

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州钢铁股份有限公司拟进行股权收购  
涉及的浙江省数据管理有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2021〕93号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年三月十二日

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24

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

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。

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

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

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

五、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关注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。

# 杭州钢铁股份有限公司拟进行股权收购 涉及的浙江省数据管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕93号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州钢铁股份有限公司（以下简称“杭钢股份”），本次资产评估的被评估单位为浙江省数据管理有限公司（以下简称“数据管理公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

根据杭钢集团[2020]21号《杭州钢铁集团有限公司董事会决议》，杭钢股份拟收购数据管理公司的股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的数据管理公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供数据管理公司股东全部权益价值的参考依据。

本次评估目的是为该经济行为提供数据管理公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的数据管理公司的股东全部权益。

评估范围为数据管理公司申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年12月31日的全部资产及相关负债。按照数据管理公司提供的经审计的2020年12月31日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为

219,739,470.00 元、57,077,233.71 元和 162,662,236.29 元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

对下属全资子公司浙江兰贝斯信息技术有限公司的股东全部权益价值，根据资料收集情况分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，在此基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为该子公司股东全部权益价值的评估结论。

#### **七、评估结论**

数据管理公司股东全部权益的评估价值为 200,416,888.05 元（大写为人民币贰亿零肆拾壹万陆仟捌佰捌拾捌元零伍分），与账面价值 162,662,236.29 元相比，评估增值 37,754,651.76 元，增值率为 23.21%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对杭钢股份股权收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 杭州钢铁股份有限公司拟进行股权收购 涉及的浙江省数据管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕93号

杭州钢铁股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购涉及的浙江省数据管理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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：杭州钢铁股份有限公司（以下简称“杭钢股份”）
2. 住所：杭州市拱墅区半山路178号
3. 法定代表人：吴东明
4. 注册资本：337,718.9083万元人民币
5. 类型：股份有限公司（上市、国有控股）
6. 统一社会信用代码：913300007042008605
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：钢铁及其压延产品、焦炭及其副产品的生产、销售；冶金、焦化的技术开发、协作、咨询、服务与培训，经营进出口业务（国家法律法规限制或禁止的项目除外），建筑施工，起重机械、压力容器管道特种设备制作、安装、检修（凭有效许可证件经营）。（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）被评估单位概况

#### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江省数据管理有限公司（以下简称“数据管理公司”）

2. 住所：浙江省杭州市拱墅区半山街道沈家桥132号4幢
3. 法定代表人：范永强
4. 注册资本：20,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330000MA27U0AY2L
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：数据处理技术服务，数据库技术服务，计算机、通信设备、电子设备的销售，软件开发，信息系统集成服务，信息技术咨询服务，培训服务（不含办班培训），经营电信业务（凭许可证经营）。（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) 企业历史沿革

数据管理公司成立于2017年5月10日，初始注册资本20,000万元，为杭州钢铁集团有限公司全资子公司。

截至评估基准日，数据管理公司注册资本及股权结构未发生变动。

## 三) 被评估单位前3年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产	2,370,194.95	207,079,408.38	218,480,051.61	219,739,470.00
负债	228,220.80	42,390,782.95	46,962,824.66	57,077,233.71
股东权益	2,141,974.15	164,688,625.43	171,517,226.95	162,662,236.29
项目名称	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	1,799,641.16	404,716.98	7,040,741.08	18,205,049.07
营业成本	1,359,979.27	202,022.64	27,736,666.69	31,395,618.15
利润总额	-858,025.85	-4,221,270.55	-26,440,998.48	-18,875,148.89
净利润	-858,025.85	-4,221,270.55	-26,440,998.48	-8,854,990.66

上述以前年度及基准日财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

## 四) 被评估单位经营情况

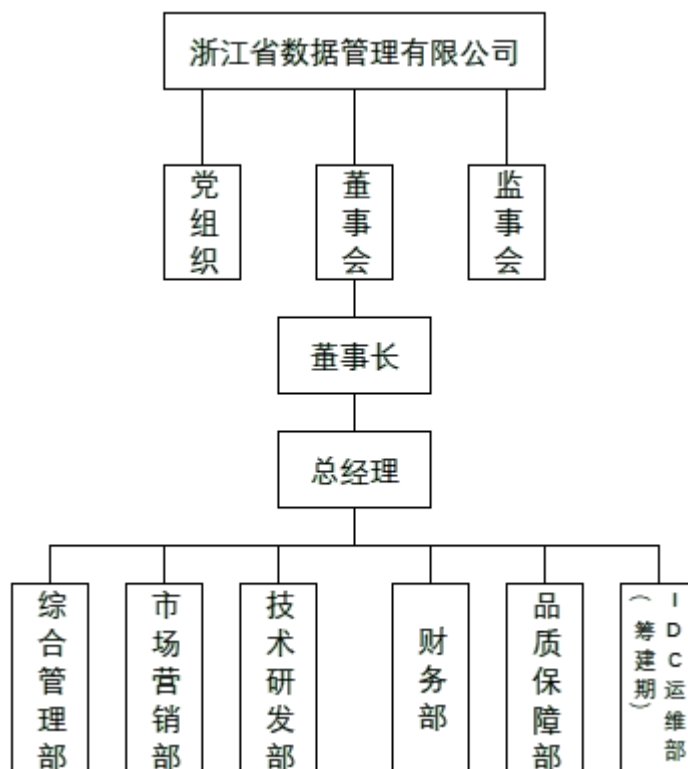
### 1. 公司概况

数据管理公司成立于2017年5月10日，公司主要负责管理、开发和利用政府性数据资源，以及法律法规授权的其他公共数据资源，致力于各级党委政府、各行各业提供大数据支撑服务。

目前公司拥有杭钢 IDC 数据中心一期 1,500 个机柜、下设子公司浙江兰贝斯信息技术有限公司、参投浙江省智慧消防管理有限公司、丽水市大数据管理有限公司，拥有省级智慧能源监管平台、资产处置云平台 2 个省级平台，并积极参与谋划协助杭钢股份顺利设立浙江省数据安全服务有限公司。

## 2. 组织机构

公司目前最新组织结构如下：



## 3. 主要业务

(1) IDC 数据中心一期：杭钢云计算数据中心一期规模 1,500 个机架，投资约 2.5 亿元。自 2018 年 1 月破土动工，于 12 月底通过第三方验证，具备试运行条件。数据中心的投产进一步推动了公司云数据服务、云主机出租、服务器托管等云业务以及 IDC 业务的发展，加快了数字经济产业步伐。

(2) 智慧能源监测：浙江省智慧能源监测平台是根据浙江省“智慧城市”建设首批试点的重点项目之一，也是浙江省重点用能单位能耗在线监测系统建设和接入工作的重要载体平台。通过浙江省智慧能源监管平台对重点用能企业各类能耗情况在线监测，汇聚能耗数据进行深度挖掘处理分析，为用能单位和政府主管部门能源管理数字化服务，为用能单位的节能技改和合同能源管理提供全方位客观数据支撑，



逐步切入到用能企业的智能制造和数字化选型服务。

#### 4. 公司经营情况

公司 IDC 服务业务于 2019 年进入试运行，公司积极开展市场开拓工作，由于 IDC 市场竞争较为激烈，及新投运 IDC 机柜上柜率有逐步提高过程，致使公司经营亏损。

未来公司一方面将继续开拓 IDC 市场，同时在增强自身实力的基础上，着力向信创业务和数据挖掘服务等方面延伸。

#### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人与数据管理公司受同一母公司控制。

#### （四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据杭钢集团[2020]21号《杭州钢铁集团有限公司董事会决议》，杭钢股份拟收购数据管理公司的股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的数据管理公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供数据管理公司股东全部权益价值的参考依据。

本次评估目的是为该经济行为提供数据管理公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的数据管理公司的股东全部权益。

评估范围为数据管理公司申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年12月31日数据管理公司全部资产及相关负债。按照数据管理公司提供的经审计的2020年12月31日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为219,739,470.00元、57,077,233.71元和162,662,236.29元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面价值
一、流动资产		30,040,792.19
二、非流动资产		189,698,677.81
其中：长期股权投资		23,191,603.73
固定资产	170,523,929.25	142,498,812.99
无形资产-其他无形资产		1,215,587.38
长期待摊费用		986,843.42
递延所得税资产		10,020,158.23
其他非流动资产		11,785,672.06
<b>资产总计</b>		219,739,470.00
三、流动负债		57,077,233.71
<b>负债合计</b>		57,077,233.71
<b>股东权益合计</b>		162,662,236.29

除货币资金和往来款外，公司主要资产包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产-其他无形资产等。具体如下：

#### 1. 长期股权投资

长期股权投资共 3 项，系对 1 家全资子公司及 2 家参股公司的投资，基本情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	浙江兰贝斯信息技术有限公司	2018 年 4 月	100.00%	13,854,121.83
2	丽水市大数据管理有限公司	2019 年 12 月	20.00%	4,866,392.23
3	浙江省智慧消防管理有限公司	2019 年 8 月	20.00%	4,471,089.67
	合计			23,191,603.73

#### (1) 浙江兰贝斯信息技术有限公司（以下简称“兰贝斯”）

对兰贝斯的长期股权投资账面余额为 13,854,121.83 元，投资比例为 100.00%。兰贝斯成立于 2000 年 3 月，按统一社会信用代码为 91330000720083211T 的《营业执照》记载，公司注册地址为杭州市拱墅区半山路 176 号，注册资本为 2,000 万元人民币，法定代表人为胡波，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：计算机软、硬件的研究开发、生产、销售；承接计算机网络工程；计算机信息技术咨询服务、培训服务，机电设备及配件、初级食用农产品的销售。（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）

根据兰贝斯提供的经审计的 2020 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及

股东权益的账面价值分别为 16,870,838.02 元、969,403.62 元和 15,901,434.40 元。2020 年度的营业收入为 7,281,004.38 元，利润总额为 1,344,724.86 元。

(2) 丽水市大数据管理有限公司（以下简称“丽水大数据”）

对丽水大数据的长期股权投资账面余额为 4,866,392.23 元，投资比例为 20.00%。丽水大数据成立于 2019 年 12 月 17 日，按统一社会信用代码为 91331100MA2E2KDNXC 的《营业执照》记载，公司注册地址为浙江省丽水市莲都区城北街 368 号绿谷信息产业园绿谷 1 号楼，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人为吴春明，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：大数据基础设施服务，数据处理与存储服务，信息技术咨询服务，软件开发及信息系统集成服务，云平台服务，云应用服务，大数据相关增值服务，大数据挖掘分析服务，数据交易交换服务，互联网信息服务，互联网接入服务，其他信息技术及互联网服务，直接投资，产业基金，金融信息服务，股权投资基金管理服务；通讯设备租赁，通讯设备销售，网络设备租赁，网络设备销售；增值电信业务服务；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；网络与信息安全软件开发；互联网广告及其他广告服务；安全保护服务；会议展览及相关服务；互联网文化产品的展览、比赛活动；基础软件服务；货物进出口、技术进出口，代理进出口；企业管理咨询；市场调查。（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）

根据丽水大数据未经审计的 2020 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 25,101,663.58 元、769,702.43 元和 24,331,961.15 元；2020 年度的营业收入为 327,358.48 元，利润总额为-668,038.85 元。

(3) 浙江省智慧消防管理有限公司（以下简称“智慧消防”）

对智慧消防的长期股权投资账面余额为 4,471,089.67 元，投资比例为 20.00%。智慧消防成立于 2019 年 08 月 09 日，按统一社会信用代码为 91330000MA27U17C6L 的《营业执照》记载，公司注册地址为浙江省杭州市余杭区仓前街道龙舟路 6 号 1 幢 301 室，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人为王以丹，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：许可项目：消防技术服务；保安培训；检验检测服务；安全评价业务；各类工程建设活动；施工专业作业（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：安全系统监控服务；安全咨询服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；安全、消防用

金属制品制造；消防器材销售；计算机软硬件及辅助设备批发；电气设备销售；智能机器人销售；人工智能硬件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网数据服务；物联网服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础资源与技术平台；大数据服务；软件开发；人工智能应用软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；卫星导航服务；人工智能理论与算法软件开发；软件外包服务；智能机器人的研发；智能控制系统集成；标准化服务；专业设计服务；人工智能行业应用系统；涂料制造（不含危险化学品）；特殊作业机器人制造；信息安全设备制造；物联网设备制造；专用设备修理；科普宣传服务；物业管理；安防设备制造（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）

根据智慧消防未经审计的 2020 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 23,202,860.12 元、847,411.80 元和 22,355,448.32 元；2020 年度的营业收入为 436,693.84 元，利润总额为-6,100,972.14 元。

## 2. 建筑物类固定资产

建筑物 1 项，为 IDC 项目房产，建成于 2018 年 12 月，为钢混结构，建筑面积 11,959.67 平方米。上述建筑物建于租赁土地杭州市拱墅区半山街道沈家桥 132 号的地块上，现维护状况良好。

## 3. 设备类固定资产


设备类固定资产共计 426 台（套/辆），主要包括服务器机柜系统、数据机房 ODF 架、架式服务器等数据中心专用设备，变频离心式冷水机组、室外静音型柴油发电机组、非晶合金干式变压器等配套设备，以及电脑、空调、打印机等办公设备等。所有设备均分布于被评估单位厂区内。

## 4. 账面记录或未记录的可辨认无形资产

账面记录的可辨认无形资产主要为智慧能源监测系统软件及智慧能源项目-虚拟化软件。

账面未记录的可辨认无形资产为商标。具体情况如下：

序号	注册的名称	类别
1	浙数管	第9、16、35、37、38、39、41、42、45类
2	浙数云	第16、37、42类
3	Zhedata	第9、16、35、37、38、39、41、42、45类

4		第9、16、35、37、38、39、41、42、45类
5	云天镜	第9、16、35、37、38、39、41、42、45类

注：上述企业申报 39 项商标已审查通过，但尚未取得商标注册证。

除上述资产外，数据管理公司未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账面未记录的账外资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

杭州钢铁集团有限公司[2020]21 号《杭州钢铁集团有限公司董事会决议》。

##### （二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》、《民法典》、《证券法》；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《企业国有资产评估报告指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### （四）权属依据

1. 委托人提供的营业执照、企业产权登记表；
2. 数据管理公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
4. 浙江省（杭州市）工业企业“零土地”技术改造项目建设工程规划许可、建设工程施工许可事项承诺备案受理书、发票等权属证明；
5. 其他产权证明文件。

### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位截至评估基准日及前三年的审计报告；
3. 数据管理公司提供的合同、发票等原始资料；
4. 杭州市 2020 年 12 月建材市场价格信息；
5. 国家发展计划委员会、建设部 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015] 299 号文关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
6. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
7. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
8. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社出版的《造价工程师常用数据手册》；
9. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
10. 机械工业出版社出版的《2020 机电产品报价手册》、《机电产品价格信息查询系统》及互联网上查询的设备等报价信息；
11. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
13. 主要库存商品市场价格调查资料；
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
15. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料；
16. 其它有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位

在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故对本次不宜采用市场法评估。

数据管理公司主要资产 IDC 服务业务于 2019 年进入试运行阶段，机柜整体出租尚处于逐步提高阶段；公司新业务领域信创项目尚在筹建过程中，无法对其未来收益及对应风险进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的数据管理公司的股东全部权益价值进行评估。

对下属全资子公司浙江兰贝斯信息技术有限公司的股东全部权益价值，根据资料收集情况分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，在此基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为该子公司股东全部权益价值的评估结论。

## (二) 资产基础法

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一) 流动资产

#### 1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 应收账款和相应坏账准备

应收账款为应收货款。其中，对于应收的关联方款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值；对于其他应收款项，存在有部分不能收回或



有收回风险的可能，评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 3. 预付款项

预付款项包括货款、租赁费等，经评估专业人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

### 4. 其他应收款项和相应坏账准备

其他应收款为应收关联方押金，估计发生坏账的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

### 5. 存货

存货主要为智读表红外电表读表等库存商品，经评估专业人员核实，库存商品为评估基准日近期采购商品，以核实后的账面值为评估值。

### 6. 其他流动资产

其他流动资产，主要为待抵扣进项税，以核实后的账面值为评估值。

## 二)非流动资产

### 1. 长期股权投资

(1) 对于投资全资子公司兰贝斯的长期股权投资（详见本报告评估说明附件），本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于投资参股公司丽水大数据及智慧消防的长期股权投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故以其截至评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位未经审计财务报表列示的股东全部权益价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资评估价值的影响。

### 2. 建筑物类固定资产

由于列入评估范围的建筑物为自建工业厂房，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### (1) 重置价值的确定

重置价值由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### (2) 成新率的确定

本次评估按年限法、完损等级打分法确定建筑物的成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率  $K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$

其中  $A_1$ 、 $A_2$  分别为加权系数， $K_1$  为年限法成新率， $K_2$  为完损等级评定成新率。

##### 1) 年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

年限法成新率 ( $K_1$ ) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

##### 2) 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定成新率 ( $K_2$ ) = (结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数) × 100%

##### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置价值作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性

贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置价值} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

#### (1) 重置价值的确定

重置价值是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

#### (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

#### (3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置价值，故无需考虑功能性贬值。

#### (4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备使用状况正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

### 4. 无形资产—其他无形资产

其他无形资产主要为账面记录的软件及账面未记录的注册商标。

(1) 对于上述软件，经核实，其可取得的交易价格并结合软件的技术因素等综合分析确定的评估价值与账面价值相差不大，故以核实后账面价值确认评估值。

(2) 对于企业申报的账面未记录的 39 项商标，经对所涉及业务的销售及利润情况分析，未发现其存在明显的超额收益情形，主要系防御功能，故本次采用成本法进行评估，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中：重置成本 = 申请费成本 + 代理成本 + 利润

重置成本：考虑申请时实际支付费用（包括申请费成本及代理成本）

贬值率：考虑申请时间较近，贬值率为零。

#### 5. 长期待摊费用

长期待摊费用为浙江省智慧能源监测项目装修工程费用的摊余额，企业按 5 年摊销。

本次采用成本法进行评估，即通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值。

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备、可抵扣亏损产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

#### 7. 其他非流动资产

其他非流动资产系信创项目预付款，因资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项债务均为实际应承担的债务，以核实后的账面值确认为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年1月14日开始，评估报告日为2021年3月12日。整个评估工作分五个阶段进行：

### (一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

## **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

## **(四) 结果汇总阶段**

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

## **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## **九、评估假设**

- 1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
- 2、本次评估以公开市场交易为假设前提。
- 3、本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4、本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6、本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，数据管理公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 219,739,470.00 元，评估价值 257,494,121.76 元，评估增值 37,754,651.76 元，增值率为 17.18%；

负债账面价值 57,077,233.71 元，评估价值 57,077,233.71 元；

股东全部权益账面价值 162,662,236.29 元，评估价值 200,416,888.05 元，评估增值 37,754,651.76 元，增值率为 23.21%。

评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	30,040,792.19	30,040,792.19		
二、非流动资产	189,698,677.81	227,453,329.57	37,754,651.76	19.90
其中：长期股权投资	23,191,603.73	33,537,481.90	10,345,878.17	44.61
固定资产	142,498,812.99	169,815,170.00	27,316,357.01	19.17
无形资产	1,215,587.38	1,253,447.38	37,860.00	3.11
其中：无形资产-其他无形资产	1,215,587.38	1,253,447.38	37,860.00	3.11
长期待摊费用	986,843.42	1,041,400.00	54,556.58	5.53
递延所得税资产	10,020,158.23	10,020,158.23		

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
其他非流动资产	11,785,672.06	11,785,672.06		
<b>资产总计</b>	<b>219,739,470.00</b>	<b>257,494,121.76</b>	<b>37,754,651.76</b>	<b>17.18</b>
三、流动负债	57,077,233.71	57,077,233.71		
<b>负债合计</b>	<b>57,077,233.71</b>	<b>57,077,233.71</b>		
<b>股东权益合计</b>	<b>162,662,236.29</b>	<b>200,416,888.05</b>	<b>37,754,651.76</b>	<b>23.21</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对数据管理公司股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对数据管理公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是数据管理公司的责任，评估专业人员的责任是对数据管理公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和数据管理公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，数据管理公司存在以下租赁事项：

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积	租金（含税）	租赁期限
1	数据管理公司	浙江省电子信息产品检验研究院	杭州市西湖区天目山路50号信息技术大厦	456.62 平方米	400,000 元/年	2020.4.1-2022.12.31
2	数据管理公司	杭州钢铁股份有限公司	杭州望江东路299号冠盛大厦第15层	1,051.452 平方米	第一年及第二年1,055,395 元，第三年及第四年1,087,057 元，第五年1,119,669 元	2017.12.15-2022.12.14
3	浙江串红网络科技有限公司	数据管理公司	杭州望江东路299号冠盛大厦第15层1502室、1506室、1508室、1510室、1512室、1516室、1518室、1520室八个房间	518.85 平方米	第一年110,223.2 元，第二年536,419.6 元，第三年552,516.9 元	2020.10.1-2022.12.14

序号	承租方	出租方	地址	租赁面积	租金（含税）	租赁期限
4	杭州炽橙数字科技有限公司	数据管理公司	杭州望江东路299号冠盛大厦第15层1511室、1513室、1515室、1517室四个房间	202.10平方米	第一年182,294.2元，第二年及第三年208,943.6元，第四年215,213.8元	2019.1.21-2022.12.14
5	中睿数智（杭州）科技有限公司	数据管理公司	杭州市西湖区天目山路50号信息技术大厦13层部分区域	163.07平方米	每年148,291.91元	2020.8.1-2022.12.31

本次资产基础法评估时未考虑上述租赁事项的影响。

3. 列入评估范围的建筑物类固定资产，IDC项目房产，建筑面积11,959.67平方米（上述面积根据备案情况登记表确认），已取得编号为零技改（2017）0015号《浙江省（杭州市）工业企业“零土地”技术改造项目建设工程规划许可事项承诺备案受理书》，其对应的土地使用权系数据管理公司向关联公司杭州紫金实业有限公司（现更名为杭州杭钢云计算数据中心有限公司）租赁所得，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 被评估单位承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、未来义务及重大财务承诺等或有事项。

5. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日时已在全球爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

6. 本次评估未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 评估程序受到限制的情形：

（1）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员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，通过实地勘察作出的判断。

（2）本次评估中，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全



部权益的现时市场价值，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它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 3 月 12 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

柴铭闽



吕跃明



姜伟

