

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心
REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽
(廊坊) 国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合
市场价值项目
资产评估报告

大正评报字(2026)第 096A 号
(共一册, 第一册)



北京国友大正资产评估有限公司
二〇二六年二月二十七日

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、产权人和其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 廊坊润泽项目概况	13
八、 评估方法	16
九、 评估程序实施过程和情况	26
十、 评估假设	28
十一、 评估结论	29
十二、 特别事项说明	30
十三、 资产评估报告使用限制说明	32
十四、 资产评估报告日	32
十五、 签名盖章	33
附件	34

声明

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

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

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

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

五、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、描述申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目

资产评估报告摘要

大正评报字（2026）第 096A 号

重要提示

本摘要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。

北京国友大正资产评估有限公司接受委托人的委托，按照国家法律、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，对因南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合进行了评估（以下简称：廊坊润泽项目）。

1、评估目的：对委托人指定的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告提供价值参考。

2、评估对象及范围：河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合，包括德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》中 2025 年 12 月 31 日账面各项固定资产、在建工程 and 无形资产，及产权持有单位申报的表外无形资产数据中心服务收费权。

3、评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

4、评估价值类型：市场价值。

5、评估方法：收益法。

6、评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用收益法进行了评定估算。具体评估结论如下：

截至评估基准日，河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心资产组组合账面值 61,606.51 万元，评估值 372,200.00 万元（取整），评估增值 310,593.49 万元，增值率 504%。

7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）根据河北润禾科技有限公司不动产权证（冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号），廊坊润泽项目的国有建设用地使用权截至 2074 年 4 月 21 日。本次预测期限假设截至 2074 年 4 月 21 日。

（2）根据河北润禾科技有限公司中华人民共和国增值电信业务经营许可证（经营许可证编号：B1-20241494），有效期至 2029 年 6 月 5 日。本次假设该许可证正常续期至预测期结束；

（3）根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》中历史财务数据进行未来预测。

（4）本次收益预测中，资本性支出按照北京创意银河电子科技有限公司出具的《数据中心 TDD 评估报告》进行预测。

（5）根据南方基金管理股份有限公司，南方资本管理有限公司，河北润禾科技有限公司和润泽科技发展有限公司签订的《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，评估对象发行基础设施证券投资基金后将继续由润泽科技发展有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次评估所采用的管理费参照该协议进行测算。

（6）评估机构独立性及其评估报告公允性说明

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员与委托人、产权持有人等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，坚持独立、客观和公正的原则。因此，北京国友大正资产评估有限公司作为本次的资产评估机构具备独立性。

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估结果公允反映了标的资产组截至评估基准日的市场价值。

8、需要提示的其他事项

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；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，从评估基准日起一年，即自 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 3 月 27 日。

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。

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目

资产评估报告正文

大正评报字（2026）第 096A 号

南方基金管理股份有限公司、河北润禾科技有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合项目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、产权人和其他资产评估报告使用人概况

廊坊润泽项目的委托人为南方基金管理股份有限公司、河北润禾科技有限公司，产权持有人为河北润禾科技有限公司（以下简称“河北润禾”）。

（一）委托人概况

1、委托人一：南方基金管理股份有限公司

企业名称：南方基金管理股份有限公司

地址：深圳市福田区莲花街道益田路 5999 号基金大厦 32-42 楼

注册资本：36,172 万元

类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

法定代表人：周易

成立日期：1998 年 3 月 6 日

经营范围：一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其它业务。

2、委托人二：河北润禾科技有限公司

企业名称：河北润禾科技有限公司

地址：河北省廊坊市经济技术开发区楼庄路 9 号

注册资本：149,953.6666 万元

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：胡阔

成立日期：2024 年 1 月 29 日

经营范围：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；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）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；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（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）产权持有人概况

企业名称：河北润禾科技有限公司

地址：河北省廊坊市经济技术开发区楼庄路 9 号

注册资本：149,953.6666 万元

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：胡阔

成立日期：2024 年 1 月 29 日

经营范围：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；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）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；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（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）

（三）委托人和产权持有者之间的关系

委托人南方基金管理股份有限公司系本次的基金管理人；河北润禾科技有限公司系本项目产权持有人。南方基金管理股份有限公司持有河北润禾科技有限公司 100% 股权。

二、评估目的

对委托人指定的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值，评估范围为河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合，包括德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》中 2025 年 12 月 31 日账面各项固定资产、在建工程 and 无形资产，及产权持有单位申报的表外无形资产数据中心服务收费权。

其中：

1. 固定资产：经审计的固定资产账面原值为 76,746.72 万元，累计折旧 17,049.37 万元，账面净值 59,697.36 万元。包括生产过程中使用的机器设备及划入房屋建筑物及构筑物。根据廊坊经济技术开发区自然资源和规划局于 2024 年 5 月 22 日出具的 1 份《不动产权证书》（证号：冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号），上述不动产资产组组合中的房屋建筑物及对应的土地使用权已合同办理不动产权证，详细情况如下：

房屋栋号	A-18
------	------

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告

不动产权证书号	冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号
权利人	河北润禾科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	廊坊开发区梨园路 2 号 A-18 幢
不动产单元号	131003002006GB00193F00070001 等 2 个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科研用地/科研
面积	宗地面积 15,274.05 平方米；房屋建筑面积 42,076.98 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2074 年 4 月 21 日止
权利其他状况	土地使用权面积：15,274.05 平方米 房屋建筑面积：42,076.98 平方米； 幢号：0007，A-18 数据中心 房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：7 所在层数：1 至 7 层
附记	本不动产于 2024-05-22 通过转移登记颁发不动产权证，原润泽科技发展有限公司房屋不动产证冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0003807 号注销

2. 在建工程：经审计的在建工程账面价值为 1,234.51 万元，主要包括数据中心蓄电池相关工程。

3. 无形资产：经审计的无形资产账面价值为 674.64 万元，包括土地使用权。其中，土地使用权已与房屋建筑物共同办理不动产权证。此外，无形资产还包括公司申报的表外无形资产数据中心服务收费权。

截止本次评估基准日，纳入评估范围的资产组组合经审计的各科目账面价值如下：

金额单位：人民币万元

资产组组合构成	基准日账面值
固定资产净额	59,697.36
在建工程	1,234.51
无形资产净额	674.64
资产总额	61,606.51
负债总额	0.00
资产组组合净额	61,606.51

以上资产组范围由委托方和产权持有单位共同确认，摘自德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》。

委托的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。

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

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

廊坊润泽项目评估基准日委托人确定为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，现予公布，自 2024 年 7 月 1 日起施行；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人

民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

6. 《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)；

7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过)；

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

9. 《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)；

10. 监管规则适用指引——评估类第 1 号(中国证券监督管理委员会监管规则)；

11. 监管规则适用指引——评估类第 2 号(中国证券监督管理委员会监管规则)；

12. 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)

13. 中华人民共和国证券投资基金法(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议)

14. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54 号)；

15. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958 号)；

16. 《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》(发改投资〔2023〕236 号)；

17. 《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)

18. 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法(试行)》

19. 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告(试行)》；

20. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 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
 - (1) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
 - (2) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
 - (3) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
 - (4) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
 - (5) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
 - (6) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 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——机器设备》(中评协[2017]39 号);
 - (9) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
 - (10) 中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知(中评协(2020) 31 号);
 - (11) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协(2021) 30 号)。

4. 资产评估指南

- (1) 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45 号);
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

5. 资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- (3) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号);

6. 资产评估专家指引

(1) 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）；

(2) 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）；

7. 其他参考文件

(1) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学（2015）4 号）；

(2) 《房地产估价规范》（国标 GBT50291-2015）；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）。

(三) 权属依据

1. 不动产权证；

2. 《IDC 业务合作协议》等。

(四) 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心发布的 2025 年 12 月贷款基础利率（LPR）；

2. 产权持有人提供的资产清单及其他资料；

3. 产权持有人提供的财务会计、经营方面的资料；

4. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

5. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；

6. 同花顺 iFind 资讯终端。

(五) 其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；

2. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号)；

3. 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》。

七、廊坊润泽项目概况

1、基础情况

廊坊润泽项目位于河北省廊坊市廊坊开发区梨园路 2 号的润泽（廊坊）国际信息

港 A-18 数据中心，产权人河北润禾科技有限公司（“河北润禾”）持有，为一栋地上七层的数据中心，于 2020 年正式运营。评估对象建筑面积合计为 42,076.98 平方米，配备共计 5,897 个机柜，于评估基准日实际运营上架 5,862 个机柜。房屋规划用途为科研；土地使用权面积为 15,274.05 平方米，国有建设用地使用权，权利性质出让，土地用途为科研用地。

廊坊润泽项目主要用于进行服务器托管服务，为签约客户的服务器提供各类运维服务，包括稳定冷却，电力和带宽接入服务，安保和维护服务，保证客户服务器安全稳定的持续运行。廊坊润泽项目基本信息如下表：

表：廊坊润泽项目基本信息汇总

项目名称	廊坊润泽项目
物业照片	
项目地址	河北省廊坊市廊坊开发区梨园路 2 号 润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心
竣工时间	2020 年
土地性质	科研用地
土地性质	出让
宗地面积	15,274.05 平方米
总建筑面积	42,076.98 平方米
楼层	7 层
可托管机柜数量	5,897 个
业态构成	数据中心

2、 区位情况

廊坊润泽项目位于廊坊市廊坊开发区润泽（廊坊）国际信息港，地处廊坊市东北部，紧邻北京市大兴区和通州区，距离北京市中心直线距离约 40 公里。区域路网较

密集，交通便捷度较高。评估对象紧临梨园路、娄庄路等主干道，距离廊坊市北环道约 2 公里，周边 6 公里内可至京沪高速、京岚线等交通干线，道路通达性较好。此外，距北京大兴国际机场约 40 公里，空路交通较为便利。

廊坊市开发区内集聚了全球 23 个国家和地区的 7000 多家注册企业，其中世界 500 强企业 26 家，基本形成了“1+4+1”产业体系。“1”：电子信息产业；“4”：高端装备制造产业、新材料和新能源产业、生命科学产业、休闲文旅产业；“1”：现代服务业（包含现代物流、电子商务、产业金融、商务会展、科技服务）。

作为廊坊市最早发展 IDC 产业的地区，开发区内现已聚集了华为云数据中心、京东云计算中心、润泽国际信息港、联通华北（廊坊）基地、人保北方信息中心、河北人工智能计算中心等多个数据中心项目入驻。目前区内数据中心运行机柜 7 万余架、服务器 120 万台，总算力规模占廊坊市总算力的近 85%。

3、经营情况分析

截至 2025 年 12 月，廊坊润泽项目收入明细情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入（万元）	52,281.70	54,571.41	54,378.02	54,379.77

廊坊润泽项目收入为托管服务费收入，廊坊润泽项目共有可托管机柜 5,897 个，于评估基准日 2025 年 12 月 31 日已全部托管，托管率 100%，总计运营上架机柜 5,862 个，上架总功率达到约 42,205.02kW，评估基准日上架率为 99.4%。评估对象签约客户共计一个，托管期为 15 年，到期日为 2034 年 12 月 31 日，具体情况如下：

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告

客户	栋号	机柜类型	评估基准日上架机柜数量(个)	机柜托管服务费单价*(元/月/个)	协议起始日	协议截止日	托管期限
中国电信股份有限公司北京分公司	A-18	7.04kW 机柜	5,763	7,547	2020/1/1	2034/12/31	15 年
		16.5kW 机柜	99	18,962			
		30.36kW 机柜	0	27,547			
合计			5,897				

*备注：托管服务费均含电费，不含 6%增值税，全文同

八、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法，并以收益法评估结果作为评估结论。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本报告评估目的为南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金存续期间涉及的河北润禾科技有限公司持有的数据中心不动产资产组组合市场价值，报告使用者关注的是资产未来带来的现金流或其市场交易价值，与成本法的技术路径存在差异，故不采用成本法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

委估资产为数据中心，相关资产历史年度服务收入较为稳定，未来现金流可预测，故可以采用收益法进行评估。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

委估资产为数据中心，同类型资产组交易案例较少，且经营和财务数据难以收

集，难以计算价值比率，故不采用上市公司比较法和交易案例比较法进行评估。

1. 收益法的定义及原理

收益法，是指通过将委估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业实物资产组合进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）委估资产必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，计算公式为：

委估资产价值 P 计算公式为：

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

式中：R_i—委估资产未来第i年的预期收益

r—折现率

n—委估资产的未来持续经营期

（1）未来收益预测情况

1) 营业收入的预测

截至评估基准日，评估对象已全部托管。本次评估对于《IDC 业务合作协议》存续期内的托管服务费收入根据协议约定进行测算；对于《IDC 业务合作协议》存续期外的托管服务费预测按照市场客观托管服务费水平进行测算。

托管服务期内，营业收入根据企业与客户签订的合同计算；租约期外，营业收入根据市场客观租金水平计算。

① 托管服务期内

根据《IDC 业务合作协议》的补充协议十九、二十及产权人的确认，廊坊润泽项目全部可托管机柜数量为 5,897 个，于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，托管率为 100%，总计上架机柜数为 5,862 个，评估基准日上架率为 99.4%，2025 年全年平均上架率为 99.2%。评估对象存续协议期剩余 9 年，协议期内预计上架率保持稳定。

根据多份托管服务协议与补充协议，中国电信股份有限公司北京分公司与产权人河北润禾科技有限公司签订了关于廊坊润泽项目的长期《IDC 业务合作协议》，托管期为十五年，自 2020 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日；托管期内，功率为 7.04kW 的普通机柜的不含税托管服务费单价为人民币 7,547.17 元/月/个，折合单 kW 价格约为 1,072 元/月/kW。同时根据委托人提供的信息，除普通机柜外，评估对象还提供功率为 16.5kW 的高功率机柜，高功率机柜的托管服务费单价为人民币 18,962.26 元/月/个，折合单 kW 价格约为 1,149 元/月/kW。于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，评估对象共计上架机柜数 5,862 个，具体信息如下：

机柜类型	安培数 (A)	数量 (个)	托管服务费单价* (元/月/个)
7.04kW 机柜	32	5,763	7,547.17
16.5kW 机柜	75	99	18,962.26
合计		5,862	

*备注：托管服务费均含电费，不含 6% 增值税，全文同

② 托管服务期外

为充分了解评估基准日市场客观托管服务费水平，我们进行了市场调研，并选取了区域内近期数据中心托管服务市场的三个可比实例，可比实例概况如下表：

比较因素	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心	开发区某数据中心	安次区某数据中心	三河市某数据中心
位置	廊坊市廊坊开发区梨园路 2 号	廊坊市廊坊开发区	廊坊市安次区	廊坊市三河市
竣工/运营时间	2020 年	2014 年	2018 年	2021 年
平均月托管服务费 (元/kW/月)	1,075	1,113	1,226	1,000
电费支出模式	包电	包电	包电	包电
运营模式	批发型	批发型	批发型	批发型
总建筑面积 (平方米)	42,076.98	约 37,000	约 67,000	约 40,000
机柜数 (个)	5,897	约 7,800	约 8,000	约 5,000

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告

比较因素	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
产业聚集度	聚集度较高	聚集度较高	聚集度较高	聚集度较分散
交通便捷度	交通便利	交通便利	交通便利	交通较便利
公共配套设施状况	公共配套设施齐全	公共配套设施齐全	公共配套设施齐全	公共配套设施齐全
基础设施状况	基础设施齐全	基础设施齐全	基础设施齐全	基础设施齐全
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
设施设备	设施齐全	设施齐全	设施齐全	设施齐全
平均上架率 (截止至 2025 年 12 月)	99%	约 77%	约 80%	约 85%
PUE	小于 1.3	小于 1.3	小于 1.33	小于 1.32

上述同类可比实例的市场托管服务费水平约为人民币 1,000-1,226 元/kW/月，不含增值税。评估对象周边市场托管服务费价格水平自 2021 年下行调整以来，随着供需关系改变和行业边际改善，在 2024 年逐步企稳。预计未来几年内廊坊存量数据中心资源逐步完成消纳，市场行情逐步恢复，有望在 2030 年恢复至与 2020 年市场相当的水平。

基于本项目计划于 2035 年进行液冷技术改造安排假设，可能导致单机柜功率变化，合同期外我们采用市场通用的按单 kW 计算托管服务费的方式统一计价，不再区分不同机柜类型单价。本次合同期结束后，即 2035 年开始，托管服务费（即 2035 年 1 月 1 日起新签约价格）计费标准约为 1,130 元/kW/月，即以现有合同约定托管服务费不含税加权平均单价 1,075 元/kW/月作为测算基础，按 1%的年均复合增长率测算，增长自 2030 年开始计取。

托管服务费 $\times (1+g)^{\text{托管期}}$ 。其中 g 为托管服务费增长率水平。综合考虑数字经济发展水平、居民消费价格指数水平等因素，并参考近六年 CPI 年化增长率 1.4%，我们预测托管服务费的长期年均复合增长率为 1.0%，以每 5 年为一个协议周期，按照 $(1+1\%)^5$ 的增长率调整，每次调增 5.1%，2035 年后的下一次增长在 2040 年，以此类推。

根据对评估对象所处区域数据中心用房空置情况的了解，综合考虑评估对象所处区位、物业品质、未来区域内供求关系等因素，预计评估对象作为区域内建造品质较高、服务水平较好的大型数据中心，托管率仍然可以稳定在 100%。于评估基准日

2025 年 12 月 31 日，评估对象的客户中国电信剩余约 9 年托管期，假设当前协议到期后，后续考虑到数据中心市场的常规托管惯例及区域内未来新增供应较少的实际情况，假设未来整个预测期内，潜在客户仍然有全部机柜数量的托管服务需求。

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象于 2020 年 12 月开始运营，并在三年内达到稳定上架水平，评估对象于 2022 年至 2025 年的年平均上架率水平如下表所示：

年份	2025 年	2024 年	2023 年	2022 年
年平均上架率*	99.2%	99.2%	99.5%	96.5%

*备注：平均上架率口径为功率上架率，即实际使用功率/设计总功率

自 2023 年以来，评估对象的上架率已基本达到稳定水平。2025 年平均上架率为 99.2%，于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，共计 5,862 个机柜已上架计费，上架率为 99.4%。预计 2026 开始，上架率能够持续稳定在 99.4%。该上架率水平预计持续到 2034 年托管服务期结束。2035 年开始评估对象将以功率计托管服务费，至预测期结束，预计评估对象年均上架率长期稳定在 95.0%的水平。

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，预计评估对象在整个合同期内，托管服务费收缴率能够达到 100%。合同期结束后，预测托管服务费收缴率依然能够达到 99%，即从 2035 年起，每年考虑 1%的信用损失。

综上所述，营业收入预测公式如下：

营业收入* = 月托管服务费单价 × 总功率 × 上架率 × 收缴率 × 12

*备注：2035 年以前，根据委托人提供的信息，年总收益以机柜数计价；2035 年及以后，预计年总收益将以功率直接计价。

2) 营业成本的预测

成本费用提供托管服务时，被托管方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括电费，基础管理费、人员成本、共有资产使用费、保险费等。各项费用取值计算过程如下：

① 电费：根据委托人提供的资料及历史经营数据，评估对象于 2021 至 2025 年的电费支出情况如下表所示：

项目	2025	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
总用电量（度）	400,400,497	401,491,791	393,535,520	396,020,512	222,178,177

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告

项目	2025	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
总用电量（度）	400,400,497	401,491,791	393,535,520	396,020,512	222,178,177
电费支出（元）*	229,044,418	232,996,310	212,440,624	213,048,559	100,730,138

*备注：电费不含增值税

评估对象于 2020 年 12 月底投入运营，于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，评估对象已进入稳定运营期，2022 年至 2025 年电费支出分别为人民币 2.13 亿元，2.12 亿元，2.33 亿元以及 2.29 亿元，电费支出总体保持稳定。这主要得益于公司在数据中心达产后的精益运营，用电效率提升。未来公司将通过提高设备的运行效率，实现对设备的精准控制，实现 PUE 的下降。其中 2025 年评估对象的全年总用电量为 400,400,497 度，由于评估对象上架率已经处于稳定期，在未来总机柜数及上架率稳定的假设下，未来评估对象单机柜耗电量预计保持大体稳定。自 2022 年起至 2025 年不含增值税电费平均单价为 0.5575 元每度，据此电费预测期首期总价为人民币 22,324 万元。另外，我国自 2004 年实行“燃煤发电标杆上网电价”机制，由政府规范制定并调节各地区与行业的电价水平。近年来，电费价格逐步引入市场化价格机制，因此历史电费单价水平的增长率波动不能直接适用于对未来预测期电价水平的确定，根据市场调研，并结合经济发展、成本、通货膨胀等因素，预计未来评估对象的电费支出单价水平将呈现缓慢上涨趋势，本次评估中假设该部分费用支出每年增长 0.5%。

此外，根据委托人提供的计划，2035 年，评估对象将进行液冷改造，预计改造后 PUE 将降低至 1.15，因此 2036 年开始电费水平将受益于 PUE 的改造同比例下降，电费单价增长率预计不变。

② 基础管理费：指运营期间的基础费用，包含一般人员成本、其他能源费、运杂费以及设备设施维修费等。根据《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，评估对象基础管理费为运营收入的 3.11%。

$$\text{基础管理费} = \text{运营收入} \times 3.11\%$$

③ 人员成本：主要包括评估对象的牌照人员成本支出。根据委托人提供的资料及历史经营数据，评估对象牌照人员于 2025 年全年成本约为人民币 94 万。考虑到经济发展、成本、通货膨胀等因素，并且考虑到未来人员培训增强专业性的需要，由于

历史年 CPI 增长率在 0.1%-2.0% 区间内，综合考虑上述因素，本次评估中假设该部分费用支出年增长率为 2%。

④ 共用资产使用费：根据委托人提供的历史经营数据和多份使用协议，该项目实际的共用资产使用费支出包括园区内数据中心正常运营所必须的园区输电线路工程、110kV 变电站、综合管廊和光纤等共用资产。评估对象每年以使用费形式所分摊的上述共用资产的使用成本约为人民币 129.41 万元，因此本次评估中取预测期内每年共用资产使用费支出为人民币 129.41 万元。

⑤ 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，数据中心类物业的保险包括财产一切险和公众责任险。根据评估对象的保险单，于评估基准日，财产一切险为每年 43.62 万元，公众责任险为每年 7,862 元。考虑到经济发展、成本、通货膨胀等因素，且上述保险一般签订 3 年期，保险费增长较缓慢，因此上述保险费支出假设每三年增长 1%。

3) 税金及附加

① 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）及相关税法规定，增值税为销项税与进项税的差额，其中销项税为不含税托管服务费收入的 6%，进项税为电费成本和资本性支出的 13%，其他能源费的 3% 等。根据相关税法规定，城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据实缴增值税计算缴纳，综合税率为 12%。

② 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）、《财政部国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），评估对象按从价方式缴纳房产税，计税基础为房产原值的 70%，税率为 1.2%。

③ 城镇土地使用税：土地使用税是对使用国有土地的单位和个人，按使用的土地面积定额征收的税，根据委托方提供，评估对象土地使用税征收标准为人民币 8 元/平方米/年。

④ 印花税：印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受具有法律效力的凭证的行为征收的一种税，根据《中华人民共和国印花税法》规定，财产租赁合同应当

在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税为不含增值税的年运营收入 $\times 0.1\%$ 。

4) 资本性支出

资本性支出主要为评估对象用于固定资产维修、设施设备维修、房屋翻新改造、设备设施更替等费用的支出，预计根据实际运营情况每年进行计提。本次评估依据北京创意银河电子科技有限公司出具的《数据中心 TDD 评估报告》，确定整个预测期内，评估对象资本性支出总计人民币 122,143 万元（不含增值税，增值税税率 13%）。此外，预计分别将于 2027 年和 2035 年进行微改造及液冷改造，故改造期间上架率预计将短暂降低。

5) 营运资金：

本次评估中，营运资金按“营运现金最低需求量+经营性资产-经营性负债”模型测算。其中：

营运现金最低需求量取月均付现成本（电费+人员成本）；

经营性资产为应收账款，按营业收入 $\times 50$ 天/365 计算；

经营性负债包括应付账款[（电费+人员成本） $\times 30$ 天/365 + 基础管理费 $\times 90$ 天/365]和应交税费（按全年税费总额 $\div 12$ ）；

预付账款因业务模式中无实质性预付安排，余额可忽略不计。

营运资金变动额为当期余额与上期差额，于 2026 年首次投入 7,042.47 万元，2074 年土地终止日全额回收期末余额 9,913.46 万元。

综上所述，资产未来年度收益预测及税前现金流如下表所示：

单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、营业收入	54,445.92	47,640.18	54,445.92	54,445.92	54,445.92	54,445.92	54,445.92
二、营业成本	24,285.06	21,382.45	24,513.09	24,627.79	24,743.09	24,859.44	24,975.95
三、营业税金及附加	287.36	280.55	287.70	287.36	287.36	287.36	287.36
四、营业利润	29,873.51	25,977.19	29,645.13	29,530.78	29,415.48	29,299.13	29,182.61
减：资本性支出	2,081.55	2,165.14	1,257.20	1,817.59	1,796.31	3,215.29	3,464.97
减：营运资本增加	7,042.47	-882.61	882.84	0.16	0.13	0.13	0.13
五、税后自由现金流	20,749.49	24,694.66	27,505.09	27,713.03	27,619.04	26,083.71	25,717.51

项目\年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、营业收入	54,445.92	53,357.01	33,178.23	54,168.54	54,168.54	54,168.54	54,168.54

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组合市场价值项目资产评估报告

二、营业成本	25,093.08	24,710.56	15,616.08	22,221.58	22,325.50	22,429.51	22,534.07
三、营业税金及附加	287.36	281.61	261.43	308.92	287.08	287.08	287.08
四、营业利润	29,065.49	28,364.84	17,300.72	31,638.03	31,555.96	31,451.95	31,347.39
减：资本性支出	3,450.79	2,911.67	3,472.06	2,053.09	4,301.66	5,177.55	5,156.27
减：营运资本增加	0.13	-140.74	-2,617.46	2,717.26	1.94	0.12	0.12
五、税后自由现金流	25,614.57	25,593.91	16,446.11	26,867.68	27,252.36	26,274.29	26,191.00

项目\年份	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、营业收入	56,931.68	56,931.68	56,931.68	56,931.68	56,931.68	59,835.77	59,835.77
二、营业成本	22,725.59	22,831.27	22,937.52	23,044.80	23,152.18	23,350.46	23,459.47
三、营业税金及附加	289.84	289.84	316.87	328.91	327.27	348.46	354.72
四、营业利润	33,916.25	33,810.57	33,677.29	33,557.98	33,452.23	36,136.85	36,021.58
减：资本性支出	4,595.87	5,103.08	2,321.48	1,445.59	1,445.59	1,445.59	938.56
减：营运资本增加	357.21	0.12	-2.13	-0.88	0.26	373.91	-0.40
五、税后自由现金流	28,963.16	28,707.37	31,357.95	32,113.27	32,006.38	34,317.35	35,083.41

项目\年份	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
一、营业收入	59,835.77	59,835.77	59,835.77	62,888.00	62,888.00	62,888.00	62,888.00
二、营业成本	23,568.59	23,678.29	23,789.06	23,994.88	24,106.36	24,218.93	24,331.62
三、营业税金及附加	326.48	324.81	322.91	344.68	343.81	372.34	361.89
四、营业利润	35,940.70	35,832.67	35,723.79	38,548.44	38,437.83	38,296.73	38,194.49
减：资本性支出	2,642.47	2,642.47	2,656.65	2,692.12	2,639.28	701.15	1,261.55
减：营运资本增加	2.48	0.26	0.28	393.02	0.20	-2.25	1.00
五、税后自由现金流	33,295.75	33,189.93	33,066.85	35,463.31	35,798.35	37,597.83	36,931.94

项目\年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
一、营业收入	62,888.00	66,095.92	66,095.92	66,095.92	66,095.92	66,095.92	69,467.47
二、营业成本	24,444.92	24,659.09	24,773.62	24,888.77	25,005.04	25,121.44	25,343.33
三、营业税金及附加	360.39	384.44	381.88	333.09	326.08	315.58	340.32
四、营业利润	38,082.69	41,052.39	40,940.42	40,874.06	40,764.80	40,658.90	43,783.82
减：资本性支出	1,247.36	1,211.90	1,264.56	4,280.38	4,617.15	5,177.55	5,177.55
减：营运资本增加	0.25	412.97	0.34	4.20	0.72	1.01	434.07
五、税后自由现金流	36,835.07	39,427.52	39,675.51	36,589.48	36,146.93	35,480.35	38,172.20

项目\年份	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年
一、营业收入	69,467.47	69,467.47	69,467.47	69,467.47	73,011.01	73,011.01	73,011.01
二、营业成本	25,461.50	25,579.82	25,698.78	25,818.89	26,049.36	26,170.29	26,292.38
三、营业税金及附加	339.37	372.66	384.52	391.46	408.77	406.11	405.08
四、营业利润	43,666.60	43,514.99	43,384.16	43,257.12	46,552.88	46,434.61	46,313.55
减：资本性支出	5,124.35	2,875.79	1,999.90	1,439.51	1,999.90	2,053.09	2,001.99
减：营运资本增加	0.21	-2.64	-0.85	-0.44	456.94	0.36	0.23
五、税后自由现金流	38,542.03	40,641.84	41,385.12	41,818.05	44,096.04	44,381.16	44,311.34

项目\年份	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年
一、营业收入	73,011.01	73,011.01	76,735.31	76,735.31	76,735.31	76,735.31
二、营业成本	26,414.64	26,537.57	26,777.51	26,901.80	27,026.77	27,152.95
三、营业税金及附加	403.56	401.49	437.66	436.62	456.06	454.17

南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合市场价值项目资产评估报告

四、营业利润	46,192.81	46,071.95	49,520.14	49,396.90	49,252.48	49,128.19
减：资本性支出	1,980.71	1,994.90	1,434.50	1,381.31	14.18	14.18
减：营运资本增加	0.27	0.31	478.75	0.23	-1.48	0.30
五、税后自由现金流	44,211.83	44,076.74	47,606.89	48,015.36	49,239.77	49,113.70

项目\年份	2074年1月1日至2074年4月21日
一、营业收入	23,125.71
二、营业成本	8,221.16
三、营业税金及附加	136.37
四、营业利润	14,768.18
减：资本性支出	0.00
减：营运资本增加	-9,913.46
五、税后自由现金流	24,681.64

（2）折现率 r 的确定

本次评估折现率选取风险累加模型。

资产组的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类项目的报酬率，本次评估我们采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取中国人民银行公布的十年期国债利率 1.85%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上，根据本次评估对象的用途和资产组项目分析，以及该区域市场对比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析，属于中偏高等风险，风险投资回报率取 5.90%，确定其报酬率为 7.75%。

（3）预测期 n 的确定

根据河北润禾科技有限公司持有的不动产权证冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号，国有建设用地使用权截至 2074 年 4 月 21 日。本次预测期限假设截至 2074 年 4 月 21 日。

本次评估预测期净现金流现值累计到 2074 年 4 月共计 372,244.27 万元。截至评估基准日，河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心资产组组合账面值 61,606.51 万元，评估值 372,200.00 万元（取整），评估增值 310,593.49 万元，增值率 504%。

九、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受南方基金管理股份有限公司、河北润禾科技有限公司的委托，对南方基金管理股份有限公司拟披露南方润泽科技数据中心 REIT 定期报告涉及的河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18 数据中心不动产资产组组合进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

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

2. 根据评估对象的具体情形，资产评估专业人员通过询问、函证、核对、监

盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位所在行业进行调查：调查行业主要法规政策、发展趋势、面临的竞争情况、经营优势和劣势，并与企业管理层取得一致意见。

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

（五）收集评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

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

（六）评定估算

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

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

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

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

（八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作

底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

十、评估假设

（一）公开市场假设

资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）有限期内持续经营

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（三）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

（四）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（五）现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

（六）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（七）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（八）企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

（九）企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

（十）企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十一）企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（十二）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（十三）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（十四）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（十五）假设资产组运营按企业历史周转率继续经营；

（十六）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（十七）根据河北润禾科技有限公司不动产权证（冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号），评估对象土地使用权终止日期为 2074 年 4 月 21 日。本次预测期限假设截至 2074 年 4 月 21 日；

（十八）根据河北润禾科技有限公司中华人民共和国增值电信业务经营许可证（经营许可证编号：B1-20241494），有效期至 2029 年 6 月 5 日。本次假设该许可证正常续期至预测期结束；

（十九）根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》中历史财务数据进行未来预测。

（二十）本次收益预测中，资本性支出按照北京创意银河电子科技有限公司出具的《数据中心 TDD 评估报告》进行预测；

（二十一）根据南方基金管理股份有限公司，南方资本管理有限公司，河北润禾科技有限公司和润泽科技发展有限公司签订的《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，评估对象发行基础设施证券投资基金后将继续由润泽科技发展有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次评估所采用的管理费参照该协议进行测算；

（二十二）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

本次评估采用收益法进行了评定估算。

至评估基准日，河北润禾科技有限公司持有的润泽（廊坊）国际信息港 A-18

数据中心资产组合账面值 61,606.51 万元，评估值 372,200.00 万元（取整），评估增值 310,593.49 万元，增值率 504%。

十二、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）根据河北润禾科技有限公司不动产权证冀（2024）廊坊开发区不动产权第 0005176 号，评估对象土地使用权终止日期为 2074 年 4 月 21 日。本次预测期限假设截至 2074 年 4 月 21 日。

（二）根据河北润禾科技有限公司中华人民共和国增值电信业务经营许可证（经营许可证编号：B1-20241494），有效期至 2029 年 6 月 5 日。本次假设该许可证正常续期至预测期结束。

（三）根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字（26）第 P03796 号《财务报表及审计报告》中历史财务数据进行未来预测。

（四）本次收益预测中，资本性支出按照北京创意银河电子科技有限公司出具的《数据中心 TDD 评估报告》进行预测。

（五）根据南方基金管理股份有限公司，南方资本管理有限公司，河北润禾科技有限公司和润泽科技发展有限公司签订的《南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，评估对象发行基础设施证券投资基金后将由润泽科技发展有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次评估所采用的管理费参照该协议进行测算。

（六）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性

和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（七）评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
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。

（九）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

（十）对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专

业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十三、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

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

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

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

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年有效，即从 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 27 日。

十五、 签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:

二〇二六年三月二十七日