

北京京运通科技股份有限公司

关于将公司所属房产转让给副总经理的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 1、本次房产转让需到房屋产权登记机关办理产权过户手续；
- 2、本次交易标的为公司非经营性资产，交易完成后将增加公司营业外收入，除此之外，不会对公司未来的损益产生影响；
- 3、过去 24 个月公司未与该关联人发生交易。

一、关联交易概述

北京京运通科技股份有限公司（以下简称“公司”）与公司副总经理 Li Zhixin（黎志欣）先生于 2011 年 11 月 7 日在北京签署了《房产转让协议》，将所属的位于北京市朝阳区黄厂南里 1 号院 5 号楼 5 层 2 单元 603 的房产转让给 Li Zhixin（黎志欣）先生，转让价格为人民币 256.06 万元。

Li Zhixin（黎志欣）先生系公司副总经理，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次房产转让构成了公司的关联交易。

公司于 2011 年 11 月 7 日召开了第二届董事会第一次会议，会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于将公司所属房产转让给副总经理的关联交易议案》，公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表了独立意见。

本次房产转让需到房屋产权登记机关办理产权过户手续；本次关联交易无需提交股东大会批准。

二、关联方介绍

Li Zhixin（黎志欣）先生，1961 年 4 月 16 日出生，美国国籍，现任公司副总经理，与公司构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联关系。

至本次关联交易为止，公司与 Li Zhixin（黎志欣）先生的关联交易金额未达

到 3000 万元且未占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的

1、本次交易标的为公司所拥有的坐落于北京市朝阳区黄厂南里 1 号院 5 号楼 5 层 2 单元 603 的房产，房屋所有权证号为 X 京房权证朝字第 895702 号，建筑面积为 155.19 平方米，规划用途为住宅。

2、上述房产的所有权为公司所有，产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、上述房产系公司于 2008 年购买，截止 2011 年 10 月 31 日，该房产的账面原值为 1,657,351.00 元，累计折旧 189,003.46 元，账面净值为 1,468,347.54 元，以上数据未经审计。

(二) 交易标的评估情况

本次关联交易的交易标的已经北京中同华房地产土地评估有限公司评估，并于 2011 年 11 月 2 日出具了以 2011 年 10 月 31 日为基准日的《房地产估价报告》（中同华估报字（2011）第 2003 号），交易标的评估值为人民币 256.06 万元。

本次估价主要采用市场比较法和收益法。

本次估价假设在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产公开市场：(1) 存在自愿的卖方和买方；(2) 足够长的交易时间；(3) 市场情况与估价期日的市场情况相同；(4) 交易双方都拥有足够的交易知识和信息；(5) 买方并非出于特别兴趣而急于购买；(6) 卖方并非出于特别目的而急于出售。

四、关联交易的主要内容和定价政策

(一) 本次关联交易协议的主要内容：

1、本次关联交易协议的签署时间、地点、交易对方、交易标的及其评估情况见前述。

2、Li Zhixin（黎志欣）同意在本协议生效后十个工作日内向公司支付目标房产的转让款。

3、本协议项下因目标房产转让而产生的税、费等相关费用，由公司、Li Zhixin（黎志欣）根据相关法律法规的规定自行承担。

4、公司应于 Li Zhixin(黎志欣)支付目标房产转让款后即负责协助 Li Zhixin(黎志欣)办理目标房产的变更登记手续。

5、双方一致同意，目标房产的变更登记最晚在合同生效之日起的三十个工作日内完成，但可经双方协商一致后变更。

6、本协议自双方签字盖章后成立，经公司内部有权机构批准后生效。

7、在本协议的解释和履行过程中如发生争议，本协议双方应首先协商解决，如协商未果，任何一方可以向有管辖权的人民法院提请诉讼。

(二) 本次交易的定价政策

本次关联交易价格参考北京中同华房地产土地评估有限公司于2011年11月2日出具的《房地产估价报告》(中同华估报字(2011)第2003号)所确定的评估值，经双方协商确定。

五、关联交易的目的及对公司的影响

本次关联交易是为处置公司非经营性资产，实现资产变现。鉴于本次所转让的房产是公司为了引进海外高级人才之目的而购买，购买后一直提供给 Li Zhixin(黎志欣)先生居住使用。Li Zhixin(黎志欣)先生表示愿意按照市场公允价格受让该房产，故公司决定将上述房产直接转让予他。

本次关联交易遵循了市场化原则及关联交易定价原则，交易价格公允，未损害公司和股东的利益。本次交易标的为公司非经营性资产，交易完成后将增加公司营业外收入，除此之外，不会对公司未来的损益产生影响。

六、独立董事的意见

公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可，并经核查后发表独立意见认为：该项关联交易遵循了公平、公正、公允的原则，关联交易价格是经双方认可的资产评估机构评估后协商确定，交易协议内容公平合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的行为。关联交易议案表决程序符合有关法律、法规、规范性文件及本公司章程的相关规定，会议决议合法、有效。

七、备查文件

- 1、北京京运通科技股份有限公司第二届董事会第一次会议决议；
- 2、北京京运通科技股份有限公司第二届监事会第一次会议决议；
- 3、独立董事关于关联交易事项的事前认可和独立意见；

4、《房产转让协议》;

5、北京中同华房地产土地评估有限公司出具的《房地产估价报告》。

特此公告。

北京京运通科技股份有限公司董事会

2011年11月7日

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北京市朝阳区黄厂南里 1 号院
5 号楼 5 层 2 单元 603 号房地
产市场价值评估

委托估价方：北京京运通科技股份有限公司

受托估价方：北京中同华房地产土地评估有限公司

估 价 人 员： 管伯渊、崇建培

估价作业日期：二〇一一年十月三十一日至
二〇一一年十一月二日

估价报告编号：中同华估报字（2011）第 2003 号

目 录

第一部分 致委托方函	- 2 -
第二部分 估价师声明	- 3 -
第三部分 估价的假设和限制条件	- 5 -
第四部分 房地产估价结果报告	- 7 -
一、委托估价方	- 7 -
二、受托估价方	- 7 -
三、估价对象概况	- 7 -
四、估价目的	- 10 -
五、估价时点	- 10 -
六、价值定义	- 10 -
七、估价依据	- 10 -
八、估价原则	- 11 -
九、估价方法	- 12 -
十、估价结果	- 14 -
十一、估价人员	- 14 -
十二、估价作业日期	- 14 -
十三、估价报告应用的有效期	- 15 -
第五部分 附件	- 16 -

第一部分 致委托方函

北京京运通科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我对贵公司所拥有的位于北京市朝阳区黄厂南里 1 号院 5 号楼 5 层 2 单元 603 号住宅(建筑面积为 155.19 平方米)在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为贵公司拟进行的资产转让提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，最后确定申报评估的估价对象在估价时点 2011 年 10 月 31 日，设定用途为住宅；设定的开发程度为红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖、场地平整），土地使用权类型为国有出让；土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为 2074 年 8 月 26 日，剩余使用年限为 62.86 年；产权明晰，无权利纠纷，未设定抵押等他项权利下的房地产公开市场价值为(币种：人民币)：**256.06 万元**，大写金额：**人民币贰佰伍拾陆点零陆万元整**。

北京中同华房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一一年十一月二日

第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我司估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 本估价报告所依据的有关资料复印件系由委托方提供，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
8. 本次估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因不当使用估价报告而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
9. 本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

10. 未来市场变化风险、法律纠纷、不可抗力、紧急变现、或有负债和政策法律调整等因素对房地产市场价值均产生一定的影响。在估价时点，本报告未考虑上述因素对房地产公开市场价值可能产生的影响程度，为此，也提请报告使用人基于“谨慎原则”全面考虑。

估价师	资格类别	证书编号	签 名
管伯渊	房地产估价师	1120030093	
崇建培	房地产估价师	1119970161	

第三部分 估价的假设和限制条件

1. 假设在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产公开市场：

- (1) 存在自愿的卖方和买方；
- (2) 足够长的交易时间；
- (3) 市场情况与估价期日的市场情况相同；
- (4) 交易双方都拥有足够的交易知识和信息；
- (5) 买方并非出于特别兴趣而急于购买；
- (6) 卖方并非出于特别目的而急于出售。

2. 假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

3. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证房屋的正常使用。

4. 遵循合法原则与最高最佳使用原则，估价人员以法律上允许、技术上可能、财务上可行为基础，经过充分合理的论证，最终确定估价对象的最高最佳用途。实现最高最佳使用，可以通过保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用或者是这些实现方式的组合。

估价师参考委托方提供的资料并经过现场勘查，确定估价对象以保持现状为前提，以权属证件或资料登记用途评估估价对象的价值。

5. 本次评估估价对象的房屋所有权人、坐落位置、建筑面积、设计用途、结构等情况均以房屋所有权证：“X京房权证朝字第895702号”为依据。

6. 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查

勘了物业的内部装修，但没有对估价对象内部结构进行测试和设施的检验，无法确认估价对象结构和设施是否有缺损。

7. 房地产公开市场价格是在房地产公开市场上最可能形成或成立的价格。在符合房地产公开市场价值定义的前提下，评估结果仍应满足全部假设与限制条件，于估价时点，不受他项权利限制条件下的国有出让土地使用权价格和具备正常使用功能的房屋所有权价格之和。

8. 本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括出让国有土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装及装修工程价值，不包括室内可移动的家具、电器等物品价值。

9. 当本次评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等其他原则发生变化时，本估价结果应当进行调整乃至重估。

10. 本报告估价结果在价值定义与估价的假设与限制条件的基础上成立；对估价结果的引用应符合价值定义以及估价的假设与限制条件的内涵要求；委托方及其相关利益方应当合理使用评估值。

11. 评估报告有效期自报告提交之日起壹年有效。在估价报告有效期内，随着时间的推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整；超过壹年，需重新进行评估。

12. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

13. 本评估报告由北京中同华房地产土地评估有限公司负责解释。

第四部分 房地产估价结果报告

一、委托估价方

姓 名：北京京运通科技股份有限公司

住 所：北京市北京经济技术开发区经海四路158号

注 册 号：110102004252758

法定代表人：冯焕培

注册资本：36988.5136万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：许可经营项目：生产半导体及光伏精密设备。

一般经营项目：研发、销售：半导体及光伏精密设备；
货物进出口；技术进出口；代理进出口。

二、受托估价方

单位名称：北京中同华房地产土地评估有限公司

单位地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢第11层

房地产资格证书号：京建房估资准字[2009]第0179号

资质等级：三级（暂定）

法定代表人：管伯渊

联 系 人：管伯渊

联系电话：010-68090088

邮政编码：100037

三、估价对象概况

（一）估价对象概况

1. 估价对象及坐落

根据委托方提供的相关资料，估价对象为位于北京市朝阳区黄厂南里1号院5号楼5层2单元603号，建筑面积为155.19平方米。

四至：估价对象位于朝阳区东五环外，所在小区南临大鲁店北路，北临天达园，西距东五环约1500米，东临郎各庄。

2. 权属状况

估价对象为位于北京市朝阳区黄厂南里1号院5号楼5层2单元603号的商品房，已取得房屋所有权证：X京房权证朝字第895702号，证载内容：房屋所有权人为北京京运通科技股份有限公司，建筑面积155.19平方米，钢混结构，建成于2008年；土地使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为2074年8月26日；市政基础设施实际开发程度为红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、场地平整）。在估价时点，估价对象不存在抵押担保和诉讼等他项权利。

3. 利用现状

估价对象现状用途为住宅。

4. 基础设施及生活配套设施状况

(1) 估价对象基础设施达到红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、场地平整）；

(2) 学校：芳草地国际学校，世纪阳光幼儿园等；

(3) 购物：世纪联华超市、马家湾国良超市、兴隆便利店等；

(4) 餐饮：川湘华楼、航峰川菜馆、吾乡吾土家常菜等；

5. 交通状况

估价对象位于朝阳区东五环外，临近化工桥，所在小区南临大鲁店北路，北临天达园，西距东五环约1500米，东临郎各庄，周边有：348

路、457路、637路、411路等公交车。

6. 环境状况

估价对象所在小区临近富力又一城公园、郎各庄休闲公园，小区内绿化率达30%以上，自然环境状况较好；估价对象位于东五环外，距离大型商业较远，总体商业氛围较差，周边小区发展成熟度较差。

（二）估价对象建筑物状况

1. 建筑物基本情况

估价对象建成于2008年，钢混结构，总层数22（-1）层，委估房地产位于5层，用途为住宅。其装修状况如下：

- ①外墙：高档石材；
- ②内墙：涂料；卫生间及厨房铺贴瓷砖；
- ③顶棚：石膏吊顶；
- ④地面：卧室为实木地板、客厅、厨房及卫生间铺地砖；
- ⑤门窗：实木内门、防盗门、塑钢窗；
- ⑥设施：卫生间、厨房设施齐全；
- ⑦燃气：市政管道天然气；
- ⑧供水：市政自来水；
- ⑨采暖：独立供暖；
- ⑩电视接收：有线电视系统。

2. 红线内外基础设施

估价对象基础设施达到红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、场地平整）。

3. 维修保养状况

在房地产的交易市场中，建筑物的维修保养状况会影响到其交易价

格，维修保养状况较好的房地产，其交易价格比维修保养较差的房地产价格高。根据估价人员的现场勘查，建筑物外观维护较好，房屋及公共设施保养状况较好。

四、估价目的

对估价对象在现状利用条件下的市场价值进行评估，为委托方拟进行的资产转让行为，提供价值参考依据。

五、估价时点

2011年10月31日。

六、价值定义

本报告中估价对象为位于北京市朝阳区黄厂南里1号院5号楼5层2单元603号房地产，估价对象的所有权人为北京京运通科技股份有限公司，住宅用途，155.19平方米，钢混结构，建成于2008年；土地使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为2074年8月26日；市政基础设施实际开发程度为红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、场地平整）。在估价时点，估价对象产权明晰，不存在抵押担保和诉讼等他项权利；房屋保持完好，能够满足使用要求。

本次估价中房地产价格的定义为：于估价时点2011年10月31日，设定用途为住宅；设定的开发程度为红线内外“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、场地平整）；土地使用权类型为国有出让；土地使用权终止日期为2074年8月26日；房屋保持完好，能够满足使用要求；产权明晰，无权利纠纷，无设定抵押等他项权利下的房地产（包括相应分摊土地使用权）公开市场价值。

七、估价依据

1. 有关政策法规和文件

- (1) 《物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；

2. 委托方提供的资料

- (1) 房屋所有权证：X京房权证朝字第895702号；

3. 估价依据

- (1) 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
- (2) 中国人民银行现行存、贷款利率；
- (3) 搜集的相关价格信息。

八、估价原则

在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

1. 合法原则

房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

2. 最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价值是以该房地产的效用作为最有效发挥为前提的。

3. 替代原则

房地产估价要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

4. 估价时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在估价时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

九、估价方法

1. 评估方法选择

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，房地产估价通常包括：市场比较法、收益法、成本法和假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价。

本次估价对象为商品房，该类资产的市场交易活跃，成交实例较多，适宜运用市场比较法进行估价。

同时根据估价目的要求，针对估价对象具有稳定收益能力的具体情况，估价人员通过对估价对象的现场察勘以及类似商品房出租市场行情资料的收集和分析，采用收益法进行估价。

因此，本次估价主要采用市场比较法和收益法。

2. 评估方法简介

(1) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期交易过的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的调整来求取估价对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式：

估价对象价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

搜集估价对象所在地房地产交易实例的有关资料；

选取与估价对象同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；

对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（即统一价格单位及内涵）、价格修正（即交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；

求得比准价格；

计算估价对象的评估单价和评估总价。

(2) 收益法

收益法是利用预期收益原理，求取估价对象未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价对象的年总收益，再扣除年相关费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取估价对象的市场价

值。

收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P----评估值

n----收益年期

i----年序号

Ai----未来第i年的预期收益

r----折现率或资本化率

根据估价对象的实际情况，分析两种方法的估价结果，最终确定估价对象的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定委估对象在估价时点2011年10月31日的房地产公开市场价值为(币种：人民币)：256.06万元，大写金额：人民币贰佰伍拾陆点零陆万元整。

十一、估价人员

估价师	资格类别	证书编号	签名
管伯渊	房地产估价师	1120030093	
崇建培	房地产估价师	1119970161	

十二、估价作业日期

二〇一一年十月三十一日至二〇一一年十一月二日。

十三、估价报告应用的有效期

本报告估价结果有效期自本报告出具之日起壹年内有效。

北京中同华房地产土地评估有限公司

二〇一一年十一月二日

第五部分 附件

- 一、估价对象地理位置示意图；
- 二、估价对象实物照片；
- 三、房屋所有权证；
- 四、委托方营业执照复印件；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构资质证书复印件；
- 七、估价人员资格证复印件。