

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[2021]第 1002 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

二〇二一年一月十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202100025

资产评估报告名称： 北京光环新网科技股份有限公司拟收购实施事宜
涉及的智达云创（三河）科技有限公司股东全部
权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第1002号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 刘彦丽(资产评估师)、张洪峰(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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	22
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	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件	31



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[2021]第 1002 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 2020 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第四届董事会 2020 年第一次会议决议（2020 年 4 月 16 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：2020 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 50,369.01 万元，评估价值 101,638.42 万元，评估价值较账面价值评估增值 51,269.41 万元，增值率为 101.79 %；总负债账面价值为 35,902.05 万元，评估价值 35,902.05 万元，无增减值变动；股东全部权益总额账面价值为 14,466.96



万元，评估价值 65,736.37 万元，评估价值较账面价值评估增值 51,269.41 万元，增值率为 354.39%。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	8,831.64	8,831.64	-	-
非流动资产	41,537.37	92,806.78	51,269.41	123.43
其中：固定资产	4,917.79	26,937.78	22,019.99	447.76
在建工程	31,857.75	65,863.00	34,005.25	106.74
无形资产	4,755.83	-	-4,755.83	-100.00
资产总计	50,369.01	101,638.42	51,269.41	101.79
流动负债	35,902.05	35,902.05	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	35,902.05	35,902.05	-	-
净 资 产（所有者权益）	14,466.96	65,736.37	51,269.41	354.39

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 012265 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 503,690,132.10 元、待估负债为流动负债，负债总额为 359,020,462.27 元、净资产总额合计为 144,669,669.83 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

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筑物及在建工程类资产的外貌进行了观察，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

1. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号”的证载不动产评估基准日已设定抵押。“冀（2019）三河市内不动产证明第 0004773 号”显示：抵押权人为：北京光环新网科技股份有限公司，抵押方式：一般抵押，担保债权总计：20000 万元，债务履行期限：2021 年 1 月 16 日至 2021 年 4 月 15 日。

2. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号”的证载房屋建筑物评估基准日已出租，承租人为北京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。

除上述事项外，根据智达云创公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及其他担保、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）其他需披露的事项

2020 年年初爆发的新冠疫情对被评估单位在建工程的工期造成一定影响，本次评估已按实际工期考虑。

（九）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 2020 年 6 月 30 日起至 2021 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 2021 年 1 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[2021]第 1002 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 2020 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：154,313.9921万元人民币

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《合资经营企业合作合同》，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 2020 年 4 月 7 日，公司首期股票期权激励计划激励对象共自主行权 1,944,000 份，总股本由 1,541,195,921 股增加至 1,543,139,921 股。本公司于 2020 年 5 月 19 日办理了工商变更登记。

（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：3,500.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

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

（1）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。设立时股东持股情况如下：

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%

(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。

3. 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，三栋机房评估基准日已出租；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。

4. 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	2020 年 1-6 月
一、营业收入	10,062,955.34	10,062,955.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,896,486.18	7,329,479.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,896,486.18	7,329,479.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,922,364.63	5,497,109.29

5. 企业的财务状况

资产负债情况

单位：人民币元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
流动资产合计	90,788,635.29	88,316,406.79
非流动资产合计	352,843,835.03	415,373,725.31
资产总计	443,632,470.32	503,690,132.10
流动负债合计	338,459,909.78	359,020,462.27
非流动负债合计		
负债合计	338,459,909.78	359,020,462.27

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
所有者权益合计	105,172,560.54	144,669,669.83

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 012256 号无保留意见审计报告。

6. 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第四届董事会 2020 年第一次会议决议（2020 年 4 月 16 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 2020 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 503,690,132.10 元，总负债账面价值 359,020,462.27 元，净资产账面价值 144,669,669.83 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%
一、流动资产合计	88,316,406.79	17.53%	四、流动负债合计	359,020,462.27	100.00%
货币资金	5,070,422.26	1.01%	短期借款	-	
应收账款	-		应付账款	1,895,780.00	0.53%
预付款项	171,000.00	0.03%	预收款项	10,062,955.56	2.80%
应收利息	-		应付职工薪酬	22,500.00	0.01%
一年内到期的非流动资产	-		其他应付款	345,809,105.96	96.32%
其他流动资产	7,761,625.31	1.54%	一年内到期的非流动负债	-	
二、非流动资产合计	415,373,725.31	82.47%			
可供出售金融资产	-		五、非流动负债合计	-	
固定资产	49,177,926.68	9.76%	预计负债	-	
在建工程	318,577,500.58	63.25%	递延所得税负债	-	
生产性生物资产	-		六、负债总计	359,020,462.27	100.00%
无形资产	47,558,298.05	9.44%			
			七、所有者权益	144,669,669.83	
三、资产总计	503,690,132.10	100.00%	八、负债及所有者权益合计	503,690,132.10	

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012256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 49,177,926.68 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 积体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值

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 ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号	光环一期（1号楼）	钢结构	2015.10	m ²	11142.98	23,241,849.38	19,885,229.43
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 ²	20551.19	34,237,294.57	29,292,697.25
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 ³	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/m²（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/m²（1吨），电池区16KN/m²（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/m²，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，目前每年总租金合计21,212,252.41元。

2. 在建工程

在建工程账面价值 318,577,500.58 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（数据来自智达云创公司提供的《建设工程规划许可证》建字1310822019SH123号、建字1310822019SH124号），评估基准日正在进行三层主体结构施工，计划竣工时间2021年6月。

3. 无形资产

无形资产为一宗土地使用权，账面价值 47,558,298.05 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 ²)
冀（2019）三河市不动产权第 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2020年6月30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. 光环新网公司第四届董事会 2020 年第一次会议决议（2020 年 4 月 16 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
13. 参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
14. 《河北省建筑工程造价管理办法》（冀建法〔2006〕003号）；
15. 《建设工程工程量清单计价规范》冀建制〔2003〕299号；
16. 《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）；
17. 参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（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2020年06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《基本建设项目建设成本管理规定》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2020年6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. 《建设工程规划许可证》建字 1310822019SH123号、建字 1310822019SH124号);
10. 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，除已建成少量房屋租赁外，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具体评估方法得出，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：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，按全部应收款项计算评估值；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“坏账准备”科目按零值计算。

(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、在建工程采用剩余法评估，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、预收账款、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 50,369.01 万元，评估价值 101,638.42 万元，评估价值较账面价值评估增值 51,269.41 万元，增值率为 101.79 %；总负债账面价值为 35,902.05 万元，评估价值 35,902.05 万元，无增减值变动；股东全部权益总额账面价值为 14,466.96 万元，评估价值 65,736.37 万元，评估价值较账面价值评估增值 51,269.41 万元，增值率为 354.39 %。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	8,831.64	8,831.64	-	-
非流动资产	41,537.37	92,806.78	51,269.41	123.43
其中：固定资产	4,917.79	26,937.78	22,019.99	447.76
在建工程	31,857.75	65,863.00	34,005.25	106.74
无形资产	4,755.83	-	-4,755.83	-100.00
资产总计	50,369.01	101,638.42	51,269.41	101.79
流动负债	35,902.05	35,902.05	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	35,902.05	35,902.05	-	-
净 资 产（所有者权益）	14,466.96	65,736.37	51,269.41	354.39

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 012265 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 503,690,132.10 元、待估负债为流动负债，负债总额为 359,020,462.27 元、净资产总额合计为 144,669,669.83 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

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筑物及在建工程类资产的外貌进行了观察，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

1. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号”的证载不动产评估基准日已设定抵押。“冀（2019）三河市内不动产证明第 0004773 号”显示：抵押权人为：北京光环新网科技股份有限公司，抵押方式：一般抵押，担保债权总计：20000 万元，债务履行期限：2021 年 1 月 16 日至 2021 年 4 月 15 日。

2. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号”的证载房屋建筑物评估基准日已出租，承租人为北京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。

除上述事项外，根据智达云创公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及其他担保、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）其他需披露的事项

2020 年年初爆发的新冠疫情对被评估单位在建工程的工期造成一定影响，本次评估已按实际工期考虑。

（九）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2020年6月30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2020年6月30日起至2021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2021年1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）；
《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》。



北京光环新网科技股份有限公司 第四届董事会 2020 年第一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

北京光环新网科技股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会 2020 年第一次会议（以下简称“本次会议”）于 2020 年 4 月 16 日上午 10 时在北京市东城区东中街 9 号东环广场 A 座二层公司会议室以现场与通讯相结合的方式召开，会议通知已于 2020 年 4 月 5 日以电子邮件方式发出。会议应到董事 7 名，实到董事 7 名。公司监事及高级管理人员列席会议，会议由董事长耿殿根先生主持。会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

本次会议以记名投票的方式，通过了如下决议：

（议案 1-10 略）

11、 审议通过《关于向智达云创（三河）科技有限公司增资并取得其 65% 股权的议案》；

公司拟使用非公开发行股票所募集资金向智达云创（三河）科技有限公司（以下简称“智达云创”）增资 112,701 万元并取得其 65% 股权，公司同意与王禹方、石凤红、智达云创签署《智达云创（三河）科技有限公司增资协议》。

独立董事发表了独立意见。



具体内容详见公司披露在中国证监会指定创业板信息披露网站的《关于向智达云创（三河）科技有限公司增资并取得其 65%股权的公告》。

表决情况：全体董事以 7 票赞成、0 票反对、0 票弃权通过了上述议案。

本议案尚需提交公司 2019 年度股东大会审议。

（议案 12-31 略）

三、备查文件（略）

特此公告。

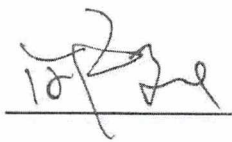


北京光环新网科技股份有限公司董事会

2020 年 4 月 16 日

(本页无正文，为北京光环新网科技股份有限公司第四届董事会 2020 年第一次会议决议签字页)

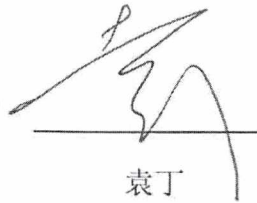
出席董事签字：



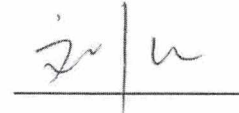
耿殿根




杨宇航



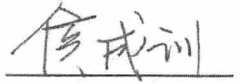
袁丁



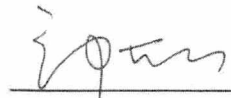
刘红



孔良



侯成训



郭莉莉



北京光环新网科技股份有限公司董事会



智达云创 (三河) 科技有限公司

2020年1-6月财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层 邮编：100037

电话：(010) 68364878

传真：(010) 68364875

目 录

一、审计报告	1
二、审计报告附送	
1. 资产负债表	4
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	10
三、审计报告附件	
1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
3. 注册会计师执业证书复印件	



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China
电话（Tel）：010-68364878 传真（Fax）：010-68364875

审计报告

中兴华审字（2020）第012256号

智达云创（三河）科技有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了智达云创（三河）科技有限公司（以下简称“智达云创公司”）财务报表，包括2020年6月30日的资产负债表，2020年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了智达云创公司2020年6月30日的财务状况以及2020年1-6月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于智达云创公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

智达云创公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估智达云创公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设。

管理层负责监督智达云创公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取



合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对智达云创公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致智达云创公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



（此页无正文）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师
白秀荣
110000272257

白秀荣

中国注册会计师：

中国注册会计师
韩靖
110001693617

韩靖

2020年8月5日

资产负债表

2020年6月30日

编制单位：智达云创（三河）科技有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金	六、1	5,070,422.26	100,356.17
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	六、2	171,000.00	2,171,000.00
其他应收款	六、3	75,313,359.22	86,199,880.18
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、4	7,761,625.31	2,317,398.94
流动资产合计		88,316,406.79	90,788,635.29
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、5	49,177,926.68	49,812,708.62
在建工程	六、6	318,577,500.58	254,947,322.32
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、7	47,558,298.05	48,083,804.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、8	60,000.00	
其他非流动资产			
非流动资产合计		415,373,725.31	352,843,835.03
资产总计		503,690,132.10	443,632,470.32

法定代表人：



李永冲

主管会计工作负责人：

李永冲

会计机构负责人：

黄宏鹏

黄宏鹏

所附财务报表附注为本会计报表的组成部分

资产负债表（续）

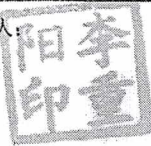
2020年6月30日

编制单位：智达云创（三河）科技有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、9	1,895,780.00	15,905,000.00
预收款项	六、10	10,062,955.56	
应付职工薪酬	六、11	22,500.00	7,500.00
应交税费	六、12	1,230,120.75	2,311,782.87
其他应付款	六、13	345,809,105.96	320,235,626.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		359,020,462.27	338,459,909.78
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		359,020,462.27	338,459,909.78
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	六、14	35,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、15	98,250,195.91	98,250,195.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、16	592,236.46	592,236.46
未分配利润	六、17	10,827,237.46	5,330,128.17
所有者权益合计		144,669,669.83	105,172,560.54
负债和所有者权益总计		503,690,132.10	443,632,470.32

法定代表人：



李金涛

主管会计工作负责人：

李洪刚

所附财务报表附注为本会计报表的组成部分

会计机构负责人：

黄宏鹏



利润表

2020年1-6月

编制单位：智达云创（三河）科技有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、18	10,062,955.44	10,062,955.34
减：营业成本	六、18	634,781.94	740,578.93
税金及附加	六、19	776,053.36	772,403.45
销售费用		-	
管理费用	六、20	1,097,885.60	652,990.40
研发费用		-	
财务费用	六、21	-15,244.51	496.38
其中：利息费用			
利息收入		16,030.61	226.98
加：其他收益		-	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、22	-240,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,329,479.05	7,896,486.18
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,329,479.05	7,896,486.18
减：所得税费用	六、23	1,832,369.76	1,974,121.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,497,109.29	5,922,364.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,497,109.29	5,922,364.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产投资公允价值变动			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		5,497,109.29	5,922,364.63

法定代表人：



李永冲

主管会计工作负责人：

李永冲

会计机构负责人：

黄宏鹏

黄宏鹏

所附财务报表附注为本会计报表的组成部分

现金流量表

2020年1-6月

编制单位：智达云创（三河）科技有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,212,252.41	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、24	207,816,032.37	163,137,381.00
经营活动现金流入小计		229,028,284.78	163,137,381.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		82,373.76	30,000.00
支付的各项税费		4,481,221.99	122,887.50
支付其他与经营活动有关的现金	六、24	185,240,141.10	3,038.03
经营活动现金流出小计		189,803,736.85	155,925.53
经营活动产生的现金流量净额		39,224,547.93	162,981,455.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		151,524,481.84	173,771,099.30
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		151,524,481.84	173,771,099.30
投资活动产生的现金流量净额		-151,524,481.84	-173,771,099.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		117,270,000.00	10,890,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		117,270,000.00	10,890,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		117,270,000.00	10,890,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		4,970,066.09	100,356.17
加：期初现金及现金等价物余额		100,356.17	-
六、期末现金及现金等价物余额		5,070,422.26	100,356.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所附财务报表附注为本会计报表的重要组成部分

所有者权益变动表

2020年1-6月

编制单位：智达云创（三阳）科技有限公司

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	1,000,000.00	其他	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,000,000.00				98,250,195.91				592,236.46		5,330,128.17	105,172,560.54
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,000,000.00				98,250,195.91				592,236.46		5,330,128.17	105,172,560.54
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	34,000,000.00										5,497,109.29	5,497,109.29
(一) 综合收益总额											5,497,109.29	5,497,109.29
(二) 所有者投入和减少资本	34,000,000.00											
1.所有者投入资本	34,000,000.00											
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本（或股本）												
2.盈余公积转增股本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.设定受益计划变动额结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	35,000,000.00				98,250,195.91				592,236.46		10,827,237.46	144,659,659.83

单位：人民币元



法定代表人：李阳



主管会计工作负责人：李阳



会计机构负责人：李阳

(后附附注系财务报表的组成部分)

所有者权益变动表 (续)

2020年1-6月

编制单位: 智通云创(三河)科技有限公司

单位: 人民币元

项目	股本		其他权益工具		上期金额					所有者权益合计		
	一、上年年末余额	二、本年年初余额	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		一般风险准备	未分配利润
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额		1,000,000.00										
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)					98,250,195.91				592,236.46			105,172,560.54
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本		1,000,000.00			98,250,195.91				592,236.46			5,922,364.63
1.所有者投入资本		1,000,000.00			98,250,195.91							99,250,195.91
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												99,250,195.91
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积									592,236.46			-592,236.46
2.提取一般风险准备									592,236.46			-592,236.46
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.设定受益计划变动额结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额		1,000,000.00			98,250,195.91				592,236.46			105,172,560.54

法定代表人:

智通云创

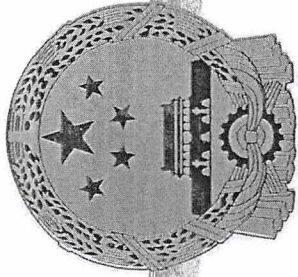
主管会计工作负责人:

黄宏鹏

会计机构负责人:

黄宏鹏

(后附财务报表的组成部分)



营业执照

统一社会信用代码

91110000700006921H



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京光环新网科技股份有限公司

注册资本 154313.9921万元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1999年01月27日

法定代表人 耿殿根

营业期限 1999年12月28日至长期

经营范围

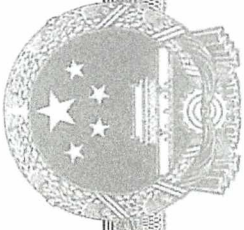
信息系统集成；三维多媒体集成；承接网络工程、智能大厦弱电系统集成；研发数字网系统应用软件；从事计算机信息网络国际联网经营业务；销售通信设备、计算机、软件及辅助设备；专业承包；经营电信业务；主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；相关部门批准后依法开展经营活动；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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



登记机关

2020年05月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91131082MA0DUC1NXE



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1-1



名称 智达云创(王河) 科技有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李重阳

注册资本 叁仟伍佰万元整

成立日期 2019年07月16日

营业期限

住所 河北省廊坊市三河市燕郊高新区创意谷街
454号

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）



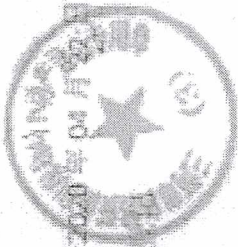
登记机关

2020年4月10日

冀 (2019) 三河市 不动产权第 0090347 号

权利人	智达宏创 (三河) 科技有限公司	
坐落	河北省三河市燕郊高新区智慧谷街154号峰尚地产项目 (商品房基地) 项目 (2号私房)等	
不动产单元号	131082011005000022F00020001 等	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/住宅	
面积	共有宗地面积99975平方米(房屋建筑面积36730.84平方米)	
使用期限	2015年10月19日至2065年10月18日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 3 房屋总层数: 7层 竣工时间: 2018年11月22日	

附 记

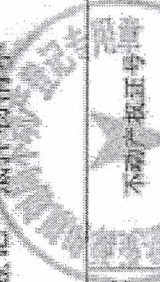


此不动产于2020年04月22日
已办理抵押登记

国有建设用地及房屋抵押权批量登记—抵押物清单

币种：万元/平方米

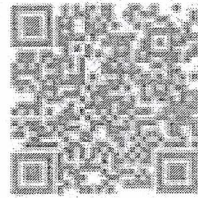
不动产单元号	坐落	担保债权的数额/最高债权额	不动产登记号	建筑面积	抵押权人
13102201100030002370000001	河北省沧州市运河区南新街(44号)海通银行(天津分行)项目(2号地块)	11100.4276	(2019)三河不动产抵押第00000001号	30551.10	海通银行(三河)有限公司
1310220110003000237000001	河北省沧州市运河区南新街(44号)海通银行(天津分行)项目(2号地块)	2745.2533	冀(2019)三河不动产抵押第00000001号	8012.67	海通银行(三河)有限公司
1310220110003000237000001	河北省沧州市运河区南新街(44号)海通银行(天津分行)项目(2号地块)	8000.3751	冀(2019)三河不动产抵押第00000001号	11742.00	海通银行(三河)有限公司
合计	463套	26000		50736.64	



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构(章)
2020年04月22日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13004259179

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	北京北环新腾科社股份有限公司
义务人	智达云朝(三河)科技有限公司
坐落	河北省三河市燕郊镇西大街494号 华嘉新兴产业园(云计算基地)项目(2号 机库)东
不动产单元号	131082011005GB00022F00020001号
其他	不动产权证书号:京(2019)三河市不 动产权第0090347号等 抵押的方式:一般抵押 担保借款的数额总计:20000万元 债务履行期限:2020年04月16日起至2021 年04月15日止
附记	

委托方承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因拟实施增资事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行估算，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经批准；
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托单位法定代表人签章



(单位公章)



2021年1月16日

被评估单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因拟实施增资事宜，北京光环新网科技股份有限公司对该经济行为涉及的智达云创（三河）科技有限公司全部股东权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行估值，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行估值，我们共同承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、我们所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、我们所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产估值范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产估值范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、纳入资产评估范围的资产无重大期后事项披露；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、除已在《关于进行资产评估有关事项的说明》中披露的事项外，纳入评估范围的资产、负债不涉及其他未决事项、或有事项、法律纠纷、担保、租赁等事项等不确定因素；

九、本次资产评估对应的经济行为中，无可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

十、我们所提供的资产估值情况公示资料真实、完整。

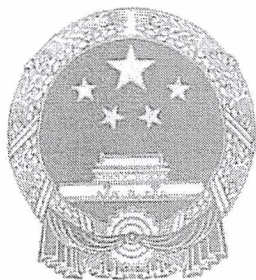
被评估单位法定代表人或授权代表签字：

(单位公章)

2021 年 1 月 16 日



李重明



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人	胡梅根
注册资本	500万元
成立日期	2008年08月06日
营业期限	2008年08月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)

此件与原件相符,再次复印无效
使用



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019年 01月 28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

北京市财政局

2019-0015 号

此件与原件相符，再次复印无效
仅供使用

变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关事项收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由黄世新变更为胡梅根。

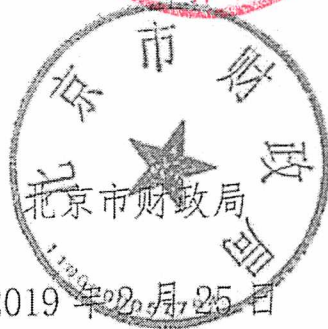
二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估师证书编号：11000875），变更为黄世新（资产评估师



证书编号：11001606)、刘建平(资产评估师证书编号：11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号：36000281)、张晓君、廖惠熙(资产评估师证书编号：11030085)、柳春(资产评估师证书编号：45030034)、施韵波(资产评估师证书编号：13000143)、王荣(资产评估师职业资格证书登记卡(评估机构人员)登记编号：22040069)、陈峰(资产评估师证书编号：36000272)、周霖(资产评估师证书编号：33001001)、柳秋莲(资产评估师证书编号：15060037)、胡利勇(资产评估师证书编号：11000875)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局

2019年02月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘彦丽

性别：女

登记编号：11070021





单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次执业登记日期：2007-08-17

年检信息：通过 (2020-07-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：
本人印鉴：



打印日期：2020-07-28

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张洪峰

性别：男

登记编号：22070045



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



初次执业登记日期：2007-07-30

年检信息：通过 (2020-07-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张洪峰

本人印鉴：
资产评估师
张洪峰
22070045



打印日期：2020-07-28

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人为北京光环新网科技股份有限公司，被评估单位为智达云创（三河）科技有限公司，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）委托人概况

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“光环新网公司”）

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：154,313.9921万元人民币

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《合资经营企业合作合同》，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。

公司首期股票期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。

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。

2019年6月18日至2020年4月7日,公司首期股票期权激励计划激励对象共自主行权1,944,000份,总股本由1,541,195,921股增加至1,543,139,921股。本公司于2020年5月19日办理了工商变更登记。

(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:3,500.00万元人民币

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

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

(1)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。设立时股东持股情况如下:

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%

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

(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。

3. 公司产权和经营管理结构

智达云创公司公司章程规定设执行董事1人, 公司在其住所设立经营管理机构, 负责公司的日常经营管理。

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, 三栋机房评估基准日已出租; 房屋建筑物证载建成于2015年, 其余土地面积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	2020年1-6月
一、营业收入	10,062,955.34	10,062,955.44
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	7,896,486.18	7,329,479.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	7,896,486.18	7,329,479.05
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	5,922,364.63	5,497,109.29

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	2020年6月30日
流动资产合计	90,788,635.29	88,316,406.79
非流动资产合计	352,843,835.03	415,373,725.31
资产总计	443,632,470.32	503,690,132.10
流动负债合计	338,459,909.78	359,020,462.27
非流动负债合计		
负债合计	338,459,909.78	359,020,462.27
所有者权益合计	105,172,560.54	144,669,669.83

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 012256 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）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。

二、关于评估目的的说明

确定智达云创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第四届董事会 2020 年第一次会议决议（2020 年 4 月 16 日）。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（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 2020 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 503,690,132.10 元，总负债账面价值 359,020,462.27 元，净资产账面价值 144,669,669.83 元。具体的资产、负债项目内容以智达云创公司以全部资产、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	88,316,406.79	17.53%	四、流动负债合计	359,020,462.27	100.00%
货币资金	5,070,422.26	1.01%	短期借款	-	
应收账款	-		应付账款	1,895,780.00	0.53%
预付款项	171,000.00	0.03%	预收款项	10,062,955.56	2.80%
应收利息	-		应付职工薪酬	22,500.00	0.01%
一年内到期的非 流动资产	-		其他应付款	345,809,105.96	96.32%
其他流动资产	7,761,625.31	1.54%	一年内到期的 非流动负债	-	
二、非流动资产合计	415,373,725.31	82.47%			
可供出售金融资 产	-		五、非流动负债合 计	-	
固定资产	49,177,926.68	9.76%	预计负债	-	
在建工程	318,577,500.58	63.25%	递延所得税负债	-	
生产性生物资产	-		六、负债总计	359,020,462.27	100.00%
无形资产	47,558,298.05	9.44%			
			七、所有者权益	144,669,669.83	
三、资产总计	503,690,132.10	100.00%	八、负债及所有者 权益合计	503,690,132.10	

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。

具体的资产、负债项目内容以智达云创公司的全部资产、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。

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、预付账款、其他流动资产；

货币资金账面价值 5,070,422.26 元，为现金和银行存款；

预付账款账面价值 171,000.00 元，共 1 笔，为预付的设计款；

其他应收款账面价值 75,313,359.22 元，其中计提坏账准备 240,000.00 元，其他应收款为应收往来款，共 2 笔；

其他流动资产账面价值 7,761,625.31 元，为进项税留抵。

2. 非流动资产

纳入本次资产评估范围内的非流动资产包括房屋建筑物、在建工程及土地使用

权。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值57,479,143.95元，账面净值49,177,926.68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 ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
冀(2019)三河市内不动产权第0030347号	光环一期(1号楼)	钢结构	2015.10	m ²	11142.98	23,241,849.38	19,885,229.43
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 ²	20551.19	34,237,294.57	29,292,697.25
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 ³	5042.67		

其中主要建筑物状况如下：

1号厂房为钢结构建筑，主体三层建筑，建造承载要求机房区及电池区15KN/m²（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/m²（1吨），电池区16KN/m²（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/m²，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) 在建工程账面价值 318,577,500.58元，为在建的三、四期厂房土建工程，评估基准日正在进行三层主体结构施工，由于2020年新冠疫情影响，目前计划竣工时间2021年6月。

(3) 土地使用权

土地使用权为一宗，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 ²)

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 ²)
冀(2019)三河市不动产权第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

3. 流动负债

流动负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2020年6月30日。

评估基准日是确认资产、评估价格的基准时间。

评估基准日的确定，是委托方根据本次股权转让工作的总体安排及以下具体情况择定的：

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。

所选定的评估基准日临近期间，国内、国际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。

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

可能影响资产评估工作的重大事项说明见下述“（四）资产清查中发现的问题”。

除上述事项外，不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；也不存在其他与列入评估范围内资产相关的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产等事项。

六、资产负债清查情况的说明

（一）资产负债清查情况说明

1. 列入本次清查范围的全部资产、负债的种类及账面金额：

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	88,316,406.79	17.53%	四、流动负债合计	359,020,462.27	100.00%

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%
货币资金	5,070,422.26	1.01%	短期借款	-	
应收账款	-		应付账款	1,895,780.00	0.53%
预付款项	171,000.00	0.03%	预收款项	10,062,955.56	2.80%
应收利息	-		应付职工薪酬	22,500.00	0.01%
一年内到期的非流动资产	-		其他应付款	345,809,105.96	96.32%
其他流动资产	7,761,625.31	1.54%	一年内到期的非流动负债	-	
二、非流动资产合计	415,373,725.31	82.47%			
可供出售金融资产	-		五、非流动负债合计	-	
固定资产	49,177,926.68	9.76%	预计负债	-	
在建工程	318,577,500.58	63.25%	递延所得税负债	-	
生产性生物资产	-		六、负债总计	359,020,462.27	100.00%
无形资产	47,558,298.05	9.44%			
			七、所有者权益	144,669,669.83	
三、资产总计	503,690,132.10	100.00%	八、负债及所有者权益合计	503,690,132.10	

以上资产均属智达云创公司所有。

（二）实物资产分布地点及特点

智达云创公司的实物资产主要为房屋建筑物、在建工程，主要分布于智达云创公司内。具体情况见前述“2. 非流动资产”。

（三）清查工作的组织情况

为配合做好本次资产评估工作，智达云创公司成立了以公司领导为组长的清查工作领导小组，由智达云创公司的资产管理部门、财务部等有关人员参加；整个清查工作于2020年12月25日开始，至2021年1月3日结束；清查人员对智达云创公司的待估资产进行了细致的清查核实，确保账账、账卡、账实相符。

（四）资产清查中发现的问题

1. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第0030347号”的证载不动产评估基准日已设定抵押。“冀（2019）三河市内不动产证明第0004773号”显示：抵押权人为：北京光环新网科技股份有限公司，抵押方式：一般抵押，担保债权总计：20000万元，债务履行期限：2020年4月16日至2021年4月15日。

2. 纳入评估范围内的权证编号为“冀（2019）三河市内不动产权第 0030347 号”的证载房屋建筑物评估基准日已出租，承租人为北京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。

（五）资产清查结论

无清查调整事项，与账面价值一致。

七、其他事项说明

无。

八、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的文件；
3. 智达云创公司评估基准日审计报告；
4. 智达云创公司营业执照；
5. 智达云创公司章程；
6. 智达云创公司产权文件；
7. 其他有关资料。

委托方法定代表人签章：



(单位公章)



二〇二一年一月十六日

被评估单位法定代表人签章：



(单位公章)

二〇二一年一月十六日

单位名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
注册地址：北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
办公地址：北京市丰台区丽泽SOHO大厦B座18层
邮编：100073 邮箱：zmgjcpv@163.com
电话：010-51398654 网址：www.zmgjcpv.com

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
资产评估明细表

中铭评报字[2021]第 1002 号

（共二册 第二册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年一月十六日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	8,831.64	8,831.64	-	-
2 非流动资产	41,537.37	92,806.78	51,269.41	123.43
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	4,917.79	26,937.78	22,019.99	447.76
9 在建工程	31,857.75	65,863.00	34,005.25	106.74
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	4,755.83	-	-4,755.83	-100.00
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	6.00	6.00	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	50,369.01	101,638.42	51,269.41	101.79
21 流动负债	35,902.05	35,902.05	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	35,902.05	35,902.05	-	-
24 净资产（所有者权益）	14,466.96	65,736.37	51,269.41	354.39

被评估单位（或者产权持有单位）：智送云创（天津）科技有限公司

金额单位：人民币万元



评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（河南）科技有限公司					
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	88,316,406.79	88,316,406.79	-	-
2	货币资金	5,070,422.26	5,070,422.26	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	171,000.00	171,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	75,313,359.22	75,313,359.22	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	7,761,625.31	7,761,625.31	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	415,373,725.31	928,067,800.00	512,694,074.69	123.43
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	49,177,926.68	269,377,800.00	220,199,873.32	447.76
21	在建工程	318,577,500.58	658,630,000.00	340,052,499.42	106.74
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	47,558,298.05	-	-47,558,298.05	-100.00
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	60,000.00	60,000.00	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表2

序号	被评估单位（或者产权持有单位名称）	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	智达云创（北京）科技有限公司					
33		三、资产总计	503,690,132.10	1,016,384,206.79	512,694,074.69	101.79
35		四、流动负债合计	359,020,462.27	359,020,462.27	-	-
36		短期借款	-	-	-	-
37		交易性金融负债	-	-	-	-
38		应付票据	-	-	-	-
39		应付账款	1,895,780.00	1,895,780.00	-	-
40		预收款项	10,062,955.56	10,062,955.56	-	-
41		应付职工薪酬	22,500.00	22,500.00	-	-
42		应交税费	1,230,120.75	1,230,120.75	-	-
43		应付利息	-	-	-	-
44		应付股利	-	-	-	-
45		其他应付款	345,809,105.96	345,809,105.96	-	-
46		一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47		其他流动负债	-	-	-	-
48						
49		五、非流动负债合计	-	-	-	-
50		长期借款	-	-	-	-
51		应付债券	-	-	-	-
52		长期应付款	-	-	-	-
53		专项应付款	-	-	-	-
54		预计负债	-	-	-	-
55		递延所得税负债	-	-	-	-
56		其他非流动负债	-	-	-	-
57						
58		六、负债总计	359,020,462.27	359,020,462.27	-	-
59						
60		七、净资产（所有者权益）	144,669,669.83	657,363,744.52	512,694,074.69	354.39

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

表3-8
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	三河市岩峰高新技术产业园有限公司	往来款	2020.06	1年以内	67,553,359.22	67,553,359.22	-		
2	三河市燕福达建材家居广场服务有限公司	往来款	2020.04	1年以内	8,000,000.00	8,000,000.00	-		
	合 计				75,553,359.22	75,553,359.22	-		
	减：其他应收款坏账准备				240,000.00		-240,000.00	-100.00	
	预计的坏账损失				240,000.00				
	净 额				75,313,359.22	75,313,359.22	-		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红
填表日期：2021年1月4日

评估人员：刘彦丽 张洪峰

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

表3-11
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税	2020.06	1年以内	7,761,625.31	7,761,625.31	7,761,625.31			
合 计					7,761,625.31	7,761,625.31			

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红
填表日期：2021年1月4日

评估人员：刘彦丽 张洪峰

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	57,479,143.95	49,177,926.68	269,377,800.00	269,377,800.00	211,898,656.05	220,199,873.32	368.65	447.76
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	57,479,143.95	49,177,926.68	269,377,800.00	269,377,800.00	211,898,656.05	220,199,873.32	368.65	447.76
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
	固定资产合计	57,479,143.95	49,177,926.68	269,377,800.00	269,377,800.00	211,898,656.05	220,199,873.32	368.65	447.76
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
	固定资产合计	57,479,143.95	49,177,926.68	269,377,800.00	269,377,800.00	211,898,656.05	220,199,873.32	368.65	447.76

评估人员：刘彦丽 张洪峰

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红

填表日期：2021年1月4日

在建工程评估汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表4-7
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-7-1	在建工程—土建工程	318,577,500.58	658,630,000.00	340,052,499.42	106.74
4-7-2	在建工程—设备安装工程	-	-	-	
在建工程合计		318,577,500.58	658,630,000.00	340,052,499.42	106.74
减：在建工程减值准备		-	-	-	
在建工程合计		318,577,500.58	658,630,000.00	340,052,499.42	106.74

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红
填表日期：2021年1月4日

评估人员：刘彦丽 张洪峰

无形资产——土地使用权评估明细表

表4-12-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

序号	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 ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	冀(2019)三河市不动产权第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	52,404,254.80	47,558,298.05		-47,558,298.05	-100		
合 计												-	-47,558,298.05	-100	

评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红
表日期：2021年1月4日

评估人员：刘彦丽 张洪峰

预收账款评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

表5-5
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：智达云创（三河）科技有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	光环云谷科技有限公司	2020.06	房屋租金	10,062,955.56	10,062,955.56	
	合计			10,062,955.56	10,062,955.56	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：赵艳红
填表日期：2021年1月4日

评估人员：刘彦丽 张洪峰

