

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海普丽盛包装股份有限公司
拟资产置换、发行股份购买资产
涉及的润泽科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2021]第 020759 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十四日

目 录

声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 5 -
正 文.....	- 7 -
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.....	- 7 -
二、评估目的.....	- 37 -
三、评估对象和评估范围.....	- 37 -
四、价值类型.....	- 44 -
五、评估基准日.....	- 44 -
六、评估依据.....	- 44 -
七、评估方法.....	- 49 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 64 -
九、评估假设.....	- 67 -
十、评估结论.....	- 69 -
十一、特别事项说明.....	- 71 -
十二、资产评估报告使用限制说明.....	- 75 -
十三、资产评估报告日.....	- 76 -
资产评估报告附件.....	- 78 -

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、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、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。

六、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。

七、本资产评估机构及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。

八、我们已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。

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。

上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买 资产涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第 020759 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受上海普丽盛包装股份有限公司的委托，对上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产，中水致远资产评估有限公司接受上海普丽盛包装股份有限公司的委托，对该经济行为所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经上海普丽盛包装股份有限公司第三届董事会第二十九次会议审议通过、润泽科技发展有限公司股东会审议通过。

二、评估对象和评估范围：评估对象为润泽科技发展有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后润泽科技发展有限公司申报的全部资产和负债。于评估基准日 2021 年 10 月 31 日企业资产总额账面价值为 966,006.97 万元，负债总额账面价值为 722,563.91 万元，净资产（所有者权益）账面价值为 243,443.06 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用收益法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技发展有限公司股东全部权益价值评估值为 1,652,800.00 万元人民币，金额大写：人民币壹佰陆拾伍亿贰仟捌佰万元整。与账面净资产（所有者权益）243,443.06 万元相比评估增值 1,409,356.94 万元，增值率 578.95%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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和使用理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买 资产涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第 020759 号

正 文

上海普丽盛包装股份有限公司：

中水致远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，对上海普丽盛包装股份有限公司拟资产置换、发行股份购买资产之经济行为所涉及的润泽科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 10 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合同约定的其他资产评估 报告使用人概况

本次资产评估的委托人为上海普丽盛包装股份有限公司，被评估单位为润泽科技发展有限公司。

（一）委托人

公司名称：上海普丽盛包装股份有限公司（以下简称“普丽盛”）

证券代码：300442.SZ

统一社会信用代码：91310000662495305D

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：上海市金山区张堰镇金张支路 84 号 26 幢

法定代表人：姜卫东

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 27 日

营业期限：2007 年 6 月 27 日至无固定期限

经营范围：生产制造食品机械，销售公司自产产品；以上同类商品及包装材料的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）并提供相关配套服务和技术咨询（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。【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

1. 基本情况

公司名称：润泽科技发展有限公司（以下简称“润泽科技”）

统一社会信用代码：911310016934666708

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：河北省廊坊经济技术开发区楼庄路9号

法定代表人：周超男

注册资本：56,213.0279 万元人民币

成立日期：2009 年 8 月 13 日

营业期限：2009 年 8 月 13 日至 2059 年 8 月 12 日

经营范围：数据处理和存储服务；技术推广及服务；数据中心（IDC）、IT 产业研发；信息增值服务、IT 产业孵化服务；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；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）

2. 历史沿革及现状

(1) 润泽科技设立

2009年7月2日，国家工商行政管理局作出“（国）登记内名预核字[2009]第1050号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“润泽科技发展有限公司”。

2009年8月11日，润泽科技召开股东会，决议同意：同意天童通信网络有限公司（以下简称“天童通信”）出资10,000万元，其中以货币出资6,000万元，以实物出资4,000万元；北京天星汇市政工程有限公司（以下简称“北京天星汇”）出资10,000万元，出资方式为实物。注册资本分二期缴付，第一次出资由天童通信以货币出资6,000万元；第二次由天童通信以实物出资4,000万元，北京天星汇以实物出资10,000万元。

2009年8月12日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2009）廊会验B字第163号”《验资报告》，审验截至2009年8月12日，润泽科技（筹）已收到天童通信缴纳的注册资本6,000万元，均以货币出资。

2009年8月13日，廊坊经济技术开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

润泽科技设立时的股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	10,000.00	0.00	实物	50.00%
			6,000.00	货币	
2	北京天星汇	10,000.00	0.00	实物	50.00%
合计		20,000.00	6,000.00	-	100.00%

(2) 2010年1月，第一次股权转让、变更实收资本

2010年1月18日，润泽科技召开股东会，决议同意北京天星汇将其持有的润泽科技49%的股权转让给天童通信；同意天童通信以货币出资6,000万元，以实物出资13,800万元；北京天星汇以货币出资200万元。同

日，润泽科技召开股东会，决议同意润泽科技实收资本增加至20,000万元，其中天童通信以其拥有的通信管道产权出资13,800万元。同日，天童通信、北京天星汇签署《润泽科技发展有限公司章程修正案》。

2009年12月29日，北京中财国誉资产评估有限公司出具“中财国誉评报字（2009）042号”《实物资产增资项目资产评估报告书》，以2009年11月30日为评估基准日，确认天童通信的通信管道资产的评估值为13,853.83万元。

2010年1月22日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2010）廊会验B字第6号”《验资报告》，审验截至2010年1月20日，润泽科技已收到股东第二期缴纳的注册资本14,000万元，其中天童通信实缴13,800万元，出资方式为实物；北京天星汇实缴200万元，出资方式为货币。

2010年6月20日，廊坊经济技术开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

2020年11月10日，润泽科技召开股东会，决议同意京津冀润泽（廊坊）数字信息有限公司（以下简称“京津冀润泽”）以现金出资方式置换上述实物出资事宜，该次现金出资置换实物出资已由容诚会计师容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0007号”《验资复核报告》审验（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

本次股权转让及实收资本变更后，润泽科技的股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	19,800.00	13,800.00	实物	99.00%
			6,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	1.00%
合计		20,000.00	20,000.00	-	100.00%

（3）2013年6月，第一次增资

2013年1月14日，润泽科技召开股东会，决议同意润泽科技注册资本增加至50,000万元，其中天童通信以其拥有的通信管道和现金进行增资，通信管道出资对应的增资金额为20,000万元，现金出资10,000万元。

2013年1月30日，北京中财国誉资产评估有限公司出具“中财国誉评报字（2013）第1008号”《拟实物资产增资项目资产评估报告书》，以2012年12月31日为评估基准日，确认天童通信的通信管道资产的评估值为20,259.63万元。

2013年6月3日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2013）廊会验B字第58号”《验资报告》，审验截至2013年5月31日，润泽科技已收到天童通信缴纳的新增注册资本（实收资本）合计30,000万元，以货币出资10,000万元，以实物出资20,000万元。

2013年6月5日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	33,800.00	实物	99.60%
			16,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

（4）2014年1月，变更出资方式

2014年1月9日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信以2亿元现金置换其2亿元通信管网实物出资。

2014年1月30日，廊坊益华会计师事务所有限公司出具“（2014）廊会验B字第6号”《验资报告》，审验截至2014年1月30日，润泽科技已收到天童通信的货币资金人民币2亿元，变更出资后润泽科技注册资本实收情况为5亿元，其中货币出资36,200万元，实物出资13,800万元。

2014年1月30日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次出资方式变更完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	13,800.00	实物	99.60%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

(5) 2014年9月，第二次股权转让

2014年9月15日，润泽科技召开股东会，决议同意修改公司章程；同意增加建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）为公司的股东；同意将公司章程第十条修改为“建信资本管理有限责任公司享有在对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配事项上的表决权，不享有分红权、管理权、提名权及在其他事项上的表决权”；同意公司章程第十四条增加“下列事项须经全体股东一致同意：对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配”。

2014年9月19日，天童通信与建信资本签署《股权转让及回购协议》，天童通信将其所持有的润泽科技的5,000万元出资额转让给建信资本，建信资本向天童通信支付转让价款5,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，建信资本只享有对外投资、对外举债、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）天童通信可以提前向建信资本书面申请回购该等润泽科技5,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在“平银京东城委贷字20140828第001号”《委托贷款合同》项下本息全部结清日前支付回购本金。

2014年9月29日，建信资本润泽科技专项资产管理计划1号向天童通信支付5,000万元股权转让款。

2014年9月22日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	44,800.00	13,800.00	实物	89.60%
			31,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	5,000.00	5,000.00	货币	10.00%
合计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

（6）2015年8月，第二次增资

2015年8月10日，润泽科技召开股东会，决议同意魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员向润泽科技增资人民币496.105万元，认缴润泽科技新增注册资本496.105万元，成为润泽科技股东。具体增资情况如下：

序号	姓名	出资金额（万元）
1	魏宝增	30.00
2	赵秀芳	25.00
3	刘玉华	25.00
4	陶沿成	25.00
5	莫蓉	20.00
6	李萍男	20.00
7	姜红伟	20.00
8	王沛	20.00
9	曾继兰	20.00
10	肖美华	13.00
11	支建忠	10.00
12	罗开生	10.00
13	曹秋菊	10.00
14	刘震	10.00
15	吴强	10.00
16	王宏丹	10.00
17	周湘	10.00

序号	姓名	出资金额（万元）
18	刘曜滔	10.00
19	胡紫萍	10.00
20	郭美菊	10.00
21	夏丝丝	10.00
22	曹磊	10.00
23	樊桂兴	10.00
24	石璞	8.00
25	孟宇轩	7.00
26	王志坚	5.00
27	应利刚	5.00
28	莫衡	5.00
29	林长远	5.00
30	王艺羲	4.00
31	李凌华	3.50
32	王德位	3.50
33	周忠标	3.00
34	彭冬凤	3.00
35	聂雪英	3.00
36	罗孟辉	2.50
37	范岚岚	2.00
38	罗志文	1.50
39	罗玉兰	1.00
40	张海付	15.005
41	魏强	14.00
42	祝敬	10.00
43	孟凡震	10.00
44	刘凤群	10.00
45	张岩	7.00
46	曾晓芳	4.00
47	张敏辉	3.10
48	郭春磊	3.00
49	李斐妍	3.00
50	任宏娜	2.00

序号	姓名	出资金额（万元）
51	张晓明	1.00
52	石惠杰	1.00
53	阴光明	1.00
54	尹铮	1.00
55	权再兴	1.00
合计		496.105

同日，润泽科技与魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员签署《投资协议》，约定魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员向润泽科技增资人民币496.105万元，认缴润泽科技新增注册资本496.105万元。

截至2015年9月末，魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员已向润泽科技缴付出资款合计496.105万元。上述魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员的出资已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0008号”《出资复核报告》审验。

本次增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	44,800.00	13,800.00	实物	88.72%
			31,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	5,000.00	5,000.00	货币	9.90%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.98%
合计		50,496.105	50,496.105	-	100.00%

润泽科技未及时就本次增资事宜办理工商变更登记手续。2020年11月10日，润泽科技召开股东会对上述增资事项需补充办理工商登记相关事宜进行了确认，并于2020年11月18日办理完成工商变更登记手续。（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

（7）2015年8月，第三次股权转让

2015年8月21日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信将其持有

润泽科技5,000万元出资额转让给建信资本，并承担远期回购责任，回购日期不晚于上述股权受让之日起满第5年时。同日，天童通信、北京天星汇及建信资本签署了《润泽科技发展有限公司章程》。

2015年8月21日，天童通信与建信资本签署《股权转让及回购协议》，天童通信将其持有润泽科技5,000万元出资额转让给建信资本，建信资本应向天童通信支付转让价款5,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，建信资本只享有对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）天童通信可以提前向建信资本书面申请回购该等润泽科技5,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在“平银京东城委贷字20150828第001号”《委托贷款合同》项下本息全部结清日前支付回购本金。

2015年8月31日，建信资本润泽科技专项资产管理计划4号向天童通信支付5,000万元股权转让款。

2015年8月21日，廊坊经济开发区工商行政管理局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	78.82%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.40%
3	建信资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.80%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.98%
合计		50,496.105	50,496.105	-	100.00%

（8）2016年1月，第三次增资

2016年1月5日，润泽科技召开股东会，决议同意廊坊泽睿科技有限公司（以下简称“泽睿科技”）向润泽科技增资635万元，认缴润泽科技新增注册资本635万元，成为润泽科技股东。同日，润泽科技与泽睿科技签

署《投资协议》，约定泽睿科技向润泽科技增资635万元，认缴润泽科技新增注册资本635万元。

截至2016年1月26日，泽睿科技已向润泽科技缴付635万元出资款。上述泽睿科技的出资已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）2021年4月18日出具的“容诚专字[2021]241Z0009号”《出资复核报告》审验。

本次增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	77.84%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	建信资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.56%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
5	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
合计		51,131.105	51,131.105	-	100.00%

润泽科技未及时就本次增资事宜办理工商变更登记手续。2020年11月10日，润泽科技召开股东会对上述增资事项需补充办理工商登记相关事宜进行了确认，并于2020年11月18日办理完成工商变更登记手续。（具体详见本节“（13）2020年11月，第五次增资和出资置换”情况所述）。

（9）2017年1月，第四次股权转让

2017年1月19日，天童通信及建信资本签署《股权转让及回购协议之补充协议》，约定天童通信按《股权转让及回购协议》确定的交易价款于2017年2月25日提前回购天童通信转让给建信资本的润泽科技的10,000万元出资额，天童通信最迟应于2017年2月25日前将股权回购价款支付给建信资本。

2017年1月20日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信根据《股权转让及回购协议》和《股权转让及回购协议之补充协议》确定的交易价款无溢价提前回购建信资本持有润泽科技的10,000万元出资额。

2017年2月3日，天童通信向建信资本润泽科技专项资产管理计划1号和建信资本润泽科技专项资产管理计划4号分别支付5,000万元股权回购款。

根据天童通信与银华财富资本管理（北京）有限公司（以下简称“银华资本”）签署的《股权转让及回购协议》，天童通信将其持有润泽科技的10,000万元出资额转让给银华资本，银华资本应向天童通信支付转让价款10,000万元。双方约定：（1）自转让完成日起，银华资本只享有对外投资、对外举债、对外担保、关联支付、利润分配的表决权，不享有其他权利；（2）自2017年1月24日起满5年的当日或天童通信提前书面申请的日期（“回购基准日”），天童通信可向银华资本回购该等润泽科技的10,000万元出资额，回购价款无溢价，天童通信应在回购基准日的前两个工作日支付完毕。

2017年1月25日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信将其持有润泽科技的10,000万元出资额以10,000万元转让给银华资本。同日，天童通信、北京天星汇及银华资本签署《润泽科技发展有限公司章程》。

2017年2月3日，银华资本润泽科技1号专项资产管理计划向天童通信支付10,000万元股权转让款。

2017年1月25日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	39,800.00	13,800.00	实物	77.84%
			26,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	银华资本	10,000.00	10,000.00	货币	19.56%
4	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
5	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
	合计	51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（10）2019年5月，第五次股权转让

2019年5月15日，天童通信与银华资本签署《股权回购协议》，约定由于银华资本代表的银华资本润泽科技1号专项资产管理计划拟提前终止，天童通信申请以2019年5月21日为回购基准日提前回购银华资本持有的润泽科技10,000万元出资额，天童通信将于回购基准日的前两个工作日之前将回购价款10,000万元一次性支付至银华资本指定账户。

2019年5月15日，润泽科技召开股东会，决议同意天童通信根据《股权转让及回购协议》和《股权回购协议》确定的交易价款无溢价提前回购银华资本持有的润泽科技10,000万元出资额。

2019年5月21日，天童通信向银华资本润泽科技1号专项资产管理计划合计支付10,000万元股权回购款。

2019年5月22日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	天童通信	49,800.00	13,800.00	实物	97.40%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
4	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
	合计	51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（11）2020年8月，股东变更

2020年5月27日，天童通信召开股东会，决议同意对天童通信进行存续分立，分立后天童通信公司继续存续，同时新设京津冀润泽（廊坊）数字信息有限公司（以下简称“京津冀润泽”）；天童通信保留主要业务

为市政管网基础设施投资运营相关的业务及相关资产和负债，以及持有除润泽科技以外的其他公司的股权，京津冀润泽将持有润泽科技及其下属公司的股权。

2020年6月12日，天童通信在《北京晚报》刊登分立公告。

2020年8月6日，润泽科技召开股东会，决议同意北京天星汇和京津冀润泽组成新的股东会并相应修改公司章程。

2020年8月31日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股东变更完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	49,800.00	13,800.00	实物	97.40%
			36,000.00	货币	
2	北京天星汇	200.00	200.00	货币	0.39%
3	55名自然人	496.105	496.105	货币	0.97%
4	泽睿科技	635.00	635.00	货币	1.24%
合计		51,131.105	51,131.105	-	100.00%

（12）2020年11月，第六次股权转让及第四次增资

2020年10月30日，润泽科技召开股东会，决议同意：（1）京津冀润泽将其持有的润泽科技1,038.4615万元出资额以269,999,990元的价格转让给平盛安康股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“平盛安康”），将其持有的润泽科技384.6153万元出资额以99,999,978元的价格转让给天津市平安消费科技投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“平安消费”），将其持有的润泽科技1,153.8461万元出资额以299,999,986元的价格转让给厦门中金盈润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“中金盈润”），将其持有的润泽科技1,153.8461万元以299,999,986元的价格转让给启鹭（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“启鹭投资”）；（2）润泽科技增加注册资本43,849,229元，并由上海炜贯投

资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海炜贯”）以229,999,978元认缴润泽科技新增的注册资本中的8,846,153元，宁波枫文股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波枫文”）以399,999,990元认缴润泽科技新增的注册资本中的15,384,615元，合肥弘博润泽股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合肥弘博”）以500,080,000元认缴润泽科技新增的注册资本中的19,233,846元，上海森佐企业管理中心（有限合伙）（以下简称“上海森佐”）以9,999,990元认缴润泽科技新增的注册资本中的384,615元。

2020年10月30日，润泽科技、京津冀润泽及平盛安康、上海炜贯、平安消费、宁波枫文、中金盈润、启鹭投资、合肥弘博、上海森佐等相关方就上述股权转让和增资事项签署了《关于润泽科技发展有限公司之股权转让及增资协议》。

截至2020年11月6日，上海炜贯、宁波枫文、合肥弘博和上海森佐已向润泽科技缴付上述增资款。

2020年11月18日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，润泽科技实际的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	46,069.2310	13,800.0000	实物	82.98%
			32,269.2310	货币	
2	北京天星汇	200.0000	200.0000	货币	0.36%
3	55名自然人	496.1050	496.1050	货币	0.89%
4	泽睿科技	635.0000	635.0000	货币	1.14%
5	合肥弘博	1,923.3846	1,923.3846	货币	3.46%
6	宁波枫文	1,538.4615	1,538.4615	货币	2.77%
7	中金盈润	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.08%
8	启鹭投资	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.08%
9	平盛安康	1,038.4615	1,038.4615	货币	1.87%

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
10	上海炜贯	884.6153	884.6153	货币	1.59%
11	平安消费	384.6153	384.6153	货币	0.69%
12	上海森佐	38.4615	38.4615	货币	0.07%
	合计	55,516.0279	55,516.0279	-	100.00%

(13) 2020年11月, 第五次增资和出资置换

鉴于, 魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员于2015年根据当时润泽科技股东会的决议完成了496.105万元增资款的缴付, 但尚未及时办理工商变更登记手续。2020年9月, 该55名人员通过设立润和(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“润和合伙”)和润惠(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“润惠合伙”)持有上述出资。泽睿科技于2016年根据当时润泽科技股东会的决议完成了635.00万元增资款的缴付, 亦未及时办理工商变更登记手续。

2020年11月10日, 润泽科技召开股东会, 对上述历史上的增资行为予以确认, 并同意共青城润湘投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“润湘投资”)以3,485.00万元认缴新增注册资本中的697.00万元。同时, 本次股东会同意京津冀润泽以现金出资方式置换其向公司现有实缴出资中的实物出资13,800.00万元。

2020年11月10日, 润泽科技、京津冀润泽等润泽科技全体股东与泽睿科技、润和合伙、润惠合伙、润湘投资签署《关于润泽科技发展有限公司之增资协议》。

截至2020年9月29日, 润湘投资已缴付增资款3,485.00万元。润和合伙、润惠合伙应缴付的增资款已于2015年9月由魏宝增、赵秀芳、祝敬、郭美菊等55名人员缴付, 泽睿科技应缴付的增资款已于2016年1月缴付, 分别详见本节“6、2015年8月, 第二次增资”和“8、2016年1月, 第三次增资”情况所述。

2020年11月18日，廊坊经济技术开发区行政审批局向润泽科技核发《企业法人营业执照》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已于2021年4月18日出具“容诚专字[2021]241Z0007号”《验资复核报告》，确认上述13,800万元实物资产出资予以置换。

本次增资和出资置换完成后至评估基准日2021年10月31日，润泽科技的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	京津冀润泽	46,069.2310	46,069.2310	货币	81.95%
2	合肥弘博	1,923.3846	1,923.3846	货币	3.42%
3	宁波枫文	1,538.4615	1,538.4615	货币	2.74%
4	中金盈润	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.05%
5	启鹭投资	1,153.8461	1,153.8461	货币	2.05%
6	平盛安康	1,038.4615	1,038.4615	货币	1.85%
7	上海炜贯	884.6153	884.6153	货币	1.57%
8	润湘投资	697.0000	697.0000	货币	1.24%
9	泽睿科技	635.0000	635.0000	货币	1.13%
10	润和合伙	410.0000	410.0000	货币	0.73%
11	平安消费	384.6153	384.6153	货币	0.68%
12	北京天星汇	200.0000	200.0000	货币	0.36%
13	润惠合伙	86.1050	86.1050	货币	0.15%
14	上海森佐	38.4615	38.4615	货币	0.07%
合计		56,213.0279	56,213.0279	-	100.00%

3. 主营业务概况

润泽科技自成立以来，始终专注于开发及运营超大规模、高等级、高效高性能数据中心集群，是一家国内领先的数据中心整体解决方案提供商。润泽科技致力于通过领先的数据中心关键基础设施设计方案、强大的项目开发管理实力以及专业运维团队体系为用户提供稳定、安全、可靠、持续扩容能力的数据中心运营环境。润泽科技拥有高等级数据中

心规划设计、建设运营能力，通过国际数据中心认证评级权威机构 UPTIME INSTITUTE的 UPTIME Tier IV (T4级，即数据中心的最高级别) 设计认证、UPTIME AOS (运维操作专家) 认证，并取得了全球首个园区级数据中心 UPTIME M&O 认证，已形成行业领先的超大规模数据中心产业综合服务能力。

目前润泽科技在廊坊建设运营的润泽（廊坊）国际信息港数据中心集群，规模位居全国前列，并在长三角、大湾区、成渝经济圈等核心城市群布局超大规模数据中心产业园区，相关项目正在规划建设中。与中国电信、中国联通等基础电信运营商通过长期合作建立了良好的业务关系，为其提供数据中心整体解决方案；入驻终端客户主要为大型互联网公司，为其关键数据业务提供高质量的运维服务，满足终端用户对于快速部署及可扩展性方面的动态需求。

4. 近年资产、财务及经营状况

财务状况和经营业绩概况表（合并）

金额单位：人民币万元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	492,633.59	624,783.02	919,283.06	1,008,751.32
负债	484,307.82	602,684.56	733,773.79	763,032.64
净资产	8,325.77	22,098.46	185,509.28	245,718.68
项 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-10月
营业收入	62,848.55	98,881.65	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,425.57	51,104.29	65,291.29	76,422.53
营业利润	-5,053.91	12,612.29	33,272.45	69,460.52
利润总额	-5,200.61	12,607.00	33,211.12	69,323.49
净利润	-5,200.61	12,416.55	26,416.35	59,087.94

财务状况和经营业绩概况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	493,939.44	624,303.37	907,827.07	966,006.97
负债	483,919.92	602,967.39	723,732.92	722,563.91
净资产	10,019.52	21,335.98	184,094.15	243,443.06
项 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-10月
营业收入	62,820.40	98,876.97	139,356.15	167,077.44
营业成本	39,404.44	51,098.77	65,291.29	76,422.53
营业利润	-2,963.25	15,517.53	33,702.64	69,667.53
利润总额	-3,084.96	15,512.38	33,641.31	69,560.51
净利润	-3,084.96	15,321.93	26,863.70	59,367.45

注：上述数据摘自润泽科技会计报表，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021]241Z0001号、容诚审字[2021]230Z4226号无保留意见的审计报告。

5. 下属公司情况

截至评估基准日，润泽科技拥有10家全资/控股子公司、4家参股子公司、1家分公司。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	备注
1	广东润惠科技发展有限公司	2020年4月	100.00%	直接持股
2	惠州润信科技发展有限公司	2020年6月	65.00%	直接持股
3	广州广润信息科技有限公司	2016年5月	100.00%	直接持股
3-1	广州城投润泽科技有限公司	2016年8月	49.00%	间接持股， 为广润信息 科技有限公司 持股比例
3-2	广州城投大数据投资合伙企业（有限合伙）	2016年8月	2.00%	
4	江苏润泽信息科技有限公司	2019年9月	100.00%	直接持股
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020年4月	65.00%	直接持股
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020年6月	65.00%	直接持股
7	润友科技发展（上海）有限公司	2020年6月	100.00%	直接持股
8	兰州润融科技发展有限公司	2020年12月	100.00%	直接持股
9	润泽文安信息科技有限公司	2021年3月	100.00%	直接持股

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	备注
10	润悦（龙门）科技发展有限公司	2021年4月	65.00%	直接持股
11	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	2019年7月	6.5625%	直接持股
12	廊坊市城郊农村信用合作联社	2016年12月	6.1021%	直接持股

(1) 广东润惠科技发展有限公司

名称：广东润惠科技发展有限公司

统一社会信用代码：91440608MA54JTWU13

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：佛山市高明区荷城街道丹霞路89号鸿盛大厦701-707商铺

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月22日

营业期限：2020年4月22日至无固定期限

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；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 2021年10月31日,股东及持股情况如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	7,062.56	20,896.56
负债	8.78	11,056.15
净资产	7,053.79	9,840.41
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-46.21	-113.38
净利润	-46.21	-113.38

(2) 惠州润信科技发展有限公司

名称:惠州润信科技发展有限公司

统一社会信用代码:91441323MA54U3RW5J

类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

住所:惠东县平山泰园工业城1栋12-13号(银基北门对面)二楼

法定代表人:祝敬

注册资本:20,000.00万元人民币

成立日期:2020年6月15日

营业期限:2020年6月15日至无固定期限

经营范围:数据中心(IDC)、IT产业研发;信息增值服务;提供网络管道推广服务;互联网接入及相关服务;互联网信息服务;信息系统

集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；通信设备制造、计算机软硬件及外围设备制造；许可项目：计算机系统服务等；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	13,000.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理 中心（有限合伙）	7,000.00	-	35.00%
合计		20,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	8,591.76	19,713.73
负债	8,600.00	19,870.30
净资产	-8.24	-156.57
项 目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-8.24	-148.33
净利润	-8.24	-148.33

（3）广州广润信息科技有限公司

名称：广州广润信息科技有限公司

统一社会信用代码：91440115MA59D2YW9B

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市南沙区丰泽东路106号（自编1号楼）X1301-H959（仅限办公用途）（JM）

法定代表人：祝敬

注册资本：2,000.00万元人民币

成立日期：2016年5月24日

营业期限：2016年5月24日至 2066年5月23日

经营范围：软件开发;信息系统集成服务;计算机房维护服务;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;通信技术研究开发、技术服务;计算机网络系统工程服务;计算机技术开发、技术服务;计算机房设计服务;计算机零配件批发;计算机零配件零售;网络技术的研究、开发;物联网技术研究开发;集成电路设计。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	2,000.00	1,900.00	100.00%
	合计	2,000.00	1,900.00	100.00%

近年资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	1,807.65	1,797.40	1,778.53
负债	5.17	5.01	6.32
净资产	1,802.48	1,792.39	1,772.21
项目	2019年度	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-	-
利润总额	-12.25	-10.09	-20.18
净利润	-12.25	-10.09	-20.18

（4）江苏润泽信息科技有限公司

名称：江苏润泽信息科技有限公司

统一社会信用代码：91320691MA2028BG4W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南通市开发区星湖大道1692号21（22）幢14072室

法定代表人：范敏

注册资本：80,000.00万元人民币

成立日期：2019年9月9日

营业期限：2019年9月9日至2069年9月8日

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；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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；货物进出口；技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	80,000.00	-	100.00%
	合计	80,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	0.01	0.13
负债	-4.39	4.50
净资产	-4.38	-4.37
项 目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-4.38	0.01
净利润	-4.38	0.01

（5）浙江泽悦信息科技有限公司

名称：浙江泽悦信息科技有限公司

统一社会信用代码：91330482MA2D02CF7A

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：浙江省嘉兴市平湖市新埭镇创新路139号内第6幢107室

法定代表人：李笠

注册资本：50,000.00万元人民币

成立日期：2020年4月29日

营业期限：2020年4月29日至无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理和存储支持服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修(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；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴出资额(万元)	实缴比例
1	润泽科技	32,500.00	65.00%	20,200.00	90.99%
2	上海泽风信息科技有限公司(有限合伙)	17,500.00	35.00%	2,000.00	9.01%
合计		50,000.00	100.00%	22,200.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	20,897.53	73,846.93
负债	1,810.24	51,921.80
净资产	19,087.29	21,925.13
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-112.71	-162.16
净利润	-112.71	-162.16

(6) 重庆润泽智慧大数据有限公司

名称：重庆润泽智慧大数据有限公司

统一社会信用代码：91500107MA60YMC93E

类型：有限责任公司

住所：重庆市九龙坡区铜陶北路113号3幢

法定代表人：李笠

注册资本：30,000万元人民币

成立日期：2020年6月9日

营业期限：2020年6月9日至无固定期限

经营范围：许可项目：互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：互联网数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络技术服务；数据处理和存储支持服务；大数据服务；通信设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；计算机系统服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
1	润泽科技	19,500.00	65.00%	9,900.00	90.00%
2	润兆科技发展（廊坊）有限公司	10,500.00	35.00%	1,100.00	10.00%
合计		30,000.00	100.00%	11,000.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	29,219.65	36,449.10
负债	18,537.16	25,828.79
净资产	10,682.50	10,620.31
项目	2020年度	2021年1-10月
营业收入	-	-
利润总额	-317.50	-62.19
净利润	-317.50	-62.19

(7) 润友科技发展(上海)有限公司

名称: 润友科技发展(上海)有限公司

统一社会信用代码: 91310000MA1H334H3F

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼

法定代表人: 周超男

注册资本: 10,000.00万元人民币

成立日期: 2020年6月5日

营业期限: 2020年6月5日至2050年6月4日

经营范围: 一般项目: 从事互联网科技、计算机科技、信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让; 数据处理和存储支持服务; 软件开发; 信息系统集成服务; 信息技术咨询服务; 计算机软硬件及辅助设备批发。(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: 基础电信业务; 第一类增值电信业务; 第二类增值电信业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

截至评估基准日 2021年10月31日, 股东及持股情况如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	5,300.00	100.00%
	合计	10,000.00	5,300.00	100.00%

资产、财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	6,070.66	6,307.26
负债	1,003.14	1,052.69
净资产	5,067.52	5,254.56

项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-32.48	-12.95
净利润	-32.48	-12.95

(8) 兰州润融科技发展有限公司

名称：兰州润融科技发展有限公司

统一社会信用代码：91620100MA72P6D4X2

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省兰州市兰州新区中川街1号产业孵化大厦1420室

法定代表人：祝敬

注册资本：5,000.00万元人民币

成立日期：2020年12月4日

营业期限：2020年12月4日至无固定期限

经营范围：其他科技推广服务；信息技术咨询服务；其他未列明信息技术服务；互联网接入及相关服务；信息系统集成和物联网技术服务；互联网信息服务；信息处理和存储支持服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	5,000.00	1,980.00	100.00%
	合计	5,000.00	1,980.00	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
总资产	3,392.00	5,392.51
负债	3,242.00	3,427.71
净资产	150.00	1,964.80

项 目	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业收入	-	-
利润总额	-	-15.20
净利润	-	-15.20

(9) 润泽文安信息科技有限公司

名称：润泽文安信息科技有限公司

统一社会信用代码：91131026MA0G70QU0F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：河北省廊坊市文安县迎宾道迎宾花园底商

法定代表人：李笠

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年3月31日

营业期限：2021年3月31日至2071年3月30日

经营范围：数据中心（IDC）、IT产品研发；提供网络管道推广服务；互联网接入及相关服务；互联网信息服务；信息系统集成服务；信息技术管理咨询服务；数据处理和存储服务；销售：计算机软件及辅助设备、电气设备、电子产品；物业服务。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	10,000.00	-	100.00%
	合计	10,000.00	-	100.00%

截至评估基准日，润泽文安信息科技有限公司尚未实缴出资，未实际开展经营活动，故无财务数据。

(10) 润悦（龙门）科技发展有限公司

名称：润悦（龙门）科技发展有限公司

统一社会信用代码：91441324MA56BFRY2R

类型：其他有限责任公司

住所：龙门县惠州产业转移工业园办公楼551号

法定代表人：祝敬

注册资本：10,000.00万元人民币

成立日期：2021年4月26日

营业期限：2021年4月26日至无固定期限

经营范围：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；大数据服务；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机系统服务；互联网信息服务；互联网数据服务；云计算装备技术服务；工业互联网数据服务；网络技术服务；软件外包服务；网络与信息安全软件开发；集成电路设计；智能控制系统集成；信息技术咨询服务；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造。（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）

截至评估基准日 2021年10月31日，股东及持股情况如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	润泽科技	6,500.00	-	65.00%
2	珠海天任天财投资管理中心（有限合伙）	3,500.00	-	35.00%
合计		10,000.00	-	100.00%

资产、财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年10月31日
总资产	7,104.15
负债	7,104.36
净资产	-0.22
项目	2021年1-10月

营业收入	-
利润总额	-0.22
净利润	-0.22

除以上10家全资/控股子公司外，润泽科技持有中科亿海微电子科技有限公司（苏州）有限公司6.5625%的股权、廊坊市城郊农村信用合作联社6.1021%的股权；控股子公司广州广润信息科技有限公司持有广州城投润泽科技有限公司49.00%的股权、广州城投大数据投资合伙企业（有限合伙）2.00%的股权。另外设有润泽科技发展有限公司北京分公司。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日，委托人普丽盛与被评估单位润泽科技无产权关系，普丽盛拟资产置换、发行股份购买润泽科技股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

二、 评估目的

普丽盛拟资产置换、发行股份购买资产，中水致远资产评估有限公司接受普丽盛的委托，对该经济行为所涉及的润泽科技股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经普丽盛第三届董事会第二十九次会议审议通过、润泽科技发展有限公司股东会审议通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和范围

评估对象是润泽科技股东全部权益价值，评估范围是因上述评估对象而涉及的润泽科技经审计后申报的全部资产和负债。包括：流动资产、非流动资产（债权投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产）、流动负债及非流动负债。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	271,791.62
非流动资产	694,215.36
其中：债权投资	7,000.00
长期股权投资	50,379.53
固定资产	491,504.20
在建工程	127,819.76
使用权资产	450.74
无形资产	11,838.92
递延所得税资产	2,731.35
其他非流动资产	2,490.87
资产总额	966,006.97
流动负债	160,662.72
非流动负债	561,901.19
负债总额	722,563.91
净资产（所有者权益）	243,443.06

以上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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对相关会计报表进行了审计，并出具了容诚审字[2021] 230Z4226号无保留意见的审计报告。

（二）主要实物资产情况

纳入评估范围内的实物资产主要包括房屋建（构）筑物、设备、在建工程等。

1. 房屋建（构）筑物类资产

委托评估的房屋主要为 7 栋钢混结构的数据中心，申报总建筑面积

为 286,514.81 平方米，每栋房屋主要由单体土建工程、模组及内装修工程部分组成；构筑物主要是室外道路、地坪、围墙、变电站等，主要为砼、混合等结构类型。房屋建（构）筑物主要位于廊坊开发区楼庄路东、梨园路西侧、滨河路南侧。

其中部分房屋办理了产权证，具体如下：

序号	证书编号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	他项权利
1	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0000248 号	廊坊开发区梨园路 2 号 4 幢	数据中心	43,000.06	抵押
2	廊坊市房权证廊开字第 H6011 号	廊坊开发区梨园路 2 号 1 幢	数据中心	40,669.83	抵押
3	廊坊市房权证廊开字第 H6454 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 101 室	数据中心	9,297.76	抵押
4	廊坊市房权证廊开字第 H6455 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 102 室	数据中心	9,297.76	抵押
5	廊坊市房权证廊开字第 H6458 号	廊坊开发区梨园路 2 号 2 幢 1 单元 105 室	数据中心	3,359.23	抵押
6	冀(2019)廊坊开发区不动产权第 0005875 号	廊坊开发区滨河路南梨园路西 2 幢 1 单元 104 室	数据中心	9,297.21	抵押
7	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0002088 号	廊坊开发区梨园路 2 号 5 幢 (A-6 数据中心)	数据中心	40,523.88	抵押
8	冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0002664 号	廊坊开发区梨园路 2 号 6 幢	数据中心	40,523.88	抵押
合计				195,969.61	-

2. 设备类资产

润泽科技设备类资产包括机器设备、车辆、电子及其他设备等。机器设备主要有：柴油发电机组、高压离心机组、冷却塔、机房专用空调、蓄冷罐、变配电设备等。分布于润泽科技的各数据中心，目前总体状况、维护保养较好，工作环境较洁净。

车辆主要为经营办公用小客车及生产用货车。

电子及其他设备主要为生产办公用电脑、空调、打印机、投影仪及办公家具等。主要分布在各办公场所，设备保养较好，使用状态良好。

3. 在建工程

在建工程主要为润泽科技在建的位于廊坊开发区的 A8、A9、A10、

A11、A12 共 5 幢数据中心，规划建筑面积 212,177.96 平方米，设计机柜 30,000 个，以及部分零星工程及在安装设备。

（三）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额为 503,795,255.81 元，减值准备 0.00 元，账面价值为 503,795,255.81 元，系对 11 家单位的投资。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）
1	广东润惠科技发展有限公司	2020 年 4 月	100.00%	100,000,000.00
2	惠州润惠科技发展有限公司	2020 年 6 月	65.00%	-
3	广州广润信息科技有限公司	2016 年 5 月	100.00%	19,000,000.00
4	江苏润泽信息科技有限公司	2019 年 9 月	100.00%	-
5	浙江泽悦信息科技有限公司	2020 年 4 月	65.00%	202,000,000.00
6	重庆润泽智慧大数据有限公司	2020 年 6 月	65.00%	99,000,000.00
7	润友科技发展（上海）有限公司	2020 年 6 月	100.00%	53,000,000.00
8	兰州润融科技发展有限公司	2020 年 12 月	100.00%	19,800,000.00
9	润泽文安信息科技有限公司	2021 年 3 月	100.00%	-
10	润悦（龙门）科技发展有限公司	2021 年 4 月	65.00%	-
11	中科亿海微电子科技（苏州）有限公司	2019 年 7 月	6.5625%	10,995,255.81
合计				503,795,255.81
减：长期股权投资减值准备				-
长期股权投资账面净值				503,795,255.81

（四）润泽科技申报的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 润泽科技申报的账面无形资产

（1）土地使用权

序号	产权证号	坐落	面积（m ² ）	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
1	冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000248 号	廊坊开发区梨园路 2 号 4 幢	21,831.30	出让	科研用地	2063.11.6	抵押
2	冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000244 号	廊坊开发区滨河南路南侧	21,577.01	出让	科研用地	2063.11.6	-
3	冀（2021）廊坊开发区不动产权第	廊坊开发区滨河南路南侧	16,591.72	出让	科研用地	2063.11.6	抵押

序号	产权证号	坐落	面积 (m ²)	土地类型	土地用途	终止日期	他项权利
	0000246 号						
4	廊开国用 (2011) 第 065 号	廊坊开发区梨园路 路西、楼庄路东	30,928.40	出让	科研 设计用地	2060.03.11	抵押
5	廊开国用 (2016) 第 00054 号	廊坊开发区梨园路 路西	10,127.46	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
6	廊开国用 (2016) 第 00051 号	廊坊开发区梨园路 路西	4,402.34	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
7	廊开国用 (2016) 第 00053 号	廊坊开发区梨园路 路西	1,483.66	出让	科教 用地	2060.03.11	抵押
8	冀 (2019) 廊坊开 发区不动产权第 0005875 号	廊坊开发区滨河 路南梨园路路西 2 幢 1 单元 104 室	3,049.64	出让	科研 用地	2060.03.11	抵押
9	冀 (2019) 廊坊开 发区不动产权第 0005872 号	廊坊开发区滨河 路南梨园路路西	15,644.81	出让	科研 用地	2060.03.11	-
10	冀 (2021) 廊坊开 发区不动产权第 0002664 号	廊坊开发区梨园 路 2 号 6 幢	36,310.27	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
11	冀 (2021) 廊坊开 发区不动产权第 0002088 号	廊坊开发区梨园 路 2 号 5 幢 (A-6 数据中心)	24,799.17	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
12	冀 (2017) 廊坊开 发区不动产权第 0008973 号	廊坊开发区楼庄 路东	17,871.70	出让	科教 用地	2067.03.15	抵押
13	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003734 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	14,338.80	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
14	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003742 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	24,917.60	出让	科研 用地	2069.04.08	-
15	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003725 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	21,950.30	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
16	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003735 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	25,277.20	出让	科研 用地	2069.04.08	抵押
17	冀 (2020) 廊坊开 发区不动产权第 0003743 号	廊坊开发区梨园 路西侧、四号路 北侧	12,762.30	出让	科研 用地	2069.04.08	-
合计			303,863.68				-

(2) 其他无形资产

润泽科技账面记录的其他无形资产主要为外购的应用软件，主要有固定资产管理软件、神州数码软件、财务管理软件、广联达工程造价软

件、防火墙等。

2. 企业申报的账外无形资产

企业申报的账外无形资产包括专利申请、作品著作权、软件著作权、以及商标权。详细情况如下：

(1) 专利申请

截至评估基准日，润泽科技正在申请的专利共计4项，具体情况如下：

序号	申请人	专利名称	申请号	申请日	专利类别	申请阶段
1	润泽科技	一种大数据清洗方法	201710622180.0	2017.07.27	发明	等待实审提案
2	润泽科技	一种大数据虚拟化操作方法	201710622208.0	2017.07.27	发明	等待实审提案
3	润泽科技	一种医疗大数据监控系统	201710438475.2	2017.06.12	发明	等待实审提案
4	润泽科技	大数据在3D打印技术中的应用方法	201710438777.X	2017.06.12	发明	等待实审提案

(2) 著作权

截至评估基准日，润泽科技拥有作品著作权1项，软件著作权19项，具体情况如下：

①作品著作权

序号	作品名称	登记号	首次发表日期	登记日期	作品类别
1	新型一体化数据中心布局	国作登字-2020-K-01117989	2020.03.26	2020.09.08	图形



②软件著作权


序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	权利范围
1	润泽 IDC 全方位云化异地设备云端端口开发平台 V1.0	2019SR1417668	2017.09.28	2019.12.24	全部权利
2	润泽 IDC 基于水位流量监测系统 V1.0	2019SR1419135	2018.12.30	2019.12.24	全部权利
3	润泽 IDC 温湿度监测数据实时上传云平台 V1.0	2019SR1417907	2017.03.20	2019.12.24	全部权利
4	润泽 IDC 基于 NFC 技术的机房巡更管理系统 V1.0	2019SR1417763	2019.03.30	2019.12.24	全部权利
5	润泽 IDC 备用电源自动投入的智能控制系统 V1.0	2019SR1417770	2018.06.30	2019.12.24	全部权利

序号	软件名称	登记号	发布日期	登记日期	权利范围
6	润泽软件跨地区的数据通讯网络平台 V1.0	2019SR1417938	2019.12.10	2019.12.24	全部权利
7	润泽开源的持续集成和持续交付系统 V1.0	2019SR1417921	2019.12.10	2019.12.24	全部权利
8	润泽 IDC 综合监控报警联网平台 V1.0	2019SR1417900	2017.12.31	2019.12.24	全部权利
9	润泽混合云管理系统 V1.0	2019SR1417912	2019.09.15	2019.12.24	全部权利
10	润泽 IDC 安全管理系统 V1.0	2019SR1417776	2019.06.30	2019.12.24	全部权利
11	参数序列化基础模块软件 V1.0	2018SR104243	2016.04.20	2018.02.09	全部权利
12	文件信使通讯软件 V1.0	2018SR029927	2017.03.14	2018.01.12	全部权利
13	通用服务管理和配置系统软件 V1.0	2018SR029930	2016.04.20	2018.01.12	全部权利
14	润泽 IDC 机房网络监控系统 V1.0	2017SR445092	未发表	2017.08.14	全部权利
15	云计算数据中心业务分析平台 V1.0	2017SR445064	未发表	2017.08.14	全部权利
16	云计算管理平台系统 V1.0	2017SR445070	未发表	2017.08.14	全部权利
17	润泽云备份中心系统 V1.0	2017SR444798	未发表	2017.08.14	全部权利
18	网络高速接入软件 V1.0	2017SR445078	未发表	2017.08.14	全部权利
19	润泽 IDC 机房流量统计监控平台 V1.0	2017SR445083	未发表	2017.08.14	全部权利

(3) 商标

截至评估基准日，润泽科技拥有3项商标权，具体情况如下：

序号	商标标识	注册分类	商品/服务	注册证号	使用权期限
1		42	研究与开发(替他人); 科研项目研究; 托管计算机站(网站); 替他人创建和维护网站; 计算机租赁; 计算机程序和数据的转换(非有形转换); 计算机软件出租; 计算机软件设计; 计算机软件维护	8318220	2011.06.28 至 2031.06.27
2		36	住房代理; 住所(公寓); 公寓出租; 公寓管理; 办公室(不动产)出租; 不动产出租; 不动产管理; 不动产评估; 不动产经纪	8318219	2011.07.28 至 2031.07.27

3		38	提供与全球计算机网络的电讯联接服务；提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)；信息传送设备的出租；信息传输设备出租；光纤通讯；电讯路由节点服务；电讯设备出租；计算机辅助信息与图像传输；电子信件；电子邮件	8318217	2011.08.07 至 2031.08.06
---	---	----	---	---------	-------------------------------

(四) 利用专家工作

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）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2021] 230Z4226号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2021年10月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托人综合考虑相关因素确定的。

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. 普丽盛《第三届董事会第二十九次会议决议》；
2. 润泽科技发展有限公司《股东会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修正，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，2020 年 3 月 1 日起施行）；

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决定修改）；

5. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国专利法》（1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

7. 《中华人民共和国著作权法》（2012 年 3 月第三次修正）；

8. 《计算机软件保护条例》（2013 年 1 月 16 日国务院第 231 次常务会议通过修订，2013 年 3 月 1 日起施行）；

9.《计算机软件著作权登记办法》(中华人民共和国国家版权局令第1号,2002年2月20日起实行);

10.《中华人民共和国商标法》(1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正);

11.《上市公司重大资产重组管理办法》(2019年10月18日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2020年3月20日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正);

12.《中华人民共和国车辆购置税法》(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七次会议于2018年12月29日通过);

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,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通过);

14.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,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修正);

15.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);

16.《企业会计准则》和其他相关会计制度;

17.其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
19. 参照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
20. 参考《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

（四）资产权属依据

1. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
2. 房产证、土地证、不动产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 专利申请书、著作权登记证书、商标注册证；
5. 重要资产购置合同或凭证；

6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率;
3. 机械工业出版社出版的《2021年机电产品价格信息数据库查询系统》;
4. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数;
5. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;
6. 当地机电产品市场行情;
7. 《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);
8. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012);
9. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012);
10. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012);
11. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012);
12. 评估对象所在地评估基准日建设工程材料市场价格信息;
13. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》;
14. 评估对象所在地同类用途土地交易市场价格信息;
15. 评估基准日及以前年度的财务报表及财务明细账;
16. 企业提供的收入、成本、费用分析及未来收益预测资料;
17. 企业的财务会计核算制度;
18. 现行的国家和地方税收政策和规定;

19. 同花顺 iFinD 软件查询的 A 股上市公司的有关资料；

20. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；

21. 资产评估专业人员收集的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2021]230Z4226 号无保留意见审计报告；

2. 企业提供的资产清单和评估申报表；

3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；

4. 其他有关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。根据本次被评估单位特征，经查询同行业的国内上市公司，在业务类型、经营模式、资产规模、经营业绩等多个因素方面与被评估单位相匹配的个体较少；近期产权交易市场涉及类似行业、同等规模的股权交易较少，以及考虑到我国目前的产权市场发展状况及市场信息条件的限制，相关案例的详细财务数据、交易背景等信息从公开正常渠道获取较为困难，各项可比因素对于企业价值的影响难以合理量化。因此，本次评估未采用市场法。

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，合理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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

综上，结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

（三）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点；对银行存款和其他货币资金查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于库存现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面值确认为评估值。

（2）应收款项

对于应收款项（应收账款、其他应收款），资产评估专业人员根据每

笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收账款的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

（3）其他流动资产

为待抵扣进项税及预付费用，资产评估专业人员查阅了会计报表、明细账对账面价值进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

2. 关于债权投资的评估

债权投资为对参股公司的投资，持股比例较小。取得参股公司历史年度和基准日审计报告分析，按基准日净资产乘以润泽科技的持股比例得出债权投资的评估值。

3. 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资的评估，资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了核查，以确定长期投资的真实性和完整性。

（1）对尚未实缴出资，未实际开展经营活动，没有财务数据的公司，评估值为零。

（2）对于中科亿海微电子科技（苏州）有限公司，取得基准日财务报表及近期股权转让等资料进行分析，其投资时间较短，持股比例较小，

以投资额的账面值确认为评估值。

(3) 其他被投资单位由于成立时间均较短、经营规模较小、未来收益及经营风险难以合理量化，本次采用资产基础法进行整体评估。以被投资单位评估后的股东全部权益价值乘以润泽科技对其持股比例后确定该项长期股权投资的评估值。公式为：

评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

对于评估基准日股东实际出资比例与认缴出资比例不一致的长期股权投资单位，在分析核实公司章程规定的基础上，按照以下公式计算，以认缴股权比例确定股权比例的股东部分权益价值：

股东部分权益价值=(股权全部权益+全体股东认缴但未出资金额)
×部分股权比例-该部分股权所对应的认缴未出资金额

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

4. 关于固定资产——房屋建筑物类的评估

房屋建筑物类资产的评估方法主要有市场比较法、收益法、重置成本法。

对于委评生产性房屋建筑物，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

房屋建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
或 评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本等部分构成。在计算含税重置成本基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置成本。计算公式如下：

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据委评建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

A、预（决）算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后依据评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并结合当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。

B、类比法：选取与被评估房屋建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似房屋建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估房屋建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评房屋建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照房屋建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，按照评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。资金成本计算公式如下：

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

④待抵扣增值税

待抵扣增值税 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期及其他费用 - 建设单位管理费) / 1.06 × 6%

(2) 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据房屋建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②观察法

观察法是对委评房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断委评房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

5. 关于固定资产——设备类的评估

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值

①机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、基础及安装调试费、其他必要合理费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价，即

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+应分摊的其他必要合理费用+资金成本-可抵扣增值税

A、设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：**a.**通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；**b.**通过查询《2020年国内机电产品价格信息查询系统》等数据库报价资料取得；**c.**通过工业品出厂价格指数调整取得；**d.**对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

B、运杂费的确定

设备运杂费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，

综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

设备国内运杂费=设备购置价（含税价）×设备运杂费率

C、安装调试费的确定

设备安装调试费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

基础及安装调试费=设备购置价（含税价）×安装费率

D、应分摊的其他必要合理费用的确定

其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费等费用，根据相关文件结合企业生产规模测算设备中应分摊的其他合理费用。

E、资金成本的确定

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础及安装调试费和工程建设其他费用之和，根据合理建设工期和评估基准日前当月相应期限 LPR 加社会平均加点数值合计数据作为贷款利率计算确定，并假设资金均匀投入。

资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+基础及安装调试费+工程建设其他费用）×贷款利率×合理建设工期×1/2

本次评估中对于制造安装较为简单的设备，不考虑工程建设其他费用及资金成本。

F、可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.13×13%+（运杂费+基础及安装费）/1.09×9%+（工程建设其他费用-建设单位管理费）/1.06×6%

②车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税

车辆购置税：为车辆不含税价的 10%。

③办公电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置全价=购置价（含税）-可抵扣增值税

（2）设备成新率的确定

①机器设备成新率的确定

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0 为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K1—K7 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

②车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、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，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

理论成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定, 再综合考虑现场观察情况, 确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆, 本次评估则按行驶里程计算其成新率, 再综合考虑现场勘察情况, 确定最终综合成新率。

③电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

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

④逾龄设备成新率

对于使用年限超过经济耐用年限, 又能基本上正常使用的设备, 综合考虑其评估基准日使用情况确定最终综合成新率。

6. 关于在建工程的评估

资产评估专业人员核查相关会计账簿记录、合同、发票等资料, 进行现场勘察, 观察其形象进度, 了解预计完工时间等情况。了解在建工程是否真实存在, 是否存在实体性、功能性贬值等情形。

经核实, 在建工程均为正常施工且尚未完工的项目, 其账面支出金额包括工程建安造价、前期及其他费用、设备购置费、资金成本等费用。其账面支出金额较为合理、依据较为充分, 市场价格变化不大, 不存在实体性、功能性贬值, 本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面值确定评估值。

7. 关于使用权资产的评估

使用权资产是承租数据产业综合体用于办公在剩余租期内的租赁

费。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

8. 关于无形资产——土地使用权的评估

委评宗地所处区域土地市场较完善，类似土地交易案例较多，因此可选用市场比较法进行评估。委评宗地的性质为科研用地，该区域有近年来的征地案例和征地补偿标准可参考，故可采用成本逼近法进行评估。综上，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

(1) 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评土地评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格;

区域因素修正系数C用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异;

个别因素修正系数D用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为:

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区位及个别因素修正系数)

9. 关于无形资产——其他无形资产的评估

纳入评估范围内的无形资产——其他无形资产由外购的应用软件、账面未记录的专利申请、作品著作权、软件著作权以及商标权等组成。

(1) 外购的应用软件

资产评估专业人员通过查阅发票等资料,检查有关账册及相关会计凭证,并分析账面无形资产的摊销是否合理。资产评估专业人员首先通过对公司整体收益状况分析,认为其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊余额基本匹配,本次评估按账面摊余额评估值。

(2) 商标权

根据委估商标的使用情况及权利状态,本次采用重置成本法评估。委估商标在目前状态下不存在贬值或损耗,因此以各单项商标评估基准日重新取得商标的各项成本进行累加金额作为待估商标的评估值。

(3) 专利申请、作品著作权、软件著作权

本次评估对于对润泽科技开发及运营数据中心发挥作用的专利申请、作品著作权、软件著作权作为技术类无形资产组采用收益法进行评估。

无形资产收益法评估是指分析评估对象预期未来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。具体分为如下四个步骤：

①确定技术类无形资产组的经济寿命期，即委估技术类无形资产组剩余可带来超额收益的时间；

②分析技术类无形资产组应用于产品或业务方式，确定技术类无形资产组在销售收入或现金流当中的比率，即技术类无形资产组对应的销售收入，并确定委估技术类无形资产组销售收入或现金流的贡献的比例；

③采用适当折现率将委估技术类无形资产组产生的销售收入或现金流按剩余收益年限折成现值；

④将剩余经济寿命期内现金流现值相加，确定委估技术类无形资产组的市场价值。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：P：技术类无形资产组评估值；

t：计算的年次；

k：技术类无形资产组收入分成率；

i：所选取的折现率；

R_t：未来第t年技术类无形资产组当年收益额；

n：技术类无形资产组收益期。

10. 关于递延所得税资产的评估

资产评估专业人员核查递延所得税资产形成是否符合税法有关规

定，查阅了相关政策和原始凭证，核对账、表金额，核查了递延所得税资产的产生基础及过程。对递延所得税资产，以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

11. 其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为企业预付工程设备款。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按账面值确定评估值。

12. 关于负债的评估

对评估范围内的负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（四）收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

1. 关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预

测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

2. 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

3. 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中： E：为评估对象目标股权价值；

D：为评估对象目标债权价值；

Re：为股权期望报酬率；

Rd：为债权期望报酬率；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf：无风险利率；

β ：股权系统性风险调整系数；

$R_m - R_f$: 市场风险溢价;

α : 企业特定风险调整系数。

4. 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2021年11月1日至2025年12月31日，共计4年1期，在此阶段根据润泽科技的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2026年1月1日至永续经营，在此阶段润泽科技均按保持2025年预测的稳定收益水平考虑。

5. 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P：企业股东全部权益价值评估值；

A_i ：详细预测期的企业自由现金流量；

A：详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R：折现率；

n：详细预测期；

B：企业评估基准日付息债务的现值；

OE：企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(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. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐

项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 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，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯及分析资料等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、函证、复核等；
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业经营各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评

估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、 评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持

续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

2. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

6. 被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行，被评估单位在未来经营期内管理层尽职，核心成员稳定，并继续保持现有的经营管理模式。

7. 假设润泽科技生产经营所需电力供应充足稳定。

8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

9. 润泽科技能够按照国家有关规定持续获得高新技术企业认定，并持续享有高新技术企业15%所得税税率及研发费用税前加计扣除的优惠政策。

10. 假设润泽科技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。

11. 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

12. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

13. 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十、 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，对润泽科技的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2021年10月31日持续经营前提下，润泽科技经审计后的账面资产总额为966,006.97万元，负债总额为722,563.91万元，净资产（所有者权益）为243,443.06万元。

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的润泽科技资产总额为1,004,674.99万元，负债总额为722,563.91万元，股东全部权益（净资产）为282,111.08万元，评估增值38,668.02万元，增值率15.88%。

资产评估结果汇总表

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	271,791.62	271,791.62	-	-
2	非流动资产	694,215.36	732,883.37	38,668.01	5.57
3	其中：债权投资	7,000.00	12,201.25	5,201.25	74.30
4	长期股权投资	50,379.53	51,177.47	797.94	1.58
5	固定资产	491,504.20	493,680.20	2,176.00	0.44
6	在建工程	127,819.76	127,819.76	-	-
7	使用权资产	450.74	450.74	-	-
8	无形资产	11,838.92	42,331.74	30,492.82	257.56
9	递延所得税资产	2,731.35	2,731.35	-	-
10	其他非流动资产	2,490.87	2,490.87	-	-
11	资产总额	966,006.97	1,004,674.99	38,668.02	4.00
12	流动负债	160,662.72	160,662.72	-	-
13	非流动负债	561,901.19	561,901.19	-	-
14	负债总额	722,563.91	722,563.91	-	-
15	净资产（所有者权益）	243,443.06	282,111.08	38,668.02	15.88

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后润泽科技股东全部权益评估值为 1,652,800.00 万元人民币整。与账面净资产（所有者权益）243,443.06 万元相比评估增值 1,409,356.94 万元，增值率 578.95%。

（三）两种方法评估结果分析

采用资产基础法和收益法得到润泽科技于评估基准日的股东全部权益的市场价值分别为 282,111.08 万元和 1,652,800.00 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 1,370,688.92 万元。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法从企业未来的盈利能力角度考虑，关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、客户资源、发展规划、经营能力等多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。

润泽科技主营数据中心业务，所处行业为国家“新基建”划分范围，受国家政策支持。润泽科技目前已建成投产 7 栋数据中心，根据市场及客户需求，在建或规划的新数据中心将逐步建成投入使用。其数据中心的规划分布符合国家加快构建全国一体化大数据中心协同创新体系指导意见的要求，符合引导数据中心集群化发展的思路，其数据中心集群具有规模化、集约化、可拓展性、稀缺性等特点。经过多年发展，润泽科技与主要客户建立了良好的合作关系，积累了丰富的经营经验，核心管理团队拥有丰富的管理和数据中心服务经验，专业基础较强，经验较为丰富。

从评估结果看，资产基础法仅能反映企业各项可确指资产的价值，不能合理反映出企业的人力资源、研发能力、销售渠道、客户资源等因素的价值，不能全面、合理地体现企业的综合盈利能力。在 5G、人工智能、工业互联网、大数据等行业高速发展的背景下，中国 IDC 行业发展前景较好，润泽科技具有较广阔的发展前景和持续增长的空间，未来预期持续盈利能力较强。而未来预期盈利能力是一个企业价值的核心所在，采用收益法的结论更具合理性。

综上所述，我们认为收益法的评估结果更能客观反映润泽科技的市场价值，因此本报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技股东全部权益评估值为 1,652,800.00 万元人民币，金额大写：人民币壹佰陆拾伍亿贰仟捌佰万元整。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估

结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（五）评估师在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，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，在未借助任何检测仪器的条件下，对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，同时受条件所限，也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查。

（六）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，润泽科技纳入评估范围的部分房屋建筑物部分产权证明尚在办理中，具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
A18 数据中心	钢混	2020 年 12 月	45,272.60
A7 数据中心	钢混	2021 年 4 月	45,272.60
合计			90,545.20

对于尚未办妥房产证的房屋建筑物，润泽科技承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠纷。其房屋面积是企业根据相关资料及现场测量面积申报的。

对企业申报面积，资产评估专业进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

(七) 截止评估基准日，润泽科技主要资产抵押、质押的情况如下：

债权人名称	借款本金 (万元)	起始日	截止日	抵押、质押、担保情况
北银金融 租赁有限 公司	39,700	2020/3/30	2027/3/30	1.润泽科技以其持有的柴油发电机组、蓄电池及 UPS、机电设备、精密空调等固定资产设备提供抵押担保；2.润泽科技以其持有的冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0002664 号、冀（2017）廊坊开发区不动产权第 0008973 号、冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0003734 号权证项下土地使用权提供最高额抵押担保；3.润泽科技以其持有的 A-3 数据中心在建工程提供抵押担保；4.润泽科技提供金额不超过 1600 万元押金担保；5.润泽科技以其基于润泽国际信息港 A-3、A-9 数据中心机房享有的应收账款提供质押担保；6.天童通信、周超男提供连带责任最高额保证担保
	39,750	2020/6/30	2028/6/30	
	39,800	2020/9/15	2027/9/15	
平安银行 股份有限 公司北京 分行	120,000	2020/8/24	2024/5/21	1.房屋建筑物-廊开字第 H6454 号/廊开字第 H6455 号/廊开字第 H6458 号/廊开字第 H6011 号/冀（2019）廊坊开发区不动产权第 0005875 号；2.土地使用权-廊开国用（2016）第 00051 号/廊开国用（2016）第 00053 号/廊开国用（2016）第 00054 号/廊开国用（2011）第 065 号/冀（2019）廊坊开发区不动产权第 0005875 号；3.润泽科技固定资产-设备-A1/A5 数据中心设备/设备；4.天童通信-通信管线；5.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
上海浦东 发展银行 股份有限 公司廊坊 分行	55,000	2020/5/20	2030/5/18	1. 润泽科技和天童通信固定资产-设备；2.土地使用权-冀（2020）廊坊开发区不动产权第 0003725 号；3.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	24,000	2020/8/24	2030/5/18	
	53,500	2021/1/20	2026/12/25	1. 润泽科技和天童通信固定资产-设备；2.土地使用权-冀（2021）廊坊开发区不动产权第 0000248 号；3.应收账款-润泽科技以其持有的 A-2 数据中心（2021 年 1 月 20 日至 2029 年 12 月 25 日期间运营产生的应收账款）；4.天童通信、京津冀润泽、周超男、李孝国、李笠、张娴提供

				保证担保
兴业银行 股份有限 公司廊坊 分行	47,895	2020/9/18	2028/9/17	1.土地使用权-冀(2020)0003735号; 2.应收账款-中国联通河北省分公司、A-12数据中心项下其他所有承租方; 3.天童通信、周超男、李孝国、李笠、张娴提供保证担保
	37,105	2021/1/1	2028/9/17	
中国银 行股份 有限公 司北京 通州支 行	70,000	2019/3/6	2026/3/31	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0002088号;2.人民币捌仟万元保证金及其质押期间孳息; 3.天童通信、周超男提供保证担保
	40,000	2021/2/9	2031/2/9	1.土地使用权-冀(2021)廊坊开发区不动产权第0000246号;2.天童通信、周超男提供保证担保
	30,000	2021/5/28	2031/2/9	
合计	596,750	-	-	-

相关融资合同均在正常履行中，不存在逾期支付贷款的情形。本次评估，未考虑抵押事项对相关资产价值的影响。

(八) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由润泽科技管理层制定，并经润泽科技以及委托人确认的基础上的。润泽科技对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估师对做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，本评估报告是在润泽科技提供的预测数据资料的基础上做出的。资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(九) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委托对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次交易行为而产生的相关税费。

(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，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

(十二) 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，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、 资产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，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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和使用理解评估结论，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）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当

事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本报告书形成时间为：2021 年 12 月 24 日。

(此页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师: 方强

资产评估师: 陈大海

资产评估师: 周琴

中水致远资产评估有限公司

资产评估报告附件

- (一) 普丽盛《第三届董事会第二十九次会议决议》(复印件);
- (二) 润泽科技发展有限公司《股东会决议》(复印件);
- (三) 被评估单位审计报告(复印件);
- (四) 委托人和被评估单位营业执照(复印件);
- (五) 主要产权证明文件(复印件);
- (六) 委托人和被评估单位承诺函;
- (七) 签名资产评估师的承诺函;
- (八) 资产评估机构法人营业执照(复印件);
- (九) 资产评估机构评估资格备案公告(复印件);
- (十) 资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)。