

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京光环新网科技股份有限公司发行股份及支付现金购买资产
涉及的北京科信盛彩云计算有限公司股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2018）第 010168 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2018 年 3 月 19 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099



目 录

目 录.....	I
声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	2
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	2
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
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.....	12
（一）评估方法的选择.....	12
（二）收益法.....	13
（三）市场法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

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师不承担责任。

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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

北京光环新网科技股份有限公司发行股份及支付现金购买资产 涉及的北京科信盛彩云计算有限公司股权评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 010168 号

北京光环新网科技股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京科信盛彩云计算有限公司（以下简称“科信盛彩”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京光环新网科技股份有限公司发行股份及支付现金购买资产的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：科信盛彩的股东全部权益。

评估范围：科信盛彩经专项审计后的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	15,957.94	-		-
非流动资产	2	61,410.94	-		-
其中：长期股权投资	3		-		-
投资性房地产	4		-		-
固定资产	5	36,638.17	-		-
在建工程	6	19,758.81	-		-
无形资产	7	5,006.26	-		-
其中：土地使用权	8		-		-
其他非流动资产	9	19,766.51	-		
资产总计	10	77,368.87	-		-
流动负债	11	11,168.41	-		-
非流动负债	12	40,992.41	-		-
负债总计	13	52,160.82	-		-
净资产(所有者权益)	14	25,208.05	135,000.00	109,791.95	435.54

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

北京光环新网科技股份有限公司发行股份及支付现金
购买资产涉及的北京科信盛彩云计算有限公司股权评估项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2017）第 010168 号

北京光环新网科技股份有限公司：

北京中同华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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对北京光环新网科技股份有限公司拟实施发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的北京科信盛彩云计算有限公司股东全部权益在2017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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北京光环新网科技股份有限公司，被评估单位为北京科信盛彩云计算有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京光环新网科技股份有限公司（以下简称：“光环新网”或“委托人”）

法定住所：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼二层 202

法定代表人：耿殿根

注册资本：144,635.138800 万元

成立日期：1999 年 12 月 28 日

营业期限：1999 年 12 月 28 日至

统一社会信用代码：91110000700006921H

经营范围：因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；因特网信息服务业务；专业承包；信息系统集成；三维多媒体集成；承接网络工程、智能大厦弱电系统集成；研发数字网络应用软件；从事计算机信息网络国际联网经营业务；销售通讯设备、计

算机、软件及辅助设备。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 委托人简介

光环新网是一家在深圳证券交易所上市的企业,证券代码为 300383,截至 2017 年 12 月 31 日,总股本为 144,635.14 万股,其中有限售条件股份 8,131.94 万股,占总股本比例为 5.62%,无限售条件流通股份 136,503.19 万股,占总股本比例为 94.38%。

光环新网是一家在北京的互联网综合服务提供商,主营业务为互联网数据中心服务(IDC 及其增值服务、IDC 运营管理服务)、互联网宽带接入服务(ISP)以及云计算等互联网综合服务。公司累计服务企业客户逾万家,为用户提供更加高速、稳定、安全的互联网环境,聚拢资源和技术,赢得了一定的商业信誉,尤其在面向商企用户数据通讯及增值服务领域取得了一定的发展。

光环新网建设的 IDC 机房相对于基础运营及其他网络资源,更能适应商企用户的高端需求,几大数据中心地处北京,有一定的区位优势。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:北京科信盛彩云计算有限公司(以下简称:“科信盛彩”或“被评估单位”)

公司住所:北京市工商行政管理局北京经济技术开发区分局

法定代表人:杨宇航

注册资本:2,041.000000 万人民币

成立日期:2011 年 11 月 14 日

营业期限:2011 年 11 月 14 日至 2041 年 11 月 13 日

统一社会信用代码:91110302585837286P

经营范围:云计算技术、软件技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;技术检测;物业管理;出租商业用房、出租办公用房;信息系统集成服务;软件开发;计算机技术咨询服务;基础软件服务、应用软件服务;会议服务、承办展览展示活动;批发、零售电子产品、五金产品、文化用品、体育用品及器材、通讯设备、仪器仪表、计算机、软件及辅助设备;数据处理及存储服务(数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外);生产联机自动化柔性版印刷线高档防伪印刷品;

互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.企业历史沿革

科信盛彩（曾用名“北京科信盛彩置业有限公司”）系由金长华与金福沈于 2011 年 11 月 14 日出资组建的有限责任公司，注册资本 1,000 万元，各占公司股权比例为 50%。

2015 年 6 月，科信盛彩与光环新网、北京百汇达投资管理有限公司（简称：百汇达）及金长华、金福沈签订《关于北京科信盛彩置业有限公司之增资扩股协议》，光环新网以 6,870.00 万元对科信盛彩进行增资，其中 306.20 万元计入实收资本，6,563.80 万元计入资本公积；百汇达以 16,488.00 万元对科信盛彩进行增资，其中 734.80 万元计入实收资本，15,753.20 万元计入资本公积。增资后，科信盛彩注册资本变更为 2,041 万元，股东金长华与金福沈各持股比例为 24.5%，光环新网持股比例为 15%，百汇达持股比例为 36%。

2016 年 3 月，金长华将其持有科信盛彩的 24.5%股权转让于共青城国创投资管理合伙企业（有限合伙）（简称：国创投资）。

2016 年 3 月，共青城国创投资管理合伙企业（有限合伙）将持有科信盛彩的 15%股权转让于共青城云创投资管理合伙企业（有限合伙）（简称：云创投资）。

2016 年 9 月，科信盛彩变更名称为北京科信盛彩云计算有限公司。

2017 年 11 月 13 日，科信盛彩召开第七届第二次股东会会议，同意百汇达以 16,488 万元的价格将科信盛彩 734.80 万元出资转让给光环控股有限公司（简称：光环控股）。同日，百汇达与光环控股签订了《转让协议》。

2017 年 11 月 30 日，科信盛彩在北京市工商行政管理局办理了工商变更登记。

此次股权转让完成后，科信盛彩的股权结构如下：

股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
光环控股	734.80	36.00
金福沈	500.00	24.50
云创投资	306.20	15.00
光环新网	306.20	15.00
国创投资	193.80	9.50
合计	2,041.00	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，科信盛彩的股权结构未发生变化。

3. 主要经营资质简介

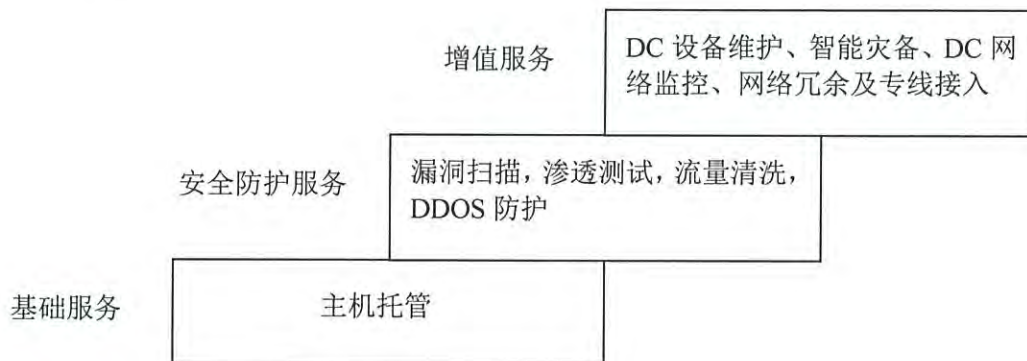
序号	名称与级别	证书编号	颁发单位	有效期至	拥有主体
1	中华人民共和国增值电信业务经营许可证	B1-20160074 号	北京市通信管理局	2021.12.14	科信盛彩公司

4. 主营业务简介

截至评估基准日，科信盛彩主营业务主要分为 IDC 及其增值业务、出租商业用房业务等两类。

1) IDC 及其增值业务

公司 IDC 及其增值服务分为基础服务、安全防护服务、增值服务三部分。具体业务形式如下所示：



IDC 及其增值服务示意图

（1）基础服务

主机托管是科信盛彩 IDC 服务的基础业务。公司以优质的自建机房，并整合基础运营商带宽资源，为客户提供服务器托管服务。

（2）安全防护服务

科信盛彩的安全防护服务包括：漏洞扫描、渗透测试、流量清洗、DDoS 扫描等。

漏洞扫描通过对网站中漏洞的扫描与攻击模拟，及时发现潜在的危险漏洞，根据漏洞危险程度进行风险评估，及时进行漏洞的修复，在黑客发现并对网站进行攻击之前，完成修复工作，防患于未然。

渗透测试服务通过利用目标应用系统的安全弱点模拟真正的黑客入侵攻击方法,以人工渗透为主,以漏洞扫描工具为辅,保证整个渗透测试过程都在可以控制和调整的范围之内，尽可能的获取目标信息系统的管理权限以及敏感信息，帮助管理员更好的编写安全策略，防患于未然。

清洗防御主要由云端防御系统，大型清洗平台和智能调度中心组成。接入开启防御系统，访问流量由调度中心引至云端防御节点，隐藏源站真实 IP，云端对流入数据包进行层级多纬度分析检测和基础防护，彻底阻断针对源站攻击。一旦出现异常流量，秒级响应，通过智能调度中心将流量指向清洗平台，并根据云端检测反馈的数据包类型和攻击量级，通过优化资源调度实现云端清洗，从源头防御 DDoS 攻击。如果某节点攻击量过大，会自动调度分流到其他防御节点。

科信盛彩在 DDOS 攻击防护方面提供完整、集成、自动化和有效的云 DDoS 防御服务。提供基于云架构的分布式资源清洗防御系统，通过域名记录解析切入，开启云端防御，替身防护可彻底阻断攻击源与源站间连接。智能调度中心根据具体攻击情况，将大规模异常流量导向流量清洗平台，根据随时攻击规模变化智能调度云资源进行防御清洗，保障防御清洗能力。

（3）增值服务

科信盛彩的 IDC 增值服务包括：服务器设备代维护服务、网络监控服务、智能灾备服务、网络冗余及专线接入服务等。

①服务器设备代维护服务：在客户授权下，对指定存储设备的存储介质进行定期的更换服务。定期对客户指定设备进行巡视检查，查看客户设备上指示灯的状态，以及设备运行状态。主要确认设备指示灯的故障提示，设备运转的非正常声音等外部明显特征。DC 技术人员定期出具巡检报告，以邮件或客户要求方式通告客户。

②网络监控服务：流量监控系统通过 SNMP 协议对可网管交换机和路由器各端口使用情况进行实时监控，并生成各种统计图表，方便用户实时监测网络使用情况，及时调整网络应用，提供网络使用效率。

③智能灾备服务：将智能灾备设备以旁路方式部署在托管服务器上，用户可以远程登陆灾备设备操作界面对托管服务器进行备份。智能灾备服务可以在最短的时间内恢复被破坏的网络系统，保证客户数据安全。

④网络冗余及专线接入服务：HSRP 冗余接入方式（接入至汇聚层设备）、动态路由协议（EIGRP）和（EBGP）冗余接入、静态路由冗余接入（接入至汇聚层设备）等多种方式的网络接入冗余服务和接入数据中心的 SDH、E1、Ethernet、Dark-fiber 等专线开通协助服务，为用户提供接入专线数据中心内部分线路的铺设与连接。

2）出租商业用房业务

科信盛彩工业园区 A 区为两个一层库房及一栋 4 层楼宇，A 区目前主要作为自动

化柔性版印刷线高档防伪印刷品生产基地出租给北京中科彩技术有限公司。

5. 产品销售情况

项目	2017 年		2016 年度	
	收入（万元）	占比（%）	收入（万元）	占比（%）
IDC 及其增值服务收入	7,019.71	86.9%	386.84	24.1%
房屋租赁业务	1,061.25	13.1%	1,218.65	75.9%
合计	8,080.95	100.0%	1,605.49	100.0%

6. 主要客户情况

序号	客户	销售收入 （万元）	占同期营业 收入比例
2017 年			
1	北京光环新网科技股份有限公司	5,359.10	66%
2	北京中科彩技术有限公司	1,059.95	13%
3	北京优帆科技有限公司	972.42	12%
4	北京力美传媒科技股份有限公司	654.40	8%
5	维克夫油墨（北京）有限公司	34.01	4%
合计		8,079.88	100%
2016 年度			
1	北京中科彩技术有限公司	1,218.65	76%
2	北京光环新网科技股份有限公司	386.84	24%
合计		1,605.49	100%

7. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

资产负债情况

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
流动资产	15,957.94	3,005.25
非流动资产	61,410.94	41,203.36
资产总计	77,368.87	44,208.62
流动负债	11,168.41	4,108.54
非流动负债	40,992.41	16,618.99
负债总计	52,160.82	20,727.53
所有者权益	25,208.05	23,481.08

损益情况

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2016 年度
营业收入	8,080.95	1,605.49
利润总额	2,294.19	-101.97
净利润	1,726.97	-114.47

以上各年财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2018）第 010302 号，无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人光环新网和被评估单位科信盛彩为产权控制关系。光环新网持有科信盛彩15%股权，但是光环新网通过与云创投资、光环控股签署的《一致行动协

议》对科信盛彩实际控制，因此编制会计报表时，光环新网将科信盛彩纳入合并范围。此次交易中双方的关系为交易关系，光环新网发行股份及支付现金购买资产涉及的对象为科信盛彩其他股东对应持有科信盛彩85%的股权。

二、评估目的

评估委托人光环新网拟向科信盛彩股东发行股份及支付现金购买科信盛彩 85%的股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是科信盛彩的股东全部权益，评估对象涉及的资产范围是科信盛彩的经专项审计后的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面值
1	一、流动资产合计	15,957.94
2	货币资金	1,348.87
3	应收账款	4,846.09
4	预付款项	5,302.53
5	其他应收款	2.65
6	存货	50.54
7	其它流动资产	4,407.26
8	二、非流动资产合计	61,410.94
9	固定资产	36,638.17
10	其中：建筑物类	25,082.17
11	设备类	11,556.00
12	在建工程	19,758.81
13	无形资产	5,006.26
14	其中：土地使用权	5,000.12
15	其他无形资产	6.14
16	递延所得税资产	7.70
17	三、资产总计	77,368.87
18	四、流动负债合计	11,168.41
19	应付账款	10,348.98
20	预收款项	0.00
21	应付职工薪酬	94.23
22	应交税费	409.76
23	应付利息	55.03
24	其它应付款	260.42
25	五、非流动负债合计	40,992.41
26	长期借款	40,992.41
27	六、负债合计	52,160.82
28	七、净资产(所有者权益)	25,208.05

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出

具了中兴华审字（2018）第 010302 号，无保留意见审计报告。

（二）主要实物资产状况

截至 2017 年 12 月 31 日，科信盛彩的固定资产情况如下：

类别	原值（万元）	净值（万元）
房屋及建筑物	26,935.43	25,082.17
设备及其他	11,791.74	11,556.00
合计	38,727.16	36,638.17

1、房产情况

序号	位置	面积（m ² ）	用途	证书编号	使用年限
1	北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院 7 号楼 1 至 4 层 101 等 3 套	49,081（共有宗地） 20415.41（建筑面积）	工业用地/库房、车间	京(2016)开发区不动产权第 0019466 号	2012.8.9-2062.8.8
2	北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院 1 号楼等 6 套房	49,081（共有宗地） 49,458.26（建筑面积）	工业用地/门卫室、数据中心	京(2016)开发区不动产权第 0019668 号	2012.8.9-2062.8.8

注：2017 年 3 月，科信盛彩根据 2016 年 4 月 13 日与中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签订的最高额抵押合同，将其自有位于北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院 1 号楼等六幢楼的房屋所有权及对应的土地使用权（不动产权号：京（2016）开发区不动第 0019466 号、京（2016）开发区不动产权第 0019668 号）进行抵押，贷款额度为 42,500.00 万元整，贷款期限自 2016 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 30 日止。

2、设备情况：科信盛彩的设备主要为及机房基础机器设备，大部分为距评估基准日转固不久的机房供电系统、机柜等新设备。

（三）账面记录的无形资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，科信盛彩无形资产账面净值 5,006.26 万元，主要为其拥有的土地使用权，具体情况如下：

序号	公司	证号	座落	面积（m ² ）	使用权类型	用途	终止日期
1-2	科信盛彩	京（2016）开发区不动产权第 0019668 号 /009466 号	北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院	49,081.00	国有建设用地	工业	2062/8/8

注：2017 年 3 月，科信盛彩根据 2016 年 4 月 13 日与中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签订的最高额抵押合同，将其自有位于北京经济技术开发区

瑞合西二路 6 号院 1 号楼等六幢楼的房屋所有权及对应的土地使用权（不动产权号：京（2016）开发区不动产第 0019466 号、京（2016）开发区不动产第 0019668 号）进行抵押，贷款额度为 42,500.00 万元整，贷款期限自 2016 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 30 日止。

（四）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，科信盛彩拥有 18 项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	取得方式	开发完成日期	首次发表日期
1	科信盛彩	网络实时监控及日志维护系统 V1.0	2017SR695503	原始取得	2016-09-30	未发表
2	科信盛彩	网络性能分析系统 V1.0	2017SR679811	原始取得	2016-09-30	未发表
3	科信盛彩	基于 OpenStack 架构的云计算平台 V1.0	2017SR679834	原始取得	2016-09-30	未发表
4	科信盛彩	云计算平台数据块存储系统 V1.0	2017SR679759	原始取得	2016-09-30	未发表
5	科信盛彩	日志集中处理系统 V1.0	2017SR696104	原始取得	2016-10-31	未发表
6	科信盛彩	日志审计系统 V1.0	2017SR696099	原始取得	2016-10-31	未发表
7	科信盛彩	系统运维身份认证与授权系统 V1.0	2017SR679805	原始取得	2016-10-31	未发表
8	科信盛彩	恒湿空间自控系统 V1.0	2017SR679841	原始取得	2016-10-31	未发表
9	科信盛彩	恒温空间自控系统 V1.0	2017SR679821	原始取得	2016-10-31	未发表
10	科信盛彩	互联网数据传输监控系统 V1.0	2017SR679772	原始取得	2017-06-30	未发表
11	科信盛彩	云计算平台流量负载均衡系统 V1.0	2017SR679768	原始取得	2017-06-30	未发表
12	科信盛彩	网络安全备案系统 V1.0	2017SR679779	原始取得	2017-06-30	未发表
13	科信盛彩	Web 应用防火墙系统 V1.0	2017SR679813	原始取得	2017-06-30	未发表
14	科信盛彩	防 DDoS 攻击系统 V1.0	2017SR679808	原始取得	2017-06-30	未发表
15	科信盛彩	云计算平台内容存储系统 V1.0	2017SR679822	原始取得	2017-06-30	未发表
16	科信盛彩	云计算平台资源调度系统 V1.0	2017SR679819	原始取得	2017-10-31	未发表
17	科信盛彩	云计算平台分布式数据库系统 V1.0	2017SR679776	原始取得	2017-10-31	未发表
18	科信盛彩	云计算平台分布式消息队列系统 V1.0	2017SR679765	原始取得	2017-10-31	未发表

除上述著作权外，科信盛彩未申报其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年12月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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订)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)及其实施条例；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监发【2014】109号）；
6. 《关于严格重组上市监管工作的通知》（证监发【2016】47号）；
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（三）权属依据

1. 不动产权证；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的专项审计报告及经审计的财务报表；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. WIND 数据库；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 科信盛彩与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

科信盛彩主营业务为IDC服务，其依托技术能力、运营经验、客户资源、供应商渠道资源、自建数据中心资源等竞争优势，为客户提供服务器托管服务，资产基础法难以体现科信盛彩的上述核心资源，无法客观的反映公司整体资产的获利能力价值。因此本次评估未选用的资产基础法。而收益法和市场法则可以相对全面、合理的体现企业的整体价值，因此，本次以采用收益法和市场法进行评估。

(二) 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。本次评估选用企业自由现金流折现模型。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出
基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iii. 终值 P_n 的确定

终值是企业在预测经营期之后的价值。假定企业的经营在预测期后每年的经营情况趋于稳定。

iv. 非经营性资产负债（含溢余资产） ΣC_i 的价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

（三）市场法

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。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

考虑到可以查询到的相似的市场交易案例情况，本次评估选用交易案例比较法。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交资产评估报告阶段

根据评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估以持续经营为前提，假设被评估单位于报告日后可正常取得经营、业务相关证照、资质，经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

3. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

5. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

7. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

8. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠;

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准, 未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

10. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对科信盛彩股东全部权益价值进行了评估。科信盛彩截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为人民币 77,368.87 万元, 负债为 52,160.82 万元, 净资产为 25,208.05 万元。

(一) 收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下, 科信盛彩股东全部权益评估价值 135,000.00 万元, 比审计后账面净资产增值 109,791.95 万元, 增值率为 435.54%, 具体情况如下:

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	15,957.94	-		-
非流动资产	2	61,410.94	-		-
其中: 长期股权投资	3		-		-
投资性房地产	4		-		-
固定资产	5	36,638.17	-		-
在建工程	6	19,758.81	-		-
无形资产	7	5,006.26	-		-
其中: 土地使用权	8		-		-
其他非流动资产	9	19,766.51	-		
资产总计	10	77,368.87	-		-
流动负债	11	11,168.41	-		-
非流动负债	12	40,992.41	-		-
负债总计	13	52,160.82	-		-
净资产(所有者权益)	14	25,208.05	135,000.00	109,791.95	435.54

(二) 市场法评估结果

采用市场法确定的科信盛彩股东全部权益评估价值为人民币 141,400.00 万元, 比审计后账面净资产增值 116,191.95 万元, 增值率为 460.93 %。

(三) 评估结论的选取

收益法的评估值为 135,000.00 万元; 市场法的评估值 141,400.00 万元, 两种方法的

评估结果差6,400.00万元，差异率4.7%。

考虑到被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业资产地理位置优势、服务水平、现有客户资源等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。经过比较分析，我们认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位简称的所有者权益价值。故选用收益法结果作为最终评估结论，即：

于评估基准日2017年12月31日科信盛彩的股东全部权益价值评估结果为135,000.00万元。

十一、特别事项说明

1.本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估结果反映了控股股权价值，未考虑流动性对评估结果的影响。

4. 本次评估是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。企业管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据在评估过程中了解的信息进行了适当的调整，本评估结论是在委托人及被评估单位提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师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。

5. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保

证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6. 科信盛彩以北京金田恒业置业有限公司位于北京经济技术开发区经海二路 28 号自有物业（房产证编号：X 房权证开字第 005009 号、土地证编号：开有限国用 2016 第 48 号）设定抵押；以融资期限内亦庄云计算基地产生的全部经营收入（人行征信动产权属统一登记证明编号 02661269000322397736）及该合同下应收账款设定质押并由北京百汇达投资管理有限公司作为连带责任保证人与中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区支行于 2016 年 4 月 13 日签订《固定资产借款合同》（编号：0020000094-2016 年(亦庄)字 0049 号），贷款额度为贰亿捌仟万元整。贷款期限 2016 年 4 月 22 日至 2024 年 4 月 21 日。

(2) 2017 年 3 月，科信盛彩根据 2016 年 4 月 13 日与中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签订的最高额抵押合同，将抵押物变更为该公司位于北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院 1 号楼等六幢楼的房屋所有权及对应的土地使用权（不动产权号：京（2016）开发区不动产第 0019466 号、京（2016）开发区不动产第 0019668 号）；2017 年 6 月 15 日签订《固定资产借款合同》（编号：0020000094-2017 年(亦庄)字 00073 号），贷款额度为壹亿肆仟伍佰万元整，贷款期限自实际开始提款日起不超过 8 年。

从上述两份借款合同及抵押合同可以看出，最终科信盛彩根据 2016 年 4 月 13 日与中国工商银行股份有限公司北京经济技术开发区支行（简称：开发区支行）签订的《最高额抵押合同》，将其自有位于北京经济技术开发区瑞合西二路 6 号院 1 号楼等六幢楼的房屋所有权及对应的土地使用权（不动产权号：京（2016）开发区不动产第 0019466 号、京（2016）开发区不动产第 0019668 号）进行抵押，办理了 425,000,000.00 元的贷款，贷款期限自 2016 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 30 日止。截至 2017 年 12 月 31 日，科信盛彩贷款余额 409,924,128.91 元。

编号为 0020000094-2016 年(亦庄)字 0049 号的《固定资产借款合同》中对于“以融资期限内亦庄云计算基地产生的全部经营收入（人行征信动产权属统一登记证明编号 02661269000322397736）及该合同下应收账款设定质押并由北京百汇达投资管理有限公司作为连带责任保证人”这一项目目前仍有效，即目前公司应收款在 2016 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 30 日内存在设定质押情况。

根据科信盛彩与开发区支行在 2017 年 6 月 15 日签订的《委托支付协议》、《账户监管协议》，科信盛彩自愿将贷款期限内全部收入作为向开发区支行的还款保障。

本次评估未考虑由于科信盛彩在贷款期限内将全部收入作为向开发区支行的还款保障对评估结论的影响，也未考虑公司应收款设定质押对评估结论的影响。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间,不存在其他重大期后事项。

8. 在评估基准日以后的有效期内，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。

资产评估报告使用者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

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，方可正式使用；

（七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

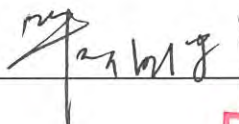
十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年3月19日。

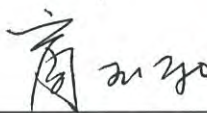
（以下无正文）

(本页无正文)

法定代表人授权人：(管伯渊)



资产评估师：(商玉和)



资产评估师：(于勤勤)



北京中同华资产评估有限公司



2018年3月19日