（上接 75 版）

合同锁定期外（2029 年至永续期）：中恩云项目公司管理层参考结合市场环境、国内机柜产能、政策，与客户已签订的合同、企业未来经营规划等综合因素来进行预测，中恩云项目公司管理层预计 2029 年标准核心机柜收费按市场现行价格，即不含税市场价格 300.00 元 /A/ 月。

本次收入的预测是企业管理层在已签订的合同的基础上，结合管理层对未来经营的规划和与有关公司的合作意向的基础上做出的。

（2）营业成本的预测

①主营业务成本的分析预测

中恩云数据中心 2022 年至 2025 年的主营业务成本为电费、水费、人工成本、维保费、运维费、柴油、折旧摊销。各项业务成本预测情况如下：

主营业务成本构成	预测情况
电费、水费	分析其历史耗用率、单价情况等，未来基于历史实际情况进行预测
人工成本	未来根据企业现有及未来规划的职工人数，结合上期薪酬水平，本次按收入的一定比例测算
维保费、运维费	该类费用支出与收入相关，本次按收入的一定比例测算
柴油	由于全部石期已全部达到可使用条件，2025 年的费用支出已相对固定，以后年度参考历史年度按固定金额预测
折旧摊销	折旧费用、摊销费根据企业固定资产及其他长期资产规模结合使用年限测算

②税金及附加分析预测

评估对象的税金及附加主要有城建税、教育费附加、地方教育费、印花税、房产税、土地税等。税金及附加预测情况如下：

税金及附加	预测情况
增值税	税率为 6%
城建税、教育费附加、地方教育费附加	分别按流转税的 5%、3%、2%计征
印花税	按照历史申报水平结合收益增长情况确认
房产税	按 12%税率从租计征
土地使用税	按 1.5 元 / 平方米计征

③销售费用分析预测

销售费用主要是支付渠道服务方的服务费，按机柜托管服务费金额 3%结算，期限终止时间为客户终止租用，该服务亦停止。故以后年度按历史年度占比预测。

④管理费用分析预测

中恩云数据中心的管理费用预测，主要根据管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算，具体情况如下

管理费构成	预测情况
业务招待费、财产保险费、技术服务费	此类费用与收入相关性较大，本次按收入的一定比例测算
工资福利费	根据企业管理人员岗位设置及薪酬标准进行预测，每年考虑一定的社会薪酬水平增长
差旅费、办公费	此类费用与业务相关性较弱，本次按一定增长率测算
水电费、其他费用	该部分费用与企业经营规模无直接对应关系，每年按固定金额测算
使用权资产折旧	是租赁的位于北京市朝阳区将台路甲 2 号院 2 号楼第 27 层 05 室和 06A 室的折旧费用，以后年度按每年实际需要支付的租金预测
折旧费用、摊销费	根据企业固定资产及其他长期资产规模结合使用年限测算
租赁、激励及上架管理费	因业务战略需要，中恩云项目公司拟计划实行新管理模式（自运维模式），即买联方金科基汇（管理人），金科云泰自 2025 年 7 月 1 日起不再提供运营管理服务，同时原为中恩云项目公司提供运营管理服务人员全部转入至中恩云项目公司，因此该部分费用以后年度不再预测

⑤财务费用分析预测

资产组所在单位有借款，根据未来的借款计划，计算利息支出。

（3）所得税的计算

企业所得税税率为 25%，按应纳税所得额计征，本次评估假设该税收政策在未来经营期内保持不变。

（4）净利润的预测

根据上述预测过程最终测算出资产组对应业务的净利润水平。

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年以后
营业收入	100,043.00	102,905.00	102,905.00	113,624.30	113,624.30	113,624.30
净利润	27,485.41	28,888.27	29,491.33	36,906.10	36,904.89	36,904.89
销售净利率	27.47%	28.07%	28.66%	32.48%	32.48%	32.48%

6、税前企业自由现金流的预测

税前企业自由现金流 = 净利润 + 所得税支出 + 付息债务利息 + 折旧摊销 – 资本性支出 – 运营资本增加额。

（1）折旧和摊销

折旧和摊销先根据企业原来各类固定资产折旧、摊销在成本和费用中的比例计算。

由于营业规模未来预计处于稳定状态，固定资产按取得时的实际成本计价，以直线法计提折旧。本次评估中，按照企业执行的折旧及摊销政策，以固定资产账面原值、折旧年限、残值率等估算未来经营期的折旧额。本次对折旧和摊销的预测，主要根据企业原有的各类固定资产等进行预测。

（2）资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新重置现有固定资产设备和未来新增产能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

本次预计未来现金流量现值的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后面临着更新支出。本次评估按照每年折旧摊销额作为未来的资本性支出，从而保证经营期内企业的运营能力不发生影响。

（3）运营资本增加额估算

营运资本追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多数为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定；应交税费和应付薪酬等因周转快，拖欠时间相对较短，预测时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额 = 当期营运资本 – 上期营运资本

其中，营运资本 = 安全现金 + 应收账款 + 预付账款 + 存货 + 其他应收款 – 应付账款 – 预收账款 – 其他应付款 – 应付职工薪酬 – 应交税费

A、安全现金：结合企业情况，安全现金取企业 1 个月的完全付现成本费用。

月完全付现成本 =（销售成本 + 应交税金 + 三项费用一折旧与摊销）/12

B、应收票据 = 主营业务收入 / 应收票据周转率

注：本次周转率按前 2 年的平均数进行预测，下同。

C、应收账款 = 主营业务收入 / 应收款项周转率

D、预付账款 = 主营业务成本 / 预付账款周转率

E、存货 = 主营业务成本 / 存货周转率

F、应付账款 = 主营业务成本 / 应付账款周转率

G、预收账款 = 主营业务收入 / 预收账款周转率

H、应付职工薪酬 = 主营业务成本 / 应付职工薪酬周转率

I、应交税费 = 营业收入总额 / 应交税费周转率

7、税前折现率 r

（1）税前折现率的模型

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础，本次评估先计算加权平均资本成本模型（WACC），后经过调整转化为税前折现率 r。

$$WACC=K_e\times\frac{E}{E+D}+K_d\times\frac{D\times(1-T)}{E+D}$$

式中：Ke：权益资本成本；

Kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$Ke=Rf+ERP\times\beta+\varepsilon$

其中：Rf：无风险报酬率；

ERP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

ε：特定风险报酬率。

（2）模型中有关参数的选取过程

①无风险报酬率 Rf

无风险收益率 Rf 即投资无风险资产所获得的投资回报率。所谓无风险必须具备没有违约风险，这一条件通常在一个主权国家只有中央政府信用才能保证，因此估算无风险利率采用国债进行计算。

选择 10 年期及以上年限的国债，在年限上与市场风险溢价相匹配。国债投资的目的是持有到期，国债的票面利率可能不等于投资回报率，只有当国债交易的价格是票面价格时，票面利率才有可能等于投资回报率，还有一些国债是没有票面利率的，因此只有选择到期收益率（Yield to Maturate Rate）才能合理估算国债投资收益率。根据央行 2007 年第 200 号文件《中国人民银行关于完善全国银行间债券市场到期收益率到期收益率计算标准有关事项的通知》，采用复利计算国债的到期收益率。

在估算过程中，将以下国债进行剔除：

①地方政府通过中央政府发行的债券；

②无固债到期收益率数据的；

③收益率为负值或者收益率显著高于或低于其他国债到期收益率水平的国债；

④银行间债券市场交易的国债，因为这些国债仅在金融机构内部交易，交易主体不具有一般性；

⑤选择当月存在交易成交量的国债，这样做的目的是尽量保持收益期限与到期收益率的计算时间期限保持一致。

通过上述过程，估算出无风险利率 Rf 为 2.33%。

②市场风险溢价的确定 ERP

将每年沪深 300 指数成分股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成分股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

ERPi=Ai – Rfi（i=1，2，……，N）

几何平均值法：

ERPi=Ci – Rfi（i=1，2，……，N）

通过估算我们可以分别计算出 2016 至 2025 年每年的市场风险超额收益率 ERPi。由于几何平均值可以更好地表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.09%比较恰当。

③权益资本的系统风险系数 β 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

$\beta L=\beta u\times[1+(1-T)\times D/E]$

式中：βL：有财务杠杆的权益系统风险系数；

βu：无财务杠杆的权益系统风险系数；

T：企业所得税税率；

D/E：目标资本结构。

根据包含商誉资产组的业务特点，评估人员通过同花顺资讯系统查询了沪深 A 股上市公司信息，综合考虑与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，充分考虑可比公司数量与可比性的平衡，合理确定关键可比指标，选择与资产组对应的主营业务紧密度较高行业的上市公司。

评估人员通过同花顺 iFinD 的 BETA 计算器，查询可比上市公司，查询得出可比公司的剔除财务杠杆调整 βu 值，作为包含商誉资产组的 βu 值。

光环新网、润泽科技、奥飞数据、数据港均以大规模 IDC+AIDC 为核心，面向 AI 算力、大模型训练等高端市场，客户包括字节跳动、阿里、百度等头部企业。结合被评估对象实际情况（包含商誉资产组）、所在行业资本结构以及企业适用的所得税税率为 25%，本次选取以下可比公司（选取对象与评估报告一致）计算得出评估对象（包含商誉资产组）的权益系统风险系数。

证券代码	证券简称	剔除财务杠杆的 Beta	D/E
300383.SZ	光环新网	1.1045	22.36%
300442.SZ	润泽科技	1.0531	22.13%
300738.SZ	奥飞数据	0.9908	44.65%
603881.SH	数据港	1.137	10.69%
平均值		1.0713	24.96%

$\beta L=\beta u\times[1+(1-T)\times D/E]$

=1.272

④特定风险报酬率

特定风险报酬率表示资产组所在单位自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率。主要包括以下几个影响因素：企业规模、政策风险、财务风险、市场风险、管理风险等。根据上述各种因素进行分析，本次评估特定风险报酬率确定为 1.8%。

⑤权益资本成本 Ke 的确定

$Ke=Rf+\beta\times ERP+\varepsilon$

=2.33%+1.272×6.09%+1.8%

=11.9%

⑥债务资本成本 Kd 的确定

资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。本次评估基准日债务资本成本取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）5 年期贷款利率 3.50%为准。

⑦资本结构的确定

经过计算，目标资本结构如下：

Wd=D/（D+E）=20%

We=E/（D+E）=80%

（3）资产组对应的税后折现率 WACC

$$WACC=K_e\times\frac{E}{E+D}+K_d\times\frac{D\times(1-T)}{E+D}$$

=10%

（4）资产组对应的税前折现率

根据上述过程测算出委估资产组的税后自由现金流、税后折现率及税前自由现金流，可以建立等比公式，采用迭代方法推算出税前的折现率。

最终测得委估资产组对应的税前折现率为 12.85%。

8、资产组税前自由现金流量现值计算

通过上述程序计算，对纳入报表范围的资产组按照最近三年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（税前自由现金流量），并折现得到评估对象资产组的价值为 464,200.00 万元。

9、评估结果

按照收益法，采用预计未来现金流量现值对北京房山中恩云数据中心项目相关公司与商誉相关资产组可收回金额进行了评估，在评估基准日，北京房山中恩云数据中心项目相关公司与商誉相关资产组可收回金额的现值不低于 464,200.00 万元。

综上所述，北京房山中恩云数据中心项目相关公司含商誉资产组可收回金额大于含商誉资产组账面值，故不存在商誉减值，无需计提商誉减值准备，不存在商誉减值风险。

九、请年审会计师对上述问题进行核查，说明实施的审计程序、核查比例、获取的审计证据及审计结论，并发表明确意见；请独立财务顾问对上述问题进行核查，说明实施的核查程序并发表明确意见；请评估师对问题（8）进行核查，说明实施的核查程序并发表明确意见。

（一）年审会计师核查情况及意见

1、审计程序

针对问题（1）（2）的核查，我们执行的审计程序包括但不限于：

（1）了解重大资产购买的内部控制措施设计的合理性和是否建立健全，查阅董事会决议、股东会决议、协议审批流程等执行测试，评价相关内部控制制度是否得到了有效执行。

（2）查阅与重大资产购买相关的公告，梳理交易进程时间线，了解收购整体进展。

（3）查阅《深圳市宇顺电子股份有限公司关于北京房山中恩云数据中心项目之支付现金购买资产协议》及其补充协议、备忘录、确认函等交易文件。

（4）访谈公司管理层，了解收购交易相关背景及原因并分析其合理性，了解过渡期管理措施实际执行情况，了解过渡期损益安排。

（5）访谈交易对手方，了解交易背景、过渡期管理措施约定及实际执行情况、了解交易对价支付情况。

（6）向交易对手方函证本次交易相关事项。

（7）核查工商变更登记资料，股权变更过户、董事席位、高管变更、变更后的章程 / 章程修正案，是否已按交易进程变更登记。

（8）对公司印鉴、证照产权证照件、重要业务资料等执行盘点程序，核查标的公司关键物品与资料的移交情况。

（9）了解交易对价支付进展，核查相关付款凭证、银行对账单，了解尚未支付交易对价的安排及融资渠道。

（10）核查资产负债表日后交易进展，分析判断对交易的影响。

针对问题（3）–（7）的核查，我们执行的审计程序包括但不限于：

（1）了解和评估与销售与收入、采购与付款、成本核算相关的内部控制措施设计的合理性和是否建立健全，执行穿行测试及控制测试，评估相关内部控制制度是否得到了有效执行。

（2）访谈公司管理层，了解中恩云项目公司的业务模式、盈利模式、客户供应商情况、收入成本结构等。

（3）获取并检查全部业务合同或协议的主要条款，包括但不限于合同约定的验收标准、付款条件、结算方式、后续服务及附加条款等，并与管理层讨论相关业务收入确认原则的合理性，分析与控制权转移相关的条款和条件，识别企业交易身份是主要责任人或代理人。

（4）获取客户对账单、开票与结算、回款银行单据等过程资料，检查相关收入确认依据的真实性、充分性及合理性。

（5）获取电费、运维费、水费等对账单、开票与结算、付款银行单据等，分析各月成本资源消耗合理性，是否存在异常波动，是否与项目规模相匹配；对固定资产执行折旧测算，分析折旧费用分摊合理性；分析成本结构，并与同行业上市公司对比。

（6）对重要客户、供应商实施函证程序，以检查报告期相关收入、成本的真实性、准确性。对主要客户的应收账款余额及营业收入全额实施函证：2025 年 1–11 月，函证应收账款账面余额 25,483.77 万元，营业收入 85,051.38 万元，发函比例 100%；2025 年 12 月，函证应收账款账面余额 17,153.31 万元，营业收入 8,101.17 万元，发函比例 100%。对主要供应商的应付账款余额及采购额执行函证：2025 年 1–11 月，应付账款发函金额 10,442.78 万元，发函比例 97.18%；采购额发函金额 38,863.89 万元，发函比例 88.71%。2025 年 12 月，应付账款发函金额 10,704.60 万元，发函比例 98.66%；采购额发函金额 2,955.47 万元，发函比例 73.69%，回函情况详见“2、核查情况（1）”。

（7）对重要客户和供应商进行实地走访，项目组实地走访 1 家客户和 4 家核心供应商，实地核实交易背景、交易规模、合作模式及业务往来真实性。走访的 1 家客户，2025 年 1–11 月收入 85,051.38 万元、占营业收入确认金额的 100.00%，应收账款余额 25,483.77 万元、占应收账款年末余额 100.00%；2025 年 12 月收入 8,101.17 万元、占营业收入确认金额的 100.00%，应收账款余额 17,153.31 万元、占应收账款年末余额 100.00%。走访的 4 家核心供应商，2025 年 1–11 月采购额合计 33,246.49 万元、占采购额确认金额的 75.88%，应付账款合计 8,060.29 万元、占应付账款期末余额 75.01%；2025 年 12 月采购额合计 2,512.43 万元、占采购额确认金额的 62.64%，应付账款合计 8,188.33 万元、占应付账款年末余额 75.47%。

（8）核查客户、供应商的工商信息，分析判断是否存在异常，判断客商的资信状况及履约能力，识别是否存在潜在关联关系和关联交易。

（9）对收入以及毛利情况、交易金额、价格变化执行分析，判断本期收入金额是否出现异常波动的情况。

（10）查询同行业上市公司毛利率、成本结构、定价模式等，并与中恩云对比，分析中恩云相关指标是否合理。

（11）对中恩云固定资产执行盘点程序，核查中恩云生产经营活动的实物资产基础。

（12）查阅《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理（2026 年修订）》，分析判断 IDC 业务收入是否需做营业收入扣除处理。

针对问题（8）的核查，我们执行的审计程序包括但不限于：

（1）对商誉减值内部控制进行了解和测试，评价商誉减值测试相关的关键内部控制是否有效。

（2）评价管理层对资产组的识别是否符合企业会计准则的要求，与实际情况进行比较，以评价是否存在管理层偏向的迹象。

（3）评价管理层确定预计未来现金流量现值的方法的适当性，以及所使用的关键假设、预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率等关键指标的合理性。

（4）评价商誉减值测试的胜任能力、专业素质和客观性；对评估方法、评估参数和关键假设进行复核。

（5）查询行业分析报告，了解中恩云所处行业的情况。

（6）评价在财务报表中有关商誉的减值评估的披露是否符合现行会计准则的要求。

2、核查情况

（1）我们对中恩云项目公司应收账款和营业收入执行函证程序。

2025 年 1–11 月，应收账款发函金额 25,483.77 万元，营业收入发函金额 85,051.38 万元，发函比例均为 100%；2025 年 12 月，应收账款发函金额 17,153.31 万元，营业收入发函金额 8,101.17 万元，发函比例均为 100%。本次全部函证均已收回，无未回函情形。

本次客户回函与公司账面金额存在差异，我们已编制函证调节表并核对相关原始单据。调节后最终确认金额：2025 年 1–11 月应收账款期末余额 25,483.77 万元、对应营业收入 85,051.38 万元；2025 年 12 月应收账款期末余额 17,153.31 万元、对应营业收入 8,101.17 万元。差异成因：公司向该客户提供固定资产经营租赁服务，同时配套提供移动宽带服务、研发楼综合服务；公司按照合同约定，将租金、宽带费、研发楼服务费统一纳入结算并确认收入及应收账款，而客户回函仅统计固定资产租金部分，未包含配套服务款项，进而形成口径差异。我们已逐项核对差异明细，取得销售租赁合同、订单、结算单、双方对账单、记账凭证、银行回款单据等佐证资料，完成函证调节表。经核查，双方差异仅为对账范围口径不同，不存在会计错报。

项目	2025年11月30日 /2025年1–11月		2025年12月31日 /2025年12月	
	应收账款	营业收入	应收账款	营业收入
发函金额（元）	254,837,663.44	850,513,770.28	171,533,054.03	81,011,672.60
报表余额 / 发生额（元）	254,837,663.44	850,513,770.28	171,533,054.03	81,011,672.60
发函比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
回函金额（元）	254,837,663.44	850,513,770.28	171,533,054.03	81,011,672.60
回函占报表金额比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

说明：因中恩云项目公司购买日为 2025 年 12 月 1 日，故对中恩云 2025 年度函证分为 2025 年 1–11 月和 2025 年 12 月两个期间。

（2）我们对中恩云项目公司应付账款和采购额执行函证程序。

2025 年 1–11 月，应付账款及采购额发函金额分别为 10,442.78 万元、38,863.89 万元，占报表余额 / 发生额的比例分别为 97.18%、88.71%，本次函证除一家供应商未回函外，其他均已回函，具体回函情况如下：

回函相符部分：供应商直接确认与公司账面记录一致的应付账款金额为 7,454.78 万元，采购金额为 34,350.38 万元，分别占对应发函金额的 71.39%、88.39%。

回函不符部分：供应商回函与公司账面金额存在差异，我们已编制函证调节表并核对相关原始单据。调节后最终确认金额：应付账款期末余额 2,951.06 万元、对应采购额 4,513.51 万元，供应商应付账款账面调整差异金额 –298.15 万元。函证不符原因主要系公司根据结算单暂估工程款和代垫环保税的差异。我们已逐项核查差异原因，核查了差异形成的采购合同 / 订单、记账凭证、入库单、发票、对账单、付款凭证等支持性文件，检查公司应付账款及采购额是否记录于正确的会计期间，并完成函证调节表，经核查，不存在会计错报。

回函相符金额与回函调节后确认金额合计：应付账款为 10,405.83 万元，采购额为 38,863.89 万元。

未回函金额：应付账款 36.95 万元，采购额 0.00 万元。针对未回函的部分，全部执行了替代程序，包括检查采购合同、订单、入库单、发票、付款凭证等支持性文件，未发现异常。

2025 年 12 月，应付账款及采购额发函金额分别为 10,704.60 万元、2,955.47 万元，占报表余额 / 发生额的比例分别为 98.66%、73.69%。本次函证未回函供应商 1 家，其他均已回函。

回函相符部分：供应商直接确认与公司账面记录一致的应付账款金额为 5,096.70 万元，采购金额为 2,955.47 万元，分别占对应发函金额的 98.32%、100.00%。

回函不符部分：供应商回函与公司账面金额存在差异，我们已编制函证调节表并核对相关原始单据。调节后最终确认金额：应付账款期末余额 5,570.96 万元、供应商应付账款账面调整差异金额 –275.23 万元。函证不符原因主要系公司根据结算单暂估工程款和代垫环保税的差异。我们已逐项核查差异原因，核查了差异形成的采购合同 / 订单、记账凭证、入库单、发票、对账单、付款凭证等支持性文件，检查公司应付账款及采购额是否记录于正确的会计期间，并完成函证调节表，经核查，不存在会计错报。回函相符金额与回函调节后确认金额合计：应付账款为 10,667.66 万元，采购额为 2,955.47 万元。

未回函金额：应付账款 36.95 万元，采购额 0.00 万元。针对未回函的部分，全部执行了替代程序，包括检查采购合同、订单、入库单、发票、付款凭证等支持性文件，未发现异常。

项目	2025年11月30日 /2025年1–11月		2025年12月31日 /2025年12月	
	应付账款	采购额	应付账款	采购额
发函金额（元）	104,427,803.05	388,638,892.11	107,046,045.59	29,554,651.31
报表余额 / 发生额（元）	107,459,449.35	438,120,781.67	108,495,336.84	40,108,235.49
发函比例	97.18%	88.71%	98.66%	73.69%
回函金额（元）	104,058,312.49	388,638,892.11	106,676,555.03	29,554,651.31
回函占报表金额比例	96.83%	88.71%	98.32%	73.69%

（3）我们对中恩云项目公司执行固定资产盘点程序。IDC 业务运营主要依托于房屋建筑物场地及数据中心全套设备设施，包括机柜、供配电系统、散热制冷系统、柴油发电机、UPS 不间断电源等基础设备设施，我们对房屋建筑物及设备设施执行全面盘点，盘点比例 99.98%，核查中恩云生产经营活动的实物资产基础。本次固定资产盘点未发现账实不符、资产毁损、闲置未报备、账外资产等异常情况，盘点无差异。

3、审计结论

经核查，会计师认为：

（1）中恩云项目公司过渡期损益的归属安排及会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

（2）中恩云项目公司购买日为 2025 年 12 月 1 日，按照 100%股权确定并表比例，符合《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定。

（3）中恩云项目公司业绩实现具备商业合理性。

（4）中恩云项目公司 IDC 业务具备商业实质，已形成稳定业务模式，已实现产品或服务的价值提升，不存在贸易性质，IDC 业务收入确认的依据及时点真实、准确，不存在跨期确认或提前确认收入的情形，该业务采用的收入确认方法符合《企业会计准则》的相关规定。

（5）中恩云项目公司 IDC 业务毛利率水平合理，不存在由关联方代为承担成本费用的情形。

（6）中恩云项目公司 IDC 业务主要客户及供应商与公司、公司持股比例 5%以上股东、公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或潜在利益安排，该业务开展中不存在与公司现有经营业务无关的关联交易产生的收入；公司该业务对现有客户存在依赖；鉴于该情形是批发模式的行业特点，而公司该业务资源优质且稀缺、市场需求强烈，故该情形不会对该业务持续经营能力构成重大不利影响；公司该业务对第一大供应商即电力供应商依赖度较高，系 IDC 和电网行业特点所致，不会对该业务持续经营能力构成重大不利影响；公司对该业务其他前五大供应商不存在重大依赖。

（7）中恩云项目公司 IDC 业务收入不需作营业收入扣除处理。

（8）中恩云项目公司未计提商誉减值准备的原因合理，不存在商誉减值风险。

（三）评估师核查情况及意见

1、评估师核查情况

评估机构及评估人员对商誉减值测试评估项目进行了全面核查，通过向企业、财务顾问、会计师访谈，全面核查了项目背景、评估对象、评估方法、重要参数选取过程、评估程序、评估结论等，复核程序如下：

（1）调阅历次评估报告、相关问询及回复由评估人员进行核查；

（2）对照《监管规则适用指引—评估类第 1 号》《监管规则适用指引—评估类第 2 号》及《监管风险提示第 8 号 – 商誉减值》等法规文件的相关要求，对照本次评估进行核查；

（3）结合评估对象的实际经营数据进行全面访谈及核查；

（4）复核折现率的计算过程；

（5）结合本次问询函，核查人员对评估盈利预测的主要参数进行核查；

（6）获取评估对象最新实际经营情况并询问最新的未来的经营预测，验证核实是否存在商誉减值迹象；

（7）在上述充分的沟通、讨论，履行复核程序基础上，形成复核结论。

2、评估师核查意见

经复核，评估人员认为，本次对商誉初始确认、商誉减值测试执行的核查工作充分，已经履行了必要的复核程序。

评估程序及主要参数取值合理，评估结论反映了评估对象评估基准日的实际经营能力，商誉没有明显减值迹象。

十、根据你公司公告，你公司尚需支付本次收购交易对价余额约 11.40 亿元。请说明剩余交易对价的支付安排、资金来源及筹措计划，是否存在支付风险，若无法按期支付是否构成违约及相应的法律责任。请独立财务顾问、律师进行核查，说明实施的核查程序并发表明确意见。

（一）关于剩余交易对价的支付安排、资金来源及筹措计划，是否存在支付风险，若无法按期支付是否构成违约及相应的法律责任

基于公司已充分展现合作诚意及实际资金投入，结合公司战略发展规划，公司将积极按照最新签署的《深圳市宇顺电子股份有限公司关于北京房山中恩云数据中心项目之支付现金购买资产协议之补充协议（四）》约定执行。

目前，公司正在对接的银行已出具明确合作意向（如招商银行深圳分行出具总额 18 亿元的授信额度）；同时，大股东可提供的借款额度（截至本回复出具之日借款额度为 310,000 万元）亦足以覆盖剩余交易尾款，故公司有足够的能力安排支付剩余的交易尾款。

截至本回复出具之日，公司在该笔交易中不存在支付风险，无需承担违约相应的法律责任。

（二）中介机构核查意见

1、财务顾问意见

（1）核查程序

①查阅了公司与交易对方签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，了解交易协议中对于交易对价的支付安排、违约责任；

②取得公司的说明，查阅重大资产收购事项相关法律意见书、公司发布的公告、控股股东借款公告及银行融资意向函等，了解剩余交易对价的资金来源及筹措计划。

（2）核查意见

经核查，截至本回复出具之日，公司尚需支付本次收购交易对价余款为 11.40 亿元，前述交易对价已由控股股东借款及银行授信额度所覆盖，若相关资金筹措安排得以落实，则公司支付上述款项不存在支付风险；截至本专项核查报告出具日，公司不存在逾期付款情形，无需承担违约责任。

2、律师意见

（1）核查程序

①查阅了公司与交易对方签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，了解交易协议中对于交易对价的支付安排、违约责任；

②取得公司的说明，查阅重大资产收购事项相关法律意见书、独立财务顾问报告、公司发布的公告、控股股东借款公告及银行融资意向函等，了解剩余交易对价的资金来源及筹措计划。

（2）核查结果

①剩余交易对价金额、支付安排及违约责任约定

根据《深圳市宇顺电子股份有限公司关于北京房山中恩云数据中心项目之支付现金购买资产协议》（以下简称《支付现金购买资产协议》）及其补充协议（一）、补充协议（二）、补充协议（三）、补充协议（四）的约定，截至本专项核查报告出具日，公司已支付交易对价、剩余交易对价金额及支付约定如下：

交易总对价		335,000 万元
累计已支付价款（含付至监管账户）	2025年12月1日	170,850 万元
	2026年3月4日	30,150 万元
	2026年3月4日	20,000 万元
	小计	221,000 万元
剩余对价及支付安排	2026年6月30日前	97,250 万元
	标的股权全部过户后 3 个月内（即 2026 年 7 月 3 日前）	16,750 万元
	小计	114,000 万元

如上表所示，截至本专项核查报告出具日，公司累计已支付交易对价 221,000 万元，剩余 114,000 万元交易对价应于 2026 年 6 月 30 日前支付 97,250 万元，于 2026 年 7 月 3 日前支付 16,750 万元。

根据《支付现金购买资产协议》的约定，如公司未能按时、足额向交易对方支付交易价款，将构成违约，应承担“每逾期一日，受让方应向转让方按应付未付款项的每日 0.05%支付违约金”的违约责任。

②剩余交易对价的资金来源及安排

根据公司的说明，公司拟通过控股股东借款、银行借款的方式筹集资金。

A、控股股东借款

根据公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过的《关于公司向控股股东申请增加借款额度暨关联交易的议案》及公司于 2025 年 12 月 10 日发布的《关于公司向控股股东申请增加借款额度暨关联交易的公告》，公司向控股股东上海奉望实业有限公司申请借款额度为 310,000 万元，借款期限为 36 个月（自实际放款之日起算），利息自借款金额到账当日起算，借款利率为借款到账之日中国人民银行规定的同期贷款利率（LPR）。根据公司确认，截至 2026 年 5 月 31 日，公司累计已使用控股股东借款额度为 184,250 万元，剩余可用借款额度为 125,750 万元，可以覆盖剩余交易对价。

B、银行借款

根据公司提供的招商银行融资方案主要条款，招商银行深圳分行已于 2026 年 2 月初步审定同意向公司提供 18 亿元额度的并购贷款，贷款用途为用于支付本次收购交易对价款，具体条款以双方最终签订的融资合同为准。

根据公司的陈述，除招商银行外，公司正在与其他多家银行洽谈中，并同时与控股股东保持沟通，公司将根据付款节点统筹安排资金筹措事宜。

（3）核查结论

本所律师认为，公司尚需支付本次收购交易对价余款为 11.40 亿元，前述交易对价将通过控股股东借款和银行借款的方式筹集，若相关资金筹措安排得以落实，则公司支付上述款项不存在支付风险；截至本专项核查报告出具日，公司不存在逾期付款情形，无需承担违约责任。

十一、请说明收购中恩云项目公司后的投资回报情况，包括收入、利润、现金流等，是否达到预期效益，剩余款项支付是否附带条件，是否存在因中恩云项目公司业绩未达预期而调整对价的情形。请独立财务顾问、律师进行核查，说明实施的核查程序并发表明确意见。

（一）说明收购中恩云项目公司后的投资回报情况，包括收入、利润、现金流等，是否达到预期效益，剩余款项支付是否附带条件，是否存在因中恩云项目公司业绩未达预期而调整对价的情形。

公司收购中恩云项目公司后的投资回报情况如下：

单位：万元

项目	2025年度	
	收购前审计和评估报告金额（注 1）	金额
营业收入	95,106.76	93,152.54
归属于母公司股东的净利润	23,534.23	23,453.35
经营活动现金流量净额	36,632.15	38,899.35

注 1：收购前的审计基准日和评估报告基准日为 2025 年 3 月 31 日，故 2025 年度收购前审计和评估报告金额 = 审计报告 2025 年 1–3 月的金额 + 评估报告 2025 年 4–12 月的金额

由上可知，中恩云项目公司业绩基本达到预期效益。剩余款项支付不存在因中恩云项目公司业绩未达预期而调整对价的情形及相关的附带条件。

（二）中介机构核查意见

1、财务顾问意见

（1）核查程序

①查阅了公司提供的收购中恩云项目公司后的财务数据，并查阅《重大资产购买报告书》中所载明的中恩云项目审计、评估结果，确认中恩云项目是否达到预期效益；

②查阅了《支付现金购买资产协议》及补充协议，核查剩余款项支付是否附带条件，是否约定了业绩对赌及交易对价调整的条款。

（2）核查意见

经核查，截至本回复出具之日，收购中恩云项目公司后的投资回报情况已基本达到预期效益，交易双方未约定剩余款项支付的附带条件，交易协议中不存在因中恩云项目公司业绩未达预期而调整对价的相关条款。

2、律师意见

（1）核查程序

①查阅了中恩云项目公司截至 2025 年 12 月 31 日的财务数据，并查阅《重大资产购买报告书》中所载明的中恩云项目审计、评估结果，确认中恩云项目是否达到预期效益；

②查阅了《支付现金购买资产协议》及补充协议，核查剩余款项支付是否附带条件，是否约定了业绩对赌及交易对价调整的条款。

（2）核查结果

①公司收购中恩云项目公司后的投资回报情况

根据公司提供的中恩云项目财务数据并经比对《重大资产购买报告书》，中恩云项目的投资回报情况如下：

单位：万元

项目	2025年度 /2025 年 12 月 31 日	
	审计金额（注 1）	收购前审计和评估报告金额（注 2）
营业收入	93,152.54	95,106.76
归属于母公司股东的净利润	23,453.35	23,534.23
经营活动现金流量净额	38,899.35	36,632.15

注 1：中恩云项目公司 2025 年 1–3 月财务报表经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《北京房山中恩云计算数据中心项目相关公司模拟合并财务报表审计报告》（深正一专审字（2025）第 01004 号）；2025 年 4–11 月财务报表经深圳正一会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《中恩云数据中心项目相关公司资产重组过渡期损益情况专项审计报告》（深正一专审字（2026）第 03001 号）；2025 年 12 月财务报表经深圳宜达会计师事务所（普通合伙）审计，并出具《深圳市宇顺电子股份有限公司 2025 年度财务报表审计报告》（宜达审字［2026］0103 号）。中恩云项目公司 2025 年全年财务数据均按上述审定财务数据合并列示。

注 2：收购前的审计基准日和评估报告基准日为 2025 年