（上接A31版）

2、《忘仙》

颁发主体	所获奖项	获奖时间
北京市文化局	“动漫北京”民族原创动漫形象大赛手机游戏优秀奖	2012年8月
手机娱乐、安卓网	中国手机角色扮演游戏软件最具潜力奖	2012年10月
17173手游网	2012年中国年度最佳iOS平台游戏（中国网游风云榜）	2013年4月
17173手游网	2012年中国年度最佳Android平台游戏（中国网游风云榜）	2013年4月
UC优视公司	2012年度玩家最喜爱手机游	2013年3月
上方网	最佳游戏金苹果奖（第八届全球移动游戏及渠道大会）	2013年4月
爱游戏、人民网	最受欢迎手机网游（第二届“金鹏奖”中国原创Android手游大赛）	2013年1月
91无线、新浪微博、安卓网、安卓市场、91助手	最佳手游（2012年度优秀应用大赛）	2013年5月

3、《三国时代》

颁发主体	所获奖项	获奖时间
UC优视公司	2012年度最热门HTML5手机网游	2013年3月
机锋网	最受用户喜爱的手机网络策略游戏	2013年4月

九、神奇时代主要资产、对外担保及主要负债情况

（一）主要固定资产情况

截至2013年6月30日，神奇时代拥有的固定资产概况如下：

单位：万元

类别	原值	净值	成新率
电子设备	698.45	479.24	68.62%
运输工具	178.00	154.64	86.88%
办公家具及其他	51.04	51.04	100.00%
合计	927.49	684.92	73.85%

神奇时代经营场所主要通过租赁方式获得，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	物业位置	租赁期限	租赁面积（m2）
1	神奇时代	老房子投资顾问	北京市朝阳区下甸甲3号院1号楼E505	2013.03.01-2016.02.29	829.71
2	神奇时代	老房子投资顾问	北京市朝阳区下甸甲3号院1号楼D504	2013.03.01-2016.02.29	635.41
3	神奇时代	老房子投资顾问	北京市朝阳区下甸甲3号院1号楼C503	2013.03.01-2016.02.29	635.41
4	神奇时代	老房子投资顾问	北京市朝阳区下甸甲3号院1号楼B502-a	2013.03.01-2016.02.29	182.00
5	神奇时代上海分公司	上海嘉定工业区工业用房发展有限公司	嘉定工业区叶城路1630号10幢1411室	2012.06.08-2016.06.07	6.00
6	神奇时代辽宁分公司	孙兵	沈阳市铁西区奖工北街7-1号3-5-2	2012.08.25-2013.08.24	45.00
7	神奇时代（天津）	天津生态城动漫园投资开发有限公司	天津生态城动漫中路126号动漫大厦第[8]层办公室[B817]房间	2013.06.07-2014.06.06	17.52

1、神奇时代租赁的位于北京市朝阳区下甸3号院1号楼的2,282.53平方米的房屋之房屋所有权证上所载的房屋所有权人为《北京市新型墙资材料供应公司》（以下简称《新型建材公司》），根据新型建材公司于2013年1月4日出具的《委托证明》，新型建材公司委托老房子（北京）投资顾问有限公司对位于北京市朝阳区下甸甲3号院1号楼（包括编号为X京房权证朝字第1190183号的房产）进行物业管理，老房子投资顾问在租赁期内（2012年7月10日-2022年11月9日）内对上述房屋有出租权。根据《中华人民共和国合同法》第二百二十四条规定：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。据此，出租人老房子投资顾问取得了X京房权证朝字第1190183号2,282.53平方米房屋的房屋产权证上记载的产权人的出租授权，且在授权期内出租给神奇时代，该租赁合同合法有效。

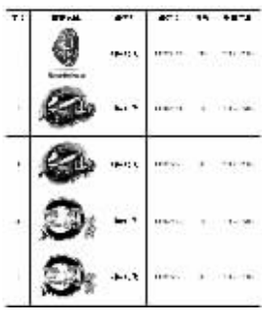
2、神奇时代《津》租赁的位于天津生态城动漫中路126号动漫大厦的17.52平方米的房屋出租方尚未取得房屋所有权证，但已取得编号为2009生态地规证0046的《建设用地规划许可证》、编号为2009生态建规证0019的《建设工程规划许可证》和编号为2009-生态建施证-0015的《建筑工程施工许可证》。根据中新天津生态城管委员会建设局出具的书面证明：上述动漫大厦的17.52平方米的房屋的房屋产权人为天津生态城动漫园投资开发有限公司，该房产的房屋产权证正在办理过程中。根据《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）第二条规定：出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。据此，神奇时代《津》城租赁的上述房屋建设已经办理了必要的手续，暂未取得房屋所有权证不会引致神奇时代《津》与出租方之间的租赁关系无效。

3、神奇时代及其子分公司租赁的上述物业均未办理租赁备案登记。根据《房屋租赁管理办法》第十四条规定：房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设《房地产》主管部门办理房屋租赁登记备案。根据《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）第四条规定：当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。经律师及财务顾问核查，神奇时代及其子分公司承租上述物业过程中与出租方签署的有关租赁协议中均未约定以办理租赁登记备案为生效条件。据此，神奇时代及其子分公司承租上述物业未办理租赁登记备案不影响租赁合同的有效性。

（二）无形资产

1、商标

截至本报告书《摘要》签署日，神奇时代及其子公司共有5项正在申请并已获国家工商行政管理总局商标局受理的商标，具体情况如下：



2、软件著作权

截至本报告书《摘要》签署日，神奇时代及其子公司共拥有16项软件著作权，全部为原始取得，权利范围为全部权利，具体情况如下：

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记日期
1	潜龙游戏综合管理系统【简称：潜龙】V1.0	神奇时代	2010SR012592	2010-03-19
2	神奇时代网络游戏机引擎优化工具软件【简称：神奇时代网络游戏引擎】V1.0	神奇时代	2011SR023869	2011-04-27
3	神奇时代监控网内DVR系统实时视频图像和当前状态的软件【简称：神奇时代监控软件】V1.0	神奇时代	2011SR023870	2011-04-27
4	神奇时代网上多平台通话软件【简称：神奇时代网上通】V1.0	神奇时代	2011SR023954	2011-04-27
5	神奇时代游戏账号安全游戏安全盾软件【简称：游戏安全盾】V1.0	神奇时代	2011SR024615	2011-04-29
6	神奇时代业务和收入统计分析查询自动化报表系统软件【简称：神奇时代报表自动化系统】V1.0	神奇时代	2011SR025285	2011-05-03
7	神奇时代内局域网语音控制和管理系统软件【简称：神奇时代语音控制系统】V1.0	神奇时代	2011SR025287	2011-05-03
8	神奇时代电信运营商彩信制作上传和管理工具软件【简称：神奇时代彩信制作平台】V1.0	神奇时代	2011SR025288	2011-05-03
9	神奇时代电信运营商彩铃上传及管理终端软件【简称：神奇时代彩铃终端】V1.0	神奇时代	2011SR025290	2011-05-03
10	神奇时代最游记OnLine游戏软件【简称：最游记OL】V1.0	神奇时代	2011SR071549	2011-10-08
11	神奇时代三国时代Online游戏软件【简称：三国时代】V1.0	神奇时代	2012SR012403	2012-02-23
12	神奇时代灭世Online游戏软件【简称：灭世OL】V1.0	神奇时代	2012SR023253	2012-03-26
13	神奇时代新佣兵三国Online游戏软件【简称：新佣兵三国】V1.0	神奇时代	2012SR030101	2012-04-18
14	神奇时代忘仙OL游戏软件【简称：忘仙OL】V1.0	神奇时代	2012SR065833	2012-07-20
15	神奇时代游戏开发引擎软件【简称：SQG游戏引擎】V1.0	神奇时代	2012SR100036	2012-10-24
16	神奇时代不江湖Online游戏软件【简称：不江湖OL】V1.0	神奇时代	2013SR053794	2013-06-03

3、域名

截至本报告书《摘要》签署日，神奇时代及其子公司拥有10项域名，具体情况如下：

序号	域名持有者	证书名称	域名	注册时间	到期时间
1	神奇时代	中国国家顶级域名证书	sqgame.cn	2007-11-14	2014-11-14
2	神奇时代	顶级国际域名证书	sqage.com	2009-11-11	2014-11-11
3	神奇时代	中国国家顶级域名证书	bujianghu.com.cn	2013-01-30	2014-01-30
4	神奇时代	中国国家顶级域名证书	bujianghu.cn	2013-01-30	2014-01-30
5	神奇时代	顶级国际域名证书	bujianghu.net	2013-01-30	2014-01-30
6	神奇时代	顶级国际域名证书	bujianghu.com	2013-01-30	2014-01-30
7	神奇时代	中国国家顶级域名证书	hijianghu.cn.cn	2013-03-05	2014-03-05
8	神奇时代	中国国家顶级域名证书	hijianghu.cn	2013-03-05	2014-03-05
9	神奇时代	顶级国际域名证书	hijianghu.net	2013-03-05	2014-03-05
10	神奇时代	顶级国际域名证书	hijianghu.com	2013-03-05	2014-03-05

（三）对外担保情况

截至本报告书《摘要》签署日，神奇时代及其子公司不存在对外担保情况。

（四）主要负债情况

截至2013年6月30日，神奇时代的负债合计3,794.14万元，均为流动负债，具体构成如下：

项目	2013年6月30日
应付账款	420.02
应付职工薪酬	589.43
应交税费	766.55
应付股利	2,000.00
其他应付款	18.14
流动负债合计	3,794.14
负债合计	3,794.14

神奇时代2013年6月30日负债总额中，主要为应付股利和应交税费，其中应付股利为商未支付的2012年度现金股利，应交税费主要为2013年4-6月应缴纳的企业所得税。截至本报告书《摘要》签署日，上述现金股利已全部支付完毕。

神奇时代无外部借款，除现金红利外的其他负债均为业务产生的经营性负债，资产负债率处于合理水平。

十、神奇时代100%股权评估情况

开云评估根据标的资产的特性以及评估准则的要求，确定采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，最终采用了收益法评估结果作为本次交易标的最终评估结论。根据开元评估出具的开元评报字〔2013〕82号《评估报告》，在评估基准日2013年6月30日，神奇时代母公司总资产账面价值为9,479.25万元，总负债账面价值为3,781.55万元，净资产账面价值为5,697.70万元。收益法评估后的股东全部权益价值为125,413.31万元，增值119,715.61万元，增值率2,101.12%。

（一）资产基础法评估情况

神奇时代评估基准日母公司总资产账面价值为9,479.25万元，评估价值为9,572.03万元，增值额为92.78万元，增值率为0.98%；总负债账面价值为3,781.55万元，评估价值为3,781.55万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为5,697.70万元，净资产评估价值为5,790.48万元，增值额为92.78万元，增值率为1.63%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

单位：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	7,497.48	7,547.70	50.22	0.67
非流动资产	1,981.77	2,024.33	42.56	2.15
其中：长期股权投资	1,091.80	1,091.80	-	-
固定资产	684.92	726.68	41.76	6.10
长期待摊费用	205.05	205.05	-	-
递延所得税资产	-	0.80	0.80	-
资产总计	9,479.25	9,572.03	92.78	0.98
流动负债	3,781.55	3,781.55	-	-
负债合计	3,781.55	3,781.55	-	-
净资产	5,697.70	5,790.48	92.78	1.63

（二）收益法评估情况

1、基本假设

①一般假设

1公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

②特殊假

1假设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，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对经营管理无重大影响。

4假设神奇时代未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5假设被评估单位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，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6）假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的预运收支及评估对象所包含的资产购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

8假设被评估企业各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

9）鉴于公司2011年11月21日取得了高新技术企业证书，认定期限为三年。高新技术企业认证期满后可以继续重新认定，本次评估假设被评估单位能持续取得高新技术企业认证并享受相关优惠政策，不考虑未来可能享受的其他税收优惠。

10）假设被评估单位办公场所租赁事项对企业经营不产生重大影响，且租赁期满能续租或顺利租赁同规模的经营场所。

11）假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2、评估方法概述

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

股权自由现金流折现模型的基本公式为：

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

3、评估计算及分析过程

①具体思路及模型

本次评估的神奇时代股东全部权益价值的总体思路是采用直接法，即先估算被评估单位的股权自由现金流量，然后折现累加取得到股东全部权益价值的评估值。具体评估思路如下：

1结合宏观经济形势对被评估单位收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2对被评估单位的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

3对被评估单位近期若干年的收益进行比较精确的逐年统计；

4对被评估单位未来远期收益趋势进行判断和估算；

5综合被评估单位评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析，预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力及预计扩增的固定资产更新的资本支出；

6在上述分析的基础上，估算企业股权自由现金流量；

7）结算折现率，因被评估单位没有付息债务，预计企业未来也不需要对外举债，所以采用资本资产定价模型（CAPM）估算权益资本成本作为评估对象的股权自由现金净流量的折现率；

8将企业股权自由现金流量折现到评估基准日并累加求和；

9）对非经营性资产、闲置、溢余资产单独评估，包括未在收益法涵盖范围的被评估单位子公司—深圳市掌中精彩网络有限公司、神奇时代信息技术（天津）有限公司的长期投资价值；

10）将股权自由现金流量现值之和加上单独评估的非经营性资产及负债、闲置、溢余资产评估值，估算被评估单位的股东全部权益价值。

在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后至2018年末）各年的股权自由现金净流量；再假设预测后段保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后段稳定的股东自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的股权自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估单位的股东全部权益价值。

根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2013年7月1日至2018年12月31日，共5.5年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为2019年至永续年限，在此阶段被评估单位进入稳定期，将保持2018年的收益额水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-净营运资金追加额-资本性支出+付息债务增加（减少）

②收益指标的确定

1）收益期限的估算

根据被评估单位章程的规定，除出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由时可以解散外，未限定经营期限。从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

2）折现率的选取

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。因被评估单位没有付息债务，预计企业未来也不需要对外举债，所以采用资本资产定价模型（CAPM）估算权益资本成本作为评估对象的股权自由现金净流量的折现率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

③未来收益的确定

1）营业收入预测

根据被评估单位的历史财务数据及发展趋势分析：

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，2009年至2013年6月收入呈上升趋势，经营利润基本呈增长趋势并于2011年有较大幅度波动，主要原因为被评估单位于2010年、2011年开始着手《宝贝时代》、《忘仙》两款游戏的开发，管理费用较大，特别是2011年利润有较大幅度下降且为负数。2012年随着两款游戏的先后上线，被评估单位收入逐步增加，经营状态趋于稳定。营业收入主要涉及联合运营模式及自主运营模式，其中：联合运营模式为收入的主要来源，对方渠道分成比例约为51%，分成后归属企业的收入直接计入营业收入；自主运营模式收入全部计入营业收入，该部分渠道分成计入营业成本，分成比例约为28%。

目前，神奇时代计划近期上线的移动网游戏有三款：H2”、H3”、F1”，预计分别于13年底及14年中上线。其中，H3”为其重点研发的一款3D游戏。据了解，国内3D移动网游戏目前尚处在初步发展阶段，市面上已经开始陆续出现3D移动网游戏产品，但无论从产品质量还是游戏题材上都还有待提高。智能手机和3G网络的日渐普及，为移动网游戏提供了全面的API接口、高性能的处理器上市了3D移动网游戏发展最后一道障碍。与此同时，移动网游戏逐渐被广大玩家认可，玩家们对于大型3D移动网游戏的需求也越来越大。从传统游戏的发展历程中可以看出，大型3D游戏将是游戏精品之争的最终形态，而当今移动网游戏市场，轻游戏和益智类产品占据主导，兼备丰富文化内涵和杰出游戏品质的大型3D移动网游戏却屈指可数。神奇时代针对目前市场现状着手3D游戏的研发，凭借其出色的自研实力和良好的品牌口碑，预计该3D游戏可较好的弥补市场空缺，有效的占领部分市场。

依靠《宝贝时代》、《忘仙》两款移动网游的成功，神奇时代建立了较好的品牌优势并拥有了较广的客户群体。其后期即将上线的游戏将得益于其已建立的品牌优势及客户群，特别是计划研发的《忘仙2》也将直接得益于《忘仙》已积累的较稳定客户群。

通过分析可以发现一般游戏将经历两个增长期，从开始上线起为快速成长期，此阶段的收入呈递增趋势；然后经历缓慢增长的稳定期，此阶段的收入仍处于增长趋势但幅度不大。同时，通过两款游戏的收入对比发现，《忘仙》的收入远超过《宝贝时代》，其增长幅度远大于《宝贝时代》，由此说明重度游戏的客户群较大且更愿意为其充值。故在对计划研发上线的新游戏收入进行预测时，可以参考该两款游戏的收入情况及增长趋势，并考虑在游戏生命期后期收入的衰减。

因此，综合分析被评估单位的历史经营情况、在研发产品情况、未来市场趋势以及企业信心等，本次评估预测被评估单位2013年下半年依托《宝贝时代》、《忘仙》两款移动网游戏继续保持较好的收益并逐渐衰减，以及年末新游戏的上线，7-12月的收入约21-6月有较小幅度的增长。

而2014年起及未来年度，考虑企业新移动网游戏的逐步上线，特别是重点研发的H3”及计划研发的《忘仙2》，预计各年收入较2013年度逐年递增并趋于稳定。因2013年底及2014年数款移动网游戏的计划密集上线及运营，预计2014年、2015年收入呈较大幅度递增趋势，特别是2014年收入增长幅度较大。

2）营业成本预测

根据被评估单位的历史财务数据分析，企业的营业成本主要包括自主运营模式的渠道分成、服务器托管费及折旧、推广成本等。

其中，

渠道分成根据自主运营模式的营业收入，按照预计渠道分成比例，对自主运营模式渠道分成成本进行预测。

服务器托管费根据预测期内企业所有预计上线游戏需向电信增值服务提供商租用服务器数量、带宽、IP地址、IDC租赁单位成本历史数据等进行预测。

推广成本根据已上线游戏推广成本、自主运营模式及联合运营模式的变化以及拟新增上线游戏需新增市场推广费进行预测。

3）营业税金及附加预测

根据《财政部、国家税务总局关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71号）及《交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2011〕111号）的相关规定，从2012年9月1日起，被评估单位信息技术服务收入适用6%的增值税率。城市维护建设税为应缴流转税税额的7%，教育费附加及地方教育费附加分别为应缴流转税税额的3%、2%。

4）销售费用预测

销售费用主要为工资薪酬、福利及奖金，差旅及招待费、房租及物业费、通讯费、培训及招聘费用，咨询服务及会议费，办公费，折旧及摊销，税和执照费等。

其中：

工资薪酬及福利费涉及客服、市场、监控部门的人员，对该费用的预测依据各部门人员的平均工资水平并考虑一定的增长，同时考虑相关福利费；

奖金、差旅及招待费与营业收入相关，根据前几年历史财务数据及费用变动趋势分析，按销售收入的一定比例进行预测；

培训及招聘费用、咨询服务及会议费、税和执照费等发生费用较少，属于偶然性费用，本次不予预测；

办公费及其他费用按历史的平均水平预计；

房租及物业费的预测依据已签订的租房合同并考虑合同期满后租价的上涨，其与折旧及摊销分别并入管理费用相应的费用中进行预测。

5）管理费用预测

管理费用主要为工资薪酬、福利及奖金，差旅及招待费，房租及物业费，通讯费，培训及招聘费用，咨询服务及会议费，办公费，折旧及摊销、税和执照费等。

其中：

本次评估的固定资产折旧的预测基于以下几个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度资本性支出形成的固定资产）。预测十折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧；

工资薪酬及福利费涉及各游戏部门及人事行政、财务等管理部门的人员，对该费用的预测依据各部门人员的平均工资水平并考虑一定的增长，同时考虑相关福利费；

奖金、通讯费、培训及招聘费用、咨询服务及会议费、办公费等与营业收入相关，根据前几年历史财务数据及费用变动趋势分析，按销售收入的一定比例进行预测；

差旅及招待费、税和执照费等按历史的平均水平预计；

房租及物业费的预测依据已签订的租房合同并考虑合同期满后租价的上涨，包含销售部门应承担的该部分费用。

6）财务费用预测

被评估单位的财务费用主要是利息收入、汇兑损益及手续费，无借款利息支出。按本次收益法估算模型，评估基准日账面货币资金余额剔除溢余资金和支付股利后，存款利息收入与相关支出差异不大，故对财务费用不予预测。

7）营业外收支的预测

被评估单位近年来有政府补助等营业外收入，以及固定资产净损失等营业外支出。以上收入及支出均为一次性的、偶然的、非经常性的非经营性收入或支出，故不予以预测。

8）所得税预测

被评估单位2011年11月21日被认定为高新技术企业（证书编号：GR201111001074），有效期三年。根据《中华人民共和国所得税法》规定，享受高新技术企业所得税优惠政策。高新技术企业认证期满后可以继续重新认定，本次评估以被评估单位在高新技术企业证书到期后可重新认证并享受有关优惠政策为假设前提，故被评估单位在评估基准日后各年仍按15%的税率估算其所得税。

预测期内神奇时代各年盈利状况如下：

单位：万元

项目	2013年7-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年及以后
营业收入	9,545.72	24,378.74	29,551.72	32,838.42	34,844.74	35,951.80	35,951.80
营业成本	1,430.01	3,709.89	3,976.82	4,279.83	4,517.81	4,639.72	4,639.72
营业税金及附加	68.73	175.53	212.77	236.44	250.88	258.85	258.85
销售费用	545.97	1,011.65	1,198.23	1,306.83	1,487.47	1,587.04	1,587.04
管理费用	2,557.91	5,352.13	6,499.29	7,518.46	8,306.61	8,919.81	8,919.81
所得税	741.47	2,119.43	2,649.69	2,924.53	3,042.29	3,081.95	3,081.95
净利润	4,201.64	12,010.11	15,014.92	16,572.34	17,239.67	17,464.41	17,464.41

④收益期限的估算

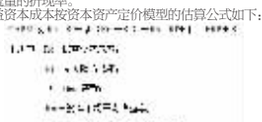
从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，故本次评估设定其收益期限为无限年期。评估时分两段进行预测，第一段为5.5年（从2013年7月1日至2018年12月31日）；第二段为2019年初至未来。

⑤折现率的估算

1）折现率估算模型

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。因被评估单位没有付息债务，预计企业未来也不需要对外举债，所以采用资本资产定价模型（CAPM）估算权益资本成本作为评估对象的股权自由现金净流量的折现率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：



⑤计算期每年年末的无风险收益率Rfi的估算

为了估算每年的ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率Rfi，本次评估采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率；样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过10年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率Rfi。

⑥估算结论

经上述计算分析，得到沪深300成份股的各年算术平均及几何平均收益率、以全部成份股的算术或几何平均收益率的算术平均值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。估算公式如下：

A、算术平均值法

ERPi=Ai-Rfi（i=1，2，……）

B、几何平均值法

ERPi=Ci-Rfi（i=1，2，……）

C、估算结果

按上述两种方式的估算结果如下：

年份	算术平均收益率	几何平均收益率	无风险收益率Rf	ERP（算术平均收益率-Rf）	ERP（几何平均收益率-Rf）
2000	63.74%	45.85%	3.46%	60.28%	42.39%
2001	21.22%	9.83%	3.83%	17.39%	6.00%
2002	7.14%	-0.93%	3.00%	4.14%	-3.93%
2003	8.99%	1.84%	3.77%	5.22%	-1.93%
2004	5.58%	-0.85%	4.98%	0.60%	-5.83%
2005	2.88%	-3.15%	3.56%	-0.68%	-6.71%
2006	24.54%	10.91%	3.55%	20.99%	7.36%
2007	55.81%	27.10%	4.30%	51.51%	22.80%
2008	44.51%	9.28%	3.80%	40.71%	5.48%
2009	53.96%	15.62%	4.09%	49.87%	11.53%
2010	46.04%	12.79%	4.25%	41.79%	8.54%
2011	33.49%	4.51%	3.98%	29.51%	0.53%
2012	30.95%	5.65%	4.16%	26.79%	1.48%
平均值	30.68%	10.65%	3.90%	26.78%	6.75%

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Ci而估算的ERP=6.75%作为目前内股市的风险收益率，即市场风险溢价为6.75%。

4）Beta系数的估算

由于被评估单位是非上市公司，无法直接计算其Beta系数，为此采用的方法是在上市公司中寻找一些在主营业务范围、经营业绩和资产规模等均与被评估单位相当或相近的上市公司作为对比公司，通过估算对比公司的Beta系数进而估算被评估单位的Beta系数。根据上述估算，得出被评估单位Beta系数为0.7478。

⑥估算被评估单位特有风险收益率（包括企业规模超额收益率）Rs

在估算被评估单位特有风险收益率时，通常分规模超额收益率和其他特有风险收益率两部分来估算。对于规模超额收益率，国内权威机构参考国际研究的思路，对沪、深两市的1,000多家上市公司多年来的数据进行了分析研究，净资产规模为10亿以下的上市公司采用线性回归分析的方式得出资产规模超额收益率与调整后净资产之间的回归方程如下：

Rs=3.139%-0.2485%×NA

其中：Rs-公司规模超额收益率；

NA-公司调整后净资产账面值（NA≤10亿，超过10亿的按10亿计算）。

被评估单位经审计后净资产为5,697.70万元，本次评估参照上述模型估算而得的结果为3.00%。

对于其他特有风险收益率，综合分析考虑企业在行业中的规模、所处经营阶段、行业管理政策、主要供应商及客户情况、企业主要产品所处的竞争环境、企业内部管理机制及控制机制、管理人员及人力资源水平、企业所承担的风险和企业盈利能力等各项因素，估算企业其他特有风险为1.00%。

企业特有风险超额收益率Rce=规模超额收益率Rs+其他超额风险收益率

=3.00%+1.00%

=4.00%

6）估算被评估单位的权益资本成本（股权收益率）

股权收益率=无风险率收益+超额风险收益率（Rm-Rf）×被评估单位具有财务杠杆的BETA+公司特有风险超额收益率（Rc）

=4.1741%+6.75%×0.7478+4.00%

=13.22%

4、评估值测算过程

①折旧、摊销额预测

本次评估之固定资产折旧的预测基于五个方面的考虑，一是被评估单位固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度资本性支出形成的固定资产）；五是每年应负担现有固定资产的更新费用和未来投资形成固定资产的更新费用的摊金。预测十折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下月起开始计提折旧。

②预追加的资本性支出的预测

基于本次的评估假设，资本性支出系为保障企业生产经营能力所需的固定资产更新支出及新增设备的支出。经分析被评估单位的固定资产构成类型、使用时间、使用状况以及各类固定资产更新的周期，按本次评估的折现率、经年金化处理，预计每年所需的固定资产更新支出；根据企业的投资计划，按本次评估的折现率，经年金化处理，预计每年新增投资及其更新支出。

③追运资金增加净额预测

营运资金（净营运资金增加额）预测分为三方面：一是分析现有经营规模条件下评估基准日营运资金实有量，分析时先对评估基准日流动资产、负债的情况进行分析，剔除非经营性占用和非经营性负债和付息负债，按剔除后流动资产与负债比较，其差额即为评估基准日实有营运资金；然后，估算企业正常合理营运资金，估算的依据为①）营业周期（X年），②）正常营业周期内付现支出所需资金量，③）最低货币资金保有量（含应急资金）。如估算的合理营运资金大于评估基准日实有营运资金，其差额即为评估基准日营运资金缺口，如合理营运资金小于评估基准日实有营运资金，其差额即为溢余资产（一般为货币资金）。二是由于经营规模扩大需追加的营运资金，本次评估假设资金周转次数保持现有水平不变的前提下，预测时营业周期内因经营规模扩大而增加的付现支出为基础进行预测。三是考虑企业因商业信用等因素对营运资金追加额的影响。

根据被评估单位经营特点，并结合历史情况的分析，以2012年1月至2013年6月的财务数据为基础测算，营业周期约为28天，即13次/年，最低货币资金保持量根据企业具体经营特点按取半个月的付现成本估算。

④企业股权自由现金流量预测

按上述方法预测，被评估单位在未来年度的股权自由现金流量预测值如下表所示：

单位：万元

年份	2013年7-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年及以后
净利润	4,201.64	12,010.11	15,014.92	16,572.34	17,239.67	17,464.41	17,464.41
加：折旧与摊销	201.41	445.04	508.37	540.04	540.04	540.04	540.04
减：资本性支出	359.77	519.54	519.54	319.54	319.54	319.54	319.54
减：营运资金增加	-	222.34	44.22	147.21	126.35	87.19	-
自由现金流量	4,043.28	11,713.27	14,959.53	16,645.63	17,333.81	17,597.72	17,684.91

⑤估算非经营性资产、负债及溢余资产评价值

根据对被评估单位资产、负债的分析并测算，递延所得税