

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以支付现金及
发行股份方式购买资产涉及的北京互联港湾科技
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〔2017〕249 号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年四月十八日

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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估假设	16
七、评估依据	17
八、评估方法	19
九、评估过程	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	32
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日资产负债表	34
二、委托方和被评估单位法人营业执照	35
三、委托方和被评估单位的承诺函	37
四、签字评估师承诺函	39
五、评估机构法人营业执照	40
六、评估机构资格证书	41
七、签字资产评估师职业资格证书登记卡	43
八、评估业务约定书	45
评估结果汇总表及明细表	50

资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 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其评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 资产评估师通过取得相关权证复印件并核对原件，仅对评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以支付现金及 发行股份方式购买资产涉及的北京互联港湾科技 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〔2017〕249号

摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州华星创业通信技术股份有限公司(以下简称“华星创业公司”),被评估单位为北京互联港湾科技有限公司(以下简称“互联港湾公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

华星创业公司拟以支付现金及发行股份方式购买互联港湾公司的股权,根据评估业务约定书的约定,聘请评估机构对该经济行为涉及的互联港湾公司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互联港湾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

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的互联港湾公司的股东全部权益。

评估范围为互联港湾公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照互联港湾公司提供的业经审计的截至 2016 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 329,261,542.11 元、215,909,378.83 元和 113,352,163.28 元。

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

评估基准日为 2016 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，互联港湾公司股东全部权益的评估价值为 1,101,325,000 元（大写为人民币壹拾壹亿零壹佰叁拾贰万伍仟圆整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以支付现金及 发行股份方式购买资产涉及的北京互联港湾科技 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〔2017〕249 号

杭州华星创业通信技术股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以支付现金及发行股份方式购买资产涉及的北京互联港湾科技有限公司股东全部权益在 2016 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州华星创业通信技术股份有限公司，被评估单位为北京互联港湾科技有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州华星创业通信技术股份有限公司（以下简称“华星创业公司”）
2. 住所：杭州市滨江区长河街道聚才路 500 号
3. 法定代表人：程小彦
4. 注册资本：肆亿贰仟捌佰伍拾叁万零伍佰陆拾贰元
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300007494817829
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：经营增值电信业务（凭许可证经营）。计算机软、硬件及系统集成技术开发、技术服务、成果转让，通信工程的承包，通信网络设备、通信配线设

备的生产、销售、安装、租赁，计算机软硬件产品和网络测试产品的生产、租赁，通信信息网络系统集成服务，网络信息产品、机电产品、互联网设备、仪器仪表及配件的销售、租赁，经营进出口业务。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：北京互联港湾科技有限公司(以下简称“互联港湾公司”)
2. 住所：北京市朝阳区酒仙桥东路1号院7号厂房01-03层
3. 法定代表人：任志远
4. 注册资本：伍仟万元人民币
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91110105690017431R
7. 发照机关：北京市工商行政管理局朝阳分局
8. 经营范围：技术推广服务；计算机系统服务；计算机技术培训；基础软件服务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备；数据处理（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）；第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务、第一类增值电信业务中的国内互联网虚拟专用网业务、第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务（增值电信业务经营许可证有效期至 2018 年 11 月 14 日）；第二类增值电信业务中的信息服务业（仅限互联网信息服务）（电信与信息服务业务经营许可证有效期至 2020 年 01 月 20 日）。（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。）

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

互联港湾公司成立于 2009 年 6 月 5 日，系由自然人任志远以货币 100 万元出资设立；设立时出资已经北京中怡和会计师事务所有限公司出具的中怡和验字[2009]第 2-191 号《验资报告》审验。

2009 年 6 月 5 日，互联港湾公司完成了设立的工商登记。

2. 公司历次股权变更情况

(1) 2011 年 1 月，第一次增资

2011 年 1 月，根据公司股东决议，决定增加注册资本 100 万元，新增 100 万元注册资本由原股东任志远以货币 100 万元认缴，该次增资经北京嘉明拓新会计师事务所（普通合伙）出具的京嘉验字[2011]0024 号《验资报告》审验。

2011 年 1 月 5 日，互联港湾完成了本次增资的工商变更登记。

(2) 2011 年 6 月，第二次增资

2011 年 6 月，根据公司股东会决议，决定增加注册资本 800 万元，其中：原股东任志远新增出资 680 万元，新股东周富珍新增 120 万元，该次增资经北京嘉明拓新会计师事务所（普通合伙）出具的京嘉验字[2011]1084 号《验资报告》审验。

该次增资的新股东周富珍系任志远母亲。

2011 年 6 月 15 日，互联港湾公司完成了该次增资的工商变更登记。

该次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 1,000 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	880.00	88.00%
2	周富珍	120.00	12.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(3) 2011 年 9 月，第一次股权转让

2011 年 8 月，根据股东会决议，任志远将其持有互联港湾公司的 400 万元出资分别转让给赵艳君和刘阳。

2011 年 9 月 26 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	480.00	48.00%
2	赵艳君	250.00	25.00%
3	刘 阳	150.00	15.00%
4	周富珍	120.00	12.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(4) 2012 年 9 月，第二次股权转让

2012 年 8 月，股东周富珍与任志远签署了《出资转让协议书》，协议约定周富珍将其持有互联港湾公司的 120 万元出资转让给任志远。

2012 年 9 月 5 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	600.00	60.00%
2	赵艳君	250.00	25.00%
3	刘 阳	150.00	15.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(5) 2014 年 8 月，第三次股权转让

2014 年 5 月，根据股东会决议，赵艳君将其持有互联港湾公司的 250 万元出资转让给任志远。

2014 年 8 月 14 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	850.00	85.00%
2	刘 阳	150.00	15.00%
合 计		1,000.00	100.00%

(6) 2014 年 12 月，第三次增资

2014 年 9 月，根据公司股东会决议，决定增加注册资本 200 万元，由新股东北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）投资出资。本次增资已经北京捷勤丰汇会计师事务所有限公司出具的捷汇验海字[2014]第 247 号《验资报告》审验。

2014 年 12 月 22 日，互联港湾公司完成了该次增资的工商变更登记。该次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 1,200 万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	850.00	70.83%
2	北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）	200.00	16.67%
3	刘 阳	150.00	12.50%
合 计		1,200.00	100.00%

(7) 2015 年 12 月，第四次股权转让

2015 年 10 月，根据公司股东会决议，刘阳、北京中关村北斗股权投资中心（有限合伙）和任志远分别将其持有互联港湾公司的 150 万元、200 万元和 262 万元出资转让给深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）。

2015 年 12 月 8 日，互联港湾公司完成了股权转让的工商变更登记。该次股权转让完成后，互联港湾公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
----	---------	---------	------

1	任志远	588.00	49.00%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	612.00	51.00%
合 计		1,200.00	100.00%

(8) 2016 年 8 月，第四次增资

2016 年 8 月 1 日，根据公司股东会决议，决定增加注册资本 63.158 万元，由新股东北京亚信众合投资中心（有限合伙）投资出资。

2016 年 8 月 24 日，互联港湾公司完成了该次增资的工商变更登记。该次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 1,263.158 万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	588.00	46.55%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	612.00	48.45%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	63.158	5.00%
合 计		1,263.158	100.00%

(9) 2016 年 9 月，第五次增资

2016 年 9 月 1 日，根据公司股东会决议，决定增加注册资本 3,736.842 万元，本次增资系公积金转增 3,736.842 万元注册资本，原股东同比例出资，其中，股东亚信众合出资 186.842 万元，股东任志远出资 1,739.5 万元，股东前海华星亚信出资 1,810.5 万元。

2016 年 9 月 19 日，互联港湾公司完成了该次增资的工商变更登记。该次增资完成后，互联港湾公司的注册资本为 5,000.00 万元，其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	2,327.50	46.55%
2	深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）	2422.50	48.45%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	250.00	5.00%
合 计		5,000.00	100.00%

(10) 2016 年 12 月，第五次股权转让

2016 年 11 月 28 日，根据公司股东会决议，决定增加新股东杭州华星创业通信科技股份有限公司，原股东深圳前海华星亚信投资合伙企业（有限合伙）将其持有的出资 2,422.50 万元转让给杭州华星创业通信科技股份有限公司，股东任志远将其持有出资的 127.50 万元转让给杭州华星创业通信科技股份有限公司。

2016 年 12 月 23 日，互联港湾公司完成了该次股权转让的工商变更登记。其股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例
1	任志远	2,200.00	44.00%
2	杭州华星创业通信技术股份有限公司	2,550.00	51.00%
3	北京亚信众合投资中心（有限合伙）	250.00	5.00%
合 计		5,000.00	100.00%

上述增资完成后至评估基准日，互联港湾公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三）被评估单位前二年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并报表口径

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	基准日
资产	37,356,156.90	56,979,971.40	329,125,746.73
负债	13,793,590.26	16,201,030.81	215,909,378.83
股东权益	23,562,566.64	40,778,940.59	113,216,367.90
归属母公司所有者权益	20,506,541.02	40,778,940.59	113,216,367.90
项目	2014 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2016 年 1-12 月
营业收入	92,651,514.27	130,624,831.83	218,412,164.00
营业成本	70,704,733.08	92,543,920.77	142,404,273.58
利润总额	5,492,633.62	22,957,808.97	50,169,448.93
净利润	4,515,260.25	19,491,373.95	42,329,354.09
归属母公司净利润	4,893,262.45	20,272,399.57	42,329,354.09

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	基准日
资产	34,699,689.35	56,216,047.44	329,261,542.11
负债	13,731,583.36	15,868,167.02	215,909,378.83
股东权益	20,968,105.99	40,347,880.42	113,352,163.28
项目	2014 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2016 年 1-12 月
营业收入	85,402,505.05	129,982,894.94	218,407,309.63
营业成本	64,165,659.08	92,502,447.82	141,738,046.97
利润总额	6,348,699.69	22,846,209.45	50,844,377.70
净利润	5,377,424.73	19,379,774.43	43,004,282.86

上述年度及基准日的财务报表除 2014 年度外，均业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位下设本部和北京互联港湾科技有限公司上海分公司，企业会计报表

由上述二级核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

四) 公司经营概况

1. 公司主营业务

互联港湾公司是一家国内技术领先的互联网综合服务提供商，目前主营业务包括 IDC 及云计算服务，并此基础上已将业务拓展至虚拟专用网服务、互联网接入服务及其他增值服务。

互联港湾公司是一家高新技术企业，拥有跨地区增值电信业务经营许可证，许可业务种类包括固定网国内数据传送业务、互联网数据中心业务、国内互联网虚拟专用网业务以及互联网接入服务业务。同时互联港湾是 CNNIC 和 APNIC 会员单位，拥有独立的 IP 地址段及 AS 号。

2. 公司主要产品及业务介绍

互联港湾公司的主要服务包括 IDC 及云计算服务，并在此基础上已将业务拓展至虚拟专用网服务、互联网接入服务及其他增值服务。具体情况如下：

(1) IDC 及云计算服务

A. IDC 基础业务

IDC 服务，是服务提供商通过自建或租用互联网通信线路、带宽资源、标准化的电信专业级机房环境，为用户的服务器、存储设备及网络设备等相关设备提供托管、代理维护、系统配置管理及优化、负载均衡、安全监控、独享防火墙、入侵检测、流量清洗等服务，以及提供服务器、网络设备等设备租用服务，通信线路和出口宽带的网络资源租用服务。互联港湾公司目前与三大运营商（中国电信、中国联通、中国移动）以及中国教育和科研计算机网、中国科技网等专有网络合作，建立了北京、上海、广州三地 BGP 多线联通。依托上述 IDC 资源，互联港湾能够为客户提供多元化、优质的服务，如负载均衡、全国分布式组网、智能 DNS 服务、网络安全服务等，帮助客户降低 IT 成本，提高客户生产效率以及可靠性，其经营模式包括租赁机房和自建机房。

a. 租赁机房经营模式

互联港湾公司通过租用电信运营商的网络、带宽和机房，为客户提供主机托管等 IDC 及增值服务，具有轻资产的特点。目前，互联港湾在北京地区有 6 个机房，涵盖中国联通、中国电信、中国移动等运营商，约租有 1,400 个机柜；在上海地区

有 3 个机房，约租有 30 个机柜；在广州地区有 4 个机房，约租有 75 个机柜。

b. 自建机房经营模式

自建机房经营模式是主要通过租用基础电信资源、自建 IDC 机房，为客户提供 IDC 服务，收取服务费用。相比租赁机房经营模式，自建机房经营模式期初投入大，但其后运营成本低，客户稳定性高。互联港湾公司酒仙桥 M7 数据中心项目于 2016 年 5 月开始建设，整个项目预计可投产约 1,770 个机柜，其中一期工程 1,370 个机柜预计于 2017 年 7 月份投入运营。随着酒仙桥 M7 数据中心的建成，互联港湾公司由原来单一的租赁机房经营模式转变为租赁与自建机房共同发展的经营模式。

B. 云计算服务

云计算，是一种基于互联网的计算方式，其能整合机房、硬件和软件等基础资源，通过分布式计算与虚拟化技术，对计算、存储及网络资源进行整合，避免资源闲置，提升效率。

云计算服务采用虚拟化、自动化、并行计算、安全策略以及能源管理等新技术，解决传统数据中心存在的成本增加过快和能源消耗过度等问题，并且通过标准化、模块化、动态弹性部署和自助服务的架构方式实现对业务服务的敏捷响应和服务的按需获取。

依托其自身 IDC 资源，互联港湾公司的云计算服务主要是通过云平台系统为客户提供具有计费系统、个性优化、备份、负载均衡、安全保护等增值功能的云主机、云存储、云安全等服务。目前互联港湾公司云计算服务客户主要包括金融企业以及生命周期不确定、但成长迅速的小微互联网公司。

(2) 虚拟专用网服务

虚拟专用网服务，是指服务提供商利用自有或租用的互联网网络资源，采用 TCP/IP 协议，为客户提供安全性和保密性专网服务，专网内可实现加密的透明分组传送，在开放的互联网中为客户定制闭合用户群网络。例如，某客户在北京、上海、广州等多个城市拥有办公地点，随着该客户业务规模扩大，为了实现其不同地区办公地点之间的数据和信息互通互联，该客户会与虚拟专用网服务提供商合作，由虚拟专用网服务提供商为其建立虚拟专网络系统，为该客户在各地办公地点提供虚拟专用网服务。

互联港湾公司凭借多年在增值电信行业内的运营经验、广泛的客户资源以及对

专用网通信行业的深刻理解，建立起了较为完善的虚拟专用网组网服务技术和运营团队。目前，互联港湾公司开始为零售行业客户、金融行业客户、云计算服务提供商提供虚拟专用网服务。

（3）互联网接入服务及其他增值服务

互联网接入服务，是指服务提供商利用接入服务器和相应的软硬件资源建立业务节点，并将业务节点与互联网骨干网相连接，为各类用户提供接入互联网的服务。

互联港湾公司主要采用光纤接入方式为客户提供互联网接入服务。在提供互联网接入服务的基础上，互联港湾公司进一步为客户提供后续运营维护等服务。目前，互联港湾公司已与大连万达集团旗下的上海新飞凡电子商务有限公司签订协议，为上海新飞凡电子商务有限公司提供互联网接入服务。在此基础上，互联港湾公司与上海新飞凡电子商务有限公司就在万达广场、万达写字楼、万达社区、飞凡合作联盟商圈合作广场等区域内开展合作，为上述区域内的商户提供互联网接入服务及 IT 代维服务、商铺专属监控等其他增值服务。

3. 公司的人力资源现状和员工结构

互联港湾公司现有员工 136 人，技术人员 70 人。公司除总裁办外的 8 个业务部门可划分为主营业务部门及支撑业务部门两类。主营业务部门中，销售部负责市场开发、接收客户需求及洽谈合同；商务部负责采购资源、与网络运营商沟通；技术部负责研发；运维部负责系统日常运行和维护、提供增值业务服务；客服部负责售后及客户沟通。支撑业务部门则包括人事部、财务部和行政部。

4. 公司的主要客户情况

互联港湾公司的主要客户包括西北大宗商品交易中心有限公司、广州华多网络科技有限公司、北京德元方惠科技开发有限责任公司、北京京东尚科信息技术有限公司等、维沃多科技（北京）有限公司等。

5. 公司的主要供应商情况

互联港湾公司主要向中国电信股份有限公司、中国联通股份有限公司等电信运营商采购带宽和机房机柜资源；此外还向硬件制造商采购服务器、交换机等设备。上述资源、设备供应充足。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方华星创业公司为被评估单位互联港湾公司的控股股东，委托方拟以支付

现金及发行股份方式购买被评估单位的股权。

（四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

华星创业公司拟以支付现金及发行股份方式购买互联港湾公司的股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的互联港湾公司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互联港湾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

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的互联港湾公司的股东全部权益。

评估范围为互联港湾公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期应收款、长期股权投资、设备类固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。按照互联港湾公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2016 年 12 月 31 日会计报表反映（母公司报表口径），资产、负债及股东权益的账面价值分别为 329,261,542.11 元、215,909,378.83 元和 113,352,163.28 元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		115,529,921.94
二、非流动资产		213,731,620.17
其中：长期应收款		7,096,173.96
长期股权投资		860,452.04
可供出售金融资产		0.00
固定资产	45,123,942.21	36,955,556.38
在建工程		145,524,590.35
无形资产		22,025,155.32
其中：无形资产——其他无形		22,025,155.32
长期待摊费用		869,800.94
递延所得税资产		399,891.18

资产总计		329,261,542.11
三、流动负债		206,274,908.55
四、非流动负债		9,634,470.28
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		215,909,378.83
资产净额合计		113,352,163.28

其中：

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 45,123,942.21 元，账面净值 36,955,556.38 元，主要包括服务器、交换机、波分设备等互联网数据处理设备，空调、打印机等办公设备以及车辆等，位于互联港湾公司的各个办公场地内，在评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—电子设备	台（套/项）	1,843	44,773,642.21	36,691,342.18
2	固定资产—车辆	辆	2	350,300.00	264,214.20
3	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程系设备安装工程，包括酒仙桥 M7 工业云平台机房项目和虚拟专用网连接系统工程等。

企业申报的账面记录的无形资产账面价值 22,025,155.32 元，包括互联港湾企业云数据平台、互联港湾混合云工单管理系统 V1.0、互联港湾 CDN 内容云分发系统 V1.0、中新金盾互联网信息监控系统等 27 项软件和 IP 地址。

截至评估基准日，互联港湾公司已取得证书的计算机软件著作权共 2 项，本次将无账面记录的 1 项专利权和 43 项计算机软件著作权列入本次评估范围，具体情况见下表：

(1) 实用新型专利

序号	专利权类型	专利号	专利名称	申请日
1	实用新型	201220323748.1	云计算网络架构	2012.07.06

(2) 计算机软件著作权

序号	著作权人	软件著作权名称	登记号
1	互联港湾	云加速平台 V1.0	2011SRBJ2375
2	互联港湾	云安全网络平台 V1.0	2011SRBJ2374
3	互联港湾	云计算存储服务平台 V1.0	2011SRBJ2529
4	互联港湾	云计算主控平台 V1.0	2011SRBJ2376
5	互联港湾	云计算被控平台 V1.0	2011SRBJ2527
6	互联港湾	云计算集中监控平台 V1.0	2011SRBJ2528

序号	著作权人	软件著作权名称	登记号
7	互联港湾	互联港湾数据中心运营支撑系统 V1.0	2011SR094685
8	互联港湾	ISP 接入资源管理系统平台 V1.0	2013SR021485
9	互联港湾	互联港湾负载均衡系统 V1.0	2013SR023025
10	互联港湾	互联港湾云业务平台 V1.0	2013SR022774
11	互联港湾	互联港湾云信息管理平台 V1.0	2013SR021440
12	互联港湾	互联港湾云支撑平台 V1.0	2013SR021676
13	互联港湾	医学影像协作云 ios 版系统 V1.0	2013SR057189
14	互联港湾	医学影像协作云 windows 手机版系统 V1.0	2013SR056976
15	互联港湾	医学影像协作云安卓版系统 V1.0	2013SR056624
16	互联港湾	医学影像协作云传输系统 V1.0	2013SR057355
17	互联港湾	医学影像协作云存储平台 V1.0	2013SR056979
18	互联港湾	医学影像协作云计算平台 V1.0	2013SR057153
19	互联港湾	医学影像协作云掌上电脑 ps 版系统 V1.0	2013SR057192
20	互联港湾	电商流量分析系统 V1.0	2015SR093137
21	互联港湾	二维码管理平台 V1.0	2015SR093119
22	互联港湾	广告投放管理系统 V1.0	2015SR093133
23	互联港湾	广告用户行为分析系统 V1.0	2015SR093123
24	互联港湾	互联港湾 overlay 隔离技术软件 V1.0	2015SR137868
25	互联港湾	互联港湾 NFV 网络虚拟化软件 V1.0	2015SR138249
26	互联港湾	互联港湾 SDN 网络架构软件 V1.0	2015SR137252
27	互联港湾	互联港湾 Spark 内存转换技术软件 V1.0	2015SR137994
28	互联港湾	互联港湾对象存储软件 V1.0	2015SR137410
29	互联港湾	互联港湾云分发系统 V1.0	2015SR139115
30	互联港湾	互联网流量缓存系统 V1.0	2015SR093128
31	互联港湾	互联网内容分发系统 V1.0	2015SR093141
32	互联港湾	微云广告联盟平台 V1.0	2015SR093066
33	互联港湾	互联网舆情监控系统 V1.0	2015SR093071
34	互联港湾	云安全网络平台 V1.0	2015SR093112
35	互联港湾	云计算被控平台 V1.0	2015SR093106
36	互联港湾	云计算存储服务平台 V1.0	2015SR093076
37	互联港湾	云计算集中监控平台 V1.0	2015SR093113
38	互联港湾	云计算主控平台 V1.0	2015SR093147
39	互联港湾	云加速平台 V1.0	2015SR093102
40	互联港湾	互联港湾 IT 信息管理系统 V1.0	2016SR369216
41	互联港湾	互联港湾 SDN 网络智能调度管理系统 V1.0	2016SR368309
42	互联港湾	互联港湾大数据分析处理系统 V1.0	2016SR368313
43	互联港湾	互联港湾混合云自动化运维管理系统 V1.0	2016SR368851

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产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。经评估人员与委

托方充分沟通后，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

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 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，确定以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

(一) 基本假设

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维持现状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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业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；企业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。

(二) 具体假设

1. 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

2. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

4. 假设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；

5. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

6. 评估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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（三）特殊假设

评估人员对互联港湾公司前两年的实际经营状况进行核实，认为该公司能满足高新技术企业相关法律、法规认定的条件。在充分考虑互联港湾公司的产品、业务模式的基础上，预计互联港湾公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即互联港湾公司高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证，并继续享有 15%的企业所得税税率。

评估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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》、《资产评估法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（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—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）；
10. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215 号）；
11. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2015]82 号）；
12. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
14. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
15. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
16. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67 号）。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、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. 专利证书、软件著作权登记证书、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）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的审计报告以及前两年的财务审计报告；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 设备的购货合同、发票、付款凭证；
5. 北京市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

7. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
8. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
9. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率和外汇汇率；
10. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
11. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
12. 其他资料。

八、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。

由于互联港湾公司各项资产、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，本次评估可以采用资产基础法。

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，故本次评估不宜用市场法。

互联港湾公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，本次评估可以采用收益法。

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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的互联港湾公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款均系账龄在 1 年以内的款项，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。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款明细表第 20 项系以美元结算的款项，按核实后的美元金额和基准日中国人民银行公布的美元中间汇率（693.70:100）折合人民币确定评估值。

其他应收款明细表第 21 项系以港币结算的款项，按核实后的港币金额和基准日中国人民银行公布的港币中间汇率（89.45:100）折合人民币确定评估值。

经核实，其余的其他应收款包括投标保证金、房租押金、备用金等，预计发生坏账风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，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. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税。经核实，该项税费原始发生额正确，期后可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款系融资租赁保证金，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。

2. 长期股权投资

对于全资子公司互联港湾国际有限公司和混合云技术服务(宁夏)有限公司的长期股权投资,本次按同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估,以相关子公司评估后的股东权益确定对其股权投资的评估值。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点,确定采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本,然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定委估设备已经发生的各项贬值。基本公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

另外,对二手设备,在成新率上作适当考虑。

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

a. 服务器、交换机和电脑及其他电子设备等:通过查阅相关报价信息或向销售商询价,以当前市场价作为购置价。

b. 车辆:通过上网查询、向销售商询价等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

a. 运杂费:以设备现行购置价为基数,一般情况下,运杂费率主要根据设备的体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率;对现行购置价内已包含运费的设备,则不再另计运杂费。

b. 安装调试费:以设备现行购置价为基数,根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备,不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费:包括工程管理费等,根据公司的实际发生情况,并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平,确定该设备的建设期管理费率。

d. 资金成本:即应计利息。应计利息计息周期按正常建设期,利率取金融机

构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

应计利息 = (购置价 + 运杂费 + 安装费 + 管理费) × 利率 × 1/2 × 建设工期

e. 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 10%、证照杂费。

C. 重置价值

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 勘察法成新率 $K3$
- d. 综合成新率 $= \min \{K1, K2, K3\}$

4. 在建工程

各在建工程项目均建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，支出合理，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。

5. 无形资产

列入评估范围的无形资产包括账面记录的互联港湾企业云数据平台、互联港湾混合云工单管理系统 V1.0、互联港湾 CDN 内容云分发系统 V1.0、中新金盾互联网信息监控系统等 27 项软件和 IP 地址等和账面未记录的软件著作权、专利权。

评估人员查阅了相关合同、证书、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

1) 对于企业购买的用友财务管理软件、思杰软件 Citrix6、欣诺 OE06500 管理软件等无形资产，经了解，账面价值与市场价格相近，故以核实后的账面价值作为评估值。

2) 对于互联港湾企业云数据平台、互联港湾混合云工单管理系统 V1.0 和互联港湾 CDN 内容云分发系统 V1.0 软件以及无账面记录的专利权及软件著作权组成的无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V：待估无形资产价值

A_i：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委托估专有技术的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对该无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率法确定。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系办公室装修费的摊余额，企业按2年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，该项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位应收账款坏账准备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，由于资产基础法评估时，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，故对上述所得税资产以核实后

的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期应付款。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，以核实后账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 股权现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，取 2022 年作为分割点较为适宜。

2. 收益额—现金流量的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-企业所得税

3. 折现率的确定

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

Beta —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两市相关上市公司至2016年12月31日资本结构，可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数Beta:

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta

系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构)对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

4) 市场的风险溢价

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

5. 非经营性资产(负债)的价值

互联港湾公司的非经营性资产包括长期股权投资和其他应收款，溢余资产主要系溢余现金。对上述非经营性资产和溢余资产，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

九、评估过程

评估过程本项资产评估工作于 2017 年 3 月 3 日开始，评估报告日为 2017 年 4 月 18 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2017 年 3 月 3 日，华星创业公司发行股份支付现金购买资产项目启动，由华星创业公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要

资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产评估组、机器设备评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2017年3月4日至3月7日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年3月8日至2017年3月25日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘

察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

(四) 评定估算、汇总阶段

2017年3月26日至4月18日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

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

资产账面价值329,261,542.11元，评估价值365,832,804.88元，评估增值36,571,262.77元，增值率为11.11%；

负债账面价值215,909,378.83元，评估价值215,909,378.83元；

股东全部权益账面价值113,352,163.28元，评估价值149,923,426.05元，评估增值36,571,262.77元，增值率为32.26%。

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	115,529,921.94	118,625,472.56	3,095,550.62	2.68
二、非流动资产	213,731,620.17	247,207,332.32	33,475,712.15	15.66
其中：长期应收款	7,096,173.96	7,096,173.96		
长期股权投资	860,452.04	450,620.06	-409,831.98	-47.63
固定资产	36,955,556.38	36,623,330.00	-332,226.38	-0.90
在建工程	145,524,590.35	145,524,590.35		

无形资产	22,025,155.32	56,242,925.83	34,217,770.51	155.36
其中：无形资产—— 土地使用权				
长期待摊费用	869,800.94	869,800.94		
递延所得税资产	399,891.18	399,891.18		
其他非流动资产				
资产总计	329,261,542.11	365,832,804.88	36,571,262.77	11.11
三、流动负债	206,274,908.55	206,274,908.55		
四、非流动负债	9,634,470.28	9,634,470.28		
其中：递延所得税负债				
负债合计	215,909,378.83	215,909,378.83		
股东权益合计	113,352,163.28	149,923,426.05	36,571,262.77	32.26

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，互联港湾公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为1,101,325,000 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

互联港湾公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为149,923,426.05 元，收益法的评估结果为1,101,325,000 元，两者相差951,401,573.95 元，差异率为634.59%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业地位、核心竞争力、业务模式、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法评估的结果未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据互联港湾公司所处行

业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果1,101,325,000 元（大写为人民币壹拾壹亿零壹佰叁拾贰万伍仟圆整）作为互联港湾公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对互联港湾股东权益价值评估中，本公司对互联港湾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一般的核查验证，除下述事项外，未发现其他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互联港湾公司的责任，评估人员的责任是对互联港湾公司提供的资料作必要的查验，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果和互联港湾公司股东权益价值评估结果会受到影响。

(1) 列《电子设备评估明细表》第 83 项的服务器等 138 项（台/套）设备（合计账面原值 15,345,304.79 元，账面净值 12,325,641.04 元）系互联港湾公司通过远东国际租赁有限公司以售后回租的方式取得，参见明细表备注。

(2) 列《设备安装工程评估明细表》第 1 项酒仙桥 M7 工业云平台机房项目中的精密空调、柴油发电机组等 4404 项(台/套)设备(合计设备暂估价 48,083,790.32 元)系互联港湾公司通过远东国际租赁有限公司以售后回租的方式取得。

(3) 列《设备安装工程评估明细表》第 2 项虚拟专用网连接系统项目中的 29 套 OSN6800 传输设备（合计账面价值 4,291,202.64 元）系互联港湾公司通过远东国际租赁有限公司以售后回租的方式取得。

2. 截至评估基准日，互联港湾公司存在以下租赁事项：

承租方	出租方	地址	面积 (m²)	租赁起始期限	租金
互联港湾公司	北京大豪科技股份有限公司	北京市朝阳区酒仙桥东路 1 号 M7 楼大豪科技 01-03 层	6780.16	2016.4.1-2026.3.31	813,619.2 元/月
互联港湾公司	胡冬梅	万达写字楼 A 栋 11 层 1113 号	112.71	2015.12.24-2017.10.23	8,014 元/月
互联港湾公司	华城联合融资担	北京市朝阳区建国路 93 号万达广	908.41	2016.11.30-2018.11.30	248,677 元/月

承租方	出租方	地址	面积 (m²)	租赁起始期限	租金
	保有限公司	场 9 号楼大厦 15 层			
互联港湾公司	北京万达时代物业管理公司	北京市朝阳区建国路 93 号北京cbd 万达广场的 B1 层 NCB1-15 号仓库。	16	2016. 6. 1-2017. 5. 31	1, 650 元/月
互联港湾公司	广东北方工业发展有限公司	广州市白云区梅岗路 1 号大院 201 栋 1 楼 A02 单元	78. 4	2016. 8. 10-2021. 8. 9	7, 146 元/月
北京互联港湾科技有限公司 上海分公司	上海华旭资产管理有限公司	上海华旭国际大厦 809 单元	121. 15	2016. 4. 28-2019. 4. 27	8. 20 元/天/m²

资产基础法评估时未考虑上述租赁事项对评估结果可能产生的影响；收益法评估时对上述租赁事项在管理费用测算时考虑。

3. 截至评估基准日，互联港湾公司承诺，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。

4. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 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。

6. 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。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、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。

8. 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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者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. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

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

4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2016年12月31日起至2017年12月30日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

（或被授权人）：

资产评估师：

报告日期：二〇一七年四月十八日