

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福能东方装备科技股份有限公司拟股权收购事宜
所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

经纬仁达评报字（2020）第 2020031245 号

资产评估机构名称：北京经纬仁达资产评估有限公司

资产评估报告日：二〇二〇年十一月二十七日

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1-404 室

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

目录

声明.....	1
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位—广东福能大数据产业园建设有限公司	7
(三) 委托人与被评估单位的关系	12
(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
(一) 明确评估业务基本事项	25
(二) 签订资产评估委托合同	25
(三) 编制资产评估计划	25
(四) 评估现场调查	25
(五) 收集整理评估资料	27
(六) 评定估算形成结论	28
(七) 编制出具评估报告	28
(八) 整理归集评估档案	28
九、 评估假设.....	28
(一) 基本假设	28
(二) 一般假设	29
(三) 特殊假设	29
十、 评估结论.....	30
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、 资产评估报告日.....	37
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	37
附件.....	错误! 未定义书签。

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

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

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福能东方装备科技股份有限公司拟股权收购事宜 所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

经纬仁达评报字（2020）第 2020031245 号

摘要

福能东方装备科技股份有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司：

北京经纬仁达资产评估有限公司接受贵单位（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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对福能东方装备科技股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、 评估目的：

福能东方装备科技股份有限公司拟股权收购，需对该经济行为所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，本次资产评估目的是反映广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益的市场价值，为股权收购行为提供价值参考依据。该经济行为经《福能东方装备科技股份有限公司与广东福能大数据产业园建设有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司之股权收购意向性协议》协商同意。

二、 评估对象与评估范围：

本次评估对象为股权收购之目的所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益市场价值。本次评估范围为股权收购之目的所涉及的、经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的广东福能大数据产业园建设有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 10 月 31 日，广东福能大数据产业园建设有限公司纳入评估范围内总资产为 14,970.87 万元，负债总额为 12,540.75 万元，净资产账面价值为 2,430.12 万元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法和收益法。

六、 评估结论及其使用有效期：

本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

在评估假设及限定条件成立的前提下，广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益的账面值 2,430.12 万元，评估值为 6,852.40 万元，增值额 4,422.28 万元，增值率 181.98%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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

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

七、 引用其他机构出具的评估报告结论

本次评估依据了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

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

福能东方装备科技股份有限公司拟股权收购事宜 所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

经纬仁达评报字（2020）第 2020031245 号

正文

福能东方装备科技股份有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司：

北京经纬仁达资产评估有限公司接受贵单位（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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对福能东方装备科技股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益在 2020 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委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一） 委托人概况

1、 委托人 1——福能东方装备科技股份有限公司

公司名称：福能东方装备科技股份有限公司

统一社会信用代码：91442000617979677N

住所（或经营场所）：佛山市禅城区季华六路 17 号五座 3301-3310 室（住所申报）

注册资本：58618.050300 万

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：王贵银

成立日期：1997 年 04 月 18 日

营业期限：1997 年 04 月 18 日至长期

经营范围：研发、生产、安装、销售：卷筒材料、印刷、涂布自动化专用设

备；智能机器人、自动化装备、智能自动化生产系统、物流仓储系统、生产辅助系统、控制软件、智能化数控系统、信息技术与网络系统的设计、开发、技术咨询、服务、转让；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的设备、零配件、辅助材料及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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、委托人 2——佛山电建集团有限公司

公司名称：佛山电建集团有限公司

统一社会信用代码：91440600193549090L

住所（或经营场所）：佛山市季华五路季华大厦

注册资本：46513.194400 万

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：阮晖

成立日期：1994 年 06 月 27 日

营业期限：1994 年 06 月 27 日至长期

经营范围：电力工业项目的投资、内部融资；调峰电力燃料经营，制造业项目的投资；电力、热力生产和供应；物业租赁；物业管理。（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）

3、委托人 3——广州烽云信息科技有限公司

公司名称：广州烽云信息科技有限公司

统一社会信用代码：91440101320992520J

住所（或经营场所）：广州市天河区林和西路 161 号 B1309 房（仅限办公用途）

注册资本：16000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：冯树彬

成立日期：2014 年 11 月 14 日

营业期限：2014 年 11 月 14 日至长期

经营范围：计算机房维护服务；软件测试服务；集成电路设计；广告业；电子产品批发；频谱监测技术的研究、开发；信息技术咨询服务；企业管理服务（涉

及许可经营项目的除外)；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；机械配件批发；软件开发；计算机技术开发、技术服务；节能技术开发服务；机械设备租赁；电子、通信与自动控制技术研究、开发；市场营销策划服务；网络技术的研究、开发；计算机及通讯设备租赁；计算机房设计服务；计算机信息安全产品设计；移动电信业务代理服务；计算机和辅助设备修理；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；跨地区增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）

（二）被评估单位—广东福能大数据产业园建设有限公司

1、注册情况

公司名称：广东福能大数据产业园建设有限公司

统一社会信用代码：91440604MA4UXFYD5D

住所（或经营场所）：佛山市禅城区塱宝西路 68 号内自编 18、19 号

注册资本：肆仟伍佰万元整

公司类型：其它有限责任公司

法定代表人：朱少华

成立日期：2016 年 11 月 04 日

营业期限：2016 年 11 月 04 日至长期

经营范围：大数据共享平台设计、建设及运营；数据中心建设及运营；增值电信业务、专用电信网运营等。

2、经营情况

（1）经营模式

广东福能大数据产业园建设有限公司的经营模式是提供数据中心机柜租用和带宽租用。目前主要由广州烽云信息科技有限公司承包经营本机房，负责机房机柜的对外出租经营业务，同时向广东福能大数据产业园建设有限公司支付承包费用；佛山市电子政务科技有限公司被指定为管理方，管理广东福能大数据产业园建设有限公司的日常经营；广东福能大数据产业园建设有限公司为机房提供机房基础设施的运维及维护服务（托管服务），确保整个机房业务正常开展。

销售收入由广州烽云信息科技有限公司付给佛山市电子政务科技有限公司，再由佛山市电子政务科技有限公司向广东福能大数据产业园建设有限公司付款。

佛山市电子政务科技有限公司在这过程中不收取任何费用。

销售模式

1) 运营商合作模式：目前福能大数据已与广东移动、广东联通进行了合作，发挥移动及联通的销售渠道优势，运营商拓展客户并落实签约，落地到福能大数据。

2) 自主营销模式：福能大数据具备自主的销售能力，通过自主销售团队对客户进行拓展，并落实签约结算。

销售渠道

1) 移动公司：与广东佛山移动签订了 500 个机柜的合作框架，由移动统一向客户拓展。截止 11 月前，上架开通了 160 个机柜，后续正按计划上架业务。

2) 联通公司：与广东佛山联通签订了 118 个机柜的项目合作，由联通与客户进行签约合作。目前正按计划上架业务。

3) 自有团队拓展：正在陆续拓展终端客户、IDC 同行等客户需求。

(2) 项目规模

该项目是通过租赁一栋3层闲置厂房并将其改造为数据中心，建筑面积 7,763.89平方米，该项目包含整个数据中心不少于868个机柜的销售及管理。

(3) 项目现状

该项目于2019年完工并开始运营，广州烽云信息科技有限公司承包福能大数据的机房，机房整体承包限期：2019年8月1日至2029年1月31日。广州烽云信息科技有限公司负责机房机柜的对外出租经营业务，大数据为机房提供机房基础设施的运维及维护服务（托管服务），确保整个机房业务正常开展。目前机房已销售230个机柜，上架率26%左右。截止至目前已谈成了200台机柜，利上架率能达到50%。到2021年，上架率能达到70%或者更高。

主要市场：本地IDC客户、互联网公司、CDN相关客户、边缘计算等客户。

市场占有率：目前机房在市场上占有率较低。

产品市场的地位：福能数据中心属于CQC认证的A级机房、中国移动认证的五星级机房，在市场上属于级别较高的数据中心。

(4) IDC受区域性的影响

根据《广东省 5G 基站和数据中心总体布局规划》（2021—2025 年），根据

地形地貌、主要建筑物构成的无线电通信传输环境及移动通信业务分布情况，依据城镇规模、土地使用和人口分布等情况，数据中心的建设受区域性的影响，通常数据中心位于城市中心，区域内建筑物平均高度或平均密度明显高于城市内周围建筑物，地形相对平坦，中高层建筑较多。

客户对数据中心的选择也会通过就近原则，这样便于客户以后对数据中心的服务器的维护等，因此IDC的建设受区域性的影响。企业的数据中心建设在佛山市禅城区，临近广州，辐射整个佛山市，因此地理位置比较优越。

3、公司人员及组织结构

广东福能大数据产业园建设有限公司人员编制 18 人，在岗 11 人。公司设总经理助理，技术部、市场部、财务部、综合部等，高层管理人员均为电建集团委派及垂直管理。

4、历史沿革

广东福能大数据产业园建设有限公司成立于 2016 年 11 月 04 日，系由佛山电建集团有限公司、佛山中兴网信科技有限公司组建的有限公司，注册资本为人民币 1,000.00 万元，实收资本为人民币 1,000.00 万元，其中佛山电建集团有限公司出资 700.00 万元，出资比例为 70%，佛山中兴网信科技有限公司出资 300.00 万元，出资比例为 30%。

根据公司 2017 年 5 月 2 日的股东会议决议和章程修正案规定，公司申请增加注册资本为人民币 3,500.00 万元，变更后的注册资本为人民币 4,500.00 万元，其中佛山电建集团有限公司出资 3,150.00 万元，出资比例为 70%，佛山中兴网信科技有限公司出资 1,350.00 万元，出资比例为 30%。

2020 年 10 月 19 日股东变更为佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司。原注册资本为人民币 4,500.00 万元，实收资本为人民币 4,500.00 万元，其中佛山电建集团有限公司出资 3,150.00 万元，出资比例为 70%，广州烽云信息科技有限公司出资 1,350.00 万元，出资比例为 30%。

截至 2020 年 10 月 31 日，广东福能大数据产业园建设有限公司股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	佛山电建集团有限公司	3,150.00	70

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
2	广州烽云信息科技有限公司	1,350.00	30
	合计	4,500.00	100

5、近年企业财务状况和经营业绩

历史年度财务状况统计表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	历史年度			
		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
1	流动资产	2,898.77	1,781.11	2,574.13	1,504.51
2	非流动资产	6,647.46	12,253.55	13,824.67	13,466.36
3	资产总计	9,546.23	14,034.66	16,398.80	14,970.87
4	流动负债	86.53	3,286.90	7,754.06	10,472.32
5	非流动负债	5,090.00	6,610.00	5,171.07	2,068.43
6	负债总计	5,176.53	9,896.90	12,925.13	12,540.75
7	净资产	4,369.70	4,137.76	3,473.67	2,430.12

历史年度经营业绩统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	历史数据			
		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
1	主营业务收入	13.99	23.79	442.95	376.97
2	营业利润	-133.85	-230.57	-662.51	-1,043.55
3	利润总额	-133.86	-230.58	-661.89	-1,043.55
4	净利润	-130.30	-231.94	-664.10	-1,043.55

以上数据均已经审计并出具了无保留意见的审计报告，评估基准日 2020 年 10 月 31 日，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计后报表反映 2020 年 10 月 31 日广东福能大数据产业园建设有限公司总资产为 14,970.87 万元，负债总额为 12,540.75 万元，净资产账面价值为 2,430.12 万元，销售收入 376.97 万元、净利润-1,043.55 万元。

6、公司执行的会计政策

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

公司主要应纳税税种及法定税率列示如下：

税 项	税 率	计税基础
增值税	6%	销售收入
城市维护建设税	7%	应交流转税
教育费附加	3%	应交流转税
地方教育费附加	2%	应交流转税
企业所得税	25%	应纳税所得额

7、资产情况、房屋租赁状况

①设备类资产

委估固定资产包括机器设备和电子设备。基准日账面原值 104,060,076.65 元,净值 100,348,975.91 元,其中机器设备 4646 台(套)、电子设备 81 台(套),主要分布在公司办公区和机房等地。

机器设备主要分类包括高压柜、高压柴油发电机、UPS 不间断电源、UPS 高能蓄电池组、UPS 输入输出柜、变压器、低压配电柜、机柜、微模块冷通道系统、空调系统和列头柜等,全部购置于 2019 年,维修保养一般,均能正常使用,能满足经营需要。

电子设备主要为电脑、复印机、打印机、空调等。这些设备均是 2017 年及以后购置的,维修保养一般,均能正常使用,能满足办公需要。

②无形资产类

无形资产包括账面的其他无形资产和账外的专利和软件著作权,具体如下:其他无形资产为 OA 软件,原始入账价值 142,905.66 元,账面摊余价值为 11,908.84 元。

专利和软件著作权共有 11 项,具体情况如下:

序号	无形资产名称或内容	专利类型	申请号/授权号	授权日期	专利权人	法定年限
1	一种从储存介质中启动操作系统的方法和装置	发明专利	ZL201310423468.7	2017/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	20
2	渐进式数据编码传输办法	发明专利	ZL201210561146.4	2017/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	20
3	一种电气器件自动穿线装置	实用新型	ZL201920244290.2	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
4	一种服务器机柜	实用新型	ZL201922090597.4	2020/09	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
5	大数据精确分析管理平台 V1.0	软件著作权	软著登字第 2367429 号	2018/01	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
6	智慧大数据处理软件	软件著作权	软著登字第	2018/01	广东福能大数据产	10

	V1.0		2368509号		业园建设有限公司	
7	福能机房库存管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4763735 号	2019/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
8	福能机服务器上架管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4530872 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
9	福能机服务器下架管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4530865 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
10	福能机房现场智慧巡检管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4526000 号	2019/10	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
11	福能机房资产条码管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4584670 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10

③租赁的房屋建筑物

广东福能大数据产业园建设有限公司办公场所及经营数据中心所在地位于佛山市禅城区塑宝西路 68 号内自编 18、19 号，建筑面积 7,763.89 m²，该栋房屋建筑物为与佛山市沙口发电厂有限公司租赁所得。合同租金比市场租金较低，其中租赁合同的具体情况如下：

物业用途：经营数据中心

租赁期限：2019 年 12 月 29 日至 2029 年 12 月 28 日

租金：9 元/m²/月，每三年递增 5%，季度支付

水电费及其他费用：自主承担

（三）委托人与被评估单位的关系

福能东方装备科技股份有限公司与广东福能大数据产业园建设有限公司之间的关系为同一控制下的关联公司；佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司是广东福能大数据产业园建设有限公司的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

福能东方装备科技股份有限公司拟股权收购，需对该经济行为所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，本次资产评估目的是反映广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益的市场价值，为股权收购行为提供价值参考依据。该经济行为经《福能东方装备科技股份有限公司与广东福能大数据产业园建设有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信

息科技有限公司之股权收购意向性协议》协商同意。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本次评估对象为股权收购之目的所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为股权收购之目的所涉及的、经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的广东福能大数据产业园建设有限公司申报的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 10 月 31 日，广东福能大数据产业园建设有限公司纳入评估范围内总资产为 14,970.87 万元，负债总额为 12,540.75 万元，净资产账面价值为 2,430.12 万元。

评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	1,504.51
非流动资产	13,466.36
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	10,034.90
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	1.19
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	3,430.27

递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	14,970.87
流动负债	10,472.32
非流动负债	2,068.43
负债合计	12,540.75
净资产	2,430.12

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

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的资产为机器设备，主要分类包括高压柜、高压柴油发电机、UPS 不间断电源、UPS 高能蓄电池组、UPS 输入输出柜、变压器、低压配电柜、机柜、微模块冷通道系统、空调系统和列头柜等，共 4646 台（套）。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估企业账面无形资产为 OA 软件。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

申报的表外的无形资产为专利和软件著作权，共有 11 项，具体情况如下：

序号	无形资产名称或内容	专利类型	申请号/授权号	授权日期	专利权人	法定年限
1	一种从储存介质中启动操作系统的方法和装置	发明专利	ZL201310423468.7	2017/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	20
2	渐进式数据编码传输办法	发明专利	ZL201210561146.4	2017/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	20
3	一种电气器件自动穿线装置	实用新型	ZL201920244290.2	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
4	一种服务器机柜	实用新型	ZL201922090597.4	2020/09	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
5	大数据精确分析管理平台 V1.0	软件著作权	软著登字第 2367429 号	2018/01	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
6	智慧大数据处理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 2368509 号	2018/01	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
7	福能机房库存管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4763735 号	2019/12	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
8	福能机服务器上架管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4530872 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
9	福能机服务器下架管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4530865 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10

10	福能机房现场智慧巡检管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4526000 号	2019/10	广东福能大数据产业园建设有限公司	10
11	福能机房资产条码管理软件 V1.0	软件著作权	软著登字第 4584670 号	2019/11	广东福能大数据产业园建设有限公司	10

（六） 引用其他机构报告

本次评估依据了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

四、 价值类型

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

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

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

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

六、 评估依据

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

（一） 行为依据

经济行为文件—《福能东方装备科技股份有限公司与广东福能大数据产业园建设有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司之股权收购意向性协议》。

（二） 法律法规依据

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

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

第四次修正)；

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

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001);

5、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017);

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年国务院令第378号, 2011年国务院令第588号修订);

7、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);

8、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号, 2005年);

10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);

11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号);

14、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79号);

15、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

16、《企业财务通则》(财政部令第41号);

17、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令(第八号), 2008年12月27日);

18、《中华人民共和国专利法实施细则》(2010年1月9日, 国务院第二次修订);

19、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代

表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);

20、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);

21、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 50 号);

22、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);

23、《征收教育费附加的暂行规定》(2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订);

24、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35 号);

25、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98 号);

26、当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件;

27、其他与资产评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财政部财资〔2017〕43 号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

12、《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44 号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 18、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 19、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

- 1、有关产权转让合同；
- 2、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《工程决算审核书》
- 4、阿里巴巴、京东网价格查询；
- 5、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 6、国家计委、建设部计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》；
- 7、财政部资产评估司《全国资产评估参数资料选编》（光盘）；
- 8、市场询价资料；
- 9、国家宏观、行业统计分析资料；
- 10、被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 11、可比上市公司的相关资料；
- 12、WIND数据库；
- 13、评估基准日的中国人民银行一年期的贷款市场报价利率 LPR；
- 14、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 15、其他与评估有关的资料。

（六）其他参考依据

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

3、 被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一） 资产评估的基本方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二） 评估方法的选取

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

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

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

选取资产基础法评估的理由：广东福能大数据产业园建设有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（三） 资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对广东福能大数据产业园建设有限公司的企

业股东全部权益价值进行了评估,即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估,然后加总并扣除公司应当承担的负债,得出企业全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

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

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

3、其他流动资产。对各项费用的发生金额、发生时间、业务内容等账务记录进行了核实,对费用的摊销方法进行了核对,已核实后账面值确认评估值。

4、机器设备

根据评估目的,本次机器设备的评估选用重置成本法。

评估值=重置全价×成新率

4.1 重置全价的确定

(1) 设备购置价的确定:

一般通用设备:主要参照国内市场同类型设备的现时市价(不含增值税)。

专用设备:向生产厂家询问现时价格(不含增值税)或采用类比的方法确定。

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

(2) 运杂费

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

(3) 安装、调试费率(含基础费率)

1) 通用设备参考《资产评估常用参数手册》;

2) 专用设备参考设备安装决算书及有关资料确定。

(4) 其他费用

其他费率是指企业建设期发生的建设单位管理费、勘查设计费等，根据企业的固定资产规模确定相应费率。本次评估根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的取费标准来确定，详见下表：

序号	费用项目名称	基数	费率
	工程费		
1	建设单位管理费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	1.20%
2	勘察设计费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	3.18%
3	工程监理费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	2.24%
4	环境影响评价费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	0.24%
5	招投标费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	0.32%
6	可行性研究费	购置价+运杂费+安装调试+设备基础费	0.08%
	小计		7.27%

(5) 资金成本

资金成本即建设期财务费用，对于需要预先定货、制造时间较长的设备考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计，一般取项目可研或工程设计书上规定工期，通常假定均匀投入。截止至评估基准日中国人民银行一年期的贷款市场报价利率 LPR 为 3.85%。

(6) 重置全价的计算

1) 机器设备

重置全价=设备购置价（不含增值税）+运杂费+安装、调试费+其他费用+资金成本

2) 电子设备

重置全价=购置价（不含增值税）+运杂费（需安装调试的设备考虑安装调试费）

4.2 成新率的确定

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

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘查成新率×60%

对于机器设备、电子设备等设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

5、无形资产——其他无形资产

评估人员根据其他无形资产的特点、资料收集情况等相关条件，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6、无形资产组——专利和软件著作权

无形资产的评估方法有三种即重置成本法、市场比较法和收益法。

一般认为，由于无形资产的成本弱相对性，无形资产的价值采用重置成本法很难反映其客观价值。无形资产的价值通常主要表现在无形资产为企业带来的超额收益，而该超额收益很难以劳动力成本来衡量，故重置成本法无法适用。

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

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

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

计算公式如下：

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

式中各项参数分别为：

i: 评估基准日后距离评估基准日的时间间隔, 单位为年;

n: 收益年期;

Ri: 技术在第 i 年贡献的收益

贡献收益=经营期当年的销售收入×该类技术对销售收入的分成率

r: 与预期收益匹配的折现率

本次评估折现率的求取按累加法计算, 即:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

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

7、长期待摊费用

对长期待摊费用评估, 评估人员查看了明细账和凭证等, 了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。以经审计核实的账面值作为评估值。

8、负债

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

(四) 收益法

本次采用收益法对广东福能大数据产业园建设有限公司进行评估, 即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产, 然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、减去非经营性负债、加上长期投资等得出股东全部权益价值。

1、评估模型: 本次收益法评估模型选用股权自由现金流量。

2、计算公式

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销+新借付息债务-资本性支出-净营运资金增加-债务偿还本金

股东全部权益价值=营业性资产+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

非经营性资产价值的确定: 非经营性资产指企业持有目的为非经营所需, 同企业预测年度主营业务收入无关的资产, 包括长期投资、在建工程及一些闲置资

产等。对于非经营性资产需要单独对其价值进行评估并记入股东全部权益价值。

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

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

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

其中:营业性资产价值按以下公式确定

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

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

式中:P:营业性资产价值;

R_i:未来第i年的股权自由现金流量;

R_{n+1}:未来第n+1年的股权自由现金流量;

r:折现率。

3、折现率的确定

折现率,又称期望投资回报率,是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用资本资产定价模型(Capital Asset Pricing Model 简称CAPM),作为评估对象的全部资本的股权自由现金净流量的折现率。

资本资产定价模型(CAPM)的估算公式如下:

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

R_e:权益资本成本

R_f:无风险收益率;

β:企业风险系数;

MRP:市场风险溢价;

RC:企业特有风险超额收益率。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。评估人员于2020年11月6日（即接受委托日期）至2020年11月27日（即评估报告日）对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

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

（三）编制资产评估计划

1. 拟定评估方案
2. 组建评估项目组
3. 实施项目培训

（1）指导被评估单位人员填表、准备资料

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

（2）对评估人员培训

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

（四）评估现场调查

评估人员于2020年11月9日至2020年11月13日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的生产经营管理状况等进行了必要的现场调查。现场调查工作结束后，各专业小组提交了现场工作底稿。资产调查核实过程如下：

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

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

3、查证评估对象的真实性和合法性

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

4、查证评估范围内资产的真实性和合法性

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

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

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

对债权和债务，评估人員采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式进行核查。

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人員，查阅了相关工程合同、设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和真实性。并收集工程合同资料、决算资料和反映性能、状态等情况的文件资料。

5、调查资产的利用状况

对设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人員的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行，并对设备中的报废、闲置、

无实物等情况做了现场调查记录。

6、调查资产账面价值的构成情况

根据被评估企业的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。

重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

7、调查企业的生产经营情况

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

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

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

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

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

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

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

(五) 收集整理评估资料

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

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；
2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告书。

（八）整理归集评估档案

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设

即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续经营假设

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

4. 持续使用假设

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

（二）一般假设

1. 假设被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估单位持续经营；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
6. 假设国家对该行业的政策环境不会发生剧烈变动。

（三）特殊假设

1. 假设广东福能大数据产业园建设有限公司 2020 年 10 月 31 日以后在现有可控资源状态和现有资源条件情况下持续经营，并在经营范围、经营规模、方式上与现时方向保持一致，不进行产业或业务上的重大调整并由此追加投资；
2. 假设广东福能大数据产业园建设有限公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并能稳定推进公司的发展计划；
3. 假设广东福能大数据产业园建设有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；
4. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致，企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；
5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势，研发能力和技术先进性保持目前的水平；

6. 广东福能大数据产业园建设有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

7. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

8. 假设广东福能大数据产业园建设有限公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

9. 假设相关单位提供的财务、经营及行业前景资料真实、完整；

10. 假设不出现由重大经济行为干扰导致的经营上的重大影响；

11. 假设各预测期的现金流在每个预测期间的末期产生；

12. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

13. 假设勘察日期与评估基准日的实物资产评估明细与实物状况等是一致的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，分别采用资产基础法及收益法，对委托人拟股权收购之目的所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

经评估，截至 2020 年 10 月 31 日止，采用资产基础法评估广东福能大数据产业园建设有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 14,970.87 万元，评估值 14,139.69 万元，减值 831.18 万元，减值率为 5.55%；负债账面价值为 12,540.75 万元，评估值 12,540.75 万元，评估无增减值；净资产账面值为 2,430.12 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,598.94 万元，减值 831.18 万元，减值率为 34.20%。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

通过上述收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益的账面值2,430.12万元，评估值为6,852.40万元，增值额4,422.28万元，增值率181.98%。

（三）评估结果的分析选取

广东福能大数据产业园建设有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法为1,598.94万元，采用收益法评估值为6,852.40万元，两种评估方法确定的评估值差异为5,253.46万元，差异率76.67%。

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差5,253.46万元，差异率76.67%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

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

收益法与资产基础法相比拥有更大优势，主要体现在以下几方面：

1、方法优势

收益法评估中，一方面考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，还考虑了账外无形资产如专利、著作权等无形资产组为企业正常经营所需带来的价值。另一方面主要是考虑了企业未来对投资者产生的收益，作为投资者，不是关注投资的多少，而是关注企业未来能给投资者能带来的收益。

2、包含了客户资源价值

IDC同时也受区域性的影响，根据《广东省5G基站和数据中心总体布局规划》（2021—2025年），根据地形地貌、主要建筑物构成的无线电通信传输环境及移动通信业务分布情况，依据城镇规模、土地使用和人口分布等情况，数据中心的建设受区域性的影响，通常数据中心位于城市中心，区域内建筑物平均高度或平均密度明显高于城市内周围建筑物，地形相对平坦，中高层建筑较多。客户对数据中心的选择也会通过就近原则，这样便于客户以后对数据中心的服务器的

维护等，因此 IDC 的建设受区域性的影响。被评估单位的数据中心建设在佛山市禅城区，临近广州，辐射整个佛山市，因此地理位置比较优越，也是该公司经营的一个较好保障。无论从自身条件、还是区域因素、宏观环境等方面来说，数据中心是未来发展的一个重要趋势。此外，被评估单位的数据中心属于 CQC 认证的 A 级机房、中国移动认证的五星级机房，在市场上属于级别较高的数据中心，能吸引来更多的客户资源。

3、包含了技术团队价值

广东福能大数据产业园建设有限公司拥有较强的技术团队，为机房提供机房基础设施的运维及维护服务（托管服务），确保整个机房业务正常开展。

根据以上分析，考虑到本次评估目的为股权收购，采用收益法的结果，更能反映出广东福能大数据产业园建设有限公司的真实企业市场价值。故本次评估以收益法评估结果作为本次评估结论，即广东福能大数据产业园建设有限公司的股东全部权益评估值为 6,852.40 万元。

综上所述，在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日 2020 年 10 月 31 日，广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益的账面值 2,430.12 万元，评估值为 6,852.40 万元，增值额 4,422.28 万元，增值率 181.98%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（四）评估结果与账面值比较变动情况及原因

资产基础法评估结果增减值因素分析

本次净资产账面值为 2,430.12 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,598.94 万元，减值 831.18 万元，减值率为 34.20%。影响本次评估增减值项目为：固定资产、无形资产。

详细金额及原因分析如下：

1、固定资产

（1）机器设备原值评估减值 8,830,568.81 元，减值率 8.52%；净值减值 11,158,831.76 元，减值率 11.14%，减值的主要原因是账面值包含项目建设期的水电费、工资以及房屋租赁费等，因此评估减值。

（2）电子设备原值减值 98,478.73 元，减值率为 24.40%，减值较大；净值

减值 24,379.00 元，减值率 12.40%，主要原因是近年来电子设备降价幅度较大所致，因此评估减值。

2、无形资产

(1)无形资产-其他无形资产评估值为 141,509.43 元，评估增值 129,600.59 元，增值率 1,088.27%，评估增值原因主要为：由于其他无形资产账面价值反映的是历史成本经过摊销后的余额，而本次评估的是市场价值，未考虑摊销因素的影响，因此无形资产整体评估增值。

(2)无形资产组-专利和软件著作权账面价值 0.00 元，评估价值 2,741,752.00 元，增长率为 100.00%，评估增值原因主要为：专利权和软件著作权资产组采用收益法评估后增值幅度较大，因此无形资产整体评估增值。

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

十一、特别事项说明

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

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

(二) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

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

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

(五) 本次评估结论依赖于委托人及评估对象管理层对未来经营规划及落

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

（六）广东福能大数据产业园建设有限公司评估基准日财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告（信会师报字[2020]第 ZC20138 号），本次评估依据经审计的财务报表。

（七）评估报告中的价格如无特殊说明，均为不含税价。

（八）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

（九）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（十）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据被评估单位的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（十一）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（十二）重大期后事项

本次评估暂无重大期后事项。

（十三）评估程序受到限制的情形

本次评估暂无评估程序受到限制的情形。

（十四）评估资料不完整的情形

本次评估暂无评估资料不完整的情形。

（十五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估暂无评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（十六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估暂无担保及其或有负债（或有资产）。

（十七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事

项

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

(十八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估暂无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十九) 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

(二十) 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响

(二十一) 其他需要说明的事项

1、长期抵押借款：2017年5月公司与中国银行股份有限公司佛山张槎支行签订了《固定资产借款合同 GDK476630120171096 号》，取得借款金额为 104,000,000.00 元，实际借款 8,274.00 万元，截止至评估基准日借款余额为 4,136.86 万元，借款利率为 3.85%，借款期限为 2017 年 5 月 1 日至 2022 年 6 月 19 日，抵押物为《最高额质押合同 GZY476630120171053》和《最高额质押合同 GDY476630120192041》中规定的股权质押和机器设备。

2、由于广东福能大数据建设有限公司在与广州烽云信息科技有限公司签署合同的时候，本身不具备 ISP 证书（电信增值业务经营许可证），不具备相关业务经营许可，故需要电子政务公司在中间进行联动，电子政务在中间仅为“代为管理”的角色，不存在任何利益相关，电子政务已于 2020 年 6 月进行人员分流，不再管理福能大数据。

3、本次评估中广东福能大数据建设有限公司的房屋建筑物为租赁取得，租期 10 年，因租赁权益影响不大，因此本次评估不考虑租赁权益对成本法评估值造成的影响。

4、本次评估范围内的长期待摊费用的内容为租赁房屋的装修改造费用，企业采用 40 年摊销，房屋租赁合同租期为 10 年，假设合同期满后，继续续租，持续经营。根据佛山市沙口发电厂有限公司与福能大数据签署的《房屋租赁合同》及佛山市沙口发电厂有限公司出具的《承诺函》，公司所使用房屋的合同租赁日期自 2019 年 12 月 29 日起至 2029 年 12 月 28 日止，为期十年，租赁合同到期时佛山市沙口发电厂有限公司承诺将该物业继续出租给广东福能大数据产业园建设有限公司。因此本次评估也根据 40 年摊销。

除上述事项外，纳入评估范围的资产不存在影响生产经营活动、财务状况和资产评估工作的重大合同、重大诉讼事项，无担保、或有负债情况。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 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；

（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专业人员不承担责任；

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

（七）本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

(八) 本评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2020 年 10 月 31 日起至 2021 年 10 月 30 日止。

在评估基准日后、有效期以内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
3. 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

本评估结论是依据上述评估假设得出的结论,如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 11 月 27 日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签名:

资产评估师签名:

北京经纬仁达资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十七日

附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、委托人和被评估单位的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估汇总表或者明细表

资产评估师承诺函

福能东方装备科技股份有限公司、佛山电建集团有限公司和广州烽云信息科技有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权收购事宜所涉及的广东福能大数据产业园建设有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

二〇二〇年十一月二十七日