

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东优世联合控股集团股份有限公司  
拟股权转让事宜涉及的广东优世联合控股  
集团股份有限公司股东全部权益市场价值  
资产评估报告

经纬仁达评报字（2021）第 2021032108 号

评估机构名称：北京经纬仁达资产评估有限公司

报告提交日期：二〇二一年四月二十六日

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1-404 室

邮编：100044 电话：010-88395886 传真：010-88393824

## 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声明                                    | 1  |
| 摘要                                    | 3  |
| 正文                                    | 5  |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 | 5  |
| 二、 评估目的                               | 16 |
| 三、 评估对象和评估范围                          | 16 |
| (一) 评估对象                              | 16 |
| (二) 评估范围                              | 17 |
| (三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合              | 17 |
| (四) 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况              | 18 |
| (五) 企业申报表外资产的类型、数量                    | 18 |
| 四、 价值类型及其定义                           | 27 |
| 五、 评估基准日                              | 27 |
| 六、 评估依据                               | 27 |
| (一) 行为依据                              | 27 |
| (二) 法律依据                              | 28 |
| (三) 准则依据                              | 29 |
| (四) 权属依据                              | 30 |
| (五) 取价依据                              | 30 |
| (六) 其他参考依据                            | 31 |
| 七、 评估方法                               | 31 |
| (一) 资产评估基本方法                          | 31 |
| (二) 评估方法的选取                           | 31 |
| (三) 资产基础法                             | 32 |
| (四) 收益法                               | 37 |
| 八、 评估程序实施过程和情况                        | 39 |
| (一) 明确评估业务基本事项                        | 39 |
| (二) 签订资产评估委托合同                        | 39 |
| (三) 编制资产评估计划                          | 39 |
| (四) 进行评估现场调查                          | 40 |
| (五) 收集整理评估资料                          | 42 |
| (六) 评定估算形成结论                          | 42 |
| (七) 编制出具评估报告                          | 43 |
| (八) 整理归集评估档案                          | 43 |
| 九、 评估假设                               | 43 |
| 十、 评估结论                               | 45 |
| 十一、 特别事项说明                            | 47 |
| 十二、 评估报告使用限制说明                        | 49 |
| 十三、 评估报告日                             | 50 |
| 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章               | 50 |
| 附件                                    | 51 |



## 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、 本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

九、 资产评估专业人员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。

十、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。



# 广东优世联合控股集团股份有限公司拟股权转让事宜涉及的 广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益市场价值 资产评估报告

经纬仁达评报字（2021）第 2021032108 号

## 摘要

朗源股份有限公司：

北京经纬仁达资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东优世联合控股集团股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

### 一、评估目的：

广东优世联合控股集团股份有限公司拟股权转让，需对该经济行为所涉及广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，本次资产评估目的是反映广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益的市场价值，为股权转让行为提供价值参考依据。该经济行为发生于 2021 年 1 月 26 日，经朗源股份有限公司管理层因股权转让的需要而委托资产评估机构对该事项进行评估工作的《会议纪要》的同意。

### 二、评估对象与评估范围：

本次评估对象为股权转让之目的所涉及广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益市场价值。本次评估范围为股权转让之目的所涉及、经过审计的广东优世联合控股集团股份有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，广东优世联合控股集团股份有限公司纳入评估范围内总资产为 25,930.42 万元，负债总额为 20,866.04 万元，净资产账面价值为 5,064.40 万元。

### 三、价值类型：市场价值。



四、评估基准日：2020年12月31日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论及其使用有效期：

本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

经收益法评估，广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益的账面值5,064.40万元，评估值为11,807.53万元，增值额6,743.12万元，增值率133.15%。

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

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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



# 广东优世联合控股集团股份有限公司拟股权转让事宜涉及的 广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益市场价值 资产评估报告

经纬仁达评报字（2021）第 2021032108 号

## 正文

朗源股份有限公司：

北京经纬仁达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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东优世联合控股集团股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益在 2020 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人—朗源股份有限公司

公司名称：朗源股份有限公司

统一社会信用代码：91370600737203697G

住所（或经营场所）：山东省龙口高新技术产业园区

注册资本：肆亿柒仟零捌拾万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：戚永琳

成立日期：2002 年 03 月 26 日

经营期限：2002 年 03 月 26 日至长期

经营范围：农副食品的种植、加工、储存及销售；预包装食品销售；食品添加剂制造及销售；包装制品的生产、销售（有效期以许可证为准）；调味品的批发及零售；第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务、第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务（以许可证为准）；货物及技术的进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



## (二) 被评估单位—广东优世联合控股集团股份有限公司

### 1、注册情况

公司名称：广东优世联合控股集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440115340166525G

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

注册资本：壹亿柒仟玖佰肆拾贰万元整

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：张瑞

成立日期：2015 年 05 月 18 日

营业期限：2015 年 05 月 18 日至长期

经营范围：网络技术的研究、开发；游戏软件设计制作；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；软件服务；技术进出口；计算机及通讯设备租赁；科技成果鉴定服务；电子设备工程安装服务；通信系统工程服务；计算机网络系统工程服务；商品信息咨询服务；电子工程设计服务；通信工程设计服务；软件开发；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；电子、通信与自动控制技术研究、开发；计算机技术开发、技术服务；软件批发；通讯终端设备批发；移动通信业务代理服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；电子产品设计服务；货物进出口（专营专控商品除外）；科技项目招标服务；电子自动化工程安装服务；信息系统集成服务；电力电子技术服务；娱乐设备出租服务；通信基站设施租赁；卫星通信技术的研发、开发；计算机房维护服务；软件技术推广服务；信息技术咨询服务；建筑工程、土木工程技术服务；安全技术防范系统设计、施工、维修；数据处理和存储服务；工程总承包服务；物联网服务；增值电信业务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）

### 2、经营情况

广东优世联合控股集团有限公司是专业的数据生态环境运营商，凭借自主知识产权的大数据、物联网、人工智能技术，打造及运营数据生态基础环境。主要业务覆盖数据中心行业全生命周期管理服务，包括数据中心规划设计、工程建设、





运营运维、云计算及增值服务等，在数据中心运营管理、数据生态产业运营、数据中心核心技术研发等方面均处于行业领先水平。

优世联合拥有全国 IDC/ISP 运营牌、全国 CDN 运营牌照、全国 VPN 运营牌照、全国数据中心第三方检测资质 CMA、增值电信业务经营许可证和 ISO9000 质量管理认证、ISO27000 信息安全、ISO14000 环境管理、ISO18000 安全及健康管理认证、并全面负责运营管理广州、武汉、肇庆、南昌等地核心节点数据中心。

其业务范围覆盖数据中心运营管理、数据中心全生命周期服务、数据生态运营、智慧城市四大业务版块。

截止评估基准日，优世联合及其子公司已取得的与经营业务的主要资质如下：

| 序号 | 单位名称             | 证书名称               | 证书编号             | 核发机构           | 经营范围   | 核发日期/有效期限              |
|----|------------------|--------------------|------------------|----------------|--|------------------------|
| 1  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 中华人民共和国增值电信业务经营许可证 | B1. B2-20171200  | 中华人民共和国工业和信息化部 | 互联网数据中心业务、互联网数据中心业务（不含互联网资源协作服务）、互联网数据中心业务（仅限互联网资源协作服务）、内容分发网络业务、国内互联网虚拟专业网业务、互联网接入服务业务、信息服务业务 | 2019年7月26日至2022年6月20日  |
| 2  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 中华人民共和国电信网码号资源使用证书 | [2019]01846-A01号 | 中华人民共和国工业和信息化部 | 短消息类服务接入代码   | 2019年10月31日至2022年6月20日 |
| 3  | 北京优世互联智能技术有限公司   | 中华人民共和国增值电信业务经营许可证 | B1-20160806      | 中华人民共和国工业和信息化部 | 互联网数据中心业务（不含互联网资源协作服务）   | 2018年10月17日至2021年7月14日 |
| 4  | 北京优世互联智能技术有限公司   | 中华人民共和国增值电信业务经营许可证 | 京 B2-20170956    | 中华人民共和国工业和信息化部 | 信息服务业务（仅限互联网信息服务）  | 2017年7月12日至2022年7月12日  |
| 5  | 广东云隆检测有限公司       | 检验检测机构资质认定证书       | 201719121448     | 广东省质量技术监督局     | 资质认定包括检验检测机构计量认证   | 2017年9月28日至2023年9月27日  |

### 3、公司人员及组织结构

公司员工共有 32 人，大专以上 30 人。公司设投资部、市场部、财务部、法务部、IDC 事业部等。



#### 4、历史沿革

(1) 2015年5月，广东南云互联网科技有限公司成立

2015年5月15日，何伟烽和罗静宜签署了《广东南云互联网科技有限公司章程》，约定设立广东南云互联网科技有限公司。

2015年5月18日，广东南云互联网科技有限公司获得由广州市工商行政管理局南沙分局颁发的穗工商（南）内设字【2015】第01201505080191号的《准予设立（开业）登记通知书》。

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元）  | 持股比例（%） | 出资方式 | 出资时间        |
|----|------|----------|---------|------|-------------|
| 1  | 何伟烽  | 800.00   | 80.00   | 货币   | 2020年12月31日 |
| 2  | 罗静宜  | 200.00   | 20.00   | 货币   | 2020年12月31日 |
| 合计 |      | 1,000.00 | 100.00  | -    | -           |

(2) 2015年12月，第一次股权转让

2015年12月20日，经广东南云互联网科技有限公司股东会决议同意，何伟烽股东将原来出资的800.00万元（占公司注册资本的80%）的全部（或部分）800.00万元转让给新股东黄培培，实际投资金额658.00万元，转让金为658.00万元。同日，股权转让方和受让方签署了《股权转让协议书》，约定上述股权转让事宜。

2015年12月28日，广州南沙开发区市场监督管理局向广东南云互联网科技有限公司颁发“穗工商（南）内变字【2015】第01201512280200号”《准予变更登记（备案）通知书》，核准上述变更事宜。

本次股权转让后，广东南云互联网科技有限公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元）  | 持股比例（%） | 出资方式 | 出资时间        |
|----|------|----------|---------|------|-------------|
| 1  | 黄培培  | 800.00   | 80.00   | 货币   | 2020年12月31日 |
| 2  | 罗静宜  | 200.00   | 20.00   | 货币   | 2020年12月31日 |
| 合计 |      | 1,000.00 | 100.00  | -    | -           |

(3) 2016年6月，第一次增资及第二次股权转让

2016年6月2日，经广东南云互联网科技有限公司股东会决议同意，1) 股东罗静宜将原来出资的200.00万元（占公司注册资本的20%）的全部（或部分）



200.00 万元转让给何伟烽，实际出资金额 0.00 万元，转让金为 0.00 万元；2) 将认缴的注册资本由原来的 1,000.00 万元人民币增资至 3,000.00 万元人民币；3) 增加注册资本后，黄培培认缴出资额为 2,400.00 万元，出资比例占 80%；何伟烽认缴出资额为 600.00 万元，出资比例占 20%。

2016 年 6 月 8 日，股权转让方和受让方签署《股权转让协议书》，约定上述股权转让事宜。

2016 年 6 月 17 日，广州南沙开发区市场监督管理局向广东南云互联网科技有限公司颁发“穗工商（南）内变字【2016】第 01201606160264 号”《准予变更登记（备案）通知书》，核准上述变更事宜。

本次股权转让后，广东南云互联网科技有限公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元）  | 持股比例（%） | 出资方式 | 出资时间             |
|----|------|----------|---------|------|------------------|
| 1  | 黄培培  | 2,400.00 | 80.00   | 货币   | 2020 年 12 月 31 日 |
| 2  | 何伟烽  | 600.00   | 20.00   | 货币   | 2020 年 12 月 31 日 |
|    | 合计   | 3,000.00 | 100.00  | -    | -                |

#### (4) 2016 年 11 月，第三次股权转让

2016 年 11 月 11 日，广东南云互联网科技有限公司召开股东会，全体股东一致决议同意 1) 黄培培股东将原出资 2,400.00 万元（占公司注册资本的 80%）的全部 2,400.00 万元转让给新股东广东云聚科技投资有限公司，转让金为 1,532.80 万元；2) 何伟烽股东将原出资 600.00 万元（占公司注册资本的 20%）的部分 150.00 万元转让给张瑞，转让金为 150.00 万元；3) 何伟烽股东将原出资 600.00 万元（占公司注册资本的 20%）部分 450.00 万元转让给广东云聚科技投资有限公司，转让金为 450.00 万元。变更后，股东广东云聚科技投资有限公司出资金额为 2,850.00 万元，占公司注册资本的 95%，股东张瑞出资金额为 150.00 万元，占公司注册资本的 5%。

同日，股权转让方和受让方签署《股权转让协议书》，约定相关股权事宜。

2016 年 11 月 28 日，广州南沙开发区市场监督管理局向广东南云互联网科技有限公司颁发“穗工商（南）内变字【2016】第 10201611240191 号”的《准



予变更登记（备案）通知书》，核准上述变更事宜。

本次股权转让后，广东南云互联网科技有限公司的股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资额（万元）  | 持股比例（%） | 出资方式 | 出资时间        |
|----|--------------|----------|---------|------|-------------|
| 1  | 广东云聚科技投资有限公司 | 2,850.00 | 95.00   | 货币   | 2020年12月31日 |
| 2  | 张瑞           | 150.00   | 5.00    | 货币   | 2020年12月31日 |
| 合计 |              | 3,000.00 | 100.00  | -    | -           |

（5）2017年1月，整体变更为股份有限公司

2016年12月3日，广东南云互联网科技有限公司召开股东会，全体股东一致决议同意1）根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，由公司全体股东作为发起人，将公司整体变更为股份有限公司，股份公司名称为广东优世联合控股集团股份有限公司；2）同意公司整体变更为股份有限公司后，公司的全部资产、业务、债权、债务和其他一切权益、权利和义务均由股份有限公司承继。

2016年12月21日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2016）康正验字2030号），经审验，截至2016年11月30日止，优世联合控股集团股份有限公司（筹）已收到全体股东投入的净资产人民币叁仟叁佰陆拾玖万肆仟叁佰叁拾贰元柒角柒分（RMB33,694,332.77元），其中注册资本人民币叁仟万元整（RMB30,000,00.00元），资本公积人民币叁佰陆拾玖万肆仟叁佰叁拾贰元柒角柒分（RMB3,694,332.77元）。

2017年1月11日，就广东南云互联网科技有限公司整体变更设立广东优世联合控股集团股份有限公司事宜，广州市工商行政管理局重新核发了《营业执照》。

广东南云互联网科技有限公司整体变更为股份有限公司后，优世联合的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称         | 认购股份数（万股） | 出资方式  | 出资时间        |
|----|--------------|-----------|-------|-------------|
| 1  | 广东云聚科技投资有限公司 | 2,850.00  | 净资产折股 | 2016年11月30日 |
| 2  | 张瑞           | 150.00    | 净资产折股 | 2016年11月30日 |
| 合计 |              | 3,000.00  | -     | -           |

（6）2017年9月，第二次增资

2017年9月5日，经优世联合股东会决议同意优世联合注册资本由人民币



叁仟万元变更为壹亿贰仟壹佰柒拾万元，股份总数变更为 12,170.00 万股，每股 1 元。

2017 年 3 月 14 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（(2017)康正验字 2005 号），经审验，截至 2017 年 3 月 13 日止，优世联合已收到广东云聚科技投资有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 160.00 万元（大写壹佰陆拾万元整），以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 3,160.00 万元，实收资本人民币 3,160.00 万元。

2017 年 4 月 1 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（(2017)康正验字 2008 号），经审验，截至 2017 年 4 月 1 日止，优世联合已收到广东云聚科技投资有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 330.00 万元（大写叁佰叁拾万元整），以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 3,490.00 万元，实收资本人民币 3,490.00 万元。

2017 年 5 月 31 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（(2017)康正验字 2017 号），经审验，截至 2017 年 5 月 27 日止，优世联合已收到广东云聚科技投资有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 550.00 万元（大写伍佰伍拾万元整），以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 4,040.00 万元，实收资本人民币 4,040.00 万元。

2017 年 6 月 8 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（(2017)康正验字 2019 号），经审验，截至 2017 年 6 月 7 日止，优世联合已收到广东云聚科技投资有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 1,730.00 万元（大写壹仟柒佰叁拾万元整），以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 5,770.00 万元，实收资本人民币 5,770.00 万元。

2017 年 8 月 22 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（(2017)康正验字 2030 号），经审验，截至 2017 年 8 月 15 日止，优世联合已收到广东云聚科技投资有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币陆仟肆佰万元整，以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 12,170.00 万元，实收资本人民币 12,170.00 万元。



2017年9月11日，广州市工商行政管理局向优世联合颁发“穗工商（市局）内变字【2017】第01201709110062号”的《准予变更登记（备案）通知书》，核准上述变更事宜。

本次变更后，优世联合的股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称         | 期数 | 认购股份数<br>(万股) | 出资方式  | 出资额(万<br>元) | 出资比<br>例 (%) | 出资时间        |
|----|--------------|----|---------------|-------|-------------|--------------|-------------|
| 1  | 广东云聚科技投资有限公司 | 一期 | 2,850.00      | 净资产折股 | 2,850.00    | 98.77        | 2016年11月30日 |
|    |              | 二期 | 9,170.00      | 货币    | 9,170.00    |              | 2017年8月15日  |
| 2  | 张瑞           |    | 150.00        | 净资产折股 | 150.00      | 1.23         | 2016年11月30日 |
| 合计 |              |    | 12,170.00     | -     | 12,170.00   | 100.00       | -           |

(7) 2018年3月，第三次增资

2018年3月26日，经优世联合股东会决议同意 1) 优世联合注册资本由人民币 12,170.00 万元变更为 14,416.00 万元，股份总数变更为 14,416.00 万股，每股 1 元；2) 同意公司原股东张瑞、广东云聚科技投资有限公司变更为张瑞、广东云聚科技投资有限公司、广州优云投资合伙企业（有限合伙）、广州优数投资合伙企业（有限合伙）、广州优联投资合伙企业（有限合伙）。

2018年3月30日，广州市工商行政管理局向优世联合颁发“穗工商（市局）内变字【2018】第01201803300023号”的《准予变更登记（备案）通知书》，核准上述变更事宜。

2018年4月9日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2018）康正验字 2044 号），经审验，截至 2018 年 3 月 23 日止，优世联合已收到新股东广州优云投资合伙企业（有限合伙）缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰仟零贰拾陆万元；新股东广州优数投资合伙企业（有限合伙）缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹佰壹拾万元；新股东广州优联投资合伙企业（有限合伙）缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹佰壹拾万元。全部股东均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币 14,416.00 万元，实收资本人民币 14,416.00 万元。

本次变更后，优世联合的股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例 (%) |
|----|--------------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 广东云聚科技投资有限公司 | 12,020.00 | 12,020.00 | 83.38    |



| 序号 | 股东名称             | 认缴出资额(万元) | 实缴出资额(万元) | 出资比例(%) |
|----|------------------|-----------|-----------|---------|
| 2  | 广州优云投资合伙企业(有限合伙) | 2,026.00  | 2,026.00  | 14.06   |
| 3  | 张瑞               | 150.00    | 150.00    | 1.04    |
| 4  | 广州优数投资合伙企业(有限合伙) | 110.00    | 110.00    | 0.76    |
| 5  | 广州优联投资合伙企业(有限合伙) | 110.00    | 110.00    | 0.76    |
| 合计 |                  | 14,416.00 | 14,416.00 | 100.00  |

(8) 2018年9月,第四次增资

2018年6月24日,经优世联合股东会决议同意1)优世联合注册资本由人民币14,416.00万元变更为17,942.00万元,股份总数变更为17,942.00万股,每股1元;2)新增股东广州焱富投资有限公司、广州赢创股权投资合伙企业(有限合伙)。

2018年7月4日,广州万隆康正会计师事务所有限公司出具《验资报告》((2018)康正验字2015号),经审验,截至2018年6月25日止,优世联合已收到原股东广州优云投资合伙企业(有限合伙)缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币壹仟零贰拾陆万元;新股东广州焱富投资有限公司缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币壹仟万元;新股东广州赢创股权投资合伙企业(有限合伙)缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币壹仟伍佰万元。全部股东均以货币出资。变更后的累计注册资本人民币17,942.00万元,实收资本人民币17,942.00万元。

2018年9月25日,广州市工商行政管理局向优世联合颁发“穗工商(市局)内变字【2018】第01201809250042号”的《准予变更登记(备案)通知书》,核准上述变更事宜。

本次变更后,优世联合的股权结构情况如下:

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



| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 (万元) | 实缴出资额 (万元) | 出资比例 (%) |
|----|------|------------|------------|----------|
|    | 合计   | 17,942.00  | 17,942.00  | 100.00   |

## (9) 2018年12月,第四次股权转让

2018年12月21日,经优世联合股东会决议同意广东云聚科技投资有限公司将其持有的公司51%的股权(对应出资额9,150.42万元,以下简称“目标股权”)转让给朗源股份有限公司。其他股东均承诺放弃有关目标股权的优先购买权。

2018年12月4日,股权转让各方签署《关于广东优世联合控股集团股份有限公司股权转让之协议书》。

本次股权变更后,优世联合的主要股东及持股比例见下表:

| 序号 | 股东名称               | 认缴出资额 (万元) | 实缴出资额 (万元) | 出资比例 (%) |
|----|--------------------|------------|------------|----------|
| 1  | 朗源股份有限公司           | 9,150.42   | 9,150.42   | 51.0000  |
| 2  | 广州优云投资合伙企业(有限合伙)   | 3,052.00   | 3,052.00   | 17.0104  |
| 3  | 广东云聚科技投资有限公司       | 2,869.58   | 2,869.58   | 15.9936  |
| 4  | 广州赢创股权投资合伙企业(有限合伙) | 1,500.00   | 1,500.00   | 8.3603   |
| 5  | 广州焱富投资有限公司         | 1,000.00   | 1,000.00   | 5.5735   |
| 6  | 张瑞                 | 150.00     | 150.00     | 0.8360   |
| 7  | 广州优数投资合伙企业(有限合伙)   | 110.00     | 110.00     | 0.6131   |
| 8  | 广州优联投资合伙企业(有限合伙)   | 110.00     | 110.00     | 0.6131   |
|    | 合计                 | 17,942.00  | 17,942.00  | 100.00   |

截止至2020年12月31日,优世联合的主要股东及持股比例见下表:

| 序号 | 股东名称               | 认缴出资额 (万元) | 实缴出资额 (万元) | 出资比例 (%) |
|----|--------------------|------------|------------|----------|
| 1  | 朗源股份有限公司           | 9,150.42   | 9,150.42   | 51.0000  |
| 2  | 广州优云投资合伙企业(有限合伙)   | 3,052.00   | 3,052.00   | 17.0104  |
| 3  | 广东云聚科技投资有限公司       | 2,869.58   | 2,869.58   | 15.9936  |
| 4  | 广州赢创股权投资合伙企业(有限合伙) | 1,500.00   | 1,500.00   | 8.3603   |
| 5  | 广州焱富投资有限公司         | 1,000.00   | 1,000.00   | 5.5735   |
| 6  | 张瑞                 | 150.00     | 150.00     | 0.8360   |
| 7  | 广州优数投资合伙企业(有限合伙)   | 110.00     | 110.00     | 0.6131   |
| 8  | 广州优联投资合伙企业(有限合伙)   | 110.00     | 110.00     | 0.6131   |
|    | 合计                 | 17,942.00  | 17,942.00  | 100.00   |

## 5、近年企业财务状况和经营业绩

## (1) 历史年度财务状况统计表(合并口径)

金额单位:人民币万元

| 序号 | 科目名称 | 历史年度 |
|----|------|------|
|----|------|------|





|   |             | 2017 年度   | 2018 年度   | 2019 年度   | 2020 年度   |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 流动资产        | 8,149.59  | 17,423.96 | 31,658.95 | 24,583.88 |
| 2 | 非流动资产       | 13,427.37 | 13,597.84 | 13,889.20 | 4,044.46  |
| 3 | <b>资产总计</b> | 21,576.96 | 31,021.80 | 45,548.15 | 28,628.34 |
| 4 | 流动负债        | 5,754.06  | 9,436.50  | 24,015.71 | 21,554.85 |
| 5 | 非流动负债       | 0.00      | 0.00      | 29.32     | 603.88    |
| 6 | <b>负债总计</b> | 5,754.06  | 9,436.50  | 24,045.03 | 22,158.73 |
| 7 | <b>净资产</b>  | 15,822.90 | 21,585.30 | 21,503.12 | 6,469.61  |

历史年度经营业绩统计表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目     | 历史数据     |           |           |            |
|----|--------|----------|-----------|-----------|------------|
|    |        | 2017 年度  | 2018 年度   | 2019 年度   | 2020 年度    |
| 1  | 主营业务收入 | 7,150.27 | 12,396.71 | 18,201.06 | 764.63     |
| 2  | 营业利润   | -429.26  | 2,001.39  | -314.32   | -14,745.55 |
| 3  | 利润总额   | 1,294.18 | 2,051.37  | 165.96    | -15,516.00 |
| 4  | 净利润    | 1,193.37 | 1,764.38  | 19.02     | -15,033.50 |

(2) 母公司历史年度财务状况统计表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称        | 历史年度      |           |           |           |
|----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |             | 2017 年度   | 2018 年度   | 2019 年度   | 2020 年度   |
| 1  | 流动资产        | 2,884.37  | 14,189.27 | 23,171.92 | 12,475.78 |
| 2  | 非流动资产       | 17,849.10 | 19,184.40 | 19,912.95 | 13,454.65 |
| 3  | <b>资产总计</b> | 20,733.46 | 33,373.67 | 43,084.87 | 25,930.44 |
| 4  | 流动负债        | 5,806.20  | 13,837.82 | 22,489.45 | 20,262.16 |
| 5  | 非流动负债       | 0.00      | 0.00      | 29.32     | 603.88    |
| 6  | <b>负债总计</b> | 5,806.20  | 13,837.82 | 22,518.77 | 20,866.04 |
| 7  | <b>净资产</b>  | 14,927.27 | 19,535.86 | 20,566.11 | 5,064.40  |

历史年度经营业绩统计表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目     | 历史数据     |          |           |            |
|----|--------|----------|----------|-----------|------------|
|    |        | 2017 年度  | 2018 年度  | 2019 年度   | 2020 年度    |
| 1  | 主营业务收入 | 2,156.07 | 7,992.93 | 17,622.35 | 762.38     |
| 2  | 营业利润   | -98.09   | 937.13   | 1,242.63  | -15,192.69 |
| 3  | 利润总额   | 26.11    | 936.39   | 1,230.75  | -15,959.53 |
| 4  | 净利润    | 19.86    | 826.59   | 1,107.18  | -15,501.70 |

以上 2017 年度数据经广东中广润会计师事务所审计，2018 年度数据经



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告、2019年度数据依据公司的财务报表。评估基准日 2020 年 12 月 31 日，经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计后报表反映 2020 年 12 月 31 日广东优世联合控股集团股份有限公司总资产为 25,930.42 万元，负债总额为 20,866.04 万元，净资产账面价值为 5,064.40 万元，销售收入 764.63 万元、净利润-15,033.50 万元。

#### 6、公司执行的会计政策

公司执行《企业会计准则》及其补充规定，会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日，以人民币为记账本位币，以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

公司主要应纳税税种及法定税率列示如下：

| 税 项       | 税 率 | 计税基础   |
|-----------|-----|--------|
| 增值税（商业）   | 13% | 销售收入   |
| 增值税（研发服务） | 6%  | 服务收入   |
| 城市维护建设税   | 7%  | 应交流转税  |
| 教育费附加     | 3%  | 应交流转税  |
| 企业所得税     | 15% | 应纳税所得额 |

#### （三）委托人与被评估单位的关系

广东优世联合控股集团股份有限公司为朗源股份有限公司的子公司。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

## 二、评估目的

广东优世联合控股集团股份有限公司拟股权转让，需对该经济行为所涉及广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，本次资产评估目的是反映广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益的市场价值，为股权转让行为提供价值参考依据。该经济行为发生于 2021 年 1 月 26 日，经朗源股份有限公司管理层因股权转让的需要而委托资产评估机构对该事项进行评



估工作的《会议纪要》的同意。

### 三、评估对象和评估范围

本次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，且经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### （一）评估对象

本次评估对象为股权转让之目的所涉及广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益市场价值。

#### （二）评估范围

本次评估范围为股权转让之目的所涉及、经过审计的广东优世联合控股集团股份有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，广东优世联合控股集团股份有限公司纳入评估范围内总资产为 25,930.42 万元，负债总额为 20,866.04 万元，净资产账面价值为 5,064.40 万元。

评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万  
元

| 资产项目        | 账面价值      |
|-------------|-----------|
| 流动资产        | 12,475.78 |
| 非流动资产       | 13,454.65 |
| 其中：可供出售金融资产 | -         |
| 持有至到期投资     | -         |
| 长期应收款       | -         |
| 长期股权投资      | 10,276.70 |
| 投资性房地产      | -         |
| 固定资产        | 1,126.62  |
| 在建工程        | 312.26    |
| 工程物资        | -         |
| 固定资产清理      | -         |
| 生产性生物资产     | -         |
| 油气资产        | -         |
| 无形资产        | 256.28    |
| 开发支出        | -         |
| 商誉          | -         |
| 长期待摊费用      | 880.55    |
| 递延所得税资产     | 602.23    |



|             |           |
|-------------|-----------|
| 其他非流动资产     | -         |
| <b>资产总计</b> | 25,930.44 |
| 流动负债        | 20,262.16 |
| 非流动负债       | 603.88    |
| <b>负债合计</b> | 20,866.04 |
| <b>净资产</b>  | 5,064.40  |

注：上表数据已经由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

### （三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的资产为固定资产和无形资产。

### （四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：办公软件、商标权、专利、著作权等其他无形资产。

委估的其他无形资产主要为外购的办公软件，原始入账价值为3,640,544.60元，账面价值为2,562,830.87元，详细情况见下表：

单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容     | 取得日期    | 法定/预计使用年限 | 原始入账价值       | 帐面价值         |
|----|---------------|---------|-----------|--------------|--------------|
| 1  | 极光光存储管理系统1套   | 2017/12 | 10        | 3,384,615.40 | 2,341,025.59 |
| 2  | 三维重建软件V1.0 1套 | 2020/05 | 5         | 255,929.20   | 221,805.28   |
|    | 合计            |         |           | 3,640,544.60 | 2,562,830.87 |

### （五）企业申报表外资产的类型、数量


被评估企业申报评估的账面未记录的无形资产为商标权、专利权和著作权，具体情况如下：

#### 1、商标权

截至评估基准日，广东优世联合控股集团股份有限公司登记拥有的注册商标情况如下：

| 序号 | 权利人 | 商标图样 | 申请号/注册号 | 商标类别 | 使用期限 |
|----|-----|------|---------|------|------|
|----|-----|------|---------|------|------|



| 序号 | 权利人              | 商标图样  | 申请号/注册号      | 商标类别   | 使用期限                  |
|----|------------------|---|--------------|--------|-----------------------|
| 1  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 15389167 号 | 第 42 类 | 2016/6/28-2026/6/27   |
| 2  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 15389231 号 | 第 38 类 | 2015/11/07-2025/11/06 |
| 3  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 15389284 号 | 第 37 类 | 2016/6/28-2026/6/27   |
| 4  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 19850079 号 | 第 37 类 | 2017/6/21-2027/6/20   |
| 5  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |   | 第 19850200 号 | 第 9 类  | 2017/6/21-2027/6/20   |
| 6  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 19850223 号 | 第 42 类 | 2017/6/21-2027/6/20   |
| 7  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 19850237 号 | 第 35 类 | 2017/6/21-2027/6/20   |
| 8  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 19850241 号 | 第 38 类 | 2017/6/21-2027/6/20   |
| 9  | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 21992305 号 | 第 42 类 | 2018/01/07-2028/01/06 |
| 10 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 21992385 号 | 第 38 类 | 2018/01/07-2028/01/06 |



| 序号 | 权利人              | 商标图样  | 申请号/注册号      | 商标类别   | 使用期限                  |
|----|------------------|---|--------------|--------|-----------------------|
| 11 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 21992451 号 | 第 35 类 | 2019/02/14-2029/02/13 |
| 12 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 21992508 号 | 第 9 类  | 2018/03/28-2028/03/27 |
| 13 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 22000948 号 | 第 42 类 | 2019/02/14-2029/02/13 |
| 14 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 22001028 号 | 第 38 类 | 2018/01/14-2028/01/13 |
| 15 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 22001030 号 | 第 35 类 | 2018/02/14-2028/02/13 |
| 16 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 22001240 号 | 第 9 类  | 2018/01/14-2028/01/13 |
| 17 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 22001050 号 | 第 42 类 | 2019/06/14-2029/06/13 |
| 18 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 22001260 号 | 第 38 类 | 2019/06/14-2029/06/13 |
| 19 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 25184095 号 | 第 35 类 | 2018/07/07-2028/07/06 |
| 20 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 25184747 号 | 第 9 类  | 2018/07/07-2028/07/06 |



| 序号 | 权利人              | 商标图样  | 申请号/注册号      | 商标类别   | 使用期限                  |
|----|------------------|---|--------------|--------|-----------------------|
| 21 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 25184757 号 | 第 38 类 | 2018/07/07-2028/07/06 |
| 22 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 25186972 号 | 第 41 类 | 2018/07/07-2028/07/06 |
| 23 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 28058385 号 | 第 9 类  | 2019/02/21-2029/02/20 |
| 24 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 28062537 号 | 第 42 类 | 2019/02/14-2029/02/13 |
| 25 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |    | 第 28062543 号 | 第 9 类  | 2019/02/14-2029/02/13 |
| 26 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 28073302 号 | 第 42 类 | 2018/11/21-2028/11/20 |
| 27 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 28074668 号 | 第 42 类 | 2019/02/21-2029/02/20 |
| 28 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 28074694 号 | 第 42 类 | 2018/11/21-2028/11/20 |
| 29 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265168 号 | 第 9 类  | 2019/05/21-2029/05/20 |
| 30 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265170 号 | 第 42 类 | 2019/05/21-2029/05/20 |
| 31 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265171 号 | 第 9 类  | 2019/05/21-2029/05/20 |



| 序号 | 权利人              | 商标图样  | 申请号/注册号      | 商标类别   | 使用期限                  |
|----|------------------|---|--------------|--------|-----------------------|
| 32 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265172 号 | 第 42 类 | 2019/04/28-2029/04/27 |
| 33 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265175 号 | 第 38 类 | 2019/04/28-2029/04/27 |
| 34 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265176 号 | 第 37 类 | 2019/05/21-2029/05/20 |
| 35 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |  | 第 31265177 号 | 第 35 类 | 2019/05/21-2029/05/20 |

以上商标为账外无形资产。

## 2、专利权

截至评估基准日，广东优世联合控股集团股份有限公司登记拥有的专利权

如下：

| 序号 | 专利名称                 | 类别   | 申请时间       | 授权公告日      | 专利号              | 专利权人             |
|----|----------------------|------|------------|------------|------------------|------------------|
| 1  | 一种低能耗集群环境下的服务质量保证方法  | 发明专利 | 2013年1月25日 | 2015年7月22日 | ZL201310030340.4 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 2  | 一种面向云环境的虚拟机存储子系统节能方法 | 发明专利 | 2016年8月2日  | 2019年3月26日 | ZL201610631537.7 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 3  | 传感器正负反插报警电路          | 实用新型 | 2018年9月12日 | 2019年8月9日  | ZL201821485333.8 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 4  | 一种非接触式零功耗损失的磁性开关     | 实用新型 | 2018年9月12日 | 2019年5月21日 | ZL201821485331.9 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 5  | 一种虚拟现实装置             | 实用新型 | 2018年8月20日 | 2019年5月21日 | ZL201821340259.0 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 6  | 用于物联网设备              | 实用新  | 2018年8月20日 | 2019年4月12日 | ZL201821339514.X | 广东优世联合控股集        |





| 序号 | 专利名称           | 类别   | 申请时间        | 授权公告日       | 专利号              | 专利权人             |
|----|----------------|------|-------------|-------------|------------------|------------------|
|    | 的监测模块          | 型    |             |             |                  | 团股份有限公司          |
| 7  | 混合现实安全头盔       | 实用新型 | 2018年9月18日  | 2019年4月30日  | ZL201821523327.7 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 8  | 一种保护标签及传感器     | 实用新型 | 2018年11月20日 | 2019年12月3日  | ZL201821908949.1 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 9  | 一种网线接口、设备接口及网线 | 实用新型 | 2018年11月20日 | 2019年9月13日  | ZL201821918559.2 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 10 | 一种温度传感器及温度传感器组 | 实用新型 | 2018年12月18日 | 2019年12月3日  | ZL201822122426.0 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 11 | 一种温度传感器及温度传感器组 | 实用新型 | 2018年12月18日 | 2019年12月3日  | ZL201822121785.4 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 12 | 巡检监控机器人        | 外观设计 | 2018年5月29日  | 2019年2月1日   | ZL201830257952.0 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 13 | 用于平板电脑的图形用户界面  | 外观设计 | 2018年7月27日  | 2019年8月9日   | ZL201820408560.X | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 14 | 用于移动终端的图形用户界面  | 外观设计 | 2018年8月6日   | 2019年6月28日  | ZL201830429262.9 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 15 | 空气质量检测仪        | 外观设计 | 2018年7月27日  | 2019年2月1日   | ZL201830408550.5 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 16 | 用于移动终端的图形用户界面  | 外观设计 | 2018年7月31日  | 2019年7月16日  | ZL201830408581.1 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 17 | 高尔夫球包          | 外观设计 | 2018年8月6日   | 2019年1月1日   | ZL201830429022.9 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 18 | 分线盒            | 外观设计 | 2018年11月28日 | 2019年6月25日  | ZL201830678992.2 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 19 | 电池监控模块         | 外观设计 | 2018年12月7日  | 2019年6月25日  | ZL201830705680.6 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 20 | 电池监控模块         | 外观设计 | 2018年12月7日  | 2019年6月25日  | ZL201830705706.7 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 21 | 电池监控模块         | 外观设计 | 2018年12月7日  | 2019年6月25日  | ZL201830705695.2 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 22 | 温湿度监控仪         | 外观设计 | 2018年12月27日 | 2019年10月11日 | ZL201830761058.7 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |



| 序号 | 专利名称          | 类别   | 申请时间        | 授权公告日       | 专利号              | 专利权人             |
|----|---------------|------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| 23 | 一种监测装置及系统     | 实用新型 | 2018年12月18日 | 2019年11月19日 | AL201822122303.7 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 24 | 一种机柜温度监测装置及系统 | 实用新型 | 2018年11月30日 | 2019年12月13日 | ZL201821909020.0 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |
| 25 | 高尔夫球衣物包       | 外观设计 | 2018年8月6日   | 2019年7月16日  | ZL201830429119.X | 广东优世联合控股集团股份有限公司 |

以上专利权为账外无形资产。

### 3、软件著作权

截至评估基准日，广东优世联合控股集团股份有限公司登记拥有的软件著作权如下：

| 序号 | 无形资产名称或内容            | 登记号          | 证书编号            | 著作权人          | 开发完成日期      | 首次发表日期 |
|----|----------------------|--------------|-----------------|---------------|-------------|--------|
| 1  | 数据中心 UPS 电量检测系统 V1.0 | 2016SR164974 | 软著登字第 1343591 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015年10月28日 | 未发表    |
| 2  | 数据中心 ups 维护管理系统 V1.0 | 2016SR166486 | 软著登字第 1345103 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015年8月10日  | 未发表    |
| 3  | 数据中心安全隐患评估预警系统 V1.0  | 2016SR209464 | 软著登字第 1388081 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015年7月22日  | 未发表    |
| 4  | 数据中心电气设备集中控制系统 V1.0  | 2016SR209884 | 软著登字第 1388501 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015年12月15日 | 未发表    |
| 5  | 数据中心管线排查系统 V1.0      | 2016SR164971 | 软著登字第 1343588 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015年12月15日 | 未发表    |



| 序号 | 无形资产名称或内容                         | 登记号          | 证书编号            | 著作权人          | 开发完成日期           | 首次发表日期 |
|----|-----------------------------------|--------------|-----------------|---------------|------------------|--------|
| 6  | 数据中心末端气流组织控制系统 V1.0               | 2016SR164925 | 软著登字第 1343542 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015 年 9 月 3 日   | 未发表    |
| 7  | 数据中心重大资产定位管理系统 V1.0               | 2016SR207889 | 软著登字第 1386506 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015 年 10 月 30 日 | 未发表    |
| 8  | 云计算数据中心节能检测软件 V1.0                | 2016SR181084 | 软著登字第 1359701 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015 年 10 月 20 日 | 未发表    |
| 9  | 云计算数据中心运维管理平台 V1.0                | 2016SR177772 | 软著登字第 1356389 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015 年 11 月 10 日 | 未发表    |
| 10 | 云计算数据中心运维系统 V1.0                  | 2016SR162092 | 软著登字第 1340709 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2015 年 12 月 8 日  | 未发表    |
| 11 | 数据中心机房状态实时推送系统[简称:机房状态实时推送系统]V1.0 | 2016SR314201 | 软著登字第 1492818 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2016 年 3 月 15 日  | 未发表    |
| 12 | 数据中心机房云视频监控[简称:机房云视频监控]V1.0       | 2016SR295755 | 软著登字第 1474372 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2016 年 3 月 30 日  | 未发表    |
| 13 | 机房日常任务管理分配软件 V1.0.0               | 2016SR324096 | 软著登字第 1502713 号 | 广东南云互联网科技有限公司 | 2016 年 8 月 1 日   | 未发表    |
| 14 | 机房热成像温度分析软件 V1.0                  | 2016SR322067 | 软著登字第 1500684 号 | 广东南云互联网科      | 2016 年 8 月 1 日   | 未发表    |



| 序号 | 无形资产名称或内容                         | 登记号           | 证书编号            | 著作权人                         | 开发完成日期     | 首次发表日期     |
|----|-----------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------|------------|------------|
|    |                                   |               | 号               | 技有限公<br>司                    |            |            |
| 15 | 数据中心机房日志全文索引系统[简称:机房日志全文索引系统]V1.0 | 2016SR356302  | 软著登字第 1534918 号 | 广东南云<br>互联网科<br>技有限公<br>司    | 2016年8月1日  | 未发表        |
| 16 | 绿色机房服务器数据分析系统 V1.0                | 2016SR321934  | 软著登字第 1500551 号 | 广东南云<br>互联网科<br>技有限公<br>司    | 2016年8月1日  | 未发表        |
| 17 | 电子资产管理无线定位软件[简称:无线定位工具]V1.0       | 2016SR234977  | 软著登字第 1413594 号 | 广东南云<br>互联网科<br>技有限公<br>司    | 2016年6月1日  | 未发表        |
| 18 | 优世联合 BIM 在线轻量化全过程精细化管理平台软件 V1.0   | 2019SR0933613 | 软著登字第 4354370 号 | 广东优世<br>联合控股<br>集团股份<br>有限公司 | 2019年6月5日  | 2019年6月28日 |
| 19 | 优世联合基于 BIM 三维信息模型的智能管控平台软件 V1.0   | 2019SR0933602 | 软著登字第 4354359 号 | 广东优世<br>联合控股<br>集团股份<br>有限公司 | 2019年5月20日 | 2019年5月30日 |
| 20 | 优世乡村.UDGIS 时空大数据平台 V1.0           | 2019SR1080531 | 软著登字第 4501288 号 | 广东优世<br>联合控股<br>集团股份<br>有限公司 | 2019年5月20日 | 2019年5月20日 |
| 21 | 优世联合.高精度多维实景大数据综合管理平台 V1.0        | 2019SR1080388 | 软著登字第 4501145 号 | 广东优世<br>联合控股<br>集团股份<br>有限公司 | 2019年7月10日 | 2019年7月31日 |
| 22 | 优世政务.多维地理时空大数据平台 V1.0             | 2019SR1080524 | 软著登字第 4501281 号 | 广东优世<br>联合控股<br>集团股份<br>有限公司 | 2019年6月15日 | 2019年6月28日 |



| 序号 | 无形资产名称或内容                              | 登记号           | 证书编号            | 著作权人             | 开发完成日期          | 首次发表日期           |
|----|--|---------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 23 | 优世联合 SmartIDC 远程分布式在线运维管理平台 V1.0       | 2019SR1080177 | 软著登字第 4500934 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 8 月 20 日 | 2019 年 8 月 30 日  |
| 24 | 优世联合基于 BIM 技术的微感物联管理平台 V1.0            | 2019SR1080302 | 软著登字第 4501059 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 6 月 20 日 | 2019 年 6 月 30 日  |
| 25 | 优世联合 BIM 模型为底层的在线轻量化全过程信息协同集成管理平台 V1.0 | 2019SR1237889 | 软著登字第 4658646 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 7 月 20 日 | 2019 年 8 月 30 日  |
| 26 | 优世联合全过程大数据动态信息可视化分析软件 V1.0             | 2019SR1239720 | 软著登字第 4660477 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 9 月 20 日 | 2019 年 10 月 10 日 |
| 27 | 优世联合智慧工地在线信息协同集成管理平台 V1.0              | 2019SR1239710 | 软著登字第 4660467 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 9 月 30 日 | 2019 年 10 月 20 日 |
| 28 | 优世联合全过程表单数据智能处理分析软件 V1.0               | 2019SR1244734 | 软著登字第 4665491 号 | 广东优世联合控股集团股份有限公司 | 2019 年 8 月 15 日 | 2019 年 9 月 5 日   |

注：以上软件著作权为账外无形资产。广东优世联合控股集团股份有限公司更名前为“广东南云互联网科技有限公司”。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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



## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）行为依据

朗源股份有限公司提供的会议纪要。该经济行为发生于 2021 年 1 月 26 日，朗源股份有限公司管理层因股权转让的需要而委托资产评估机构对该事项进行评估工作的《会议纪要》。

### （二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；（国企项目才需要）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；



- 7、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 8、《企业财务通则》(财政部令第 41 号);
- 9、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令(第八号),2008 年 12 月 27 日);
- 10、《中华人民共和国专利法实施细则》(2010 年 1 月 9 日,国务院第二次修订);
- 11、《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第 4 次会议通过);
- 12、《中华人民共和国商标法实施条例》(2014 年 4 月 29 日中华人民共和国国务院令 651 号修订);
- 13、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);
- 14、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
- 15、《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 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 50 号);
- 16、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);
- 17、《征收教育费附加的暂行规定》(2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订);
- 18、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35 号);
- 19、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98 号);
- 20、商务部、国家发展和改革委员会、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》;
- 21、《车辆购置税征收管理办法》(国家税务总局令 38 号,2015 年 12 月



28 日公布);

22、 财政部、国家税务总局下发了《财政部、国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2015]104 号);

23、 当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件;

24、 其他与资产评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 准则依据

- 1、 《资产评估基本准则》(财政部财资〔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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
- 4、 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
- 7、 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
- 8、 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
- 9、 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
- 10、 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
- 11、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
- 12、 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44 号);
- 13、 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号);
- 14、 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
- 15、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
- 16、 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);
- 17、 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
- 18、 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50 号);
- 19、 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51 号);
- 20、 《企业财务会计报告条例》(中华人民共和国国务院令第 287 号)。





#### **(四) 权属依据**

- 1、 车辆行驶证；
- 2、 国有资产产权登记证书；
- 3、 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）；
- 4、 商标注册证；
- 5、 著作权（版权）相关权属证明；
- 6、 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### **(五) 取价依据**

- 1、 企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、 市场询价资料；
- 3、 国家宏观、行业统计分析资料；
- 4、 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 5、 可比上市公司的相关资料；
- 6、 WIND 数据库；
- 7、 评估基准日的中国人民银行五年期的贷款市场报价利率 LPR；
- 8、 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 9、 其他与评估有关的资料。

#### **(六) 其他参考依据**

- 1、 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、 委托人与北京经纬仁达资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》；
- 3、 被评估单位提供的其他有关资料。

### **七、 评估方法**

#### **(一) 资产评估基本方法**

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。



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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

## （二）评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。并在分析不同评估方初步价值的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。评估方法选择理由如下：

不选用市场法评估的理由：被评估单位主要从事CSRC软件和信息技术服务业，在资本市场和产权交易市场难以找到足够的与评估对象相同或相似的上市公司或可比企业交易案例，故不适合市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：广东优世联合控股集团股份有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

## （三）资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对广东优世联合控股集团股份有限公司的企业股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出企业全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

1、货币资金。对评估基准日银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。



2、债权性资产。主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可以收回金额作为评估值。

3、存货。为企业的库存商品。在核实各类存货数量、品质、使用价值的前提下，以评估基准日账面价值作为评估单价，再乘以实存数量确认评估值。

#### 4、其他流动资产

评估人员对该项的发生金额、发生时间、业务内容等账务记录进行了核实。以核实无误后的账面值作为评估值。

#### 5、长期股权投资

评估人员对企业的长期股权投资实施了必要的清查程序，查阅收集了投资协议、股东会决议、章程等相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资企业的经营状况对长期股权投资采用如下的评估方法。

##### (1) 全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况分别见相应的评估技术分说明。计算公式为：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产×持股比例

##### (2) 非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件。未进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据如下：

对云浮新一云科技有限公司投资所占持股比例较小（占 10%），对企业不具有实际控制权或重大影响，企业提供了被投资单位的 2020 年 12 月 31 日财务报表。该公司的股东分别是广东优世联合控股集团股份有限公司和中铁新科投资有限公司，评估基准日时点，被投资单位的实际出资的股东是广东优世联合控股集团股份有限公司，中铁新科投资有限公司在评估基准日时点未出资。因此以报表净



资产与持股比例（实际出资比例）的乘积确定该项长期股权投资的股权价值。

## 6、机器设备

根据评估目的，本次机器设备的评估选用重置成本法。

评估值 = 重置全价 × 成新率

### （1）重置全价的确定

#### 1) 设备购置价的确定：

一般通用设备：主要参照国内市场同类型设备的现时市价（不含增值税）。

专用设备：向生产厂家询问现时价格（不含增值税）或采用类比的方法确定。

非标设备：依据《全国统一安装工程预算定额》对非标设备进行估算，并根据考虑非标设计费率等最终确定其购置价格。

取价标准均为基准日有效的价格标准。

#### 2) 运杂费

设备国内运杂费，一般包括了设备从生产地或发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、采购、保管及其他有关费用，并包括本地区距铁路货场或码头等 50 公里以内的短途运输费，通常根据运输距离的远近和货物的重量、大小具体确定，根据《机械工业建设项目概算指标及编制办法》确定设备运杂费率。

### （2）重置全价的计算

#### 1) 电子设备

重置全价 = 购置价（不含增值税） + 运杂费（需安装调试的设备考虑安装调试费）

#### 2) 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆经济耐用年限修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数



平均比准价格 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) ÷ 3

车辆市场法评估值 = 平均比准价格

### (3) 成新率的确定

采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定, 综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

对于部分使用年限较长、闲置的设备, 评估值按回收价值计算。

### 7、在建工程。

开工时间距基准日半年以上的在建项目, 经评估人员现场勘查, 在建工程费用支付合理, 付款进度与工程进度基本一致, 根据其在建工程申报金额, 经账实核对后, 以账面值作为评估值。

### 8、无形资产——其他无形资产

(1) 对于账面其他无形资产的评估, 评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点, 核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料, 无形资产的合同、发票、产权文件齐全, 不存在权属纠纷的情况。

对于其他无形资产的评估, 评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点, 核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料, 无形资产的合同、发票、产权文件齐全, 不存在权属纠纷的情况。

根据其他无形资产的特点、资料收集情况等相关条件, 采用市场法进行评估, 具体如下: 1) 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值; 2) 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件, 按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值; 3) 对于定制软件, 以向软件开发商的询价作为评估值。

(2) 对于账外无形资产的评估方法有三种即重置成本法、市场比较法和收益法。

一般认为, 由于无形资产的成本弱相对性, 无形资产的价值采用重置成本法很难反映其客观价值。无形资产的价值通常主要表现在无形资产为企业带来的超



额收益，而该超额收益很难以劳动力成本来衡量，故重置成本法无法适用。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。根据本次评估目的及委估无形资产的自身特点，评估人员通过市场调查发现：目前国内没有类似无形资产的交易案例，评估人员也无法收集到可对比的历史交易案例及交易价格等数据信息，故市场比较法也不适用。

由于以上评估方法的局限性，结合本次被评估无形资产组的特点，我们确定采用收益法。收益法是指通过分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。运用收益法是用分析计算委估无形资产组的净收益额的折现价值来确定委估无形资产组的市场价值，具体分为如下几个步骤：

- 1) 确定委估无形资产的未来受益期；
- 2) 预测委估无形资产在未来受益期内委估无形资产组应用产品的收益额；
- 3) 预测委估无形资产在未来受益期内委估无形资产组应用产品的提成率；
- 4) 分析确定折现率；
- 5) 采用适当折现率将委估无形资产的贡献额折成现值；
- 6) 将未来预计受益期内委估无形资产贡献额的现值相加，确定委估无形资产组的市场价值。

计算公式如下：

$$PV1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中各项参数分别为：

- ①i：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；
- ②n：收益年期；
- ③R<sub>i</sub>：技术在第 i 年贡献的收益

贡献收益=经营期当年的销售收入×该类技术对销售收入的分成率

- ④r：与预期收益匹配的折现率

本次评估折现率的求取按累加法计算，即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率



其中，1) 无风险报酬率一般应考虑社会平均报酬率；2) 风险报酬率的确定应考虑：技术风险、市场风险、资金风险、管理风险。

#### 9、长期待摊费用

我们将清查评估明细表与明细账、总账、资产负债表进行核对，对相关的凭证进行抽查，在账表相符的基础上，通过对费用金额、发生时间、业务内容等账务记录以及对费用的摊销方法进行了核实。评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

对于租赁房屋的装修等费用，在核实其摊余期限、摊销过程的基础上，按照其摊余价值确定评估值。

#### 10、递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，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。

以核实无误后的账面值作为评估值。

#### 11、负债

主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、预计负债等。评估人员主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

### (四) 收益法

本次采用收益法对广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的 4 家子公司的财务数据合并后作为一个整体进行评估，主要原因是：

广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的 4 家子公司的经营模式相似，公司经营模式以固定+订单模式为主，其中固定模式主要指 IDC 全生命周期服务，由于已经与运营商签订了长期的合作协议，为客户提供固定模式的数据服务。其他业务则主要以客户订单为业务来源。主要通过内部资源、公共资源



等渠道获取业务。

本次采用收益法对广东优世联合控股集团股份有限公司进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算出营业性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、减去非经营性负债、加上长期投资等再减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流量。

2、计算公式

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

股东全部权益价值=企业价值-有息负债价值

非经营性资产价值的确定：非经营性资产指企业持有目的为非经营所需，同企业预测年度主营业务收入无关的资产，包括长期投资、在建工程及一些闲置资产等。对于非经营性资产需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对于非经营性负债需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。

溢余资产的确定：溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要指超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产、递延所得税资产等。

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

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





式中：P：营业性资产价值；

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的企业自由现金流量；

R<sub>n+1</sub>：未来第 n+1 年的企业自由现金流量；

r：折现率。

### 3、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital或WACC），作为评估对象的全部资本的自由现金净流量的折现率。

加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D+E) \times Re + D / (D+E) \times (1-t) \times Rd \\ &= 1 / (D/E+1) \times Re + D/E / (D/E+1) \times (1-t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本，其中：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + RC$$

R<sub>f</sub>：无风险收益率；

β：企业风险系数；

MRP：市场风险溢价MRP；

RC：企业特有风险超额收益率；

R<sub>d</sub>：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。评估人员于 2021 年 1 月 26 日（即接受委托日期）至 2021 年 4 月 26 日（即评估报告日）对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和



情况如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、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、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

1. 拟定评估方案
2. 组建评估项目组
3. 实施项目培训

#### （1）指导被评估单位人员填表、准备资料

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了资料清单，对被评估单位相关人员进行填表指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （四）进行评估现场调查

评估人员于2021年2月1日至2021年2月5日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的生产经营管理状况等进行了必要的现场调查。现场调查工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产调查核实过程如下：

- 1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料



指导企业相关的财务与资产管理人员在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

## 2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

## 3、查证评估对象的真实性和合法性

根据委托人及被评估单位提供的公司章程以及企业法人营业执照等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

## 4、查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人员首先依据被评估企业提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

其次，根据被评估企业提供的资产、负债申报明细，评估人员针对实物资产和债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对货币资金，我们通过查阅账表、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式进行核查。

对存货，评估人员根据申报明细表查阅有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料，并采用了抽查方法核实了存货资产。

对产成品等存货资产的抽查数量占总数量40%以上，账面值是其总价值的60%以上，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据；

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备、在建工程、专利权和著作权等资产。评估人员，查阅了相关工程合同、设备购置合同、



发票、车辆行驶证、专利权证等，从而确定资产的真实性和完整性。并收集工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 5、调查资产的利用状况

对设备、车辆运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备和车辆的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备和车辆的运行状态等方式进行，并对设备和车辆中的报废、闲置、无实物等情况做了现场调查记录。

#### 6、调查资产账面价值的构成情况

根据被评估企业的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。

重点核查固定资产、专利权和著作权账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

#### 7、调查企业的生产经营情况

(1) 根据企业提供的历史经营情况资料，在了解企业营业收入、成本费用的相应组成明细内容后，分项目进行调查了解，分析判断各项营业收入、成本费用的变动趋势的合理性。

(2) 考察企业生产现场，就企业的发展前景及其市场潜力、今后发展中的主要收入、成本、费用指标进行了座谈调查，索取并分析企业提供的未来年份财务预测数据，分析判断财务预测资料的可靠性、完整性；

(3) 对被评估企业的表外有形资产和无形资产、表外负债和或有负债进行了调查分析判断，以便评估出完整的企业价值。

(4) 调查核实非经营性资产、负债和溢余资产配置和使用状况，并对实物类非经营性资产和溢余资产数量和分布进行实地勘察成新状况和利用现状。

(5) 调查收集了被评估企业采取的固定资产折旧政策、存货核算方法、坏账准备金计提等方面会计核算方法，以使各项可比财务指标取得口径一致。

(6) 详细调查记录了被评估企业关联交易的时间、地点、交易种类、交易内容、交易性质、交易价格和关联方等情况，掌握不公平交易对企业价值评估的



影响程度。

(7) 调查了解被评估企业非正常和偶然性项目的收入和支出、非经营性资产、负债和溢余资产的相关收入和支出，对被评估企业的资本性支出、递延的维修费用、营运资金等未来资金需求信息进行了调查分析判断，为准确预测未来现金流奠定基础。

#### **(五) 收集整理评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### **(六) 评定估算形成结论**

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，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，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### **(七) 编制出具评估报告**

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；

2、在不影响对最终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方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告书。

#### **(八) 整理归集评估档案**

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。



## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

即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

公开市场假设是指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。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

#### 3. 持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

#### 4. 持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### （二）一般假设

（1）假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司2020年12月31日以后持续经营；

（2）假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并能稳定推进公司的发展计划；



(3) 除非另有说明，假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司完全遵守所有有关的法律和法规；

(4) 假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司提供的历年财务资料所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；

(5) 假设国家的各项税收政策在广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司未来的经营过程中保持相对稳定；

(6) 假设相关单位提供的财务、经营及行业前景资料真实、完整；

(7) 假设国家对该行业的政策环境不会发生剧烈变动；

(8) 假设各预测期的现金流在每个预测期间的末期产生。

### (三) 特殊假设

(1) 假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司将保持持续性经营，并在经营范围、经营规模、方式上与现时方向保持一致，不进行产业或业务上的重大调整并由此追加投资；

(2) 公司在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

(3) 假设广东优世联合控股集团股份有限公司及纳入评估范围的4家子公司在现有可控资源状态和现有资源条件情况下经营；

(4) 假设不出现由重大经济行为干扰导致的经营上的重大影响；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的对公司的重大影响；

(6) 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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。



## 十、评估结论

### （一）评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，分别采用资产基础法及收益法，对广东优世联合控股集团股份有限公司拟股权转让之目的所涉及的广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

#### 1、资产基础法评估结论

经评估，截至 2020 年 12 月 31 日止，采用资产基础法评估广东优世联合控股集团股份有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 25,930.44 万元，评估值 31,237.28 万元，增值 5,306.84 万元，增值率为 20.47 %；负债账面价值为 20,866.04 万元，评估值 20,866.04 万元，评估无增减值；净资产账面值为 5,064.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 10,371.24 万元，增值 5,306.84 万元，增值率为 104.79 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

#### 2、收益法评估结论

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益的账面值 5,064.40 万元，评估值为 11,807.53 万元，增值额 6,743.12 万元，增值率 133.15%。

#### 3、评估结果的分析选取

广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法为 10,371.24 万元，采用收益法评估值为 11,807.53 万元，两种评估方法确定的评估值差异为 1,778.21 万元，差异率 15.06%。

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 1,778.21 万元，差异率 15.06%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，往往使企业价值被





低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，主要是考虑了企业未来对投资者产生的收益，作为投资者，不是关注投资的多少，而是关注企业未来能给投资者能带来的收益。因此，考虑到本次评估目的为股权转让，采用收益法的结果，更能反映出广东优世联合控股集团股份有限公司的真实企业市场价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为本次评估结论，即广东优世联合控股集团股份有限公司的股东全部权益评估值为11,807.53 万元。

综上所述，在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日2020年12月31日，广东优世联合控股集团股份有限公司股东全部权益的账面值5,064.40 万元，评估值为11,807.53 万元，增值额 6,743.12 万元，增值率133.15%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## （二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

### 资产基础法评估结果增减值因素分析

本次净资产账面值为 5,064.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 10,371.24 万元，增值 5,306.84 万元，增值率为 104.79 %。影响本次评估增减值项目为：流动资产的应收账款、其他应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产。

详细金额及原因分析如下：

1、应收账款账面值为 62,939,880.78 元，评估值为 85,886,375.04 元，增值 22,946,494.26 元，增值率 36.46%，主要原因是将坏账准备评估为零导致增值。

2、其他应收款账面值为 5,306,590.46 元，评估值为 13,995,301.30 元，增值 8,688,710.84 元，增值率 163.73%，主要原因是一年期的应收款计提的坏账准备评估为零导致增值。

3、长期股权投资评估增值 15,723,121.84 元，增值率 15.30 %，主要是被投资单位为整体评估增值所致。

4、车辆原值评估 644,000.00 元，减值 213,094.02 元，减值率 24.86 %；净值 644,000.00 元，增值 479,009.64 元，增值率 290.33 %，主要是采用二手



市场价格评估所致。

5、电子设备原值减值 567,608.11 元，减值率为 4.02%，净值减值 761,232.76 元，减值率 6.86%，主要原因是近年来电子设备市场价格下降所致。

6、无形资产-其他无形资产评估值为 5,135,969.55 元，增值 2,573,138.68 元，增值率为 100.40%，评估增值原因主要为：（1）由于其他无形资产账面价值反映的是历史成本经过摊销后的余额，而本次评估的是市场价值，未考虑摊销因素的影响，因此无形资产整体评估增值。（2）无形资产组-专利、软件著作权及商标等账面价值 0.00 元，评估价 2,475,762.00 元，增长率为 100.00%，评估增值原因主要为：软件著作权资产组采用收益法评估后增值幅度较大，因此，造成无形资产整体评估增值。

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

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）资产评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（二）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（三）评估结论中评估师未能对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察作出的判断。

（四）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。



(五) 本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层对未来经营规划及落实情况,如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差,且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差,或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求,企业的未来业务规划可能无法如期实现,本次评估结论成立的前提失效,特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

(六) 广东优世联合控股集团股份有限公司评估基准日财务报表经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告,本次评估依据经审计的财务报表。

(七) 评估报告中的价格如无特殊说明,均为不含税价。

(八) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任。

(九) 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  
评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十) 本次资产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

2019年7月被评估单位与深圳前海微众银行股份有限公司签订了合同编号为《QYDJJ2019071702308》借款合同,取得借款金额为100万元,借款利率为16.2%,借款期限为2019年07月至2021年07月。

2020年2月28日被评估单位与广州银行股份有限公司签订了合同编号为《UD-QT-JR20200040-2》流动资金借款合同。取得借款金额为2000万元,借款利率为3.05%,借款期限为2020年2月28日至2021年2月27日。保证人为张涛、张瑞。

2020年5月29日,被评估单位与广州银行股份有限公司纸行之行签订了合同编号为《UD-QT-JR20200106-2》流动资金借款合同。取得借款金额为1000万元。借款利率为6.05%,借款期限为2020年5月29日至2021年5月28日。保证人为张涛、张瑞、广东云聚科技投资有限公司。



上述借款中，短期借款分别于 2021 年 2 月和 5 月到期，长期借款于 2021 年 7 月到期，到期后被评估单位后续经营不需要银行借款，因此本次资本结构不考虑债权投资额的影响。

（十一）本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

（十二）本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

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

（五）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

（七）评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

在评估基准日后、有效期以内，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。

本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而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。

### 十三、 评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 26 日。

### 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签名：陈学兵

资产评估师签名：丁冬冬

北京经纬仁达资产评估有限公司  
二〇二一年四月二十六日



