

泰豪科技股份有限公司拟转让其持有的北京泰豪
智能科技有限公司 15%股权涉及的不动产
——房屋及土地使用权市场价值项目
资产评估报告
北方亚事评报字[2014]第01-275号

北京北方亚事资产评估有限责任公司
二零一四年十二月三日

目 录

声 明	3
资产评估摘要	4
正 文	6
一、委托方、被评估单位及其他之外的评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24
附 件	26

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任；

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方、被评估企业填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**泰豪科技股份有限公司拟转让其持有的北京泰豪
智能科技有限公司 15%股权涉及的不动产
--房屋及土地使用权项目
资产评估报告摘要**

北方亚事评报字[2014]第 01-275 号

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受泰豪科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对北京泰豪智能科技有限公司不动产--房屋及土地使用权的市场价值以 2014 年 9 月 30 日为评估基准日进行了评估。

评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，分析了北京泰豪智能科技有限公司目前的实际情况，对该公司截止 2014 年 9 月 30 日的不动产--房屋及土地使用权的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：为泰豪科技股份有限公司拟转让其持有的北京泰豪智能科技有限公司 15%股权涉及的不动产--房屋及土地使用权的市场价值提供参考依据。

评估方法：房屋固定资产：成本法；土地使用权：市场法。

价值类型：市场价值。

评估结果：在公开市场假设前提下，北京泰豪智能科技有限公司在评估基准日 2014 年 9 月 30 日申报评估的不动产--房屋及土地使用权的市场价值为人民币 22,997.26 万元（大写为人民币贰亿贰仟玖佰玖拾柒万贰仟陆佰元整）。

本评估结论系评估基准日对评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

响。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和主管部门审查使用，不得用于其它目的。评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2014 年 9 月 30 日起至 2015 年 9 月 29 日止。

对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项：

1、评估范围内的一期建筑物（四层办公楼、车间厂房、水泵房、门卫房）和土地附着物已作最高额抵押。抵押单位：北京泰豪智能科技有限公司；抵押权人：北京银行股份有限公司翠微路支行；合同编号：[0188070—001]，抵押金额：8,000.00 万元，抵押日期：2013 年 11 月 19 日，设定日期 2013 年 11 月 19 日至 2015 年 11 月 19 日。抵押物情况：房产证号：京房权证开股字第 00174 号，总建筑面积 11,318.18 平方米；土地使用权证号：开有限国用（2003）字第 20 号，抵押土地面积 8004.88m²。

2、评估范围内的管理用房、人防工程没有房屋产权证；人防工程在房权证 X 京房权证开字第 014270 号的明细中有记载。

3、此次评估范围中未包括不动产——道路、管道线路及绿化，账面净值 7,579,539.74 元。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**泰豪科技股份有限公司拟转让其持有的北京泰豪
智能科技有限公司 15%股权涉及的不动产
--房屋及土地使用权项目
资产评估报告
北方亚事评报字[2014]第xxx号**

正 文

泰豪科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法（房屋）和市场法（土地），按照必要的评估程序，对北京泰豪智能科技有限公司不动产--房屋及土地使用权的市场价值以 2014 年 9 月 30 日为基准日进行了评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他之外的评估报告使用者

本次评估的委托方及被评估单位均为北京泰豪智能科技有限公司。

（一）委托方简介

企业名称：泰豪科技股份有限公司（简称“泰豪科技”）

股票代码：600590

住 所：南昌高新开发区清华泰豪大楼

法定代表人：杨剑

注册资金：伍亿零叁拾贰万伍仟柒佰壹拾贰圆整

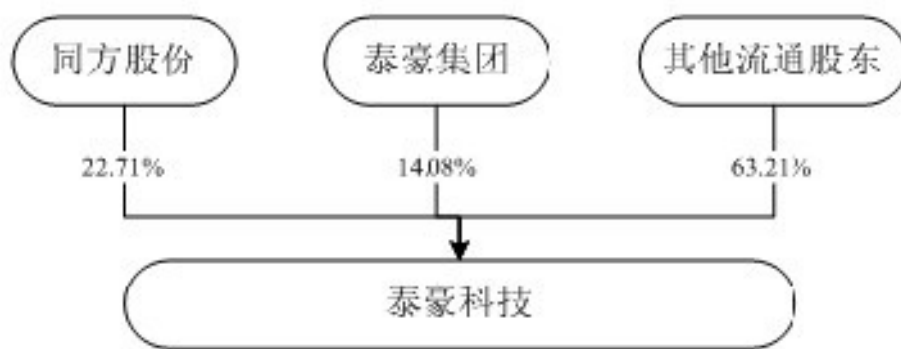
实收资本：伍亿零叁拾贰万伍仟柒佰壹拾贰圆整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

营业期限：1996年3月20日至长期

经营范围：电力信息及自动化产品、电子产品及通讯设备、输变电配套设备、发电机及发电机组、电动机及配套设备、环保及节能产品、高新技术的开发、生产、销售、维修服务；高科技项目咨询及高新技术转让与服务；建筑智能化工程、网络信息系统工程、电气自动化工程、中央空调工程、环保及节能工程的承接和综合技术服务；防盗报警、闭路电视监控工程的设计、安装；输变配电等电力工程的设计、安装、调试及维修；计算机产品、空调产品、汽车（小轿车除外）的销售，房屋及设备租赁；本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一经营的出口商品除外），本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外），本企业的进料加工和“三来一补”业务；承包国际工程和境内国际招标工程业务，以及上述境外工程所需的设备、材料出口和对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（以上项目国家有专项许可的凭证经营）

图 1： 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（二）被评估单位简介

企业名称：北京泰豪智能科技有限公司（以下简称“北京泰豪智能”或“公司”）

住 所：北京市北京经济技术开发区锦绣街3号

法定代表人：李春生

注册资金：人民币20000万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册号：110000410315148

成立日期：1998年12月03日

营业期限：自1998年12月03日至2028年12月02日

经营范围：专业承包：智能建筑产品、LED照明产品的研究、开发、生产；技术咨询、技术服务、技术培训、技术转让；批发销售智能建筑产品（涉及配额许可管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）：提供上述产品的系统集成方案的设计、安装、调试、售后服务。

（该企业2006年12月25日前为内资企业，于2006年12月26日后变更为中外合资经营企业。）

股东发起人：泰豪科技股份有限公司，三井物产株式会社，松下电器产业株式会社，泰豪集团有限公司。

营业期限：自1998年12月03日至2028年12月02日。

北京泰豪智能科技有限公司是泰豪科技股份有限公司、三井物产株式会社、三井物产（中国）有限公司及松下电工株式会社共同出资的有限责任公司。于2006年9月1日签订合资合同。三井物产（中国）有限公司于2010年6月28日经泰豪科技股份有限公司、三井物产株式会社、松下电工株式会社三方当事人同意退出本合同。2011年8月31日松下电工株式会社和松下电器产业株式会社签订合并协议，松下电工株式会社的所有权利和义务于2012年1月1日起，完全由松下电器产业株式会社继承。自2012年1月1日起北京泰豪智能科技有限公司的股东变更为泰豪科技股份有限公司、北京泰豪智能科技有限公司。泰豪集团有限公司于2012年11月29日经泰豪科技股份有限公司、北京泰豪智能科技有限公司三方当事人同意正式成为本合同当事人。

2013年12月25日北京泰豪智能科技有限公司第3届第9次董事会第2号决议修订、根据北京泰豪智能科技有限公司第4 届第1次董事会决议修订。泰豪集团有限公司、泰豪科技股份有限公司与TSINGHUA TELLHOW GROUP LIMITED(即香港 清华泰豪集团有限公司)于2014年8月28日在中国北京签订了合资经营北京泰豪智能科技有限公司。北京泰豪智能科技有限公司投资总额为40000万元。北京泰豪智能科技有限公司注册资本为20000万元。

北京泰豪智能科技有限公司各方出资如下：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

表1:

股东姓名或名称	认缴情况			
	认缴出资数额（万元）	占注册资本百分比	出资方式	出资期限
泰豪集团有限公司	12000	60	现金	2014.9.30
泰豪科技股份有限公司	3000	15	现金	2014.9.31
TSINGHUA TELLHOW GROUP LIMITED	5000	25	现金	2014.9.32
合计	20000	100		

（三）其他评估报告使用者

除委托方及被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为泰豪科技股份有限公司拟转让其持有的北京泰豪智能科技有限公司 15%股权涉及的不动产--房屋及土地使用权的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京泰豪智能科技有限公司的不动产--房屋及土地使用权于评估基准日2014年9月30日的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为北京泰豪智能于2014年9月30日的不动产--房屋及土地使用权。北京泰豪智能是以评估基准日的账面情况做为本次资产评估的申报数据，房屋建筑物如下表所示：

表2:

序	权证编号	建筑物名称	结构	建成	建筑面积	账面价值（元）
---	------	-------	----	----	------	---------

号				年月	(m2)	原值	净值
合 计					52,616.98	218,520,748.76	192,223,556.88
1	京房权证开股字第 00174 号	亦庄办公楼（一期四层）	钢混	2004/12/31	5,574.69	27,615,792.50	18,949,566.46
2	京房权证开股字第 00174 号	水泵房（1（-1）层）	钢混	2004/12/31	59.09		
3	京房权证开股字第 00174 号	门卫室（1 层）	砖混	2004/12/31	28.61		
4	京房权证开股字第 00174 号	车间（一期 1 层，局部 2 层）	钢构	2004/12/31	5,655.79	5,238,755.33	3,587,237.59
5		亦庄资产装修		2006/12/31		378,323.97	93,918.89
6		亦庄展厅装修		2006/12/31		1,813,081.93	450,097.48
7		亦庄资产装修（2 层）		2006/12/31		105,000.00	26,066.25
8	X 京房权证开字第 014270 号	亦庄办公楼（包括人防）（二期 11（-1）层）	钢混	2011/12/31	40,653.80	179,295,899.03	165,422,115.63
9	无产权证	亦庄管理用房（二期）（局部 2 层）	砖混	2011/12/31	645.00	3,376,890.00	3,076,628.26
10		亦庄资产装修		2011/12/31		45,000.00	13,353.75
11		亦庄资产装修		2013/12/31		652,006.00	604,572.56

土地情况见下表

表 3:

土地权证编号	土地位置	取得日期	到期日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m2)	账面价值（元）
开有限国用（2003）字第 20 号	北京经济技术开发区 50 号街区	2003/5/19	2053/5/18	工业用地	50	7 通一平	33,577.30	13,177,711.97

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2014 年 9 月 30 日。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；
- （二）该评估基准日为北京泰豪智能会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

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修订）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）；

9、《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 55 号令）；

10、《中华人民共和国城市规划法》；（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）；

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；（1998 年 12 月 27 日国务院令 256 号发布）；

12、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

13、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国标准 GB/T18508-2001）；

14、其它相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行）；

4、《企业国有资产评估报告指南》（2011 年 12 月 31 日修订，2012 年 3 月 1 日起施行）；

（三）经济行为依据

委托方与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

（四）产权证明依据

- 1、委托方和被评估单位法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、北京泰豪智能的土地使用权证复印件；
- 3、北京泰豪智能的房屋产权证复印件；
- 4、北京泰豪智能的建设规划许可证、土地规划附图、土地转让协议、土地出让金支付凭证、房屋及土地测绘技术报告复印件；
- 5、北京泰豪智能的资产评估申报明细表；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、北京泰豪智能合资经营合同；
- 8、北京泰豪智能的章程；；
- 9、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、北京泰豪智能提供的一期建筑物概算、二期建筑物预算资料；
- 2、2001 年《北京市建设工程预算定额》（建筑工程）；
- 3、2001 年《北京市建设工程预算定额》（装饰工程）；
- 4、《北京市建设工程预算定额选价汇编》；
- 5、《北京市工程造价管理与信息》（2014 年第 3 期）；
- 6、北京泰豪智能房屋及土地测绘技术报告复印件；
- 7、中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率；
- 8、北京经济技术开发区国土资源局网上公布的近期土地交易公告；
- 9、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 10、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的土地动态监测；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》和《资产评估准则—不动产》，评估需根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法，并分别说明评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。

本次评估目的是为北京泰豪智能科技有限公司拟了解北京泰豪智能科技有限公司的不动产——房屋及土地使用权的市场价值提供参考依据。

不动产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。注册资产评估师执行不动产评估业务应分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

收益法是指通过被评估资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法是指重新建造功能、结构等与原不动产相同的资产所需要的更新重置成本确定评估对象价值的评估思路。

1、房屋建筑物

本次评估中，由于较难获取到与委托评估房屋资产相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定资产价值；委估房屋资产是工业用办公楼、管理用房、车间及附属建筑物，故不宜采用收益法；被评估单位提供了房屋的概算及预算资料和测绘报告，故可采用成本法评估。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1.1. 重置全价的确定：

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期及其它费用和资金成本等，各部分计算过程如下：

（1）建安综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程概算、预算指标及建筑安装工程定额、《北京市建设工程预算定额》、《北京市建筑工程费率》、《北京市工程造价管理与信息》（2014-1）文件有关取费标准和市场材料价格等资料，

确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

对未能提供完整的工程竣工图纸和工程预决算资料的，评估人员根据所提供的部分资料及现场丈量所获取的建筑物结构、装修的基础性数据，参考北京市同类工程中建安工程造价进行修正系数调整，从而计算出待估房屋建安造价。

如果查询不到可比案例的，则在核实历史成本及工程造价的基础上用价格指数调节法确定建安造价，公式为：

重置成本（采用定基物价指数）=历史成本（账面价值）×基准日价格指数/历史时点价格指数

（2）前期及其它费用

我们根据建设部及北京市有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，分别计算了勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、工程招标投标管理费、建设单位管理费等，取费依据分别如下：

表 4：房屋建筑物前期及其它费用取费表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	2.5%	建设部计价格(2002)10号文
2	建设单位管理费	建安造价	1.1%	财政部财建[2002]394号
3	招标代理服务费	建安造价	0.20%	《招标代理服务收费管理暂行办法》[2002]1980号
4	工程监理费	建安造价	2.5%	发改价格(2007)670号文
5	环境影响评价费	建安造价	0.04%	国家环境保护总局计价格[2002]125号
6	合同预算审查费	建安造价	0.25%	建京经字[1984]第439号
7	新型墙体材料专项基金		8元/平米	

（3）资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

表 5：2014 年 9 月 30 日的金融机构贷款利率标准

贷款期限	年利率（%）
------	--------

六个月（含）	5.60
六个月至一年（含）	6.00
一至三年（含）	6.15
三至五年（含）	6.40
五年以上	6.55

资金成本=（建安综合造价+前期及其它费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建安综合造价+前期及其它费用+资金成本

1.2. 综合成新率的确定

采用使用年限成新率和鉴定成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

（1）鉴定成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各项评估完好值，再根据权重确定鉴定成新率。

鉴定成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

（2）尚可使用年限的确定

尚可使用年限=min{ 鉴定成新率×建筑物设计使用年限，土地剩余使用年限 }

（3）综合成新率

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

1.3. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2、土地使用权

对土地进行评估，常用的方法有收益法、市场法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照有关规范的要求，根据各种方法的使用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。本次评估中，由于委估土地使用权不是独立的盈利资产组，因而不适宜采用收益法进行评估。北京

经济技术开发区工业用地交易案例较多，较易获取到与委托评估资产相似的交易案例的完整信息，根据所掌握的资料，并结合评估对象的特点及本次评估目的，拟采用市场法进行评估。

市场法，是在求取一项宗地的价格时，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格作交易情况、期日、区域以及个别因素等适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本计算公式：

$$V=V_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V—估价对象价格

V_b—比较实例价格

A—估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B—估价对象估价日期地价指数/比较实例交易日期地价指数

C—估价对象土地年期指数/比较实例土地年期指数

$C=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，其中 C 是该地使用年期修正指数；

r 是土地资本化率，取 7%；

m 是被估地可使用年期，取 38.97 年；

n 是该用途土地法定最高出让年期，取 50 年

D—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

比较因素

根据估价对象的条件，影响估价对象价格的主要因素有交易期日、交易方式、土地使用年期、土地用途、土地级别、区域因素和个别因素。

1)、交易期日：指经过交易期日调整，将可比案例在其成交日的价格转变成估价时点的价格。

2)、交易方式：待估宗地未来的交易方式将以挂牌或拍卖交易方式进行，与可比案例交易方式相同，故不进行交易方式修正。

3)、土地使用年期：工业用地剩余使用年期确定修正系数，其调整系数测算

如下：使用年限因素修正以待估宗地使用年限为比较标准，结合参考案例宗地的可使用年限情况，通过土地使用年期修正系数公式进行计算，具体公式如下：

$$\text{使用年限修正系数} = \{1 - 1 / (1 + r)^m\} / \{1 - 1 / (1 + r)^n\}$$

式中：r ——土地还原率（取 7%）

m ——委托宗地尚可使用年限

n ——参考案例宗地可使用年限

4)、土地用途：待估宗地和比较案例土地用途均为工业用地，故不做修正。

5)、土地级别：待估宗地和比较案例土地用级别均为二级，故不做修正。

6)、区域因素：主要有工业区类型、基础设施状况、交通状况、市场配合、自然条件状况、环境状况、城市规划等。分为 5 个等级，分别为好、较好、一般、较差、差，每一等级间相差幅度为 2%。

7)、个别因素：主要指基础设施、交通便捷程度、宗地条件、临街道路、外界环境、土地利用限制等，分为 5 个等级，分别为好、较好、一般、较差、差，每一等级间相差幅度为 2%。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受北京泰豪智能科技有限公司的委托，评估北京泰豪智能科技有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的不动产——房屋及土地使用权的市场价值，为委托方拟了解北京泰豪智能科技有限公司的不动产——房屋及土地使用权的市场价值提供参考依据。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法和市场法北京泰豪智能科技有限公司的不动产——房屋及土地使用权的市场价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以

外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

成本法评估的主要工作：根据房屋的概算和预算资料、房屋测绘报告，查询北京工程造价网同类建筑物的费用资料及国家统计局公布的固定资产投资价格指数，估算各类房屋资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定房屋固定资产的评估结果。

市场法评估的主要工作：对北京经济技术开发区国土资源局网站公布的工业用地出让公告及结果等相关数据进行收集、筛选、分析、测算，并进行了市场调查，委估土地进行对比、分析，在深入研究可比较的基础上，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定土地的评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产所处宏观环境、房地产供应环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（二）持续经营假设。假设北京泰豪智能之资产在 2014 年 9 月 30 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展。

（三）宏观经济和行业环境稳定的假设。北京泰豪智能所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，房地产市场基本稳定；整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（四）资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对

所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（五）无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对北京泰豪智能科技有限公司的不动产——房屋及土地使用权于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2014 年 9 月 30 日公开市场前提下，北京泰豪智能评纳入评估范围的不动产——房屋及土地使用权评估前资产总额为 20,540.13 万元，其中房屋建筑物资产价值 19,222.36 万元，土地无形资产价值 1,317.77 万元；评估后资产总额为 22,997.26 万元（大写为人民币贰亿贰仟玖佰玖拾柒万贰仟陆佰元整），其中房屋建筑物价值 18,272.93 万元，土地无形资产价值 4,724.33 万元；评估增值 2,457.13 万元，增值率为 11.96%。详细内容见下表：

表 6：北京泰豪智能评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
固定资产—房屋建筑物	1	19,222.36	18,272.93	-949.43	-4.94
无形资产—土地	2	1,317.77	4,724.33	3,406.56	258.51
资产合计	3	20,540.13	22,997.26	2,457.13	11.96

增值原因：

土地使用权增值 3,406.56 万元，增值率为 258.51%，主要原因：一是近年来随着北京房地产市场的繁荣，土地价格每年均有较大幅度的上涨；二是委估土地近年的区域因素（包括社会、经济、文化等）发生了很大的变化，导致地价上涨较

大。

综合以上原因，北京泰豪智能评纳入评估范围的不动产——房屋及土地使用权评估增值。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证、概预算资料等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权

属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项：

1、评估范围内的一期建筑物（四层办公楼、车间厂房、水泵房、门卫房）和土地附着物已作最高额抵押。抵押单位：北京泰豪智能科技有限公司；抵押权人：北京银行股份有限公司翠微路支行；合同编号：[0188070—001]，抵押金额：8,000.00 万元，抵押日期：2013 年 11 月 19 日，设定日期 2013 年 11 月 19 日至 2015 年 11 月 19 日。抵押物情况：房产证号：京房权证开股字第 00174 号，总建筑面积 11,318.18 平方米；土地使用权证号：开有限国用（2003）字第 20 号，抵押土地面积 8004.88m²。

2、评估范围内的管理用房、人防工程没有房屋产权证；人防工程在房权证 X 京房权证开字第 014270 号的明细中有记载。评估人员根据现场清查的结果与申报数进行了核对，确认申报数与房权证及测绘报告中的建筑面积是一致的。

3、此次评估范围中未包括不动产——道路、管道线路及绿化，账面净值 7,579,539.74 元。

对企业存在的其他可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产发生变化以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十）在评估基准日至评估报告提出日期之间未发现需要特别说明的重大期后事项。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

（五）北京北方亚事资产评估有限责任公司是由财政部授予资产评估资格（证书编号No. 11020080）、中国证监会授予证券从业资格（证书编号No. 0100540024）的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、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。根据《国有资产评估管理办法施行细则》的规定，本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2014年9月30日起，至2015年5月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告形成最终评估结论的日期为 2014 年 12 月 3 日。

本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自 2014 年 9 月 30 日起，至 2015 年 5 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告形成最终评估结论的日期为 2014 年 12 月 3 日。

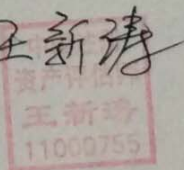
评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：



评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：



评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：



北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一四年十二月三日

北京北方亚事资产评估有限责任公司

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、委托方及被评估单位法人营业执照复印件
- 5、委估房屋建筑物的房产证：京房权证开股字第 00174 号、X 京房权证开字第 014270 号复印件
- 6、委估土地土地证：开有限国用（2003）字第 20 号
- 7、北京泰豪智能的抵押合同复印件
- 8、委托方及被评估单位承诺函
- 9、评估机构及注册资产评估师承诺函