

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  
拟收购股权事宜涉及的  
昆山美鸿业金属制品有限公司股东全部权益  
**资产评估报告**  
中铭评报字[2019]第 1016 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

二〇一九年九月十二日

## 总 目 录

**第一册** 北京光环新网科技股份有限公司拟收购股权事宜涉及的昆山美鸿业金属制品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收购股权事宜涉及的昆山美鸿业金属制品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.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
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.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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  
拟收购股权事宜涉及的  
昆山美鸿业金属制品有限公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 1016 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，对光环新网公司拟收购股权事宜涉及的昆山美鸿业金属制品有限公司（以下简称“美鸿业公司”）股东全部权益在 2019 年 6 月 30 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：光环新网公司拟收购股权，因此委托本公司对美鸿业公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定美鸿业公司股东全部权益，为光环新网公司拟收购股权事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于 2019 年 5 月 30 日经北京光环新网科技股份有限公司《总裁办公会会议纪要》批准。

三、评估对象：美鸿业公司股东全部权益。

四、评估范围：为美鸿业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 6 月 30 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 13,191.51 万元，评估价值 21,917.10 万元，评估价值较账面价值评估增值 8,725.59 万元，增值率为 66.15%；总负债账面价值为 1,424.10 万元，评估价值 907.27 万元，减值额为 516.83 万元，减值率为 36.29%；股东全部权益总额



账面价值为 11,767.41 万元，评估价值 21,009.83 万元，评估价值较账面价值评估增值 9,242.42 万元，增值率为 78.54 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：美鸿业公司

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	9,388.10	9,388.10	-	0.00
非流动资产	3,803.41	12,529.00	8,725.59	229.41
在建工程	1,904.93	12,529.00	10,624.07	557.71
无形资产	1,898.48	-	-1,898.48	-100.00
<b>资产总计</b>	13,191.51	21,917.10	8,725.59	66.15
流动负债	734.99	734.99	-	0.00
非流动负债	689.11	172.28	-516.83	-75.00
<b>负债总计</b>	1,424.10	907.27	-516.83	-36.29
<b>净 资 产（所有者权益）</b>	11,767.41	21,009.83	9,242.42	78.54

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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的在建工程建筑在美鸿业公司购置的位于昆山市周市镇黄浦江北路东侧编号为昆国用（2011）第 2011107084 号的土地使用权范围内，规划建筑面积为 14,682.8 平方米，已取得编号为建字第 32058320133303 号和建字第 32058320133304 号建设工程规划许可证和编号为 3205832013041601 号建筑工程施工许可证。至评估基准日上述在建工程所涉及的房屋建筑物已完工，房屋产权证正在办理当中。

对上述在建工程，美鸿业公司承诺申报的评估对象产权归其所有，不存在产权纠纷，如有法律纠纷，与本次评估机构无关。

除上述事项外，根据美鸿业公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据美鸿业公司的承诺，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。



### （三）重大期后事项

2019年1月14日,美鸿业公司收到昆山市发展和改革委员会昆发改投备案【2019】9号文件《市发改委关于昆山美鸿业金属制品有限公司 IDC 数据中心建设项目备案的通知》,对该公司在周市镇黄浦江北路东侧建设 IDC 数据中心项目准予备案。

除上述事项外,根据美鸿业公司的承诺,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。

### （四）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。

### （五）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

根据美鸿业公司的承诺,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。

### （六）本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据经济行为的安排,纳入评估范围的房屋建筑物正在办理产权证中。该部分房产在取得权证时,可能与评估申报的信息不同,从而影响评估结论,另外本资产评估报告亦未考虑办证过程中所发生的费用。

（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、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 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 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 2019 年 9 月 12 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  
拟收购股权事宜涉及的  
昆山美鸿业金属制品有限公司股东全部权益  
资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 1016 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，对光环新网公司拟收购股权事宜涉及的昆山美鸿业金属制品有限公司（以下简称“美鸿业公司”）股东全部权益在 2019 年 6 月 30 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，被评估单位为美鸿业公司，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，光环新网 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，光环新网 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。

光环新网于 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，光环新网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，光环新网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。

公司首期股票股权激励计划第二个行为 2018 年 4 月 16 日至 2019 年 4 月 8 日，截至 2019 年 4 月 8 日共自主行权 1,520,100 份，增加公司股本 1,520,100 元，由此公司实收股本增至 1,541,195,921 元。已于 2019 年 5 月 29 日办理工商变更登记。

## （二）被评估单位概况：

### 1. 注册登记情况

企业名称：昆山美鸿业金属制品有限公司

统一社会信用代码：91320583567751577T

住 所：江苏省昆山市周市镇黄浦江北路

法定代表人：黄锴强

注册资本：12458.880933 万人民币

公司类型：有限责任公司

营业期限：2011 年 02 月 16 日至 2061 年 02 月 15 日

经营范围：模具钢切割，模架、模具配件加工；销售自产产品；从事计算机软硬件领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、检测服务；云平台服务；云基础设施服务；云软件服务；网页设计；网络工程；信息系统集成服务；计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）的销售；数据处理和存储服务；物业管理。（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

昆山美鸿业金属制品有限公司于 2011 年 02 月 16 日经昆山工商行政管理局核发的《外商投资公司准予设立登记通知书》批准设立，并取得注册号为 91320583567751577T《企业法人营业执照》，注册资本为 2000 万美元。

#### （1）2011 年 8 月 4 日注册资本首次实收情况



投资者姓名	国别（地区）	实际出资额（万美元）	出资方式	所占比例
潘慧芳	中国香港	399.998	货币	100%

(2) 2011年8月23日增资后情况

投资者姓名	国别（地区）	实际出资额（万美元）	出资方式	所占比例
潘慧芳	中国香港	600.004	货币	100%

(3) 2014年9月19日增资后情况

投资者姓名	国别（地区）	实际出资额（万美元）	出资方式	所占比例
潘慧芳	中国香港	200	货币	100%

(4) 2019年4月1日增资后情况

投资者姓名	实际出资额（万元人民币）	出资方式	所占比例
共青城众凡投资合伙企业 (有限合伙)	12,457.635045	货币	99.99%
黄得强	1.245888	货币	0.01%

### 3. 公司产权和经营管理结构

公司建立了股东、执行董事、监事的法人治理机构。

### 4. 企业主要产品或服务

美鸿业公司成立以来仅购置及建造了位于昆山市周市镇黄浦江北路东侧的不动产，尚未开展经营活动。

2019年1月14日，美鸿业公司收到昆山市发展和改革委员会昆发改投备案【2019】9号文件《市发改委关于昆山美鸿业金属制品有限公司 IDC 数据中心建设项目备案的通知》，对该公司在周市镇黄浦江北路东侧建设 IDC 数据中心项目准予备案。

### 5. 经营情况

美鸿业公司最近几年的收入、成本以及利润情况如下表。

#### 最近几年主营业务收入及利润情况

单位：人民币元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
一、主营业务收入				
减：主营业务成本				
主营业务税金及附加				

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）				
加：其他业务收入				
减：其他业务支出				
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）				
减：营业费用				
管理费用	266,666.77	617,891.78	1,314,117.52	631,609.34
财务费用	369.82	351.59	313.29	-12,568.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-267,036.59	-618,243.37	-1,314,430.81	-619,040.55
加：投资收益（损失以“-”号填列）				
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出		1,276.67		251.18
四、利润总额	267,036.59	-619,520.04	-1,314,430.81	-619,291.73
减：所得税				
五、净利润	-267,036.59	-619,520.04	-1,314,430.81	-619,291.73

## 6. 企业的财务状况

### 美鸿业公司最近几年资产负债情况

单位：人民币元

资 产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
流动资产	96,778,077.26	96,509,782.20	95,019,263.09	93,881,022.09
非流动资产	21,033,983.99	31,658,810.10	32,129,951.95	38,034,065.32
资产总额	117,812,061.25	128,168,592.30	127,149,215.04	131,915,087.41
流动负债	-11,160,972.50	905,694.20	1,571,212.22	7,349,910.30
非流动负债	8,300,000.00	7,209,384.39	6,854,892.92	6,891,065.89
负债总额	-2,860,972.50	8,115,078.59	8,426,105.14	14,240,976.19
净资产	120,673,033.75	120,053,513.71	118,723,109.90	117,674,111.22

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

美鸿业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收购与被收购关系。

## 二、评估目的

确定昆山美鸿业金属制品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股权收购事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于 2019 年 5 月 30 日经光环新网公司《总裁办公会会议纪要》批准。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为美鸿业公司股东全部权益。

评估范围为美鸿业公司申报的于 2019 年 6 月 30 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 131,915,087.41 元，总负债账面价值 14,240,976.19 元，净资产账面价值 117,674,111.22 元。具体的资产、负债项目内容以美鸿业公司以全部资产、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美鸿业公司确认的资产、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%
一、流动资产合计	93,881,022.09	71.17	四、流动负债合计	7,349,910.30	51.61
货币资金	873,023.37	0.66	短期借款		
应收账款			应付账款	7,064,532.00	49.61
预付款项	300,000.00	0.23	预收款项		-
应收利息			应付职工薪酬	9,696.88	0.07
应收股利			应交税费	-55,879.94	-0.39
其他应收款	92,707,998.72	70.28	应付利息		-
一年内到期的非流			其他应付款	331,561.36	2.33

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%
流动资产					
二、非流动资产合计	38,034,065.32	28.83			-
可供出售金融资产			五、非流动负债合计	6,891,065.89	48.39
在建工程	19,049,271.57	14.44	其他非流动负债	6,891,065.89	48.39
生产性生物资产	-		六、负债总计	14,240,976.19	100.00
无形资产	18,984,793.75	14.39			-
			七、所有者权益	117,674,111.22	
三、资产总计	131,915,087.41	100.00	八、负债及所有者权益合计	131,915,087.41	

上述数据未经审计。

(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其他应收款、在建工程和土地使用权。

1. 其他应收款

其他应收款账面价值 92,707,998.72 元, 主要为应收共青城众凡投资合伙企业(有限合伙)的往来款。

2. 在建工程

在建工程为在建土建, 账面价值 19,049,271.57 元, 为已完工正在办理竣工决算的两栋厂房。目前状态良好。

在建工程评估基准日已竣工, 房屋产权证正在办理中。

(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

土地使用权具体情况如下:

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> )	原始入账价 值	账面价值
昆国用 (2011)第 201110708 4号	昆山市 周市镇 黄浦江 北路东 侧	2011 年10 月	出让	工业	50	三通 一平	57,411.70	22,467,222.74	18,984,793.75
昆国用 (2011)第 201110708 5号	昆山市 周市镇 黄浦江 北路东 侧	2011 年10 月	出让	工业	50	三通 一平	9,255.00		

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

美鸿业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美鸿业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 6 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是光环新网公司、美鸿业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。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	五年以上	4.90%/年

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

1. 光环新网公司《总裁办公会议纪要》2019年5月30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. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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；
8. 《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]）；
9. 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）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
11. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；



12. 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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
12. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

(四) 权属依据

1. 《国有土地使用权证》；
2. 《建筑工程施工许可证》；
3. 《建设工程规划许可证》；
4. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 美鸿业公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 美鸿业公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 市场询价资料；
5. 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. 美鸿业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. 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，由于企业自成立以来除购置土地使用权并建造建筑物外，尚未开展其他经营活动，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。美鸿业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，可以对美鸿业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：由于美鸿业公司尚未开展经营活动，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. 流动资产具体评估方法

美鸿业公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款和其他应收款。

（1）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）其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付款项：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。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### 2. 在建工程的评估方法

在建工程采用市场法评估。

纳入评估范围的建筑物类在建工程评估基准日已完工，由于当地房地产市场发



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：

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

### 3. 土地使用权的评估方法

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用市场比较法进行评估。本次土地使用权的价值在固定资产评估值中已包含，因此土地使用权评估值为零。

### 4. 负债具体的评估方法

美鸿业公司纳入评估范围的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款；非流动负债为与资产相关的政府补助。

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美鸿业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美鸿业公司提供的评估申报表为准，未考虑光环新网公司及美鸿业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

### （一）资产基础法评估结果

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 13,191.51 万元，评估价值 21,917.10 万元，评估价值较账面价值评估增值 8,725.59 万元，增值率为 66.15 %；总负债账面价值为 1,424.10 万元，评估价值 907.27 万元，减值额为 516.83 万元，减值率为 36.29%；股东全部权益总额账面价值为 11,767.41 万元，评估价值 21,009.83 万元，评估价值较账面价值评估增值 9,242.42 万元，增值率为 78.54 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：美鸿业公司

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%



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	9,388.10	9,388.10	-	0.00
非流动资产	3,803.41	12,529.00	8,725.59	229.41
在建工程	1,904.93	12,529.00	10,624.07	557.71
无形资产	1,898.48	-	-1,898.48	-100.00
<b>资产总计</b>	13,191.51	21,917.10	8,725.59	66.15
流动负债	734.99	734.99	-	0.00
非流动负债	689.11	172.28	-516.83	-75.00
<b>负债总计</b>	1,424.10	907.27	-516.83	-36.29
<b>净 资 产（所有者权益）</b>	11,767.41	21,009.83	9,242.42	78.54

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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的在建工程建筑在美鸿业公司购置的位于昆山市周市镇黄浦江北路东侧编号为昆国用（2011）第 2011107084 号的土地使用权范围内，规划建筑面积为 14,682.8 平方米，已取得编号为建字第 32058320133303 号和建字第 32058320133304 号建设工程规划许可证和编号为 3205832013041601 号建筑工程施工许可证。至评估基准日上述在建工程所涉及的房屋建筑物已完工，房屋产权证正在办理当中。

对上述在建工程，美鸿业公司承诺申报的评估对象产权归其所有，不存在产权纠纷，如有法律纠纷，与本次评估机构无关。

除上述事项外，根据美鸿业公司的承诺，纳入评估范围的资产、负债不存在其他产权瑕疵。

#### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据美鸿业公司的承诺，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。

#### （三）重大期后事项

2019年1月14日，美鸿业公司收到昆山市发展和改革委员会昆发改投备案【2019】



9号文件《市发改委关于昆山美鸿业金属制品有限公司 IDC 数据中心建设项目备案的通知》，对该公司在周市镇黄浦江北路东侧建设 IDC 数据中心项目准予备案。

除上述事项外，根据美鸿业公司的承诺，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。

（四）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。

（五）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

根据美鸿业公司的承诺，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。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据经济行为的安排，纳入评估范围的房屋建筑物正在办理产权证，但在评估报告出具时，其房屋建筑物仍未取得产权证。该部分房产在取得权证时，可能与评估申报的信息不同，从而影响评估结论，另外本资产评估报告亦未考虑办证过程中所发生的费用。

（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其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6月30日为评估基准日时，对美鸿业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6月30日起至2020年6月29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2019年9月12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会计报表复印件；
- 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. 《国有土地使用权证》；
  2. 在建工程的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- 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：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件九：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；
- 附件十：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