

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟收购股权涉及
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〔2016〕415号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年九月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估假设	16
七、评估依据	18
八、宏观经济及行业分析	19
九、评估方法	41
十、评估过程	47
十一、评估结论	49
十二、特别事项说明	51
十三、评估报告使用限制说明	53

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册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. 注册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. 注册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. 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。
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，是注册资产评估师的责任；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. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但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注册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收购股权涉及 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〔2016〕415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

华星创业公司拟收购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 7 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 221,392,188.58 元、133,193,149.51 元和 88,199,039.07 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 7 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 780,836,000.00 元（大写为人民币柒亿捌仟零捌拾叁万陆仟圆整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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 7 月 31 日起至 2017 年 7 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

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 (m ²)	租赁起始期限	租金
互联港湾公司	单淑清	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 10 层 1102、1103	463.46	2015.1.5-2017.1.4	119,824 元/月

承租方	出租方	地址	面积 (m ²)	租赁起始期限	租金
互联港湾公司	于惠	北京市朝阳区建国路 93 号 10 号楼 1108	222.11	2016.4.1-2017.3.31	56,000 元/月
互联港湾公司	冯晶妮	北京市朝阳区建国路 93 号 院 12 号楼 1101 号	148.69	2015.12.1-2016.12.31	34,800 元/月
互联港湾公司	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	29,076 元/月
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 号院 7 号厂房 01-03 层	6780.16	2016.4.1-2026.3.31	813619.2 元/ 月
互联港湾公司	胡冬梅	万达写字楼 A 栋 11 层 1113 号	100	2015.12.24-2017.10.23	8,014 元/月
北京网尊科技 有限公司	北京京仪科技 孵化器有限公 司	北京市海淀区北三环西路 25 号 2 号楼 1024 室	16.00	2015.9.2-2016.9.1	8,000 元/年

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。

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收购股权涉及 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〔2016〕415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，对贵公司拟收购股权涉及的北京互联港湾科技有限公司股东全部权益在2016年7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：42,853.0562万元人民币
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：许可经营项目：经营增值电信业务（凭许可证经营）。一般经营项目：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，计算机软硬件产品和网络测试产品的生产、租赁，网络信息产品、机电产品的销售，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：1,263.158万元人民币
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；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，根据公司股东会决议，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，根据股东会决议，周富珍将其持有互联港湾公司的120万出资转让给任志远。

2012年9月5日，互联港湾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 万出资转让给任志远。

2014 年 8 月 15 日，互联港湾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 10 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 200 万、150 万和 262 万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4月第四次增资

2016年4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%

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3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	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	基准日
资产	25,799,599.93	38,011,300.51	58,155,334.25	221,954,849.75
负债	16,392,293.54	13,307,721.03	16,477,865.08	133,547,029.83
股东权益	9,407,306.39	24,703,579.48	41,677,469.17	88,407,819.92
归属母公司所有者权益	5,721,351.79	21,647,553.86	41,677,469.17	88,407,819.92
项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-7月
营业收入	40,716,239.85	92,651,514.27	130,624,831.83	98,025,286.85
营业成本	30,891,077.89	69,362,365.03	92,829,196.37	65,439,571.16
利润总额	-1,683,538.80	6,835,001.67	22,672,533.37	19,784,639.52
净利润	-1,683,538.80	5,656,273.09	19,248,889.69	16,730,350.75
归属母公司净利润	-1,748,972.67	6,034,275.29	20,029,915.31	16,730,350.75

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	基准日
资产	21,621,974.80	35,354,832.96	57,391,410.29	221,392,188.58
负债	16,031,293.54	13,245,714.13	16,145,001.29	133,193,149.51
股东权益	5,590,681.26	22,109,118.83	41,246,409.00	88,199,039.07
项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-7月
营业收入	39,770,162.16	85,402,505.05	129,982,894.94	98,020,432.48
营业成本	30,733,118.54	62,823,291.03	92,787,723.42	65,328,098.21

利润总额	-1,814,603.73	7,691,067.74	22,560,933.85	20,006,918.84
净利润	-1,814,603.73	6,518,437.57	19,137,290.17	16,952,630.07

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

四) 公司经营概况

1. 公司主营业务

互联港湾公司是一家以提供 IDC 及其增值服务、云计算服务的高新技术企业，其拥有电信与信息服务业务经营许可证、跨地区增值电信业务许可证，同时是 CNNIC 和 APNIC 会员单位，拥有独立的 IP 地址段及 AS 号。

目前，互联港湾公司在国内租用超过 20 个 A 类 IDC 机房，与三大运营商（中国电信、中国联通、中国移动）以及五大专有网络（中国教育和科研计算机网、中国科技网、中国铁通集团公司、赛尔网络有限公司、中国互联网服务商联盟）合作，并已完成了北京、上海、广州三地城域网建设，建立了三地 BGP 多线联通。

此外，互联港湾公司的云计算服务已于 2013 年 4 月正式上线。

2. 公司主要产品及业务介绍

互联港湾公司的主营业务主要包括互联网数据中心服务（IDC 及其增值服务）和云计算服务两大类。具体情况如下：

(1) 互联网数据中心服务（IDC 及其增值服务）

互联港湾的 IDC 数据中心服务主要通过租用互联网运营商的机房和带宽资源，为互联网厂商提供不同电信运营商及不同地域之间的互联互通服务，具体包括 IDC 基础业务及增值服务。

A. IDC 基础业务

IDC 基础业务主要包括：服务器托管（设备托管、独立机柜托管）、服务器租赁等。服务器托管与服务器租赁的主要区别是客户是否拥有服务器。服务器租赁的客户无需自己购买服务器，而是采取租用的方式，根据自己业务的需要，提出对硬件配置的要求，主机服务器由互联港湾公司进行配置，安装相应的系统软件及应用软件，以实现用户独享专用高性能服务器，实现全部网络服务功能；用户的初期投资减轻了，可以更专注于自己业务的研发。目前互联港湾公司提供的服务器租用业务主要是 DELL 等系列产品，用户可以自行安装操作系统及相应的应用软件，并完全自

行管理。互联港湾公司的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 5 个机房，涵盖联通、电信、铁通、移动等运营商，约租有 1,500 个机柜；在上海地区有 2 个机房，约租有 200 个机柜；在广州地区有 2 个机房，约租有 150 个机柜。同时，互联港湾已在 2014 年底完成北京、上海、广州三地城域网建设，建立了北上广三地 BGP 多线联通网络。

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 3 月开始筹建，整个项目预计可投产 1,700 个机柜，预计 2016 年 9 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. 增值服务

目前，互联港湾公司向 IDC 客户提供的主要增值服务包括：操作系统安装、应用系统安装与配置、操作系统配置优化、系统代维、定制设备巡检、负载均衡、安全监控、独享防火墙等。

(2) 云计算服务

互联港湾的云计算服务主要是在 openstack 开源平台上进行二次开发，提供计费系统、个性优化、备份、负载均衡、安全保护等增值功能，同时研发相应软件。目前互联港湾提供的云计算服务主要包括：面向中小企业用户与高端个人用户（小 B）的云主机租用服务和面向大中型互联网用户（大 B）的弹性计算平台服务两大类。其客户主要为生命周期不确定、但成长迅速的小微互联网公司，包括游戏公司、电子商务公司和移动互联网公司等。

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 115 人，技术人员 71 人，占公司总比例的 62%。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网宿科技股份有限公司、北京蓝汛通信技术有限公司、中国铁通集团有限公司北京分公司、广州华多网络科技有限公司、广州欢网科技有限责任公司、上海众源网络有限公司等。

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、中国移动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拟收购被评估单位互联港湾公司的股权。

(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

华星创业公司拟收购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审计的截至

2016年7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221,392,188.58元、133,193,149.51元和88,199,039.07元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		86,870,040.06
二、非流动资产		134,522,148.52
其中：长期股权投资		900,000.00
可供出售金融资产		0.00
固定资产	27,328,592.21	20,952,425.47
在建工程		98,494,987.88
无形资产		9,841,137.61
其中：无形资产——土地使用权		0.00
长期待摊费用		3,991,894.14
递延所得税资产		341,703.42
其他非流动资产		0.00
资产总计		221,392,188.58
三、流动负债		33,193,149.51
四、非流动负债		100,000,000.00
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		133,193,149.51
资产净额		88,199,039.07

其中：

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 27,328,592.21 元，账面净值 20,952,425.47 元，主要包括台式电脑、服务器、笔记本、空调、打印机等办公设备及车辆，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）	793	26,978,292.21	20,653,546.17
2	固定资产—车辆	辆	2	350,300.00	298,879.30
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、广莞深光纤干线线路工程和金豫路干线线路工程等。

列入评估范围的无形资产包括已取得专利权证书或著作权证书但无账面价值记录的 33 项软件著作权、10 项商标专用权、1 项实用新型专利和 3 项软件产品登记证。

(1) 计算机软件著作权

根据互联港湾公司提供的《计算机软件著作权登记证书》，互联港湾公司目前拥

有的计算机软件著作权如下表所示：

序号	著作权人	登记号	软件名称	取得方式	开发完成日期	首次发表日期
1	互联港湾	2011SR094685	互联港湾数据中心运营支撑系统 V1.00	原始取得	2011.09.27	2011.10.13
2	互联港湾	2013SR021485	ISP 接入资源管理系统平台 V1.0	原始取得	2012.01.12	2012.01.13
3	互联港湾	2013SR023025	互联港湾负载均衡系统 V1.0	原始取得	2012.03.29	2012.03.30
4	互联港湾	2013SR021440	互联港湾云信息管理平台 V1.0	原始取得	2012.05.15	2012.05.16
5	互联港湾	2013SR021676	互联港湾云支撑平台 V1.0	原始取得	2012.10.22	2012.10.23
6	互联港湾	2013SR022774	互联港湾云业务平台 V1.0	原始取得	2012.12.06	2012.12.07
7	互联港湾	2013SR057192	医学影像协作云掌上电脑 ps 版系统 V1.0	原始取得	2013.01.10	2013.01.17
8	互联港湾	2013SR057189	医学影像协作云 ios 版系统 V1.0	原始取得	2013.01.03	2013.01.05
9	互联港湾	2013SR057153	医学影像协作云计算机平台 V1.0	原始取得	2013.01.30	2013.01.31
10	互联港湾	2013SR056979	医学影像协作云存储平台 V1.0	原始取得	2013.03.14	2013.03.21
11	互联港湾	2013SR057355	医学影像协作云传输系统 V1.0	原始取得	2013.02.10	2013.02.13
12	互联港湾	2013SR056976	医学影像协作云 windows 手机版系统 V1.0	原始取得	2013.03.01	2013.03.05
13	互联港湾	2013SR056624	医学影像协作云安卓版系统 V1.0	原始取得	2013.01.12	2013.01.15
14	互联港湾	2015SR093137	电商流量分析系统 V1.0	受让	2013.07.01	2013.07.01
15	互联港湾	2015SR093119	二维码管理平台 V1.0	受让	2013.08.19	2013.08.20
16	互联港湾	2015SR093133	广告投放管理系统 V1.0	受让	2013.08.08	2013.08.08
17	互联港湾	2015SR093123	广告用户行为分析系统 V1.0	受让	2013.08.26	2013.08.26

18	互联港湾	2015SR093128	互联网流量缓存系统 V1.0	受让	2013.07.30	2013.07.30
19	互联港湾	2015SR093141	互联网内容分发系统 V1.0	受让	2013.07.11	2013.07.11
20	互联港湾	2015SR093071	互联网舆情监控系统 V1.0	受让	2013.08.02	2013.08.02
21	互联港湾	2015SR093066	微云广告联盟平台 V1.0	受让	2013.07.25	2013.07.25
22	互联港湾	2015SR093112	云安全网络平台 V1.0	受让	2010.02.11	2010.10.14
23	互联港湾	2015SR093106	云计算被控平台 V1.0	受让	2009.12.31	2010.03.18
24	互联港湾	2015SR093076	云计算存储服务平台 V1.0	受让	2010.08.26	2011.03.04
25	互联港湾	2015SR093113	云计算集中监控平台 V1.0	受让	2009.11.26	2010.05.21
26	互联港湾	2015SR093147	云计算主控平台 V1.0	受让	2009.07.15	2010.01.06
27	互联港湾	2015SR093102	云加速平台 V1.0	受让	2009.11.18	2010.05.06
28	互联港湾	2015SR137868	互联港湾 Overlay 隔离技术软件 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04
29	互联港湾	2015SR138249	互联港湾 NFV 网络虚拟化软件 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04
30	互联港湾	2015SR137252	互联港湾 SDN 网络架构软件 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04
31	互联港湾	2015SR137994	互联港湾 Spark 内存转换技术软件 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04
32	互联港湾	2015SR137410	互联港湾对象存储软件 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04
33	互联港湾	2015SR139115	互联港湾云分发系统 V1.0	原始取得	2015.05.04	2015.05.04

(2) 商标专用权

互联港湾公司目前拥有的注册商标如下表所示：

序号	注册号	注册商标	有效期至	取得方式
1	9785124		2022年09月02日	原始取得
2	10335802	云上网	2023年03月20日	原始取得
3	10258839	混合云	2023年02月06日	原始取得
4	10264605	混合云	2023年02月06日	原始取得

5	10258784	云防火墙	2023年02月06日	原始取得
6	10258842	公共云	2023年02月06日	原始取得
7	10330589	云桌面	2023年07月20日	原始取得
8	14917271A	Internet Harbor	2025年9月27日	原始取得
9	14917346	Internet Harbor	2025年9月13日	原始取得
10	14917241	Internet Harbor	2025年9月13日	原始取得

(3) 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

(4) 软件产品登记证

序号	证书编号	软件全称	申请企业	发证日期	有效期限
1	京 DGY-2012-02-53	互联港湾数据中心运营支撑系统软件 V1.0	互联港湾公司	2012.02.01	5年
2	京 DGY-2013-2209	互联港湾 ISP 接入资源管理系统平台软件 V1.0	互联港湾公司	2013.05.28	5年
3	京 DGY-2013-2230	互联港湾云业务平台软件 V1.0	互联港湾公司	2013.06.05	5年

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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公允价值以外的价值(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 7 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 7 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建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

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。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》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. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2015]82号）；
13. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
16. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248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. 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》、《全国资产评估价格信息》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、宏观经济及行业分析

1. 影响企业经营的宏观及区域经济因素分析

(1) 影响企业经营的宏观经济因素分析

2016年上半年，面对错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力，在党中央、国务院的坚强领导下，各地区、各部门认真贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，在适度扩大总需求的同时，加快推进供给侧结构性改革，大力推动大众创业、万众创新，国民经济运行总体平稳、稳中有进。

初步核算，2016年上半年国内生产总值340,637亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长6.7%。分产业看，第一产业增加值22,097亿元，同比增长3.1%；第二产业增加值134,250亿元，增长6.1%；第三产业增加值184,290亿元，增长7.5%。从环比看，二季度国内生产总值增长1.8%。

1) 农业生产基本稳定，夏粮产量略有减少

全国夏粮总产量 13,926 万吨，比上年减少 162 万吨，下降 1.2%。夏粮总产量略低于最高年份 2015 年，为历史第二高产年。2016 年上半年，猪牛羊禽肉产量 3,853 万吨，同比下降 1.3%，其中猪肉产量 2,473 万吨，下降 3.9%。生猪存栏 40,203 万头，同比减少 3.7%；生猪出栏 31,959 万头，同比减少 4.4%。

2) 工业生产稳中略升，盈利状况有所改善

2016 年上半年，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.0%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比下降 0.2%，集体企业增长 2.6%，股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台商投资企业增长 3.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 0.1%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.6%。工业结构继续优化。2016 年上半年，高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 10.2% 和 8.1%，增速分别比规模以上工业快 4.2 和 2.1 个百分点，占规模以上工业增加值比重分别为 12.1% 和 32.6%，比上年同期提高 0.7 和 1.2 个百分点。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.47%。2016 年上半年，规模以上工业企业产销率达到 97.3%。规模以上工业企业实现出口交货值 55,117 亿元，同比下降 0.7%。

2016 年 1-5 月，全国规模以上工业企业实现利润总额 23,816 亿元，同比增长 6.4%（上年同期为下降 0.8%）。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.73 元，主营业务收入利润率为 5.59%。

3) 固定资产投资增速回落，商品房待售面积减少

2016 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）258,360 亿元，同比名义增长 9.0%（扣除价格因素实际增长 11.0%），增速比一季度回落 1.7 个百分点。其中，国有控股投资 91,089 亿元，增长 23.5%；民间投资 158,797 亿元，增长 2.8%，占全部投资的比重为 61.5%。分产业看，第一产业投资 7,460 亿元，同比增长 21.1%；第二产业投资 101,702 亿元，增长 4.4%；第三产业投资 149,198 亿元，增长 11.7%，其中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）49,085 亿元，增长 20.9%。从到位资金情况看，2016 年上半年到位资金 282,443 亿元，同比增长 8.0%。其中，国家预算资金增长 21.8%，国内贷款增长 12.4%，自筹资金增长 1.4%，利用外资下降 7.2%。2016 年上半年，新开工项目计划总投资 240,202 亿元，同比增长 25.1%。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.45%。

2016年上半年，全国房地产开发投资46,631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比一季度回落0.1个百分点。其中，住宅投资增长5.6%。房屋新开工面积77,537万平方米，同比增长14.9%，其中住宅新开工面积增长14.0%。全国商品房销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%，其中住宅销售面积增长28.6%。全国商品房销售额48,682亿元，同比增长42.1%，其中住宅销售额增长44.4%。房地产开发企业土地购置面积9,502万平方米，同比下降3.0%。6月末，全国商品房待售面积71,416万平方米，比3月末减少2,100万平方米，比5月末减少753万平方米。2016年上半年，房地产开发企业到位资金68,135亿元，同比增长15.6%。

4) 市场销售平稳增长，网上零售增长较快

2016年上半年，社会消费品零售总额156,138亿元，同比名义增长10.3%（扣除价格因素实际增长9.7%），增速与一季度持平。其中，限额以上单位消费品零售额71,075亿元，增长7.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额134,249亿元，同比增长10.2%，乡村消费品零售额21,889亿元，增长11.0%。按消费类型分，餐饮收入16,683亿元，同比增长11.2%，商品零售139,455亿元，增长10.2%，其中限额以上单位商品零售66,857亿元，增长7.6%。6月份，社会消费品零售总额同比名义增长10.6%（扣除价格因素实际增长10.3%），环比增长0.92%。

2016年上半年，全国网上零售额22,367亿元，同比增长28.2%。其中，实物商品网上零售额18,143亿元，增长26.6%，占社会消费品零售总额的比重为11.6%。

5) 进出口降幅收窄，一般贸易比重上升

2016年上半年，进出口总额111,335亿元，同比下降3.3%，降幅比一季度收窄3.6个百分点；其中，出口64,027亿元，下降2.1%，收窄3.6个百分点；进口47,307亿元，下降4.7%，收窄3.7个百分点。进出口相抵，顺差16,720亿元。6月份，进出口总额20,378亿元，同比下降0.3%；其中，出口11,745亿元，增长1.3%；进口8,633亿元，下降2.3%。贸易结构优化。2016年上半年，一般贸易进出口占进出口总额的比重为56.4%，比上年同期提高1.2个百分点，其中一般贸易出口占出口总额的55.7%，提高1.3个百分点；机电产品出口占出口总额的57.2%，为出口主力；民营企业出口增长3.6%，占出口总额的46.6%，继续保持出口份额首位。对部分一带一路沿线国家出口增长，2016年上半年对巴基斯坦、俄罗斯、孟加拉国、印度和

埃及出口分别增长 22.5%、16.6%、9.0%、7.8%和 4.7%。部分大宗商品进口量保持增长，2016 年上半年进口铁矿石 4.94 亿吨，增长 9.1%；原油 1.87 亿吨，增长 14.2%；煤 1.08 亿吨，增长 8.2%；铜 274 万吨，增长 22%。

6) 居民消费价格温和上涨，工业品价格同比降幅收窄

2016 年上半年，居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.1%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.0%，衣着上涨 1.6%，居住上涨 1.4%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信下降 2.1%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 3.2%，其他用品和服务上涨 1.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.6%，猪肉价格上涨 28.2%，鲜菜价格上涨 18.2%。6 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比下降 0.1%。2016 年上半年，工业生产者出厂价格同比下降 3.9%，降幅比一季度收窄 0.9 个百分点；6 月份同比下降 2.6%，环比下降 0.2%。2016 年上半年，工业生产者购进价格同比下降 4.8%，6 月份同比下降 3.4%，环比上涨 0.2%。

7) 居民收入稳定增长，农民工收入继续增加

2016 年上半年，全国居民人均可支配收入 11,886 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 16,957 元，同比名义增长 8.0%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 6,050 元，同比名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 6.7%。城乡居民人均收入倍差为 2.80，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 10,505 元，同比名义增长 8.3%。二季度末，农村外出务工劳动力总量 17,509 万人，同比增加 73 万人，增长 0.4%。外出务工劳动力月均收入 3,202 元，同比增长 6.7%。

8) 经济结构持续优化，供给侧结构性改革取得进展

产业结构继续优化。2016 年上半年，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 54.1%，比上年同期提高 1.8 个百分点，高于第二产业 14.7 个百分点。需求结构进一步改善。2016 年上半年，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 73.4%，比上年同期提高 13.2 个百分点。中西部地区后发优势继续发挥。2016 年上半年，中、西部地区规模以上工业增加值同比分别增长 7.3%和 7.2%，快于东部地区 0.9 和 0.8 个百分点；中、西部地区固定资产投资（不含农户）同比分别增长 12.8%和 13.5%，快于东部地区 1.8 和 2.5 个百分点。节能降耗继续取得新进展。2016 年上

半年，单位国内生产总值能耗同比下降 5.2%。

“三去一降一补”成效初显。2016 年上半年，原煤、粗钢产量同比分别下降 9.7% 和 1.1%。工业企业和商品房库存出现积极变化。5 月末，规模以上工业企业产成品存货同比下降 1.1%。3-6 月，商品房待售面积连续 4 个月减少。工业企业资产负债率及成本均有所下降。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，比上年同期下降 0.5 个百分点；1-5 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本比上年同期减少 0.22 元。薄弱领域投资增长较快。2016 年上半年，水利环境和公共设施管理业、信息传输软件和信息技术服务业投资同比分别增长 26.7% 和 22.5%，分别快于全部投资 17.7 和 13.5 个百分点。

(2) 影响企业经营的区域经济因素分析

2016 年，面对错综复杂的国际国内形势，北京市委、市政府紧紧围绕城市战略定位，着力疏功能、调结构、转方式，扎实推进供给侧结构性改革，持续释放改革创新活力，2016 年上半年全市经济虽面临较大的下行压力，但仍保持了平稳健康的发展态势。

初步核算，2016 年上半年全市实现地区生产总值 11,413.8 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%，增速比 1 季度回落 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 51.2 亿元，同比下降 11.1%，降幅比 1 季度扩大 4.8 个百分点；第二产业增加值 2,010.5 亿元，增长 3.2%，增速提高 1 个百分点；第三产业增加值 9,352.1 亿元，增长 7.6%，增速回落 0.6 个百分点。

1) 传统农业规模继续收缩，休闲农业稳步发展

2016 年上半年，全市继续推进农业调结构、转方式，发展高效节水农业，传统农业规模进一步收缩。主要农副产品中，家禽、生猪出栏数同比分别下降 43.2% 和 3.9%；蔬菜（含食用菌）、瓜果产量同比分别下降 13.3% 和 10.6%。

2016 年上半年，全市民俗游实现收入 5.9 亿元，同比增长 6.3%；观光园实现收入 11 亿元，同比增长 1.7%。农业会展及农事节庆活动蓬勃发展。2016 年上半年，全市共接待 399.1 万人次，同比增长 51.7%；实现收入 2.1 亿元，同比增长 49.9%。

2) 工业生产稳中有升，高端产品增势良好

2016 年上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 1.7%，增速比 1 季度提高 0.6 个百分点。主要工业产品中，符合消费升级要求的运动型多用

途乘用车（SUV）、多功能乘用车（MPV）、新能源汽车、液晶显示屏等高端产品产量均实现了 50%以上的高速增长。重点行业中，汽车制造业增加值同比增长 18.6%，医药制造业增长 6.2%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 11.9%。

2016 年上半年，全市规模以上工业企业实现销售产值 7,959 亿元，同比下降 0.6%。其中出口交货值 432.3 亿元，下降 19.7%；内销产值 7,526.7 亿元，增长 0.8%。1-5 月，全市规模以上工业企业实现利润 536.5 亿元，同比增长 17.7%。

3) 第三产业较快增长，结构调整持续推进

2016 年上半年，全市第三产业增加值增长 7.6%，快于全市经济增速 0.9 个百分点。科技服务业、信息服务业、金融业等优势行业继续发挥重要支撑作用，对全市经济增长的贡献率合计为 59.1%。其中，科学研究和技术服务业实现增加值 1,086.8 亿元，增长 12.2%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 1,185.2 亿元，增长 11.2%；金融业实现增加值 2,179.7 亿元，增长 9.2%。

商务服务和批发零售业均较 1 季度有所回升。2016 年上半年，租赁和商务服务业实现增加值 849.2 亿元，增长 2.7%，比 1 季度提高 1 个百分点。批发和零售业实现增加值 1,114.1 亿元，由 1 季度下降 0.1%转为增长 0.6%。

公共服务业虽然规模较小，但继续保持较快增长。其中，卫生和社会工作增加值增长 14.2%，教育增长 11.1%，水利、环境和公共设施管理业增长 10.9%。

4) 投资增长总体平稳，重点领域投资较快增长

2016 年上半年，全市完成全社会固定资产投资 3,361.6 亿元，同比增长 6.2%，增速比 1 季度回落 0.5 个百分点，但比 1-5 月提高 0.2 个百分点。分产业看，第一产业完成投资 27.6 亿元，下降 56.6%；第二产业完成投资 255.5 亿元，增长 17.7%；第三产业（含房地产开发）完成投资 3,078.5 亿元，增长 6.7%。

重点领域投资较快增长。基础设施投资在交通、水务、能源等项目带动下，完成 914.2 亿元，增长 13.6%。高技术制造业、旅游产业投资同比分别增长 56%和 39.1%。

2016 年上半年，全市完成房地产开发投资 1,670.6 亿元，同比下降 7.6%。其中，保障性住房投资 358 亿元，增长 17.7%，高于房地产开发投资增速 25.3 个百分点。商品房本年新开工面积 1,330.3 万平方米，同比增长 4%。其中，商品住宅新开工面积 546.3 万平方米，下降 2.4%。商品房销售面积 657.6 万平方米，同比增长 14.5%。其中，商品住宅销售面积 390 万平方米，下降 18.9%。

5) 消费市场稳步回升, 网上零售由降转增

2016 年上半年, 全市实现市场消费总额 8,994.6 亿元, 同比增长 7.2%, 增速比 1 季度提高 1.5 个百分点。其中, 实现社会消费品零售总额 4,976.3 亿元, 增长 3.8%, 增速比 1 季度提高 1.6 个百分点; 实现服务性消费 4,018.3 亿元, 增长 11.8%, 增速比 1 季度提高 1.5 个百分点。

商品性消费中, 网上零售由降转增, 限额以上批发零售企业实现网上零售额 802.3 亿元, 由 1 季度的下降 2% 转为增长 9.1%; 新能源汽车和通讯器材类商品消费需求旺盛, 同比分别增长 2.9 倍和 10.4%。服务性消费中, 医疗保健类消费和通信类消费增长较快, 同比分别增长 12.5% 和 11.9%。

6) 居民消费价格涨幅低位运行, 工业生产者价格降幅继续收窄

2016 年上半年, 全市居民消费价格同比上涨 1.2%, 涨幅比 1 季度回落 0.2 个百分点。其中, 消费品价格上涨 0.3%, 服务项目价格上涨 2.5%。八大类商品和服务项目价格 5 升 3 降, 居住、食品烟酒、其他用品和服务、医疗保健、衣着类价格分别上涨 3.8%、3.4%、2.6%、1.4% 和 0.7%; 交通和通信、教育文化和娱乐、生活用品及服务类价格分别下降 4.6%、2.6% 和 1.1%。6 月份, 居民消费价格同比上涨 0.7%, 环比下降 0.5%。

2016 年上半年, 全市工业生产者出厂和购进价格同比分别下降 3% 和 3.2%, 降幅比 1 季度收窄 0.4 个和 0.5 个百分点; 6 月份, 出厂和购进价格同比分别下降 2.3% 和 2.5%, 环比分别上涨 0.1% 和 0.6%。

7) 居民收入稳步增长

2016 年上半年, 全市居民人均可支配收入 26,191 元, 同比增长 8.7%, 扣除价格因素, 实际增长 7.4%。按常住地分, 城镇居民人均可支配收入 28,448 元, 农村居民人均可支配收入 11,973 元, 均增长 8.7%。

总体上看, 2016 年上半年全市经济运行平稳、稳中有进, 经济结构继续优化, 社会民生持续改善, 全市经济的基本面较好。但也要看到, 国际环境依然错综复杂, 国内仍处在结构调整的关键阶段, 同时北京自身疏功能、控人口的任务依然艰巨, 经济下行压力不容忽视。下阶段, 要紧紧围绕五大发展理念, 深入推进供给侧结构性改革, 加快构建“高精尖”经济结构, 促进全市经济平稳健康发展。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

互联港湾公司所属行业为信息产业中的软件与信息服务业，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》分类，公司业务属于“I 信息传输、软件和信息信息技术服务业”中的“I65 软件和信息信息技术服务业”。

(1) 行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业监管体制

目前，我国电信行业实行以工信部为主的部省级双重管理体制。工信部和各省、自治区、直辖市设立的通信管理局共同管理我国电信行业相关事务。

工信部下设通信管理局，其主要职责是：依法对电信与信息服务实行监管，提出市场监管和开放政策；负责市场准入管理，监管服务质量；保障普遍服务，维护国家和用户利益；拟定电信网间互联互通结算办法并监督执行；负责通信网码号、互联网域名、地址等资源的管理及国际协调；承担管理国家通信出入口局的工作；指挥协调救灾应急通信及其他重要通信，承担战备通信工作。

各省、自治区、直辖市通信管理局是对辖区电信业实施监管的主管部门，一般实行工信部和地方政府的双重领导，以工信部领导为主，依照《中华人民共和国电信条例》的规定对本行政区域内的电信业实施监督管理，其监管内容主要包括：对本地区公用电信网及电信网进行统筹规划与行业管理、负责受理核发本地区电信业务经营许可证、分配本地区的频谱及码号资源、监督管理本地区的电信服务价格与服务质量。

2) 行业主要法律法规

我国电信行业适用的主要法律法规包括：

《计算机信息网络国际联网安全保护管理办法》，1997 年 12 月 11 日国务院批准 1997 年 12 月 30 日公安部发布，自发布之日起开始施行。

《中华人民共和国电信条例》，2000 年 9 月 20 日国务院第 31 次常务会议通过，并予以施行。

《互联网信息服务管理办法》，2000 年 9 月 20 日国务院第 31 次常务会议通过，并于 2000 年 9 月 25 日公布施行。

《电信业务分类目录》，是《中华人民共和国电信条例》的附件，2001 年 6 月 11 日原中华人民共和国信息产业部对《电信业务分类目录》做了调整，并予以施行。

《外商投资电信企业管理规定》，2001 年 12 月 5 日国务院第 49 次常务会议通

过，自 2002 年 1 月 1 日起施行；2008 年 9 月 10 日国务院令 534 号公布《国务院关于修改〈外商投资电信企业管理规定〉的决定》，自公布之日起施行。

《电信业务经营许可管理办法》，2009 年 2 月 4 日中华人民共和国工业和信息化部第 6 次部务会议审议通过，自 2009 年 4 月 10 日起施行。

《电信服务规范》，是由原中华人民共和国信息产业部第八次部务会议审议通过，自 2005 年 4 月 20 日起施行。

根据《中华人民共和国电信条例》的规定，国家对电信业务经营按照电信业务分类，实行许可制度。经营电信业务，必须依照规定取得工信部或者省、自治区、直辖市通信管理局颁发的电信业务经营许可证。未取得电信业务经营许可证，任何组织或者个人不得从事电信业务经营活动。经营增值电信业务，业务覆盖范围在两个以上省、自治区、直辖市的，须经国务院信息产业主管部门审查批准，取得《跨地区增值电信业务经营许可证》；业务覆盖范围在一个省、自治区、直辖市行政区域内的，须经省、自治区、直辖市电信管理机构审查批准，取得《增值电信业务经营许可证》。

《电信业务经营许可管理办法》中规定，申请经营增值电信业务的，在省、自治区、直辖市范围内经营的，注册资本最低限额为 100 万元人民币；在全国或者跨省、自治区、直辖市范围经营的，注册资本最低限额为 1000 万元人民币。获准跨地区经营电信业务的公司，应当按照经营许可证的要求，在相应的省、自治区、直辖市设立分公司或子公司等相应机构经营电信业务，并应当凭经营许可证到相关省、自治区、直辖市通信管理局办理备案手续。

目前公司已经取得工信部颁发的经营许可证，可以在北京、上海、天津、重庆、广州、深圳、廊坊 7 个大城市经营因特网数据中心业务；可以在北京、上海、天津、重庆、广州、深圳、西安、廊坊 8 个城市经营因特网接入服务业务。这些地区业务的拓展将给公司提供很大的发展空间。

3) 行业相关政策

我国把包括电信服务业在内的信息产业列为鼓励发展的战略性产业，为此国务院连续颁布了鼓励扶持该产业发展的若干政策性文件。

2006 年 2 月，国务院发布《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006—2020 年）》（国发[2005]44 号），提出了我国科学技术发展的总体目标，并将信息业以及

现代服务业列入重点发展领域。

2007年1月，国家发改委、科技部、商务部、国家知识产权局联合发布了2007年第6号公告及附件《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2007年度）》。文件将“信息增值服务”等列入高技术产业化重点领域指南内容之一。

2007年4月，国家发改委发布了《国家发展改革委关于印发高技术产业发展“十一五”规划的通知》（发改高技[2007]911号）及附件，文件指出信息产业是国民经济的战略性、基础性和先导性支柱产业，并将电子信息产业列为重点发展产业。

2009年4月，国务院发布了《电子信息产业调整和振兴规划》，文件指出保持电子信息产业平稳较快增长，集聚资源，重点突破，提高关键技术和核心产业的自主发展能力。未来三年，电子信息产业销售收入保持稳定增长，产业发展对GDP增长的贡献不低于0.7%，三年新增就业岗位超过150万个，其中新增吸纳大学生就业近100万人；开发适应新一代移动通信网络特点和移动互联网需求的新业务、新应用，带动系统和终端产品的升级换代，支持新兴服务业发展；建立内容、终端、传输、运营企业相互促进、共赢发展的新体系。

2010年4月工信部等7部门联合下发《关于推进光纤宽带网络建设的意见》（工信部联通[2010]105号），明确要求以光纤尽量靠近用户为原则，加快光纤宽带网络部署，新建区域直接部署光纤宽带网络，已建区域加快光进铜退改造，并要求自文件发布3年内光纤宽带网建设投资超过1,500亿元，新增宽带用户超过5,000万，投资强度将加大。

2012年2月，工信部发布《电子信息制造业“十二五”发展规划》，将云计算列为战略性新兴产业着力发展。

2012年4月，工信部发布《软件和信息技术服务业“十二五”发展规划》，将“云计算创新发展工程”列为八个重大工程之一。

2012年5月，工信部发布《通信业“十二五”发展规划》，将云计算定位为构建国家级信息基础设施、实现融合创新、促进节能减排的关键技术和重点发展方向。2012年5月，财政部国库司发布《政府采购品目分类目录（试用）》，将云计算服务纳入其中。

2012年7月9日，国务院发布了《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》（国发〔2012〕28号），将云计算作为新一代信息技术产业的重要发展方向和新兴业态

加以扶持,并将物联网和云计算工程作为中国“十二五”发展的二十项重点工程之一。

2012 年 11 月,工信部发布《关于进一步规范因特网数据中心业务和因特网接入服务业务市场准入工作的通告》,明确了 IDC、ISP 两项业务经营许可证申请条件和审查流程,同时进一步明确 IDC、ISP 申请企业资金、人员、场地、设施等方面的要求。

2013 年 1 月,工信部发布《关于数据中心建设布局的指导意见》,提出了科学推动数据中心的建设和布局的指导思想、数据中心建设和布局的基本原则;对新建超大型数据中心,新建大型数据中心,新建中小型数据中心和已建数据中心进行布局导向。

2013 年 2 月,发改委公布《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》中指出,云计算设备、云平台系统、云计算软件、云计算服务属于国家战略新兴产业重点产品和服务。

2013 年 8 月,国务院下发《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》(国发[2013]32 号),明确提出要“持续推进电信基础设施共建共享,统筹互联网数据中心(IDC)等云计算基础设施布局”,“积极推动云计算服务商业化运营,支持云计算服务创新和商业模式创新”。

2014 年 7 月,国务院发布《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》,提出“运用互联网、大数据等信息技术,积极发展定制生产,满足多样化、个性化消费需求。促进智能终端与应用服务相融合、数字产品与内容服务相结合,推动产品创新,拓展服务领域”的发展导向,明确了“积极运用云计算、物联网等信息技术,推动制造业的智能化、柔性化和服务化,促进定制生产等模式创新发展”等主要任务。

2014 年 11 月,国务院常务会议发布关于支持云计算创新发展措施,积极支持云计算与物联网、移动互联网的融合发展,催生基于云计算的在线研发设计、教育医疗、智能制造等新业态。

2015 年 1 月,国务院印发《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 2017 年云计算在重点领域的应用要得到深化,产业链条基本健全,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,形成若干具有较强国际竞争力的云计算骨干企业。《意见》有利于云计算产业的长期发展以及相关

新产业和新消费热点的培养，还有利于加速政策，资金和人才向云计算产业聚集，加速产业腾飞。

(2) 行业发展状况及未来发展趋势分析

1) 互联网市场发展概述

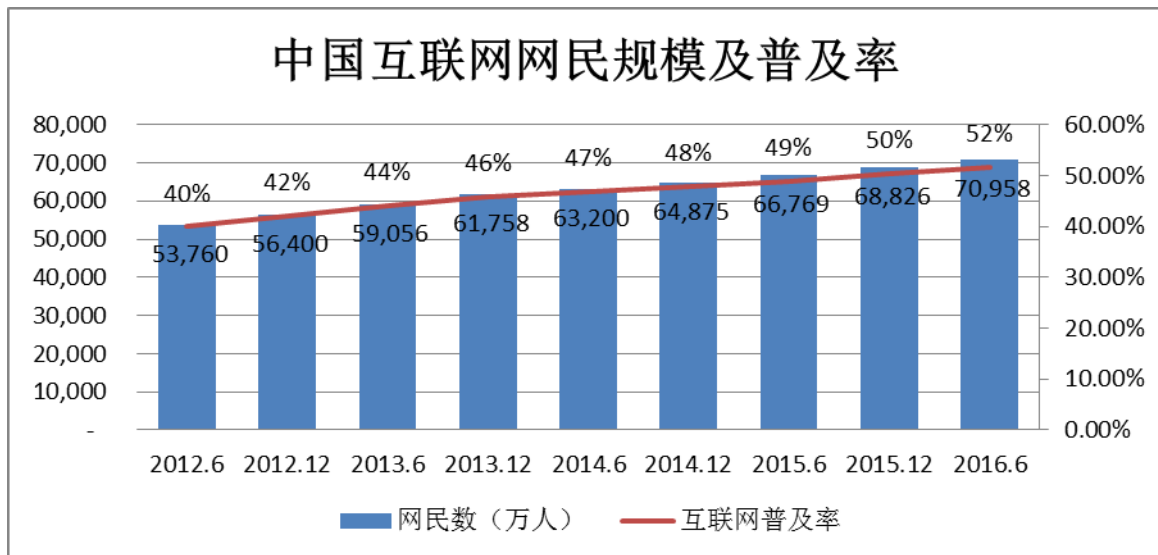
A. 互联网市场发展历程

互联网始于 1969 年的美国，自上世纪九十年代进入商用以来迅速拓展，发展至今，互联网已经延伸、覆盖到了全球五大洲的 240 多个国家和地区，拥有 24 亿的用户。互联网凭借其信息传输具有高速度、低成本、范围广的优势，已经渗透到当代社会经济生活中的各个领域，逐渐成为人们日常生活、工作和学习的重要组成部分，推动了全球信息化的进程。时至今日，互联网早已摆脱了原来基于学术和军事的范畴，演变为重要的全球信息基础设施，对全球经济和社会的繁荣发展起到了积极的推动作用。

我国互联网发展于上世纪八十年代后期，二十多年的发展大致可以分为四个阶段：最初的探索阶段、基础网络建设阶段、内容活跃网络普及阶段和如今的网络繁荣阶段。随着互联网的普及以及技术的进步，各种形式的网络应用不断涌现，互联网应用的领域不断拓宽。互联网的应用由早期的信息浏览发展到网络娱乐、信息获取、沟通交流、商务交易等多元化应用。

B. 互联网市场发展现状

网民规模及普及率不断提高。据中国网信网报道，2016 年 7 月，中国互联网络信息中心（CNNIC）在京发布第 38 次《中国互联网络发展状况统计报告》（以下简称《报告》）。《报告》显示，截至 2016 年 6 月，我国网民规模达到 7.10 亿，半年共计新增网民 2,132 万人，半年增长率为 3.1%，较 2015 年下半年增长率有所提升。互联网普及率为 51.7%，较 2015 年底提升 1.3 个百分点。（详见下图）。



数据来源：中国互联网络发展状况统计报告

互联网基础设施建设的不断完善、利好政策的持续出台，以及互联网对于各个行业的渗透，共同促进网民规模持续增长。随着“宽带中国”战略的深化，宽带网络的光纤化改造工作取得快速进展，中国各地光纤网络覆盖家庭数已超过 50%。2016 年上半年，国务院等相关部门相继出台有关“互联网+政务服务”、“互联网+流通”，“互联网+制造业”等指导意见，推动互联网与各个行业的融合。

全球 IPv4 地址数已于 2011 年 2 月分配完毕，自 2011 年开始我国 IPv4 地址总数基本维持不变，截至 2016 年 6 月，共计有 3.38 亿个。基础网络资源日益发展完善。随着 IPv4 向 IPv6 转换，原来 32 位地址将转换到 128 位地址，互联网 IP 地址资源不足问题将得以解决。截至 2016 年 6 月，我国 IPv6 地址数量为 20781 块/32；我国域名总数为 3,698 万个，其中“.CN”域名总数半年增长为 19.2%，达到 1,950 万个，在中国域名总数中占比为 52.7%。我国网站总数为 454 万个，半年增长 7.4%；“.CN”下网站数为 212 万个。国际出口带宽为 6,220,764 Mbps，半年增长率为 15.4%。

互联网应用领域不断拓宽。随着互联网的普及以及技术的进步，各种形式的网络应用产品不断涌现，互联网应用的领域不断拓宽。互联网的应用由早期的信息浏览发展到网络娱乐、信息获取、交流沟通、商务交易等多元化应用。据 CNNIC 统计报告显示，截至 2016 年 6 月，使用率排名前三甲的互联网应用分别是即时通信（90.4%）、搜索引擎（83.5%）、网络新闻（81.6%）。2015 年 12 月-2016 年 6 月年中国互联网具体应用情况如下：

应用	2016年6月		2015年12月		半年增长率
	用户规模(万)	网民使用率	用户规模(万)	网民使用率	
即时通讯	64177	90.4%	62408	90.7%	2.8%
搜索引擎	59258	83.5%	56623	82.3%	4.7%
网络新闻	57927	81.6%	56440	82.0%	2.6%
网络视频	51391	72.4%	50391	73.2%	2.6%
网络音乐	50214	70.8%	50137	72.8%	0.2%
网上支付	45476	64.1%	41618	60.5%	9.3%
网络购物	44772	63.1%	41325	60.0%	8.3%
网络游戏	39108	55.1%	39148	56.9%	-0.1%
网上银行	34057	48.0%	33639	48.9%	1.2%

数据来源：中国互联网络发展状况统计报告

C. 互联网市场发展带来的影响

互联网市场的快速发展有力促进了 IDC 市场的发展。伴随网络的带宽逐步提高，企业用于网络维护的成本投资逐步增加，网络管理难度也在日益加大。在这种情况下，以资源外包为特点的网络服务方式逐渐受到重视，对以服务器的托管和租赁为主要业务的专业 IDC 服务的需求将会有很大的提高。

2) IDC 市场发展状况

A. IDC 市场发展概述

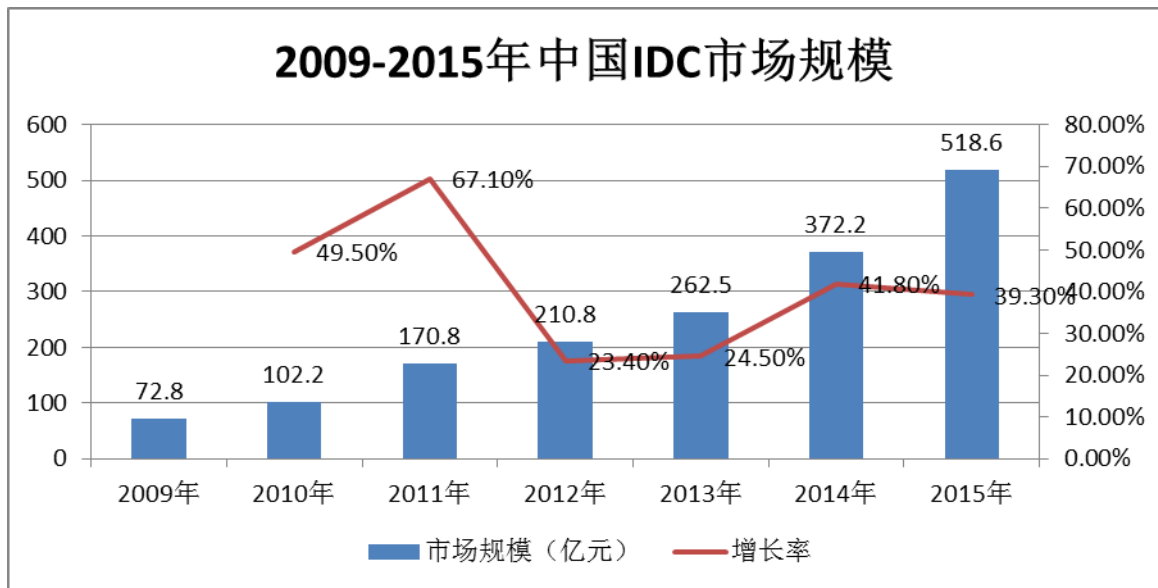
1996 年，中国电信创新性地向客户提供托管业务和信息港服务业务，这是我国 IDC 服务业务的雏形。当时中国电信该项业务的主要定位是：通过托管、外包或集中等方式向企业提供大型主机的管理维护，以达到专业化管理和降低运行成本的目的。

2000 年前后，IDC 的概念开始在国内迅速普及。随着互联网在国内市场的快速发展，大量企业上网的需求推动了 IDC 市场的迅速增长。从当时的定位来看，IDC 主要是作为一种以电信级机房设施为基础，向用户提供专业化、标准化的数据存放业务。IDC 的出现为国内互联网基础设施的升级提供了结构性变化的契机，并适应了当时国内互联网快速发展的需求。在这一阶段中，互联网的高速增长促使 IDC 市场以年均 50% 以上的增速高速增长，但 2000 年后，随着互联网泡沫的破灭，IDC 市场逐渐进入蛰伏期。

2002 年以后，服务于短信、网游、语音和视频宽带等应用的 IDC 业务迈向第二轮高速增长期。在这一阶段中，随着互联网应用内容的极大丰富以及国内互联网用

户数、尤其是宽带用户数的剧增，网络的访问量不断增大，用户对访问速度和服务内容的需求不断升级，迫使大量互联网企业重新规划网络架构，进一步推动了国内 IDC 市场的发展。

受经济低迷运行的影响，2012、2013 年 IDC 市场增速明显下滑。2014 年政府加强政策引导、开放 IDC 牌照，同时移动互联网、视频、游戏等新兴行业发展迅速，推动 IDC 行业发展重返快车道，市场规模提升到 372.2 亿元，增长 41.8%。2015 年地产、金融等行业企业凭借着资本和基础资源整合能力不断渗透进入 IDC 市场；互联网巨头为推进云服务战略投资建设大规模数据中心，行业整体供应规模保持增长。同时，国家宽带提速，互联网行业获得持续快速增长；此外，“互联网+”向产业加速渗透，带来互联网流量快速增长，拉动对数据中心等互联网基础设施需求的增长。受供需两端快速增长的影响，2015 年中国 IDC 市场延续了高速增长态势，市场总规模为 518.6 亿元人民币，同比增长 39.3%，见下图：

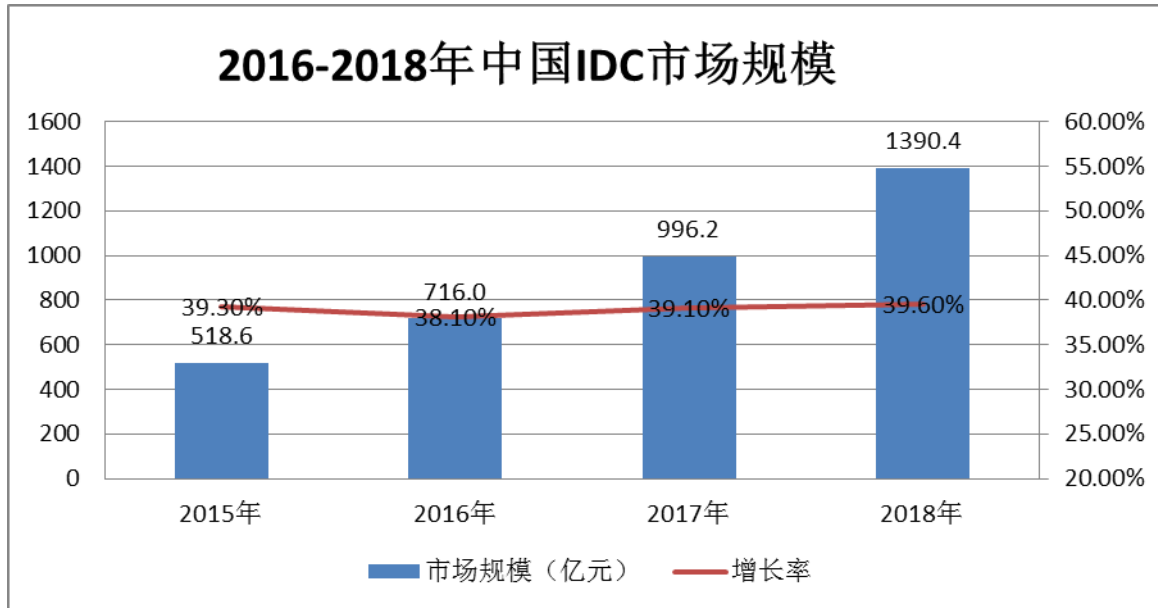


数据来源：中国 IDC 圈

尤其在 2015 年，国内 IDC 产业迎来新的发展机遇，继 2014 年 IDC 跨界热潮后，2015 年跨界热情持续见涨。2015 年地产、金融等行业企业凭借着资本和基础资源整合能力不断渗透进入 IDC 市场。跨界企业的逐渐增多，不仅为数据中心行业带来了庞大资金和技术人才，也为诸多传统 IDC 企业的转型创造了良好的条件。同时，数据中心建设热度也是有增无减，除三大运营商外，以阿里、腾讯为代表的互联网巨头为推进云服务战略投资建设大规模数据中心，同时一些设备厂商及传统 IDC 企业

也加入到数据中心建设队伍中来，实现百花齐放的壮观景象，行业整体供应规模保持增长。

另外，国家宽带提速、互联网行业获得持续快速增长、“互联网+”向产业加速渗透，带来互联网流量快速增长等等这些因素均拉动对数据中心等互联网基础设施需求的增长。受供需两端快速增长的影响，未来三年 IDC 市场增速将稳定在 35%以上。到 2018 年，中国 IDC 市场规模将超过 1,400 亿，增速将接近 40%，见下图：



数据来源：中国 IDC 圈

B. IDC 细分市场状况

早期的 IDC 的业务范围主要包括：网站托管、服务器托管、高速接入、应用托管、企业网站建设、管理和维护。随着业务发展和客户增长，IDC 开始推出负载均衡以及集群服务、Web Caching 服务、网络存储服务和网络安全服务等增值业务。这充分表明随着互联网技术的发展和商业应用的推动，IDC 运营商不断更新技术、创新产品、扩大服务范围、提高服务质量，进一步满足用户不断增长的业务需求。目前基础业务依然是 IDC 市场的主要部分，其中主机托管业务贡献最大，其次是独立主机和虚拟主机。

目前国内 IDC 运营商可以分为电信基础运营商和专业运营商。电信基础运营商控制 IDC 的上游资源，同时也参与中游、下游的业务。专业 IDC 运营商主要从电信运营商租机房、租线路为客户提供 IDC 服务，但也有部分专业 IDC 运营商通过自建机房为客户提供 IDC 服务。因自建机房对技术、资金、场地要求较高，目前这样的

企业数量较少。

专业运营商对应的 IDC 市场可以称之为专业 IDC 市场。专业 IDC 运营商根据服务模式的不同，可以分成以下几类：

第一类专业 IDC 运营商利用自有的或者向基础电信运营商租用相应的电信资源，通过数据中心的服务将资源转卖给用户，同时提供增值服务获得利润，这类服务商提供的是整机服务，服务规模相对较大；

第二类专业运营商主要针对虚拟主机服务市场，服务商在网络服务器上划分出一定的磁盘空间供用户放置站点、应用组件等，提供必要的站点功能与数据存放、传输功能，是把一台运行在互联网上的服务器划分成多个“虚拟”的服务器，此类虚拟主机服务商主要提供空间服务，服务规模较小；

第三类是为专门领域服务的专业运营商，如一些专业 IDC 运营商主要为金融、安全、公安等专门领域提供数据中心服务。

C. IDC 市场发展特点

随着国内 IDC 市场日益发展壮大，IDC 市场在发展过程中呈现出以下鲜明特点：

a. 市场空间巨大，增长迅速，区域集中较明显

国内 IDC 市场伴随着互联网发展而迅速发展，预计未来仍将保持高速增长势头。随着政府、企业、家庭和农村信息化的迅速发展，再加上 3G、云计算、大数据、移动互联网等网络架构的迅速演进和网络应用的不断丰富，企业对 IDC 服务的需求迅猛增长，对 IDC 服务的依赖性不断加强，中国 IDC 市场将迎来广阔的发展良机。专业 IDC 运营商由于所提供的服务更加专业、灵活和富有个性化，更能够满足某些客户的特殊需求，因此增长潜力更大。

中国专业 IDC 市场存在较明显的区域集中度，未来几年北京、上海等一线城市及其他经济发达地区专业 IDC 市场仍将保持较快增长，将占据更大的市场份额。

b. 市场需求呈现多元化，IDC 企业加强服务创新

一方面，随着互联网的普及和技术的进步，国内的 IDC 市场已经从简单的资源型需求转向技术和服务结合的多元化需求。客户需求从最初的域名注册、空间、邮箱、托管、租用等基础业务，发展到现在的以主机托管、主机租赁为基础的数据管理、网络通信、系统集成、网络安全、应用外包、专家咨询等各类技术服务。市场需求的多元化为 IDC 市场提供了更广阔的发展空间，同时也对 IDC 服务商的技术水

平和服务意识提出了更高的要求。

另一方面，互联网经营者提供的网络服务更加个性化、定制化以及专业化，以满足用户上网、电子商务、3G 等应用的不同需求，为其提供大规模、高质量、安全可靠的服务。市场中逐步涌现出部分优质 IDC 企业，服务内涵不断延伸、技术实力不断提升。随着市场竞争的激烈，IDC 企业逐渐放弃价格战，不断加强服务创新，将竞争战略放在打造技术优势和数据服务质量优势上，在节能减排、网络安全、冗余备份、企业解决方案的实施等方面提供独树一帜的特色服务。IDC 企业在提高既有业务的增值空间，逐步培养自己的高端客户的同时，以个性化服务和专业化服务来拓展新客户。

c. 基础运营商和专业运营商各具特色

尽管国内 IDC 市场结构正逐渐优化，但电信基础运营商仍占垄断地位。相对于其它电信增值业务，IDC 业务投资回报期较长，技术含量较高，进入门槛也较高。基础运营商由于具有独特的网络资源和品牌优势，大客户资源丰富，容易实现规模经营，从而降低经营成本，提高经营效率，其 IDC 业务具有绝对优势。

专业 IDC 运营商数量众多，但规模较小。随着互联网行业的蓬勃发展和行业客户的规模急剧扩张，以及云计算、大数据和物联网的迅猛发展，近年来专业 IDC 服务商迅速增加。专业 IDC 运营商的服务更能适应企业的个性化需求。专业 IDC 运营商建立的机房相对于基础运营商的机房，具有独立性和中立性，可以整合基础运营商及其他网络资源，更能适应商企用户，特别是外资企业的需求。

d. 技术和资源是影响未来 IDC 市场发展的重要因素

从技术角度看，IDC 技术、CDN 技术以及云计算、大数据技术的融合趋势明显，商企用户个性化、定制化、多元化服务的需求将逐步浮现，在提供稳定的 IDC 服务的基础上，未来可以进一步提供智能化内容管理、分发、路由等综合服务的 IDC 供应商将具有更强的市场竞争能力。

3) 云计算市场发展状况

A. 中国云计算行业市场情况

近年来，中国云计算行业生态系统逐步走向成熟，云计算应用实践不断扩大，成熟案例在各省市区不断涌现，云计算产业进入快速发展阶段；云数据中心、云存储、云平台等为代表的公共云服务规模开始扩大，移动支付、电子商务、搜索、社会公

共管理、位置服务等互联网服务也逐步向云计算架构迁移；CDN 也得到快速发展；与此同时，由云计算服务提供商、网络基础设施服务商、软硬件服务商，以及终端设备厂商等组成的云计算行业生态链正在逐步形成，技术服务创新能力进一步加强。

根据中国 IDC 圈数据，2008-2015 年，中国 IDC 市场规模增长了将近 13 倍，年均增长率超过 35%，2015 年中国 IDC 的市场规模达到 518.6 亿元，较 2014 年增加 39.6%。其中云计算、大数据业务、互联网客户需求的增加等因素导致了 IDC 市场规模的快速增加。同时，随着物联网、智慧城市建设和第三方平台技术的应用持续深化，未来云计算将会有良好的发展空间。此外，中国电子政务已进入以云计算促进资源整合、业务协同和集成应用的新阶段，广阔的市场空间将进一步吸引大量资本进入云计算领域。

云计算在各行业的应用正在逐渐落地，例如：云计算解决了大型互联网企业对低能耗、可扩展性和支撑业务峰值的需求；政务云可以帮助政府行业打破部门间的数据堡垒，实现部门间的信息共享和业务协同，提升公众服务能力；电信云有利于运营商整合内部分散的信息系统，减少运营成本；金融云对中小银行成本节约和业务拓展方面的支撑等等。随着未来云计算安全体系的逐步完善，云计算在各行业细分领域的应用能力将进一步得到提升。其中以互联网、政府、电信、教育、医疗、金融、能源和电力等行业为重点，云计算在中国市场将逐步被越来越多的企业和机构采用。

(3) 行业发展影响因素分析

1) 行业发展有利因素

A. 市场需求的增加将有力地推动行业的发展

一方面，网民、网站数量增长迅速。根据 CNNIC 最新发布的《中国互联网络发展状况统计报告（2016 年 7 月）》，2016 年 6 月中国网民规模达到 7.10 亿人，互联网普及率达到 52%，高于全球平均水平。从 2005 年到 2015 年，IP 地址、域名等基础资源都在快速增长，但是由于同期网民规模也在快速增长，网民规模的快速膨胀，甚至稀释了基础资源的增量，使 IP 地址、域名等基础资源的千人平均拥有量不增反降。目前 IPv4 资源虽然耗尽，但 IPv6 的应用解决了地址资源不足问题，互联网将继续快速增长。基础资源是互联网的持续快速健康发展的基础条件，未来中国对互联网基础资源的需求空间很大。

另一方面，客户需求层次提升较大。随着网络技术的发展以及网络设施的不断完善，互联网的功能由早期的信息浏览发展到如今的网络媒体、信息检索、网络通讯、网络社区、网络娱乐、电子商务、网络金融、网上教育等多样化应用；互联网的运用也由最初的军事、科研等特殊领域发展到当今的金融、教育、交通、制造、传媒等各行各业。随着 3G 的发展和 WiFi 的普及，手机电视服务、移动上网、游戏等业务数据量将迅速增长。互联网已经融入人们的日常生活，人们对互联网的依赖性也逐步增强，互联网接入成为人们生活的必需品。

此外，随着物联网和云计算的迅猛发展，以及大数据的广泛应用，4G 业务的推广，网络信息和流量将快速增加。移动互联网和智能终端的结合使用户使用网络时间大幅度增加。互联网、电信网、广电网的三网融合将使所有信号特别是视频信号全部通过 IP 形式传输，将极大增加网络流量。

互联网应用的多元化，需要稳定、高效的业务平台为基础。不同行业、不同客户对业务平台的机房环境、带宽环境的要求各不相同，这就需要互联网综合业务服务商能够根据客户所处行业的特点、客户的规模大小以及最终用户的访问特征等因素，为客户量身定制互联网综合服务业务平台解决方案，这将会引起各类企业对 IDC 业务需求的新一轮扩张。

B. 电信运营商持续投入是行业发展的直接动力

2004 年以来，随着世界经济的好转，互联网和电信业泡沫逐步散去，全球电信行业进入复苏阶段，大部分国际电信运营商都开始重新步入盈利阶段。财务状况的改善，加上宽带网和 3G 业务与技术的日益成熟，电信运营商主动加大了资本支出的力度，资本支出力度加大的结果直接带动电信增值市场的快速增长。

2010 年 4 月工信部等 7 部门联合下发《关于推进光纤宽带网络建设的意见》(工信部联通[2010]105 号)，明确要求以光纤尽量靠近用户为原则，加快光纤宽带网络部署，新建区域直接部署光纤宽带网络，已建区域加快光进铜退改造，并要求自文件发布 3 年内光纤宽带网建设投资超过 1,500 亿元，新增宽带用户超过 5,000 万，投资强度将加大。

C. 技术的进步是行业发展的强大推动力

网络信息安全、海量存储、网络传输、远程操控、网络监控管理、数据备份及恢复、网络流量统计等技术发展与应用，使得 IDC 由主机托管、主机租用等基础业

务逐渐转向网络安全、系统管理等高附加值的增值业务，云计算和大数据的出现和成熟更将互联网技术和应用推向一个新的高度。同时，技术的进步降低了服务器运维管理的难度和成本，提高了服务器的管理效率，减少了地域、空间等因素对 IDC 发展的限制，推进了 IDC 行业的发展。

D. 电信业重组给增值电信市场带来发展机遇

2008 年国内电信业重组后，形成中国电信、中国联通和中国移动三足鼎立格局。重组之前，这三家公司都只具备部分业务优势，彼此形成互补的业务格局。重组之后，各运营商的实力更加接近，它们之间将展开全业务竞争，在保持优势业务的同时，会大力发展自己的弱势业务，形成三足鼎立的局势。三家运营商的相互制衡，将为作为专业运营商的互联网综合服务商的发展带来机遇，也将直接拉动增值电信行业迅速发展。

E. 日益完善的互联网基础设施推动行业高效安全发展

近年来，我国互联网基础资源建设发展迅速。到 2012 年底，中国宽带接入端口达 26,836 万个，比 2008 年增长了 146%；基础运营商 IDC 机房建设水平不断提高，大多机房的设计标准达到整体 8 级抗震，同时配备大型专用空调、UPS 电源、专用发电机、智能监控等先进设备，加大了机房的承载能力，降低了机房的管理难度。骨干网络的扩容、宽带的普及、机房建设的不断完善，极大地改善了网络的传输速度以及服务器的运行环境，推动 IDC 行业朝更高效、安全的方向发展。

F. 政府的政策支持为行业发展提供了良好的宏观环境

党的十七大将“提高自主创新能力，建设创新型国家”作为国家发展战略的核心，同时指出加快转变经济发展方式，推动产业结构优化升级，强调发展现代服务业，提高服务业比重和水平。

国务院于 2009 年通过电子信息产业调整振兴规划，明确指出加大第三代移动通信产业新跨越、计算机提升和下一代互联网应用、软件及信息服务培育等领域的投资。政府一直以来将互联网视为发展国民经济的一个重要工具而进行投资，并计划扩大互联网基础设施和改善我国网络环境。同时，各级地方政府也在开展工作，以推动本地区互联网经济和宽带网络的发展。比如北京、上海和广东等地区在信息基础建设、推动企业信息化建设等方面都加大力度。企业信息化及信息基础建设的开展，都为 IDC 及其增值服务在我国快速发展提供了良好的宏观环境。

此外，2012 年政府工作报告中提出鼓励民间资本进入电信等领域，营造各类所有制经济公平竞争、共同发展的环境。2013 年工信部已经开始移动通信转售业务试点等工作，民间资本将在包括互联网服务在内的电信业领域具备更大的发展空间。党的十八届三中全会提出市场在资源配置中起决定性作用，未来政府对电信领域的管制将更加放开，鼓励和引导民间资本进一步进入电信业。预计市场竞争将更为激烈，业务方向符合互联网发展趋势，技术实力、服务水平等软实力更为突出的公司将在市场竞争中占据更为优势的地位，获得更为快速的发展。12 月 4 日，工信部向中国移动、中国联通、中国电信三大运营商同时颁发了“LTE/第四代数字蜂窝移动通信业务（TD-LTE）”经营牌照，标志着中国移动通信业正式步入到 4G 时代。4G 业务的发展将给 IDC 及其增值服务带来更广阔的发展空间。

2) 行业发展不利因素

A. 技术升级较快使企业难以把握技术发展方向

互联网综合服务业具有技术进步快、产品生命周期短、升级频繁、继承性较强等特点。技术、产品和市场经常出现新的发展浪潮，要求企业必须准确把握行业技术和应用发展趋势，持续创新，不断推出新产品和升级产品，以满足市场需求。当多种技术同步发展时，企业选择技术发展方向定位将面临困难。如果企业选择错误的技术发展方向将直接影响到企业未来的持续发展。

B. 国际竞争给国内企业发展带来很大压力

加入世贸组织后，我国已逐步对外资开放电信业务领域。根据我国加入 WTO 履行的开放承诺，2007 年底，电信及增值服务行业、互联网等服务业全面对外开放。相对于国内互联网综合业务服务商而言，国外竞争对手在技术与资金方面具有一定的优势。随着电信及增值服务行业、互联网等服务业全面对外开放，国外互联网综合业务服务商可能对国内企业造成巨大的竞争压力。

C. 基础运营商加大行业用户渗透力度，挤压专业运营商发展空间

目前，中国电信、中国联通、中国移动三家运营商都完成在全国范围内的 3G 的建设，并开始建设 4G 网络。在未来几年，三家基础运营商为了有效提升全业务服务和拓展能力，进一步提升 ARPU 值，以及挖掘国家大力支持的物联网业务的价值，正在不断加大对行业用户的渗透力度。鉴于基础运营商的品牌影响力较大，平台支撑和业务支持能力较强，并且拥有着远远优于专业运营商的互联网带宽与线路资源，

基础运营商业务的拓展势必会挤压专业运营商的市场空间，给专业运营商的业务拓展带来压力和挑战。

九、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

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，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。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

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和银行理财产品。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述款项原始发生额正确，增值税进项税期后可抵扣；银行理财产品收回本金有保障，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于全资子公司北京网尊科技有限公司和互联港湾国际有限公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益确定对其股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

2. 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：

评估价值=重置价值×成新率

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. 对于电脑、打印机、服务器、交换机等电子设备，价值量小且安装方便，故本次评估不考虑相关的运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本等费用。

b. 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税、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 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
3. 在建工程

由于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。

4. 无形资产

列入评估范围的无形资产包括账面记录的用友财务管理软件、思杰软件 Citrix6、欣诺 OE06500 管理软件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) 对于账面记录的用友财务管理软件、思杰软件 Citrix6、欣诺 OE06500 管理软件等，以核实后的现行购置价作为评估值。

2) 对于账面未记录的软件著作权和专利权，本次评估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。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用系专项借款服务费和专项借款托管费的摊余额，企业按5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，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。

6. 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。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、其他应付款和长期借款。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产品的周期性和企业自身发展的周期性，取 2020 年作为分割点较为适宜。

2. 收益额—现金流的确定

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-营业税金及附加-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

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

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

$B e$ —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6月30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、竞争优劣势、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、在建工程中的光纤干线线路工程、其他应收款和其他流动资产。对上述非经营性资产(负债)，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

十、评估过程

评估过程本项资产评估工作于 2016 年 8 月 8 日开始，评估报告日为 2016 年 9 月 16 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2016 年 8 月 1 日，华星创业公司股权收购项目启动，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2016年8月2日至8月6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2016年8月8日至2016年8月11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員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

2016年8月12日至8月30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，经签字注册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。

十一、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221,392,188.58元，评估价值257,085,049.94元，评估增值35,692,861.36元，增值率为16.12%；

负债账面价值133,193,149.51元，评估价值133,193,149.51元；

股东全部权益账面价值88,199,039.07元，评估价值123,891,900.43元，评估增值35,692,861.36元，增值率为40.47%。

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	86,870,040.06	89,521,582.85	2,651,542.79	3.05
二、非流动资产	134,522,148.52	167,563,467.09	33,041,318.57	24.56
其中：长期股权投资	900,000.00	481,014.04	(418,985.96)	(46.55)
投资性房地产				
固定资产	20,952,425.47	17,412,730.00	(3,539,695.47)	(16.89)
在建工程	98,494,987.88	98,494,987.88		
无形资产	9,841,137.61	46,841,137.61	37,000,000.00	375.97
其中：无形资产—— 土地使用权				
长期待摊费用	3,991,894.14	3,991,894.14		
递延所得税资产	341,703.42	341,703.42		
其他非流动资产				
资产总计	221,392,188.58	257,085,049.94	35,692,861.36	16.12
三、流动负债	33,193,149.51	33,193,149.51		
四、非流动负债	100,000,000.00	100,000,000.00		
其中：递延所得税负债				
负债合计	133,193,149.51	133,193,149.51		
股东权益合计	88,199,039.07	123,891,900.43	35,692,861.36	40.47

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780,836,000.00 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123,891,900.43 元，收益法的评估结果为780,836,000.00 元，两者相差656,944,099.57 元，差异率为530.26%。

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，同时也考虑了行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、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780,836,000.00元（大写为人民币柒亿捌仟零捌拾叁万陆仟圆整）作为互联港湾公司股东全部权益的评估值。

十二、特别事项说明

1. 在对互联港湾公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员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必要的查验，未发现与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全部权益价值评估结果会受到影响。

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（m ² ）	租赁起始期限	租金
互联港湾公司	单淑清	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 10 层 1102、1103	463.46	2015.1.5-2017.1.4	119,824 元/月
互联港湾公司	于惠	北京市朝阳区建国路 93 号 10 号楼 1108	222.11	2016.4.1-2017.3.31	56,000 元/月
互联港湾公司	冯晶妮	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 1101 号	148.69	2015.12.1-2016.12.31	34,800 元/月
互联港湾公司	上海华旭资产	上海华旭国际大厦 809 单元	121.15	2016.4.28-2019.4.27	29,076 元/月

承租方	出租方	地址	面积 (m ²)	租赁起始期限	租金
	管理有限公司				
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 号院 7 号厂房 01-03 层	6780.16	2016.4.1-2026.3.31	813619.2 元/月
互联港湾公司	胡冬梅	万达写字楼 A 栋 11 层 1113 号	100	2015.12.24-2017.10.23	8,014 元/月
北京网尊科技有限公司	北京京仪科技孵化器有限公司	北京市海淀区北三环西路 25 号 2 号楼 1024 室	16.00	2015.9.2-2016.9.1	8,000 元/年

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和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。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

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。

十三、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7月31日起至2017年7月30日止。

(此页无正文，为签字盖章页)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

(或被授权人)： 潘文夫

注册资产评估师：

章波

柴山

报告日期：二〇一六年九月十六日