街39号	工业用地/ 变电站	5,293.52	2070/12/1

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

A.机器设备：共计 13,472 项，主要为柴油发电机、干式变压器、机

柜、冷冻水精密空调等设备。截至评估基准日，设备均正常使用。

B.车辆：共计 6 辆，包括别克牌 SGM6521UBA2 车、哈弗牌 CC6460AZ00A 车、博赫尔电动保洁车等，截至评估基准日车辆手续齐全、正常使用。

C.电子设备：共计 971 项，主要为电脑、西沃工业除湿机、监控设备及办公桌办公椅等，截至评估基准日，设备均正常使用。

（4）在建工程

在建工程主要为在建土建工程和工程物资。

在建土建工程主要为 A3 数据中心建设项目，截至评估基准日，A3 数据中心建设项目正在进行主体装修、改造的施工过程中，工期正常。其中主体工程—A3 数据中心单体建筑已取得粤（2025）佛高不动产权第 0026261 号不动产权证，建筑面积 43,010.15 平方米，证载权利人为广东润惠科技发展有限公司。取得房产证的房产明细如下：

表10 公司取得房产证的房产情况

序号	名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	使用期限届 满日
1	A-3 数据 中心	粤（2025）佛 高不动产权第 0026261 号	广东省佛山市 高明区荷城街 道海丰街 39 号	工业用地/ 数据中心	43,010.15	2070/12/1

工程物资共计 3 项，为 PDU、电脑主机设备，截至评估基准日，正常使用。

（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，企业申报评估的账面记录的无形资产为国有土地使用权；企业申报的账面未记录的无形资产主要为企业自研取得的专利权。

1.无形资产—土地使用权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面记录的无形资产共 1 项，为企业取得的位于佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北的土地使用权，土地面积 87,272.13 平方米，已办理粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号《不动产权证》。被评估单位土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表11 企业土地使用权一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用年限	用地性质	开发程度	面积(m ²)
1	粤（2025）佛高不动产权第 0026263 号	宗地一	佛山市高明区荷城街道海华路以西、丽中路以北	2020/12/2	50 年	工业用地	六通一平	87,272.13

2.无形资产—专利权

截至评估基准日，纳入评估范围内账面未记录的无形资产共 11 项，为企业自研取得的专利权，其中 8 项实用新型专利，3 项外观设计专利权，权利人均均为广东润惠科技发展有限公司。具体明细如下：

表12 企业申报账面未记录的无形资产-专利权情况

序号	内容或名称	取得日期	专利号	专利类型	法律状态
1	柔性防溅水保护罩	2024/11/5	CN202420628148.9	实用新型	授权
2	一种便于理线的数据中心机柜	2024/7/30	CN202322934711.3	实用新型	授权
3	一种具有人员靠近提醒功能的数据中心机柜	2024/6/28	CN202322556779.2	实用新型	授权
4	一种具有散热功率调节功能的数据机柜	2024/6/4	CN202322765880.9	实用新型	授权
5	服务器用防漏水保护罩	2024/5/17	CN202330574574.X	外观设计	授权
6	一种柴发预热系统柜	2024/4/9	CN202321899881.6	实用新型	授权
7	一种带有人员识别功能的数据中心机柜	2024/3/22	CN202322161759.5	实用新型	授权
8	服务器用防漏水保护罩	2024/3/15	CN202322403981.1	实用新型	授权
9	一种服务器机柜用存放架	2024/2/13	CN202322161781.X	实用新型	授权
10	柴发预热系统柜	2023/12/19	CN202330452639.3	外观设计	授权
11	弹力胶防溅水保护罩	2023/12/15	CN202330452635.5	外观设计	授权

除上述无形资产外，企业未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估范围内表外资产共计 11 项，均为专利，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一)曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(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

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(三)抵（质）押、担保、租赁及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司不存在抵质押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(四)账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，企业申报评估范围内账面未记录的无形资产共计 11 项，均为专利权，权利人均为广东润惠科技发展有限公司。

(五)资产清查限制

截至资产清查日，广东润惠科技发展有限公司没有限制资产清查的情形。

(六)权属资料限制

截至评估基准日，纳入评估范围的 1 项房屋建筑物 110KV 变电站未取得房屋所有权证，但已于评估报告日前取得该项房屋建筑物的粤（2026）佛高不动产权第 0009571 号不动产权证。

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司无其他权属资料限制。

(七)其他需要说明的事项

截至评估基准日，广东润惠科技发展有限公司无其他需要说明的事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一)资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产，是广东润惠科技发展有限公司全部资产和负债，资产总额为 522,031.91 万元，负债总额为 17,502.88 万元，净资产为 504,529.03 万元。其中，流动资产 238,984.23 万元，非流动资产 283,047.68 万元；流动负债 16,323.83 万元，非流动负债 1,179.05 万元。

1.清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 12 月 31 日。

2.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查: 运用实地盘点, 与抽样盘点相结合, 通过点数和抽取样本计算等方法, 确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查, 是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合, 采取各种技术方法, 检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

3.清查结论

(1) 非实物资产, 评估申报明细表和账面记录一致, 申报明细表与实际情况吻合。

(2) 实物资产的清查情况与申报明细一一核对, 账实相符。

(二)未来经营和收益状况预测说明

公司管理层根据历史业务发展情况、当时实际经营情况、市场竞争情况、行业发展趋势以及对未来的整体规划, 作出了盈利预测。具体明细如下:

表13 未来净现金流量预测表

金额单位: 人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、营业收入	23,811.76	36,385.20	87,969.15	144,877.21	156,976.27	171,719.34
减: 营业成本	15,184.98	20,024.45	44,278.04	71,413.64	76,902.91	80,670.31
税金及附加	762.84	924.27	1,379.92	1,837.16	1,840.79	1,845.22
销售费用	46.59	47.52	48.47	49.44	50.43	51.43
管理费用	1,777.07	1,796.21	1,815.73	1,835.65	1,855.96	1,876.68
研发费用	1,186.49	1,587.17	2,922.25	4,394.97	4,752.47	5,181.57
财务费用	-	-	-	6,296.89	5,397.33	4,497.78
二、营业利润	4,853.79	12,005.58	37,524.75	59,049.46	66,176.38	77,596.35
加: 营业外收入	-	-	-	-	-	-
减: 营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	4,853.79	12,005.58	37,524.75	59,049.46	66,176.38	77,596.35
减: 所得税费用	555.23	1,568.00	5,195.72	8,203.63	9,219.15	10,867.89
四、净利润	4,298.56	10,437.58	32,329.03	50,845.84	56,957.23	66,728.46
加: 折旧摊销	11,315.95	14,162.49	19,390.05	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	11,115.87	13,929.86	19,157.42	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	200.08	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63

加：扣税后利息	-	-	-	5,352.35	4,587.73	3,823.11
减：追加资本	81,921.16	69,718.31	143,450.03	14,083.79	7,847.59	7,608.30
营运资金增加额	3,694.92	2,851.18	9,901.19	10,767.35	2,149.05	3,100.81
资产更新	185.43	185.43	185.43	3,316.44	5,698.54	4,507.49
资本性支出	78,040.81	66,681.70	133,363.41	-	-	-
加：其他现金流入	(5,071.57)	1,312.18	(21,906.05)	2,316.61	2,300.48	2,656.35
五、企业自由现金流	(71,378.22)	(43,806.07)	(113,637.01)	69,048.63	80,615.47	90,217.23

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、营业收入	174,480.44	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
减：营业成本	80,744.17	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
税金及附加	1,846.04	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82	1,847.82
销售费用	52.46	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
管理费用	1,897.81	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
研发费用	5,263.91	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
财务费用	3,598.22	2,698.67	1,799.11	899.56	0.00	0.00
二、营业利润	81,077.82	86,731.15	87,630.71	88,530.26	89,429.82	89,429.82
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	81,077.82	86,731.15	87,630.71	88,530.26	89,429.82	89,429.82
减：所得税费用	11,377.87	12,201.72	12,336.65	12,471.59	12,606.52	12,606.52
四、净利润	69,699.95	74,529.43	75,294.06	76,058.68	76,823.30	76,823.30
加：折旧摊销	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63
加：扣税后利息	3,058.49	2,293.87	1,529.24	764.62	0.00	0.00
减：追加资本	872.27	10,241.75	3,316.44	5,698.54	6,846.61	378.86
营运资金增加额	686.84	1,334.20	-	-	-	-
资产更新	185.43	8,907.56	3,316.44	5,698.54	6,846.61	378.86
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：其他现金流入	2,808.46	3,025.65	3,025.65	3,025.65	3,025.65	3,025.65
五、企业自由现金流	99,312.23	94,224.81	101,150.12	98,768.02	97,619.96	104,087.70

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	永续年
一、营业收入	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98	180,408.98
减：营业成本	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75	81,732.75
税金及附加	1,847.82	1,847.82	1,847.82	2,054.83	2,210.90	2,210.90
销售费用	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51	53.51
管理费用	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37	1,919.37
研发费用	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70	5,425.70
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	89,429.82	89,429.82	89,429.82	89,222.81	89,066.74	89,066.74

加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	89,429.82	89,429.82	89,429.82	89,222.81	89,066.74	89,066.74
减：所得税费用	12,606.52	12,606.52	12,606.52	12,575.47	12,552.06	12,552.06
四、净利润	76,823.30	76,823.30	76,823.30	76,647.35	76,514.68	76,514.68
加：折旧摊销	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61	24,617.61
折旧	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99	24,384.99
摊销	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63	232.63
加：扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：追加资本	10,267.07	32,451.29	75,282.59	14,012.49	92,354.28	24,617.61
营运资金增加额	-	-	-	17.25	13.01	-
资产更新	10,267.07	32,451.29	75,282.59	13,995.24	92,341.27	24,617.61
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：其他现金流入	3,025.65	3,025.65	3,025.65	1,300.62	-	-
五、企业自由现金流	94,199.49	72,015.27	29,183.97	88,553.09	8,778.02	76,514.68

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1.经济行为文件；
- 2.委托人和被评估单位法人营业执照；
- 3.企业近两年及基准日审计报告；
- 4.资产权属证明文件；
- 5.资产评估明细表；
- 6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。