

中信建投证券股份有限公司

关于智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益价值两次评估结果差异的核查意见

智达云创（三河）科技有限公司（以下简称“智达云创”）股权收购为北京光环新网科技股份有限公司（以下简称“公司”或“光环新网”）向特定对象发行股票募集资金投资项目之一，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（以下简称“中铭国际”）接受公司委托，以2019年12月31日为基准日对智达云创全部股东权益价值进行了评估，并出具了中铭评报字[2020]第1006号评估报告（以下简称“前次评估”）。因评估报告有效期为一年，截至目前，前次评估报告已过有效期，中铭国际以2020年6月30日为基准日补充出具了中铭评报字[2021]第【1002】号评估报告（以下简称“本次评估”）。

本次补充评估结果高于前次评估金额，补充评估结果不涉及对本次交易标的资产的交易对价的调整，公司以前次评估结果为作价依据，不会损害上市公司及中小股东的利益。中信建投证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”或“中信建投”）作为光环新网本次向特定对象发行股票的保荐机构，现对两次评估结果差异情况核查如下：

一、两次评估结果差异情况

评估报告结果的差异情况如下：

单位：万元

项目	2020年6月30日基准日	2019年12月31日基准日	差异
评估方法	资产基础法	资产基础法	无
评估结果	65,736.37	58,487.65	7,248.72

2020年6月30日基准日的评估结果较2019年12月31日基准日增加7,248.72万元，差异率为12.39%。

二、两次评估期间的经营情况

智达云创两次评估基准日经审计的主要财务报表数据如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31
流动资产	8,831.64	9,078.86
非流动资产	41,537.37	35,284.38
其中：固定资产	4,917.79	4,981.27
在建工程	31,857.75	25,494.73
无形资产	4,755.83	4,808.38
资产总计	50,369.01	44,363.25
流动负债	35,902.05	33,845.99
非流动负债	-	-
负债合计	35,902.05	33,845.99
所有者权益合计	14,466.97	10,517.26
项目	2020年1-6月	2019年度
营业收入	1,006.30	1,006.30
营业利润	732.95	789.65
利润总额	732.95	789.65
所得税费用	183.24	197.41
净利润	549.71	592.24

三、两次评估报告的假设及主要参数差异情况

（一）评估差异情况

两次评估结果产生差异的具体项目如下：

单位：万元

项目	2020-6-30	2019-12-31	差异
固定资产增值额	22,019.99	21,861.51	158.48
在建工程增值额	34,005.25	30,917.27	3,087.98
无形资产调整	-4,755.83	-4,808.38	52.55
评估增值合计	51,269.41	47,970.40	3,299.01
2020年4月股东注资			3,400.00
2020年1-6月经营净利润			549.71
两次评估差异			7,248.72

两次评估结果差异为 7,248.72 万元，主要包括长期资产（包含固定资产、在建工程、无形资产）评估增值变动 3,299.01 万元，原股东王禹方和石凤红于 2020 年 4 月向智达云创新增出资 3,400.00 万元，以及智达云创 2020 年 1-6 月经营净利润 549.71 万元导致。

（二）评估方法和主要参数对比

对固定资产和在建工程评估的具体方法、主要参数等相关情况说明如下：

项目		前次评估	本次评估	差异及原因	
固定资产	评估方法	采用市场法进行评估，选择可比较实例的市场交易价格为基础，根据交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正后确定评估单价（评估值中包含土地使用权价值）。 具体计算公式为：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。		无差异	
	主要参数	修正后单价	7,382 元/平米	7,408 元/平米	市场价值上升
在建工程	评估方法	采用假设开发法对在建工程进行评估。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，能够预测项目开发完成后的房地产总价，因此对在建工程采用剩余法进行评估，确定评估对象价值。 具体计算公式为：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		无差异	
	主要参数	修正后单价	7,456 元/平米	7,482 元/平米	市场价值上升
		销售利润率	11.30%	N.A	前次评估时点项目成本支出较少，因此采用销售利润率对未来利润进行测算； 本次评估时点项目已发生较高成本支出，项目整体成本支出判断更加准确，因此采用成本利润率测算更为准确； 两种方法预测的项目利润水平一致，不存在重大差异。
		成本利润率	N.A	25.00%	
		单位造价	2,353 元/平米		
		费用率	5%		无差异
		所得税率	25%		

四、评估结果差异及合理性分析

本次评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性；两次评估方法一致，主要假设和参数没有重大变化，本次评估结

果较前次评估价值增加7,248.72万元，主要系评估基准日时点房地产评估单价变化和股东新增出资导致，评估结果具有合理性。

五、保荐机构核查意见

保荐机构查阅了智达云创的评估报告，对比并分析了两次评估的主要参数及差异原因，分析补充评估较前次评估的增值的合理性。

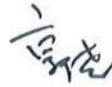
经核查，保荐机构认为：两次评估过程中主要评估参数不存在较大差异，评估结果增加主要是由于固定资产、在建工程评估价值增加和原股东增资导致，补充评估结果具有合理性。本次评估结果高于前次评估结果，不涉及调整本次交易标的资产的交易对价。光环新网以前次评估结果为作价依据，不会损害上市公司及中小股东的利益。

(本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于智达云创（三河）科技有限公司股东全部权益价值两次评估结果差异的核查意见》签章页)

保荐代表人签名：



王璟



郭尧

中信建投证券股份有限公司

2021年 1 月 18 日

