

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京光环新网科技股份有限公司  
拟实施增资事宜涉及的  
智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益  
**资产评估报告**  
中铭评报字[2020]第 1006 号  
(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年四月十六日

## 总 目 录

第一册 北京光环新网科技股份有限公司拟实施增资事宜涉及的智达云创（三河）  
科技有限公司股东全部权益·资产评估报告（含资产评估报告附件）

第二册 北京光环新网科技股份有限公司拟实施增资事宜涉及的智达云创（三河）  
科技有限公司股东全部权益·资产评估明细表



## 本册目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	9
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	29
资产评估报告附件.....	30



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变



化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

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



北京光环新网科技股份有限公司  
拟实施增资事宜涉及的  
智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2020]第 1006 号

北京光环新网科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“光环新网公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光环新网公司拟实施增资事宜涉及的智达云创（三河）科技有限公司（以下简称“智达云创公司”）股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：光环新网公司拟实施对智达云创公司增资，因此委托本公司对智达云创公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定智达云创公司股东全部权益，为光环新网公司拟实施增资事宜提供价值参考意见。

该经济行为依据为光环新网公司《总裁办公会会议纪要》2019 年 12 月 23 日。

三、评估对象：智达云创公司股东全部权益。

四、评估范围：为智达云创公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2019 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 44,363.24 万元，评估价值 92,333.64 万元，评估价值较账面价值评估增值 47,970.40 万元，增值率为 108.13 %；总负债账面价值为 33,845.99 万元，评估价值 33,845.99 万元，无增减值变动；股东全部权益总额账面价值为 10,517.25 万元，评估价值 58,487.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 47,970.40 万元，增



值率为 456.11 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：智达云创公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	9,078.86	9,078.86	-	-
非流动资产	35,284.38	83,254.78	47,970.40	135.95
其中：固定资产	4,981.27	26,842.78	21,861.51	438.87
在建工程	25,494.73	56,412.00	30,917.27	121.27
无形资产	4,808.38	-	-4,808.38	-100.00
资产总计	44,363.24	92,333.64	47,970.40	108.13
流动负债	33,845.99	33,845.99	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	33,845.99	33,845.99	-	-
净 资 产（所有者权益）	10,517.25	58,487.65	47,970.40	456.11

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由光环新网公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2020）第 010995 号无保留意见审计报告，经审计待估资产包括流动资产、非流动资产两类，资产总额合计为 443,632,470.32 元、待估负债为流动负债，负债总额为 338,459,909.78 元、净资产总额合计为 105,172,560.54 元。

（二）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据智达云创公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据智达云创公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（四）重大期后事项

1. 2020 年 1 月中国武汉爆发了新型冠状病毒肺炎疫情（简称：新冠肺炎疫情），随后蔓延至全国，在国外也呈扩散之势。截止本评估报告日，智达云创公司的在建



工程项目 2020 年春节后尚未正式开工。

2. 2020 年 4 月 10 日，公司股东王禹方与石凤红按照原持股比例向本公司增资 3,400.00 万元，增资后本公司的注册资本变更为 3,500.00 万元。

除上述事项外，根据智达云创公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况  
评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除上述事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据智达云创公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，光环新网公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2020 年 4 月 16 日，为评估



结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



## 北京光环新网科技股份有限公司

### 拟实施增资事宜涉及的

### 智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益

## 资产评估报告正文

中铭评报字[2020]第 1006 号

北京光环新网科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“光环新网公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光环新网公司拟实施增资事宜涉及的智达云创（三河）科技有限公司（以下简称“智达云创公司”）股东全部权益在 2019 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为光环新网公司，被评估单位为智达云创公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

##### （一）委托方概况

###### 1. 注册登记情况

名称：北京光环新网科技股份有限公司（以下简称“光环新网”）

住所：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼二层202室

法定代表人：耿殿根

注册资本：154119.592100万人民币

公司类型：股份有限公司（上市，股票代码：300383）

成立日期：1999-01-27

经营范围：因特网接入服务业务；因特网数据中心业务；因特网信息服务业务；专业承包；信息系统集成；三维多媒体集成；承接网络工程、智能大厦弱电系统集成；研发数字网络应用软件；从事计算机信息网络国际联网经营业务；销售通讯设备、计算机、软件及辅助设备。（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。）

## 2. 公司概况

光环新网成立于1999年1月（股票代码300383），为互联网综合服务提供商，中国IDC企业。公司主营业务为互联网数据中心服务（IDC及其增值服务）、云计算服务、互联网宽带接入服务（ISP）等互联网综合服务。

目前，光环新网已在北京上海等主要城市自建数据中心总建筑面积近30万平米，机柜数量逾3万架。公司拥有覆盖北京地区的光纤城域网，根据用户的个性化需求提供独享带宽光纤接入服务。

光环新网以 IDC 业务为基础，以云计算发展为方向，针对不同用户需求提供云计算一体化综合解决方案，致力于打造便捷、高效、安全、可信赖的企业级云产品及服务。光环云产品包括 SaaS、公有云、私有云、混合云、云灾备、AWS 咨询等全业务线云计算产品并同时运营 AWS 中国北京区云计算平台。

## 3. 历史沿革

光环新网前身系北京光环新网数字技术有限公司。1998年10月26日，北京市光环电信集团、美国数字网络投资有限公司（“Digital Voice Networks, LLC”）和美国公民丁中签署了《合资经营企业合同》，约定共同设立“北京光环新网数字技术有限公司”，投资总额和注册资本均为50万美元，其中北京市光环电信集团以折合32.5万美元的人民币现金出资，持股65%；美国数字网络投资有限公司以价值10万美元的设备出资，持股20%；丁中以7.5万美元的现金出资，持股15%。投资者自合资公司营业执照签发之日起三个月内缴清全部注册资本（在合资企业批准成立后45天内缴付出资额的30%，在合资企业批准成立后90天内缴付剩余的70%）。1998年10月22日，上述三方签署了《合资经营企业章程》。1999年1月27日，国家工商行政管理局向公司核发了企合京总副字第013802号《企业法人营业执照》（副本），公司正式注册成立。

2009年11月北京光环新网数字技术有限公司全体股东作为发起人，整体变更为股份公司，以北京光环新网数字技术有限公司截至2009年9月30日止的净资产33,585,092.23元折股投入，其中计入股本32,000,000.00元，每股面值1元，计入资本公积1,585,092.23元。中审亚太会计师事务所有限责任公司出具了中审亚太验字(2009)第010601号验资报告,本次整体变更后公司注册资本为32,000,000.00元。本公司于2009



年 12 月 7 日办理了工商变更登记。

2014 年 1 月 24 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京光环新网科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》（证监许可【2014】68 号）核准，本公司向社会公众公开发行人民币普通股 1,364.50 万股，其中发行新股 878 万股，老股转让 486.50 万股，每股面值 1 元，每股发行价人民币 38.30 元。本公司实际募集资金净额人民币 310,808,270.00 元，其中新增注册资本人民币 8,780,000.00 元，增加资本公积人民币 302,028,270.00 元，已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具亚会 A 验字[2014]001 号验资报告。

经深圳证券交易所深证上（2014）84 号文同意，本公司的股票于 2014 年 1 月 29 日在深圳交易所创业板挂牌交易，股票代码为 300383。本公司已于 2014 年 3 月 6 日办理工商变更登记。

2014 年 4 月 8 日，公司 2013 年度股东大会审议通过《关于公司 2013 年度利润分配及资本公积转增股本方案的议案》，以公司总股本 5,458 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，转增后公司总股本将增加至 10,916 万股。已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具中兴华验字（2014）BJ06-002 号验资报告。本公司已于 2014 年 4 月 22 日办理工商变更登记。

2015 年 5 月 12 日，公司 2014 年度股东大会审议通过了《关于公司 2014 年度利润分配及资本公积转增股本方案的议案》，公司以 2014 年 12 月 31 日总股本 10,916 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 15 股，转增后公司总股本将增加至 27,290 万股。上述分配方案已于 2015 年 5 月 22 日实施完毕，公司注册资本由人民币 10,916 万元变更为 27,290 万元。

2015 年 9 月 23 日，公司召开的 2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整 2015 年半年度利润分配及资本公积转增股本方案的议案》，以 2015 年 6 月 30 日总股本 27,290 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股，并以资本公积金每 10 股向全体股东转增 5 股，上述权益分派实施方案已于 2015 年 10 月 8 日实施完毕。送增后公司注册资本增加至 54,580 万元。

2016 年 1 月 28 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准北京光环新网科技股份有限公司向中金盛世投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]207 号），核准公司向中金盛世投资有限公司等股东发行 84,397,450 股股份购买北京中金云网科技有限公司和北京无双科技有限公司 100%股权。同时，



核准公司非公开发行股份募集配套资金不超过 290,900 万元。2016 年 4 月 5 日，公司召开的 2015 年度股东大会审议通过了《关于公司 2015 年度利润分配预案的议案》等相关议案，将本次非公开发行股票购买资产的发行价格和发行数量相应进行调整，调整后实际发行股份数量为 84,466,094 股。2016 年 2 月 3 日，北京中金云网科技有限公司变更工商登记手续办理完毕；2016 年 3 月 9 日北京无双科技有限公司变更工商登记手续办理完毕。至此公司股本增至人民币 630266094 元，并于 2016 年 5 月 6 日完成新增股份上市。该增资业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了中兴华验字（2016）第 BJ06-0001 号验资报告。

2016 年 5 月 30 日，依据中国证券监督管理委员会《关于核准北京光环新网科技股份有限公司向中金盛世投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》以及公司与信达澳银基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、方文艳签订的募集配套资金非公开发行股份认购合同，公司向信达澳银基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、方文艳非公开发行人民币普通股 92,909,600 股，募集配套资金总额为人民币 2,908,999,576.00 元，公司股本增至人民币 723,175,694.00 元，并于 2016 年 6 月 17 日完成新增股份上市。该增资业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了中兴华验字（2016）第 BJ06-0002 号验资报告。

公司于 2017 年 4 月 11 日召开 2016 年度股东大会，审议通过《关于公司 2016 年度利润分配及资本公积转增股本方案的议案》，以公司现有总股本 723,175,694 股为基数，以资本公积金 10 股转增 10 股，转增后总股本增 1,446,351,388 股。本公司于 2017 年 5 月 12 日办理了工商变更登记。

2018 年 3 月，公司首期股票期权激励计划激励对象在第一个行权期行权 100 份，公司总股本由 1,446,351,388 股变更为 1,446,351,488 股。

2018 年 7 月 26 日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准北京光环新网科技股份有限公司向共青城云创投资管理合伙企业（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]1192 号），核准本公司向金福沈发行 27,470,930 股股份、向共青城云创投资管理合伙企业（有限合伙）发行 10,112,126 股股份、向共青城国创投资管理合伙企业（有限合伙）发行 10,651,993 股股份购买北京科信盛彩云计算有限公司 85% 股权。同时，核准本公司非公开发行股份募集配套资金不超过 58,075 万元。2018 年 8 月 1 日，北京科信盛彩云计算有限公司变更工商登记手续办理完毕，由此公司实收股本增至 1,494,586,537.00 元，并于 2018 年 9 月 21 日完成新

增股份上市。该增资由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了中兴华验字（2018）第 010103 号验资报告。

2018 年 10 月 16 日，本公司向共青城胜恒投资管理有限公司、北信瑞丰基金管理有限公司、泰康资产管理有限责任公司、上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）非公开发行人民币普通股 45,089,284 股，募集配套资金总额为人民币 580,749,977.92 元，由此公司实收股本增至 1,539,675,821.00 元，并于 2018 年 11 月 9 日完成新增股份上市。该增资由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2018 年 10 月 17 日出具了中兴华验字（2018）第 010125 号验资报告。

2018 年 11 月 10 日至 2019 年 3 月 25 日，公司首期股票期权激励计划激励对象共自主行权 1,520,100 份，公司总股本由 1,539,675,821 股增加至 1,541,195,921 股，本公司于 2019 年 5 月 29 日办理了工商变更登记。

2019 年 6 月 18 日至 2019 年 12 月 31 日，公司首期股票期权激励计划激励对象共自主行权 1,431,258.00 份，总股本由 1,541,195,921 股增加至 1,542,627,179 股。该增资尚未办理工商变更登记。

## （二）被评估单位概况：

### 1. 注册登记情况

企业名称：智达云创（三河）科技有限公司（以下简称：智达云创公司）

统一社会信用代码：91131082MA0DUC1NXE

住 所：河北省廊坊市三河市燕郊高新区创意谷街 454 号

法定代表人：李重阳

注册资本：100 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限：2019-07-16 至 -

经营范围：第一类增值电信业务中的因特网数据中心业务和第二类增值电信业务中因特网接入服务业务;信息系统集成;三维多媒体集成;智能系统集成;网络建设;网络信息咨询、服务(不含金融及类金融类);自有商业房屋、厂房、场地租赁;物业管理、物业服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 2. 历史沿革

智达云创公司成立日期于 2019 年 7 月 16 日，注册资本：100 万元人民币，为自三河市岩峰高新技术产业园有限公司分立设立，分立时智达云创公司股东用于出资



的资产总额为 99,250,182.04 元，负债总额为 94,159,986.13 元，所有者权益总额为 5,090,195.91 元，其中实收资本 1,000,000.00 元，资本公积 253,968.25 元，未分配利润 3,836, 227.66 元。公司分立由三河诚成会计师事务所有限责任公司出具了三诚会验【2019】第 024 号验资报告。

至评估基准日股东及其持股情况如下：

投资者姓名	实际出资额（万元人民币）	出资方式	所占比例
王禹方	97.00	实物资产	97%
石凤红	10.00	实物资产	3%
合计	100.00		100%

#### 4. 企业主要产品或服务

智达云创公司股东投入的位于河北省廊坊市三河市燕郊高新区创意谷街 454 号的国有土地使用权及地上建筑物，该宗不动产登记时间为 2015 年 10 月，证载土地使用权面积 98,075.00 平方米，土地使用权权利性质为出让，用途为工业用地；房屋建筑物建筑面积 36736.84 平方米，房屋建筑物为三栋机房，房屋建筑物证载建成于 2015 年，其余土地自公司设立后进行开发建设，评估基准日开发建设正在进行中。

#### 5. 经营情况

智达云创公司成立后的收入、成本以及利润情况如下表。

##### 主营业务收入及利润情况

单位：人民币元

项 目	2019 年度
一、营业收入	10,062,955.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,896,486.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,896,486.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,922,364.63

#### 6. 企业的财务状况

##### 评估基准日资产负债情况

单位：人民币元

项 目	2019 年 12 月 31 日
流动资产合计	90,788,635.29
非流动资产合计	352,843,835.03
资产总计	443,632,470.32
流动负债合计	338,459,909.78
非流动负债合计	
负债合计	338,459,909.78
所有者权益合计	105,172,560.54

上述数据摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2020）



第 010995 号无保留意见审计报告。

7. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

(1) 主要会计政策

智达云创公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

(2) 经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠

无。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为拟实施增资方与被增资方关系。

## 二、评估目的

确定智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为光环新网公司拟实施增资事宜提供价值参考意见。

该经济行为依据为光环新网公司《总裁办公会会议纪要》2019年12月23日。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为智达云创公司股东全部权益。

评估范围为智达云创公司申报的于 2019 年 12 月 31 日的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。总资产账面价值 443,632,470.32 元，总负债账面价值 338,459,909.78 元，净资产账面价值 105,172,560.54 元。具体的资产、负债项目内容以智达云创公司以经审计的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过智达云创公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	占资产总额的比 例%	科目名称	账面价值	占负债总额的比 例%
------	------	---------------	------	------	---------------



科目名称	账面价值	占资产总额的比 例%	科目名称	账面价值	占负债总 额的比 例%
一、流动资产合计	90,788,635.29	20.46%	四、流动负债合计	338,459,909.78	100.00%
货币资金	100,356.17	0.02%	短期借款	-	
应收账款	-		应付账款	15,905,000.00	4.70%
预付款项	2,171,000.00	0.49%	预收款项	-	
应收利息	-		应付职工薪酬	7,500.00	
一年内到期的 非流动资产	-		其他应付款	320,235,626.91	94.62%
其他流动资产	2,317,398.94	0.52%	一年内到期的 非流动负债	-	
二、非流动资产合 计	352,843,835.03	79.54%			
可供出售金融 资产	-		五、非流动负债合 计	-	
固定资产	49,812,708.62	11.23%	预计负债	-	
在建工程	254,947,322.32	57.47%	递延所得税负 债	-	
生产性生物资 产	-		六、负债总计	338,459,909.78	100.00%
无形资产	48,083,804.09	10.84%			
			七、所有者权益	105,172,560.54	
三、资产总计	443,632,470.32	100.00%	八、负债及所有者 权益合计	443,632,470.32	

上述数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2020）第010995号无保留意见审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产包括固定资产、在建工程 and 无形资产。

1. 固定资产

房屋建筑物账面原值 57,479,143.95 元，账面净值 49,812,708.62 元，为位于河北省廊坊市三河市燕郊高新区创意谷街454号的房屋建筑物，房屋建筑物建成于2015年，目前为出租状态，房屋建筑物现状较好。房屋建筑物具体情况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面 积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
						原值	净值
冀（2019）三河 市内不动产权	光环一期 （1号楼）	钢结构	2015.10	m <sup>2</sup>	11142.98	23,241,849.38	19,129,729.55



权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
						原值	净值
第 0030347 号							
冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号	光环二期（2号楼）	钢筋混凝土结构	2015.10	m <sup>2</sup>	20551.19	34,237,294.57	30,682,979.07
冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号	光环二期（3号楼）	钢筋混凝土结构	2015.10	m <sup>3</sup>	5042.67		

其中主要建筑物状况如下：

1号厂房为钢结构建筑，主体3层，建造承载要求机房区及电池区15KN/m<sup>2</sup>（1.5吨），外墙涂料，基准日为出租状态，现状较好。

2号厂房为钢混结构，地上4层建筑，地下1层，建造承载要求机房区10KN/m<sup>2</sup>（1吨），电池区16KN/m<sup>2</sup>（1.6吨），外墙部分玻璃幕墙，基准日为出租状态，现状较好。

3号楼为钢混结构，总层数7层，建造承载要求空调、电梯机房7KN/m<sup>2</sup>，外墙部分玻璃幕墙，基准日为出租状态，现状较好。

上述建筑物评估基准日承租人为光环云谷科技有限公司，租赁期限均为10年，每年总租金合计21,212,252.41元。

## 2. 在建工程

在建工程账面价值 254,947,322.32 元，为在建的光环燕郊绿色云计算基地，光环燕郊绿色云计算基地三、四期规划建筑面积170,087.08平方米，评估基准日基础工程建设工程已基本完成。

## 3. 无形资产

无形资产为一宗土地使用权，账面价值 48,083,804.09 元，具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号	河北省三河市燕郊高新区创意谷街 454 号	2015.10	出让	工业用地	50 年	五通一平	98,075.00

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况  
本次评估企业申报的账面记录的无形资产为一宗土地使用权，具体情况如前所

述。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

智达云创公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

本次评估未引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指智达云创公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

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

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2019 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是光环新网公司、智达云创公司根据以下具体情况协商择定的：

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

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、



生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 光环新网公司《总裁办公会会议纪要》2019年12月23日；
2. 光环新网公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，[1990]）；
8. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；



3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协(2017)47号）；
12. 参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 《河北省建筑工程造价管理办法》（冀建法〔2006〕003号）；
14. 《建设工程工程量清单计价规范》冀建制（2003）299号；
15. 《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》（冀建市〔2016〕10号）；
16. 参考《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

#### （四）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 智达云创公司提供的评估基准日审计报告；
2. 智达云创公司提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
3. 市场询价资料；
4. 河北省现行的建设工程费用定额；
5. 河北省 2019 年 12 月的工程造价信息；
6. 参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
7. 参考《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
8. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价[1999]1283号）；



9. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号)；

10. 参考《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)；

11. 参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；

12. 参考《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》(发改价格[2011]534号)；

13. 参考《财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知》(财建[2016]504号)；

14. 三河市城市基础设施配套费征收管理办法(三政【2017】44号)；

15. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年12月20日公布的市场贷款报价利率(LPR)》；

16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；

2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

3. 光环新网公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

4. 智达云创公司相关人员访谈记录；

5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

6. 委托人及被评估单位承诺函；

7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

8. 评估基准日审计报告；

9. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法(又称资产基础法)三种基本方法及其衍生方法。



资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 收益法：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业自分立以来，除房屋租赁外，其主营业务尚未开展，无法提供企业未来盈利预测，因此本次评估不适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。智达云创公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对智达云创公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于智达云创公司自成立以来，除房屋租赁外，其主营业务尚未开展，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用



适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

### 1. 流动资产的评估方法

智达云创公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款及其他流动负债。

#### (1) 货币资金的评估方法

货币资金包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(3) 其他应收款：在应收款项在核实无误的基础上，对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

(4) 其他流动资产：其他流动资产为待抵扣进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

### 2. 房屋建筑物的评估方法

房屋建筑物类资产采用市场法评估。

由于当地同类房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值，评估值中包含土地使用权价值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

### 3. 在建工程的评估方法

纳入本次评估范围的在建工程为位于河北省三河市燕郊高新区创意谷街 454 号的光环燕郊绿色云计算基地三、四期项目。该在建工程（含土地使用权）所在区域类似物业的交易案例较多，能够比较容易预测项目开发完成后的房地产总价，因此本次评估对在建工程采用剩余法进行评估，确定评估对象价值。计算公式：

在建工程=续建完成后房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

### 4. 土地使用权的评估方法



纳入本次评估范围的土地使用权为位于河北省三河市燕郊高新区创意谷街 454 号的一宗工业用地，土地用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用权面积共计 98075 平方米，不动产权证载现有房屋建筑物建筑面积 36736.84 平方米，房屋建筑物建成时间为 2015 年 10 月，为光环燕郊绿色云计算基地一期和二期；同时该宗土地上正在开发的光环燕郊绿色云计算基地三、四期建筑物正在建设中。本次评估房屋建筑物采用市场法评估、在建工程采用假设开发法评估，本次土地使用权的价值在固定资产和在建工程评估值中已包含，因此土地使用权评估值为零。

## 5. 负债具体的评估方法

智达云创公司纳入评估范围的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的智达云创公司实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、勘查、检查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明



具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

#### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与光环新网公司或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向光环新网公司提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 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，彼此都有获取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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

#### （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估



单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

4. 方向一致假设：是假定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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7. 数据真实假设：是假定被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以光环新网公司及智达云创公司提供的评估申报表为准，未考虑光环新网公司及智达云创公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 44,363.24 万元，评估价值 92,333.64 万元，评估价值较账面价值评估增值 47,970.40 万元，增值率为 108.13 %；总负债账面价值为 33,845.99 万元，评估价值 33,845.99 万元，无增减值变动；股东全部权益总额账面价值为 10,517.25 万元，评估价值 58,487.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 47,970.40 万元，增值率为 456.11 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：智达云创公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	9,078.86	9,078.86	-	-
非流动资产	35,284.38	83,254.78	47,970.40	135.95
其中：固定资产	4,981.27	26,842.78	21,861.51	438.87
在建工程	25,494.73	56,412.00	30,917.27	121.27
无形资产	4,808.38	-	-4,808.38	-100.00
资产总计	44,363.24	92,333.64	47,970.40	108.13
流动负债	33,845.99	33,845.99	-	-
非流动负债	-	-	-	-



负债总计	33,845.99	33,845.99	-	-
净资产（所有者权益）	10,517.25	58,487.65	47,970.40	456.11

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由光环新网公司聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2020）第 010995 号无保留意见审计报告，经审计待估资产包括流动资产、非流动资产两类，资产总额合计为 443,632,470.32 元、待估负债为流动负债，负债总额为 338,459,909.78 元、净资产总额合计为 105,172,560.54 元。

### （二）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据智达云创公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据智达云创公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

### （四）重大期后事项

1. 2020 年 1 月中国武汉爆发了新型冠状病毒肺炎疫情（简称：新冠肺炎疫情），随后蔓延至全国，在国外也呈扩散之势。截止本评估报告日，智达云创公司的在建工程项目 2020 年春节后尚未正式开工。

2. 2020 年 4 月 10 日，公司股东王禹方与石凤红按照原持股比例向本公司增资 3,400.00 万元，增资后本公司的注册资本变更为 3,500.00 万元。

除上述事项外，根据智达云创公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

### （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。



除上述事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据智达云创公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得



被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可使用；

（七）本评估结论是在以2019年12月31日为评估基准日时，对智达云创公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2019年12月31日起至2020年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，光环新网公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（九）因评估程序受限制时评估报告的使用限制（相应的评估结论所依赖的假设条件具有重要作用，在特殊假设中应补充），如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2020年4月16日，为评估结论形成的日期。

**资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**资产评估师：刘彦丽**

**资产评估师：张洪峰**



## 资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日审计报告复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
  - 1. 《不动产权证》；
- 附件五：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件九：委托方及被评估单位《关于资产评估有关事项的说明》。



**单位：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**  
**地址：北京市西城区阜外大街 1 号东座 18 层南区**  
**邮编：100037**                      **邮箱：zmgjcpv@163.com**  
**电话：010-88337301**              **010-88337302**  
**传真：010-88337312**              **网址：www.zmgjcpv.com**