



北京光环新网科技股份有限公司
与
北京百汇达投资管理有限公司
共同投资北京科信盛彩置业有限公司的
可行性研究报告

证券代码：300383

证券简称：光环新网

报告日期：2015 年 4 月

目 录

一、项目概述	2
（一）项目简介	2
（二）控股股东基本情况	2
（三）被投资方基本情况	3
二、投资方案	4
（一）投资总额	4
（二）定价原则	4
（三）付款方式	5
（四）资金来源	5
三、项目实施的必要性	5
（一）符合市场发展趋势	5
（二）符合公司战略定位和战略规划	6
四、项目可行性及风险评估	6
（一）项目可行性	6
（二）项目风险及对策	7
六、结论	7

一、项目概述

（一）项目简介

为进一步拓展公司业务，增强公司综合竞争能力，公司拟投资北京科信盛彩置业有限公司（以下简称“科信盛彩”）。该公司经营范围为房地产开发；物业管理；出租商业及办公用房。科信盛彩为专业的房地产开发企业，其经营有位于北京经济开发区太和桥外的集办公、科研、标准化高科技厂房于一体的花园式工业园区，园区建筑分 A、B 两区，A 区为一层厂房及一栋 4 层楼宇，目前已完工；B 区原设计为三栋数据中心，目前正在进行主体建设，预计于 2015 年 5 月底完工。园区总体占地面积为 49,081 平米，建筑面积设计为 69,657 平米，具体数据以整体竣工后取得的房产证为准。经考察，公司认为科信盛彩拥有的厂房及楼宇适合建设为云计算基地。

由于公司资金有限，为抓住该商业机会，公司拟与控股股东北京百汇达投资管理有限公司（以下简称“百汇达”）共同投资科信盛彩，其中公司投资人民币 6,870 万元持有其 15% 的股权，百汇达投资人民币 16,488 万元持有其 36% 的股权。

（二）控股股东基本情况

公司名称：北京百汇达投资管理有限公司

公司住所：北京市东城区东中街 19 号 407 室

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人姓名：耿桂芳

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：投资管理、信息咨询（不含中介服务）。

主要股东及持股比例：

股东姓名和名称	认缴情况	
	出资数额（万元）	出资方式

耿殿根	1000	货币
-----	------	----

截至 2014 年 12 月 31 日，百汇达资产总额 2786.81 万元，负债总额 331.12 万元，净资产 2455.69 万元，2014 年营业收入 0 万元，利润总额 654.80 万元，净利润 654.80 万元，上述数据未经审计。

截至 2015 年 3 月 31 日，百汇达资产总额 17425.02 万元，负债总额 15054.62 万元，净资产 2370.40 万元，2015 年第一季度营业收入 0 万元，利润总额-85.28 万元，净利润-85.28 万元，上述数据未经审计。

（三）被投资方基本情况

1、基本信息

公司名称：北京科信盛彩置业有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2011 年 11 月 14 日

注册资本：1000 万元

法定代表人：狄寅

注册地址：北京经济技术开发区经海二路 28 号第三幢第一、二层

经营范围：房地产开发；物业管理；出租商业及办公用房。

股权结构：金长华持股 50%，金福沈持股 50%。

科信盛彩为专业的房地产开发企业，其经营有位于北京经济开发区太和桥外的集办公、科研、标准化高科技厂房于一体的花园式工业园区，园区建筑分 A、B 两区，A 区为一层厂房及一栋 4 层楼宇，目前已完工；B 区原设计为三栋数据中心，目前正在进行主体建设，预计于 2015 年 5 月底完工。园区总体占地面积为 49,081 平米，建筑面积设计为 69,657 平米，具体数据以整体竣工后取得的房产证为准。

2、财务简况

根据中兴华会计事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2015）第 BJ06-007 号审计报告，科信盛彩 2014 年 12 月 31 日主要财务数据如下：

项目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度
流动资产合计	3, 524, 343. 95
资产总额	166, 597, 801. 76
短期借款	9, 000. 00
流动负债	156, 152, 386. 58
负债总额	156, 152, 386. 58
所有者权益合计	10, 445, 415. 18
营业收入	6, 031, 771. 06
净利润	2, 748, 665. 24
资产负债率	93. 73%

二、投资方案

（一）投资总额

公司拟与控股股东北京百汇达投资管理有限公司（以下简称“百汇达”）共同投资科信盛彩，其中公司投资人民币 6, 870 万元持有其 15%的股权，百汇达投资人民币 16, 488 万元持有其 36%的股权。

（二）定价原则

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的“中铭评报字[2015]第 1002 号”《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》，截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，科信盛彩 100%股东权益的评估市场价值为 22, 468. 80 万元，本次投资科信盛彩 51%股权的总价款为不超过人民币 23, 358 万元。本次增资扩

股价格基本与评估价值相当，本次交易价格公平合理。

（三）付款方式

本次增资扩股的付款方式及付款进度，将在光环新网、百汇达与科信盛彩的《增资扩股协议》中具体约定。

（四）资金来源

本次投资科信盛彩所需资金共计为不超过人民币 23,358 万元（其中公司投资 6,870 万元，百汇达投资 16,488 万元），本次投资及后续的项目建设资金来源为自筹资金、银行贷款以及通过其他融资方式所获得的资金等。

三、项目实施的必要性

（一）符合市场发展趋势

中国互联网络信息中心（CNNIC）发布的第 35 次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2014 年 12 月我国网民规模达 6.49 亿，新增网民 3,117 万人，互联网普及率为 47.9%，较 2013 年底提升了 2.1 个百分点。在互联网快速发展的同时，互联网应用的程度与深度进一步得到发展，“宽带中国”战略继续贯彻与推广，互联网行业继续保持强劲发展势头。

2015 年 1 月国务院发布的《关于促进云计算创新发展培育信息产业新业态的意见》提出，到 2020 年云计算应用基本普及，云计算服务能力达到国际先进水平。意见还着重提出了关于增强云计算服务能力的任务，要求大力发展公共云计算服务，实施云计算工程，支持信息技术企业加快向云计算产品和服务提供商转型。

2015 年 3 月李克强总理再一次提出制定“互联网+”行动计划，表明宏观政策层面对互联网产业发展的指导思想，必将对互联网产业的深入发展以及传统产业的转型产生深远影响。

目前，中国云计算市场规模只占全球的 3%，和我国经济体量不相称。据清科研究中心评估，中国云计算服务市场规模将以年均 50% 的速度增长，中国云计

算服务市场规模到 2015 年末将达到 1405.15 亿元。

根据中国 IDC 圈最新发布的《2013-2014 年度中国 IDC 产业发展研究报告》数据显示 2008 年至 2013 年中国 IDC 市场规模增长接近 6 倍，其中云计算、大数据业务的发展、互联网客户需求的增加等因素拉动了市场的增长。未来随着对云计算服务需求的快速增长，中国 IDC 市场规模在 2016 年将达到 548.3 亿元。

（二）符合公司战略定位和战略规划

光环新网致力于发展成为国内一流的互联网综合服务提供商，多年来公司积极顺应市场发展，不断扩充业务规模，关注产业未来发展，不断进行技术创新，努力提高服务水平，满足用户差别化的需求。鉴于目前公司现有运营的云计算中心几乎接近满负荷运行状态，而北京地区的潜在客户需求依然十分庞大，为增强公司服务能力，扩大市场占有率，扩展云计算国际合作平台，公司决定建设亦庄绿色云计算基地，以顺应国内云计算发展趋势，落实公司全国战略性发展布局。同时，受北京地区土地资源、电力资源等限制，亦庄绿色云计算基地项目建设完成后将成为北京地区稀缺的新增云计算基础设施服务资源，具有极高的市场空间及定位优势。

四、项目可行性及风险评估

（一）项目可行性

科信盛彩产权明晰，财务数据真实准确，拥有 49,081 平米土地及 69,657 平米建筑物的产权。厂房园区电力供应充足，供水、供气稳定，适合于厂房改建成为云计算基地，满足云计算基地运营所需的基础电力、水资源、天然气等的资源需求。

本次增资扩股完成后，科信盛彩拥有的厂房及楼宇将被建设为云计算基地，为广大商企用户提供云计算等互联网一体化解决方案服务。云计算基地项目总体完成建设后，可以提供 6000 个机柜的云计算服务能力，预计 3 年内（不含建设期）可以满足负荷运营，第 4 年起获得全额营业收入为 91,760 万元/年，利润预计为 30,573.23 万元/年。

（二）项目风险及对策

1、投资信息不对称风险

项目存在被投资方信息披露不全导致投资成本上升或投资无法顺利进行的风险。

公司将针对科信盛彩的工商资料、财务报表、产权文件等方面进行详细的尽职调查，确保被投资方信息披露完全。

2、投资方案未获通过风险

该项目系公司与控股股东百汇达共同投资的项目，为避免控股股东百汇达与公司产生同业竞争，百汇达与公司签署了《一致行动协议》，并做出相关承诺，上述事项需公司股东大会审议通过。

3、投资收益无法确保风险

科信盛彩无云计算平台经营经验，存在经营不善导致公司投资收益无法确保的风险。公司在本次增资扩股完成后，科信盛彩的董事会及管理层将按照公司要求调整。

六、结论

亦庄绿色云计算基地项目符合公司的发展战略，对于扩大公司业务规模，提升公司服务水平，增强公司的综合竞争力将产生积极影响。本项目的实施将进一步提高公司的总体运营能力和扩大业务辐射范围，有利于公司主业做大做强，有利于不断开拓新的市场，符合公司及全体股东的根本利益。虽然项目具有一定风险，但公司已有完善的应对措施可有效规避和预防风险发生。

本投资项目收益预期显著、风险可控，具备切实的可行性。