

北京光环新网科技股份有限公司
拟增资入股事宜涉及的
北京科信盛彩置业有限公司的股东全部权益价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2015]第 1002 号
(共二册 第一册)

 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年四月八日

总 目 录

第一册 北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告（含附件）

第二册 北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益价值项目·评估明细表

本册目录

评估报告声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
评估报告附件.....	24



评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，并对有关资产法律权属事项在报告中进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



北京光环新网科技股份有限公司

拟增资入股事宜涉及的

北京科信盛彩置业有限公司的股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2015]第 1002 号

北京光环新网科技股份有限公司:

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，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增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜。

二、评估目的：对北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司的股东全部权益进行评估，提供评估基准日市场价值参考意见。

三、评估对象：评估对象为北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益的市场价值。

四、评估范围：评估范围为北京科信盛彩置业有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准：2014 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

经评定估算：截止于 2014 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，因北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益价值的资产收益法评估结论如下：股东全部权益账面价值为 1,044.54 万元,评估价值为 22,468.80 万元，增值额为 21,424.26 万元，增值率为 2051.07%。评估结果见下表：
(单位人民币万元)



项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	352.43	352.43	-	0.00
非流动资产	16,307.35	41,590.78	25,283.43	155.04
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	1.50	1.24	-0.26	-17.33
在建工程	10,967.40	41,589.54	30,622.14	279.21
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	5,338.44	-	-5,338.44	-100.00
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	16,659.78	41,943.21	25,283.43	151.76
流动负债	15,615.24	19,474.41	3,859.17	24.71
非流动负债				

负债总计	15,615.24	19,474.41	3,859.17	24.71
净资产（所有者权益）	1,044.54	22,468.80	21,424.26	2,051.07

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

科信盛彩公司位于北京经济技术开发区路南区 N2M2 地块的地上建筑物，由于评估基准日尚未完工验收，因此尚未取得房屋所有权证。

除上述事项外，根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵事项。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。调整后人民币贷款基准利率如下：

中国人民银行贷款利率	1 年以内（含 1 年）	5.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	5.75%/年
	5 年以上	5.9%/年

根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 评估师在未对设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 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，评估师在假定产权持有者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。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。



4. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

6. 根据北京经济技术开发区管委会文件《关于北京科信盛彩置业有限公司联机自动化柔性版印刷线高档防伪印刷品生产基地项目备案的通知》（京技管项备字【2012】47号）规定：土地使用性质（工业）不得擅自改变，建筑物定向出租给北京中科彩技术有限公司，不得出售。

7. 科信盛彩公司位于北京经济技术开发区路南区 N2M2 地块的地上建筑物：印刷车间、成品库、原料库，已于 2014 年 7 月 1 日起出租给北京中科彩技术有限公司，租期 9 年，租赁期满后承租方可请求租约期限续展。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2015 年 4 月 8 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



北京光环新网科技股份有限公司

拟增资入股事宜涉及的

北京科信盛彩置业有限公司的股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 1002 号

北京光环新网科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，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增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方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置业有限公司，委托方以外的其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

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“光环新网公司”）

住所：北京市门头沟区石龙经济技术开发区永安路 20 号 1 号楼 13 层 1 单元 1301

法定代表人：耿殿根

注册资本：壹万零玖佰壹拾陆万元整

经济性质：股份有限公司

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。

2. 企业历史沿革

光环新网公司是由北京光环新网数字技术有限公司整体变更设立的股份有限公



司。

北京光环新网数字技术有限公司成立于 1999 年 1 月 27 日。2009 年 12 月 2 日经股东大会暨创立大会决议通过，在光环新网有限公司的基础上，采用整体变更的方式发起设立北京光环新网科技股份有限公司。光环新网公司于 2014 年 1 月 29 日在深圳证券交易所创业板上市，股票简称：“光环新网”，股票代码：“300383”。

3.企业经营基本情况

光环新网公司作为互联网综合服务提供商，主营业务为向客户提供互联网宽带接入服务（ISP）、互联网数据中心服务（IDC 及其增值服务）以及其他互联网综合服务，是北京主要的互联网综合服务商之一。

光环新网公司目前拥有工信部下发的全网增值电信业务经营许可证，可在全国及北京地区从事因特网数据中心、因特网接入服务和其它电信增值业务；拥有北京市通信管理局下发的因特网信息服务业务，是北京市通信行业协会会员；拥有北京市住房和城乡建设委员会下发的建筑智能化工程专业承包贰级资质证书及建筑施工安全生产许可证；2004、2005 年被评为北京市工商行政管理局守信企业，成为北京市政府采购中心关于电子政务互联网接入服务定点项目的中标企业；2007 年 6 月取得 9001 质量体系认证证书，在 2011 年 9 月获得北京市高新技术企业证书，2014 年 10 月再次获得北京市高新技术企业证书。

4.主要经营业绩

光环新网公司成立至今，在综合互联网服务、综合信息服务、电信增值服务、信息系统集成、楼宇自动化控制系统建设、计算机网络安全等方面取得较好的业绩，尤其在面向商企用户数据通讯及增值服务领域取得了长足的发展。

通过与中国联通、中国电信、中国铁通、科技网、教育网等各大电信运营商的长期紧密合作，光环新网公司整合各大运营商的资源优势，为客户提供优质宽带网络服务。作为专业 IDC 服务商，光环新网公司自建超万平方米电信级宽带数据中心机房，在为客户提供 IDC 基础服务的同时，还向用户提供多样化的增值服务，如负载均衡服务、智能 DNS 服务、CDN 服务等,为国内外各行各业众多知名企业提供服务,在北京市场拥有较高的市场份额和品牌认知度。

一直以来，光环新网公司都坚持以宽带通信网络为基础，向客户提供专业化的网络通信服务、系统化的电信增值业务和综合化信息解决方案，并制定长远、稳健的投资与发展计划。



(二) 被评估单位概况:

1. 注册登记情况

名称: 北京科信盛彩置业有限公司(以下简称: 科信盛彩公司)

企业法人营业执照注册号: 110302014406014

注册住所: 北京市北京经济技术开发区经海二路 28 号第三幢第一、二层

法定代表人: 狄寅

注册资本: 人民币 1000 万元

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围: 房地产开发, 物业管理, 出租商业及办公用房。

成立日期: 自 2011 年 11 月 14 日

经营期限: 2011 年 11 月 14 日至 2041 年 11 月 13 日

2. 历史沿革

科信盛彩公司于 2011 年 11 月成立。

3. 经营情况

科信盛彩公司于 2011 年 11 月成立, 成立之后购置了位于北京经济技术开发区路南区内 N2M2 地块, 并于 2013 年至 2014 年建造厂房等地上建筑物, 评估基准日尚未完工验收。

4. 评估基准日企业的资产、负债及经营情况

科信盛彩公司评估基准日的资产总额为 166,597,801.76 元, 负债总额为 156,152,386.58 元, 净资产 10,445,415.18 元, 2014 年度实现营业收入 6,031,771.06 元, 为自有房屋出租收入。

以上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(2015)第 BJ06-007 号无保留意见《审计报告》。

5. 执行的主要会计政策

科信盛彩公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其相关的补充规定。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位-科信盛彩公司的拟收购方。



二、评估目的

确定科信盛彩公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股科信盛彩公司股权事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为科信盛彩公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为企业申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，资产总额 166,597,801.76 元，负债总额 156,152,386.58 元，净资产 10,445,415.18 元。

各类委托评估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

项目	期末余额	项目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	277,581.00	应交税费	337,809.18
流动资产合计	3,524,343.95	其他应付款	151,253,404.18
非流动资产：		流动负债合计	156,152,386.58
固定资产	15,034.64	预计负债	
在建工程	109,674,000.89	负债合计	156,152,386.58
无形资产	53,384,422.28		
非流动资产合计	163,073,457.81	所有者权益合计	10,445,415.18
资产总计	166,597,801.76	负债和所有者权益总计	166,597,801.76

具体的资产、负债项目内容以科信盛彩公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过科信盛彩公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

以上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（2015）第 BJ06-007 号无保留意见《审计报告》。

（二）资产产权状况及物理性能

1. 产权状况

科信盛彩公司位于北京经济技术开发区路南区 N2M2 地块的地上建筑物，由于评估基准日尚未完工验收，因此尚未取得房屋所有权证。

除上述事项外，未发现纳入评估范围的资产存在其他产权瑕疵事项。

2. 资产物理性能



(1) 固定资产为三台乐视电视，购入时间较短，现状较好。

(2) 在建工程包括带租约的已完工房屋建筑物及尚在建设中的三幢数据中心楼，具体情况如下：

项目性质	结构	总建筑面积 (平方米)	占地面积	建筑面积(平方米)		层数		高度		栋数	备注
				地上	地下	地上	地下	地上	地下		
印刷车间**	混合	12267.81	12267.81	12267.81	0	4	0	15	0	1	
数据中心	混合	16230.06	2815.14	13468.92	2761.14	5	1	30	-7	1	
数据中心	混合	16230.06	2815.14	13468.92	2761.14	5	1	30	-7	1	
数据中心	混合	16230.06	2815.14	13468.92	2761.14	5	1	30	-7	1	
成品库**	钢结构	4148.39	4148.39	4148.39	0	1	0	7.8	0	1	
原料库**	钢结构	4225.39	4293.39	4225.39	0	1	0	7.8	0	1	
水泵房	混合	265.43	30.23	30.23	235.2	1	1	4.2	-6.2	1	
门卫室 1	混合	30	30	30	0	1	0	3.85	0	1	
门卫室 2	混合	30	30	30	0	1	0	3.85	0	1	
总计		69657.2	29245.24	61138.58	8518.62					9	

其中：印刷车间、产品库、原料库已建成并出租给北京中科彩技术有限公司，评估基准日状况良好；其他建筑物物主体结构均已完成，装饰工程尚未完工。

(3) 土地使用权位于北京经济技术开发区路南区内的 N2M2 地块，证载国有土地使用权面积 49,081.00 平方米，地类(用途)：工业，使用权类型：出让，土地使用权终止日期 2062 年 8 月 8 日。该宗呈规则的 L 形，宗地实际开发程度为红线外九通(道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电视管线)，红线内场地平整。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业没有账面未记录的无形资产。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值类型定义



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。

(三) 选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2014 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1 年以内（含 1 年）	5.60%/年
	1-5 年期（含 5 年）	6.00%/年
	5 年以上	6.15%/年

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 2015 年 1 月 12 日《总裁办公会议纪要》；
2. 光环新网公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；
6. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006] 307 号）；
7. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248 号；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
11. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
12. 《资产评估准则—无形资产》（财会〔2001〕1051 号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1. 被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证等证件复印件；
2. 施工合同、决算书、设备采购发票；
3. 京技国用（2013）出第 00012 号国有土地使用权证；
4. 其他权属证明、承诺文件等。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的原始会计报表、原始会计凭证、重大资产购买合同、发票、银行提供的对账单、余额调节表以及其他有关协议等资料；



2. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
3. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
4. 2014年12月《北京市建设工程造价信息》；
5. 《房屋完损等级评定标准》（城住安[1984]第678号）；
6. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2001）；
7. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
8. 商务网站提供的电子设备市场价格资料；
9. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
10. 被评估单位提供的有关会计报表；
11. 评估人员对房屋建筑物实地勘察、分析、记录；
12. 《北京市新基准地价》（2014）；
13. 其他与评估有关的文件资料等。

（六）其他参考依据

1. 科信盛彩公司提供的《资产评估申报明细表》；
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2015）第 BJ06-007号无保留意见《审计报告》；
3. 科信盛彩公司提供的有关工程竣工决算资料、协议、合同书及发票等财务资料；
4. 科信盛彩公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托方及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
7. 科信盛彩公司提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；由于科信盛彩公司评估基准日尚未全部开展有关生产经营活动，其未来收益情况预测存在重大不确定性，不适于采用收益法，因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。



（二）评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。基本公式如下：

$$\text{净资产评估值} = \text{各单项资产评估值之和} - \text{负债评估值之和}$$

（一）流动资产具体评估方法

1. 对货币资金中的现金，进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日，在此基础上以核实的账面值作为评估值；对于货币资金中的人民币银行存款，对开户银行进行了函证，并在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上，以审查核实的账面值作为评估值。

2. 对应收账款、预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

（二）非流动资产具体评估方法

1. 固定资产

设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{或评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

1) 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费}$$

2) 通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

2. 在建工程

在建工程分为带租约的已建成出租的房屋建筑物和尚未完工的建筑物，在建工程采用收益法评估。



(1) 收益模型的选取

资产价值按以下公式确定：

$$P_o = \sum_{t=1}^n \frac{DCF_t}{(1+R)^t} - \text{占用土地使用权价值}$$

式中： P0： 为资产价值；

DCF_i： 为第 i 年年内的经营现金收益，本次评估采用年租金纯收益税后自由现金流；

R： 为折现率；

(2) 各参数的确定

A.自由现金流量的确定

本次评估采用年租金纯收益税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=年租金收益－成本费用

B.收益期限的确定

根据委估建筑物类资产的剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数确定收益期限。

C.折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为年租金纯收益税后自由现金流，则折现率选取安全利率加风险调整值确定。

$$R=R_s+R_r$$

式中： R： 折现率；

R_s： 安全利率；

R_r： 风险调整值。

3. 无形资产-土地使用权

科信盛彩公司账面土地使用权账面价值 53,384,422.28 元，位于北京经济技术开发区路南区 N2 街区的土地使用权，证载国有土地使用权面积 49,081.00 平方米，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，土地使用权终止日期 2062 年 8 月 8 日。

由于本次对房屋建筑物类在建工程采用收益法评估，其评估结果中已包含其占有的国有土地使用权价值，即：国有土地使用权评估值包含在在建工程评估值中。

(三) 负债具体评估方法



评估范围内的负债为流动负债，以审计后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2015 年 1 月 4 日开始，至 2015 年 4 月 8 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方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、现场盘点等方式进行实地调查，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）编制和提交评估报告阶段

根据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，依据各资产评估说明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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就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方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评



估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，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。

2. 交易假设

交易假设是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。

（二）特殊假设

1. 本次评估是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. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 政策一致假设：是假定科信盛彩公司会计政策与核算方法无重大变化。

6. 简单再生产假设：是假定科信盛彩公司利用现用资产经营，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

7. 方向一致假设：是假定科信盛彩公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

8. 设备发票合规假设：是假定科信盛彩公司为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以科信盛彩公司提供的评估申报表为准，未考虑委托方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. 已签租约合法、有效。



11.已签租约已实际履行，不会会改变和无故终止。

12.已出租建筑物的经营业态不会发生重大改变。

十、评估结论

经评定估算：截止于 2014 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，因北京光环新网科技股份有限公司拟增资入股事宜涉及的北京科信盛彩置业有限公司股东全部权益价值的资产基础法评估结论如下：股东全部权益账面价值为 1,044.54 万元,评估价值为 22,468.80 万元，增值额为 21,424.26 万元，增值率为 2051.07%。评估结果见下表：

（单位人民币万元）

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%
流动资产	352.43	352.43	-	0.00
非流动资产	16,307.35	41,590.78	25,283.43	155.04
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	1.50	1.24	-0.26	-17.33
在建工程	10,967.40	41,589.54	30,622.14	279.21
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	5,338.44	-	-5,338.44	-100.00
开发支出	-	-	-	



商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	16,659.78	41,943.21	25,283.43	151.76
流动负债	15,615.24	19,474.41	3,859.17	24.71
非流动负债	-	-	-	
负债总计	15,615.24	19,474.41	3,859.17	24.71
净资产(所有者权益)	1,044.54	22,468.80	21,424.26	2,051.07

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

科信盛彩公司位于北京经济技术开发区路南区 N2M2 地块的地上建筑物，由于评估基准日尚未完工验收，因此尚未取得房屋所有权证。

除上述事项外，根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。调整后人民币贷款基准利率如下：

中国人民银行贷款利率	1 年以内（含 1 年）	5.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	5.75%/年
	5 年以上	5.9%/年

除上述事项外，根据北京科信盛彩置业有限公司的承诺，纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无其他重大期后事项需披露。



(四) 其他需要说明的重要事项

1. 评估师在未对设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出判断。

2. 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, 评估师在假定产权持有者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。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本次评估结果是本次评估目的, 根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

6. 根据北京经济技术开发区管委会文件《关于北京科信盛彩置业有限公司联机自动化柔性版印刷线高档防伪印刷品生产基地项目备案的通知》(京技管项备字【2012】47号)规定: 土地使用性质(工业)不得擅自改变, 建筑物定向出租给北京中科彩技术有限公司, 不得出售。

7. 科信盛彩公司位于北京经济技术开发区路南区 N2M2 地块的地上建筑物: 印刷车间、成品库、原料库, 已于 2014 年 7 月 1 日起出租给北京中科彩技术有限公司, 租期 9 年, 租赁期满后承租方可请求租约期限续展。

评估报告使用者应关注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

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日时, 对科信盛彩公司股东全部权益的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年, 即从 2014 年 12



月31日起至2015年12月30日的期限内有效。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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2015年4月8日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件（复印件）；
- 附件二：被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- 附件三：委托方和被评估单位法人营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托方和相关当事方的承诺函（原件）；
- 附件六：评估机构资格证书（复印件）；
- 附件七：证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 附件八：评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 附件九：签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
- 附件十：关于进行资产评估有关事项的说明。