

本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
杭州杭钢云计算数据中心有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕340号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年六月二十七日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	23
二、被评估单位基准日专项审计报告	25
三、委托人和被评估单位法人营业执照	44
四、委托人和被评估单位产权登记表	47
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	50
六、委托人和被评估单位的承诺函	66
七、签名资产评估师的承诺函	69
八、资产评估机构备案公告、证券期货相关业务评估资格证书	70
九、资产评估机构法人营业执照	72
十、签名资产评估师职业资格证书登记卡	73
十一、资产评估委托合同	76
资产基础法评估结果汇总表及明细表	80

资产评估师声明

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 杭州杭钢云计算数据中心有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕340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理解评估结论,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分别为杭州钢铁集团有限公司(以下简称“杭钢集团”)和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杭州杭钢云计算数据中心有限公司(以下简称“云计算数据中心”)。

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

根据杭钢发[2019]44号《杭州钢铁集团有限公司关于杭州钢铁股份有限公司变更部分募集资金投向等事项的批复》,杭钢股份拟收购云计算数据中心的股权,为此需要对云计算数据中心的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供云计算数据中心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云计算数据中心的股东全部权益。

评估范围为云计算数据中心申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所审计的截至2019年5月31日云计算数据中心的全部资产及相关负债。按照云计算数据中心提供的业经审计的2019年5月31日会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为651,158,341.59元、51,813,133.71元和

599,345,207.88 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 2019 年 5 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。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，云计算数据中心股东全部权益的评估价值为 725,961,784.04 元(大写为人民币柒亿贰仟伍佰玖拾陆万壹仟柒佰捌拾肆元零肆分)，与账面价值 599,345,207.88 元相比，评估增值 126,616,576.16 元，增值率为 21.13%。

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 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 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 杭州杭钢云计算数据中心有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕340号

杭州钢铁集团有限公司：

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共同委托，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，对杭州钢铁股份有限公司拟股权收购涉及的杭州杭钢云计算数据中心有限公司股东全部权益在 2019 年 5 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）委托人一概况

1. 名称：杭州钢铁集团有限公司（以下简称“杭钢集团”）
2. 住所：浙江省杭州市拱墅区半山路 178 号
3. 法定代表人：张利明
4. 注册资本：人民币伍拾亿元整
5. 类型：有限责任公司（国有独资）
6. 统一社会信用代码：913300001430490399
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局

8. 经营范围：企业管理咨询服务，钢铁、钢材及其延伸产品的制造、加工，建材、五金产品、煤炭、矿产品（不含专控）、金属材料的销售，环境工程、市政工程、园林绿化工程、房屋建筑工程、水利工程施工，住宿服务（凭许可证经营），餐饮服务（凭许可证经营），自有房屋租赁，网络技术服务，旅游服务，饮用水供应（凭许可证经营），仓储服务（不含危险化学品及易制毒品），装卸服务，道路货物运输（凭许

可证经营), 数据处理技术服务, 再生资源回收, 健康管理咨询服务(不含诊疗服务), 物流、商务信息咨询服务, 环境治理工程、水污染治理工程、大气污染治理工程、固体废物治理工程施工, 环境保护专用设备制造, 工程设计和管理服务, 有色金属压延加工, 专用设备制造、销售, 物业管理, 机械设备租赁, 医疗器械制造及销售(凭许可证经营), 药品生产(凭许可证经营), 节能技术服务, 计算机软件技术和信息技术服务, 质检技术服务, 实业投资, 资产管理。(未经金融等监管部门批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)(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)

(二) 委托人二概况

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: 人民币叁拾叁亿柒仟柒佰壹拾捌万玖仟零捌拾叁元整
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)。

(三) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称: 杭州杭钢云计算数据中心有限公司(以下简称“云计算数据中心”)
2. 住所: 浙江省杭州市拱墅区半山沈家桥村
3. 法定代表人: 范永强
4. 注册资本: 人民币伍亿捌仟万元整
5. 类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)
6. 统一社会信用代码: 913301007434647970
7. 登记机关: 杭州市市场监督管理局

8. 经营范围：提供包括云计算和数据采集、存储、容备、分析和应用的技术研发、技术转让、技术咨询；软件产品销售和系统服务；高强度机械用钢生产加工，钢铁轧制，金属压延。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）

二）企业历史沿革

云计算数据中心（原名杭州紫金实业有限公司）系由杭州钢铁集团公司、杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社共同出资组建的有限责任公司，于 2002 年 9 月 25 日在杭州市工商行政管理局完成工商登记注册，注册资本为 8,000 万元人民币。

设立登记时，股东的出资额及出资比例如下：

股东名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	出资比例
杭州钢铁集团公司	7,200.00	7,200.00	90.00%
杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社	800.00	800.00	10.00%
总 计	8,000.00	8,000.00	100.00%

2003 年 9 月，经浙江省经济贸易委员会浙经贸外经（2003）942 号文件及杭州市拱墅区对外贸易经济合作局拱外经贸（2003）103 号文件批复，由内资企业变更为中外合资企业，其中：杭州钢铁集团公司出资 5,600 万元人民币，占注册资本的 70%，以原有股权投入；杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社出资 400 万元人民币，占注册资本的 5%，以原有股权投入；富春有限公司出资 2,000 万人民币，占注册资本的 25%，分别由杭州钢铁集团公司出让 1,600 万元人民币及杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社出让 400 万元的股权投入。公司变更为中外合资企业后，股权结构如下：

股东名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	出资比例
杭州钢铁集团公司	5,600.00	5,600.00	70.00%
杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社	400.00	400.00	5.00%
富春有限公司	2,000.00	2,000.00	25.00%
总 计	8,000.00	8,000.00	100.00%

2006 年 12 月，经杭州市拱墅区对外贸易经济合作局文件拱外经贸（2006）153 号《关于同意合资企业杭州紫金实业有限公司中方股权转让的批复》，公司原投资方杭州市拱墅区半山沈家桥村经济合作社，将所拥有合资企业杭州紫金实业有限公司的全部股权（合计 400 万元人民币），转让给投资方杭州钢铁集团公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴额(万元)	实缴额(万元)	出资比例
杭州钢铁集团公司	6,000.00	6,000.00	75.00%
富春有限公司	2,000.00	2,000.00	25.00%
总 计	8,000.00	8,000.00	100.00%

2007年10月,经杭州市拱墅区对外贸易经济合作局文件拱外经贸(2007)129号《关于同意合资企业杭州紫金实业有限公司增加投资总额和注册资本的批复》,合资企业增加至投资总额30,000万元人民币,注册资本30,000万元人民币。投资总额和注册资本增加后的股权结构如下:

股东姓名	认缴额(万元)	实缴额(万元)	出资比例
杭州钢铁集团公司	16,500.00	16,500.00	55.00%
富春有限公司	13,500.00	13,500.00	45.00%
总 计	30,000.00	30,000.00	100.00%

2008年3月,经杭州市拱墅区对外贸易经济合作局文件拱外经贸(2008)31号《关于同意中外合资企业杭州紫金实业有限公司增加投资总额和注册资本的批复》,合资企业增加至投资总额40,000万元人民币,注册资本40,000万元人民币。投资总额和注册资本增加后的股权结构如下:

股东名称	认缴额(万元)	实缴额(万元)	出资比例
杭州钢铁集团公司	22,000.00	22,000.00	55.00%
富春有限公司	18,000.00	18,000.00	45.00%
总 计	40,000.00	40,000.00	100.00%

2012年6月,经杭州市拱墅区招商局《准予变更中港合资企业杭州紫金实业有限公司行政许可决定书拱招商(2012)023号批复》,合资企业增加至投资总额58,000万元人民币,注册资本58,000万元人民币。投资总额和注册资本增加后的股权结构如下:

股东名称	认缴额(万元)	实缴额(万元)	出资比例
杭州钢铁集团公司	31,900.00	31,900.00	55.00%
富春有限公司	26,100.00	26,100.00	45.00%
总 计	58,000.00	58,000.00	100.00%

2017年12月,杭州钢铁集团公司名称变更为杭州钢铁集团有限公司,云计算数据中心于2018年12月完成工商变更登记,本次变更后,公司股权结构如下:

股东名称	认缴额(万元)	实缴额(万元)	出资比例
杭州钢铁集团有限公司	31,900.00	31,900.00	55.00%
富春有限公司	26,100.00	26,100.00	45.00%

总 计	58,000.00	58,000.00	100.00%
-----	-----------	-----------	---------

2018年9月20日，公司名称由杭州紫金实业有限公司变更为杭州杭钢云计算数据中心有限公司，并完成工商变更登记手续。

截至评估基准日，上述注册资本和股权结构均未发生变化。

三) 被评估单位前三年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
资产	717,724,599.49	715,958,760.47	650,383,588.51	651,158,341.59
负债	4,133,762.84	2,405,915.87	51,908,415.92	51,813,133.71
股东权益	713,590,836.65	713,552,844.60	598,475,172.59	599,345,207.88
项目名称	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00	2,628,853.77
营业成本	0.00	0.00	0.00	696,746.84
利润总额	1,614,782.78	-37,992.05	-1,468,461.04	870,035.29
净利润	1,962,854.78	-37,992.05	-1,468,461.04	870,035.29

上述2016-2018年度财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具天健审〔2017〕2763号、天健审〔2018〕2927号、天健审〔2019〕3410号无保留审计意见的审计报告，基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计并出具大华核字[2019]050682号无保留意见的专项审计报告。

四) 被评估单位概况

云计算数据中心成立于2002年9月，为杭州钢铁集团有限公司的控股子公司，公司前身为杭州紫金实业有限公司，主要生产棒材等产品，根据浙江省人民政府专题会议纪要[2015]42号文件，公司于2015年关停。2016年公司进入转型升级阶段，对相关人员进行安置以及相关固定资产进行转型升级处置。截至评估基准日，云计算数据中心转型升级相关人员安置及资产处置工作基本完成，但由于公司尚处于转型升级建设期，内部组织结构尚未完全成型。

(四) 委托人与被评估单位的关系

委托人一系被评估单位的控股股东，委托人二拟收购被评估单位的股权。

(五) 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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据杭钢发[2019]44号《杭州钢铁集团有限公司关于杭州钢铁股份有限公司变更部分募集资金投向等事项的批复》，杭钢股份拟收购云计算数据中心的股权，为此需要对云计算数据中心的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供云计算数据中心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云计算数据中心的股东全部权益。

评估范围为云计算数据中心申报的并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计的截至2019年5月31日云计算数据中心的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照云计算数据中心提供的业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计的2019年5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651,158,341.59元、51,813,133.71元和599,345,207.88元。具体内容如下：

金额单位：人民币元		
项目	账面原值	账面价值
一、流动资产		502,445,202.20
二、非流动资产		148,713,139.39
其中：固定资产	95,184,165.74	69,815,202.12
在建工程		36,564,775.55
无形资产		42,333,161.72
其中：无形资产—土地使用权	55,772,445.00	42,333,161.72
资产总计		651,158,341.59
三、流动负债		51,813,133.71
负债合计		51,813,133.71
股东权益合计		599,345,207.88

除货币资金及往来款外，公司主要资产为建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程—土建工程及无形资产—土地使用权。

1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共6项，主要为工业厂房、综合楼及附属建筑，建于2006年，主要结构为钢混和混合结构，建筑面积合计39,643.56平方米；列入评

估范围的构筑物共 4 项，主要为道路、烟囱、围墙、水塔等，建于 2006 年。上述建（构）筑物位于浙江省杭州市拱墅区半山街道沈家桥 132 号云计算数据中心厂区内。截至评估基准日，除东、西传达室及临时附房（建筑面积合计 125.92 平方米）外，上述房屋建筑物均已取得产权证。

2. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 12 项，主要包括 35KV 主变系统等电力设备，电脑、复印机等办公设备和车辆等。除在外车辆，所有设备均分布于云计算数据中心办公区域内。

3. 在建工程—土建工程

列入评估范围的土建工程为杭钢云计算数据中心项目（一期）土建工程，位于杭州市拱墅区半山街道沈家桥 132 号。截至评估基准日，上述在建工程均已取得相关规划审批资料。

4. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权 1 宗，为出让工业用地，土地面积 87,663.00 平方米，位于浙江省杭州市拱墅区半山街道沈家桥 132 号。截至评估基准日土地款项均已支付并已取得产权证。

除此之外，云计算数据中心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其他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

本次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

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，由委托人确定本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，并在资产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

1. 杭钢发[2019]44号《杭州钢铁集团有限公司关于杭州钢铁股份有限公司变更部分募集资金投向等事项的批复》。

（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》、《合同法》；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（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——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《企业国有资产评估报告指南》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 云计算数据中心提供的营业执照、公司章程和验资报告；
2. 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）、会计报表及其他会计资料；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 云计算数据中心提供的评估申报表；
2. 云计算数据中心截至评估基准日的专项审计报告以及前三年的审计报告；
3. 杭州市 2019 年 5 月建材市场价格信息；
4. 浙江省建筑与安装工程相关预算定额（2018 年版）；
5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价[2015]299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
6. 国家计委、建设部 2001 年 1 月 7 日颁布的计价格[2002]10 号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；
7. 国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布的发改价格[2007]670 号《关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》；
8. 中华人民共和国财政部 2016 年 7 月 6 日颁布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定〉的通知》；
9. 杭州市物价局、财政局 2014 年 2 月 21 日颁布的杭价费[2014]32 号《杭州市物价局杭州市财政局关于调整杭州市城市市政基础设施配套费标准的通知》；
10. 杭州市物价局、杭州市财政局 2017 年 6 月 30 日发布的杭价费[2017]69 号《关于阶段性降低杭州市城市基础设施配套费收费标准的通知》；
11. 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》；
12. 中国统计出版社出版的《1998-2006 年全国固定资产价值重（评）估系数最新标准目录》；

13. 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》、中国建筑工程出版社出版的《造价工程师常用数据手册》;

14. 机械工业出版社出版的《2019 机电产品报价手册》及互联网上查询的设备、车辆等报价信息;

15. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录;

16. 委估宗地所在区域同类型土地近期成交价格;

17. 中国人民银行公布的评估基准日的贷款利率;

18. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

19. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料;

20. 其它资料。

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。

根据本次评估的企业特性,评估专业人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司,也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例,故本次评估不宜采用市场法。

公司于 2015 年底停止生产经营活动,目前转型升级的 IDC 即云计算数据中心项目正处于基础施工阶段,未来收益具有较大不确定性,其收益及对应风险无法合理预测,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。

(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 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 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

货币资金为银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款和其他应收款

（1）应收账款

应收账款为应收关联方的运维服务费和机房租金。经核实，没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

（2）其他应收款

其他应收款为应收关联方的往来款及转型升级费，经核实，没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面价值为评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税额，经核实因期后均可抵扣，以核实后的账面价值为评估值。

二）非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物均为厂区自建厂房、综合楼及附属建筑，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建（构）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（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）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（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 $\times$ 成新率

（1）重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。计算公式为：

重置价值=建安工程费用+前期及其它费用+建筑规费+应计利息+开发利润

(2) 成新率的确定

依据待估建（构）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：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

2. 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成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，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：

评估价值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本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。由于委估设备购建时间较短，因此不再另计建设期管理费以及资金成本等若干项费用。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的电力设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.80-1.00)

维修保养系数 B_5 (0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的复印机、电脑等办公设备，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：

年限法成新率 $(K_1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

a. 年限法成新率 $K_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率 $K_2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 理论成新率 $= \min \{K_1, K_2\}$

3. 在建工程—土建工程

由于该项目建设不久，各项投入时间较短，经了解，支出合理，工程进度正常，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估土地收益情况较难以预测，故无法采用收益法评估；由于待估宗地非房地产开发项目用地，故无法采用假设开发法评估；由于待估宗地所在区域的征地费用标准较难以取得，故无法采用成本法评估；由于待估宗地所在区域基准地价发布时间较早，无法合理体现待估宗地的实际价格水平，故无法采用基准地价系数修

正法评估；由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例比较容易取得，且市场法能够直接反应当地的地价水平，故适宜采用市场法进行评估。

根据以上分析，确定采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年限、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

土地评估值 = 土地评估单价 × 土地面积 × (1 + 契税税率)

土地评估单价 $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V—待估宗地评估单价

V_B —比较案例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D—待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

三) 负债

负债为流动负债，包括应交税费、应付股利及其他应付款，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，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2019年6月14日开始，评估报告日为2019年6月27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，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，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，云计算数据中心的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 651,158,341.59 元，评估价值 777,774,917.75 元，评估增值 126,616,576.16 元，增值率为 19.44%；

负债账面价值 51,813,133.71 元，评估价值 51,813,133.71 元；

股东全部权益账面价值 599,345,207.88 元，评估价值 725,961,784.04 元，评估增值 126,616,576.16 元，增值率为 21.13%。

资产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	502,445,202.20	502,445,202.20		
二、非流动资产	148,713,139.39	275,329,715.55	126,616,576.16	85.14
其中：固定资产	69,815,202.12	87,614,940.00	17,799,737.88	25.50
在建工程	36,564,775.55	36,564,775.55		
无形资产	42,333,161.72	151,150,000.00	108,816,838.28	257.05
其中：无形资产-土地使用权	42,333,161.72	151,150,000.00	108,816,838.28	257.05

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
资产总计	651,158,341.59	777,774,917.75	126,616,576.16	19.44
三、流动负债	51,813,133.71	51,813,133.71		
负债合计	51,813,133.71	51,813,133.71		
股东权益合计	599,345,207.88	725,961,784.04	126,616,576.16	21.13

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. 在对云计算数据中心股东全部权益价值评估中，评估专业人员对云计算数据中心提供的相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。

(1) 列入评估范围的主厂房等 3 项房屋建筑物（建筑面积合计 39,517.64 平方米）及其所在土地使用权（土地面积 87,663.00 平方米）证载权利人为杭州紫金实业有限公司（系云计算数据中心前身），截至评估基准日权利人名称尚未变更；

(2) 列入评估范围的传达室等 3 项房屋建筑物（建筑面积合计 125.92 平方米）截至评估基准日尚未办理产权证或相关规划审批资料；

(3) 列入评估范围的 1 项车辆（五十铃轻型载货汽车）机动车行驶证证载所有人为杭州钢铁集团公司物资供应分公司，截至评估基准日所有人名称尚未变更。

针对上述事项，云计算数据中心已出具说明，声明上述资产的所有权归云计算数据中心所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是云计算数据中心的责任，评估专业人员的责任是对云计算数据中心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。若云计算数据中心不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和云计算数据中心股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 上述无证房屋建筑物的建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估专业人员现场核实确定的，与其实际建筑面积可能存在差异。若出现差异将会影响评估结果。

3. 本次评估未考虑上述无证房产权证办理以及有证房产及土地产权变更相关费

用对评估价值可能产生的影响。

4. 列入评估范围的主厂房部分区域（建筑面积约 3,400 平方米）实际由浙江省数据管理有限公司使用，云计算数据中心提供基础设施运维管理服务并收取相关费用。本次评估未考虑上述事项对评估价值可能产生的影响。

5. 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、重大财务承诺等或有事项。

6. 本次评估未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本次评估中，评估师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，通过实地勘察作出的判断。

8. 本次评估中，评估师未对各种建（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，评估师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，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

9. 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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，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。

10. 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 ([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果的责任。

11. 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。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，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。

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、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 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 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 2019 年 6 月 27 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

陈铭阁

王菲

王菲

