

**北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
拟了解北京市海淀区中关村大街 18 号
（科贸大厦）5 层部分房地产市场租金单价
评估报告**

京都中新评报字（2016）第 0147 号

第 1 册 共 1 册

北京京都中新资产评估有限公司

2016 年 8 月 12 日



目 录

资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	4
一、 委托方暨产权持有单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型和定义	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告书的使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
评估报告附件.....	14

资产评估师声明

1. 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, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认; 所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

4. 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, 对评估对象及其涉及资产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。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力, 故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 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。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见, 为经济行为提供价值参考, 并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
拟了解北京市海淀区中关村大街18号
(科贸大厦)5层部分房地产市场租金单价
评估报告摘要

京都中新评报字(2016)第0147号

北京京都中新资产评估有限公司接受北京中关村科技发展(控股)股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所持有的淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产于2016年8月8日公开市场条件下的租金单价进行了评估。

评估目的:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司欲了解北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产于2016年8月8日公开市场条件下的租金单价。

评估对象和评估范围是评估基准日委托方暨产权持有单位提供的资产评估申报表载明的位于北京市海淀区中关村大街18号科贸大厦5层的部分房地产市场租金单价,评估对象所对应的房地产建筑面积共计5028.58平方米,账面价值63,788,696.99元。

评估基准日为2016年8月8日。

本评估项目的基本方法为市场法和收益法。

本次评估的价值类型选用市场价值。

评估结论:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟了解位于北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产于评估基准日公开市场条件下的租金单价为4.46元/平方米/日。

本评估报告使用有效期为一年,即2016年8月8日至2017年8月7日。

重要事项说明:

本摘要内容摘自评估报告,是评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
拟了解北京市海淀区中关村大街 18 号
（科贸大厦）5 层部分房地产市场租金单价
评估报告

京都中新评报字（2016）第0147号

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称“京都中新公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟转让的位于北京市海淀区中关村大街18号（科贸大厦）5层的部分房地产在2016年8月8日市场租金单价进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方暨产权持有单位和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方暨产权持有单位均为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司。无其他评估报告使用者。

（一）委托方暨产权持有单位——北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

1. 基本情况

企业名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街32号

法定代表人：侯占军

注册资本：67484.694万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

企业法人营业执照注册号：91110000700225606B

证件编号：10219517

发照机关：北京市工商行政管理局

成立日期：1999年06月08日

营业期限：1999年06月08日至长期

经营范围：互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。

2. 历史沿革

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司(以下简称科技公司)经北京市人民政府批准,由北京住总集团有限责任公司(以下简称住总集团)联合北京市国有资产经营有限责任公司(以下简称北京国资公司)等六家发起人发起,于1999年6月发起设立,注册资本30,000万元。1999年6月18日,注册资本变更为48,742.347万元。1999年8月,经中国证券监督管理委员会证监发行字(1999)97号文批准,科技公司发行人民币普通股18,742.347万股,注册资本变更为67,484.694万元。

2006年4月10日,北京国资公司与北京鹏泰投资有限公司(2011年已更名为国美控股集团有限公司,以下简称鹏泰投资或国美控股)签署《股权转让协议》,北京国资公司将其所持有的科技公司1,100万股股权转让给鹏泰投资。2006年7月20日,住总集团分别与鹏泰投资、广东粤文音像实业有限公司(以下简称广东粤文)、海源控股有限公司(以下简称海源控股)签署《股权转让协议》,住总集团将其所持有的科技公司27,000万股股权分别转让给以上三家公司。以上转让事项已经取得国务院国有资产监督管理委员会及中国证券监督管理委员会审批同意,并已办理股权过户手续。

2007年初,科技公司实施股权分置改革,方案的股份变更登记日为2007年1月8日。股权分置改革方案为流通股股东每持有10股流通股将获得非流通股股东支付的1.6股对价股份。流通股股东获得的对价股份到账日为2007年1月9日。2007年1月9日,原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。对价股份上市流通日为2007年1月9日。

科技公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构,目前设营运管理中心、财务管理中心、人事行政中心等部门,拥有北京中关村四环医药开发有限责任公司、北京中实混凝土有限责任公司、哈尔滨中关村开发建设有限责任公司等子公司。

3. 经营业务范围

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司主要经营互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市

政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。

(二) 本评估项目的其他评估报告使用者

无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书的约定，北京中关村科技发展(控股)股份有限公司欲了解北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产于2016年8月8日公开市场条件下的租金单价。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象和评估范围是评估基准日委托方暨产权持有单位提供的资产评估申报表载明的位于北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层部分房地产市场租金单价，评估对象对应的房地产建筑面积共计5028.58平方米，账面价值63,788,696.99元。

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及相关资料，具体情况如下：

评估对象对应的房地产位于北京市海淀区中关村大街18号(科贸大厦)5层，建筑面积共计5028.58平方米，所在楼宇结构为钢筋混凝土结构，建成于2004年，科贸大厦西临中关村大街、南临中科大厦，与海龙大厦、太平洋科技发展中心隔街相望。

评估对象对应的房地产装饰装修与设施设备情况具体如下：

外墙：玻璃幕墙

地面：铺设地砖

墙面：粉刷涂料

天棚：吊顶

设施设备：配备有中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接口等设施，16部直梯和2部扶梯可通至科贸大厦5层。

评估人员现场勘查发现评估对象对应的房地产装修和设备完好，墙面和顶棚面层未出现脱落、开裂现象；管道畅通，水卫、电照等设备齐全，日常维护状况良好。

于评估基准日评估对象对应的房地产已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权

证》。

评估对象对应的房地产与 18 号楼其他部位共同载于《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）字第 2166 号】，土地登记状况详见下表：

土地证号	京海国用（2003 出）第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
坐落	北京市海淀区中关村大街 18 号
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74(3)
地类（用途）	综合、配套（地下）、地下车库
使用权类型	出让
终止日期	配套（地下）：2041/6/26 综合、地下车库：2051/6/26
使用权面积（m ² ）	12135.32

评估对象对应的房地产与 18 号楼其他部位共同载于《房屋所有权证》【X 京房权证海字第 0004603 号】，房屋登记状况详见下表：

房产证号	X 京房权证海字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
产别	股份制
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号
结构	钢混
设计用途	综合类
总建筑面积（m ² ）	116002.21
房屋总层数	22（-4）

2.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3.具体评估范围以企业填报的资产评估申报表为准。

四、价值类型和定义

根据资产评估业务约定书的约定，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司欲了解北京市海淀区中关村大街 18 号（科贸大厦）5 层部分房地产于 2016 年 8 月 8 日公开市场条件下的租金单价，无特定报告使用者，故本评估项目的价值类型为市场价值。

本报告所指市场价值是指在评估基准日无租约限制的公开市场情况下和建筑物设定使用条件下，评估对象用于出租经营、不考虑免租期且不包含物业管理费以及取暖费、空调费、水电费等出租经营过程中应由承租方承担的费用情况下最可能获得

的租金单价。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 8 月 8 日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,根据相关经济行为和委托方的需要,确定的资产评估基准日。

六、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

1. 基本依据

- (1) 委托方暨产权持有单位提供的存货类评估申报清单;
- (2) 委托方暨产权持有单位提供的《房屋所有权证》;
- (3) 委托方暨产权持有单位提供的《国有土地使用证》;
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年中华人民共和国主席令第28号);
- (5) 《中华人民共和国公司法》(2005年中华人民共和国主席令第42号);
- (6) 《中华人民共和国物权法》(2007年中华人民共和国主席令第62号);
- (7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年中华人民共和国主席令第72号);
- (8) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年中华人民共和国主席令第74号);
- (9) 北京市房地产市场价格信息;
- (10) 对评估对象对应的房地产的实地踏勘、记录;
- (11) 委托方暨产权持有单位提供的评估相关资料。

2. 资产评估准则依据

- (1) 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- (2) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- (3) 《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- (4) 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- (5) 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- (6) 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

- (7) 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (8) 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- (9) 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);
- (10) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (11) 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

七、评估方法

根据评估对象特点和实际情况,结合本次评估目的,选取市场法、收益法作为本次评估的基本方法。

市场法,是将与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为

比准价格=比较案例价格×交易情况指数/比较案例交易情况指数×交易日期指数/比较案例交易日期指数×区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

收益法,是预计未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n A_i \times (1+r)^{-i}$$

其中: A_i , 未来第 i 年的净收益(元, 元/m²);

r , 资本化率(%);

n , 未来可获收益的年限(年)。

收益法的具体步骤如下:

1. 收益预测

评估人员在企业提供的相关资料基础上进行市场调查和论证,测算了未来的有效收入、成本、费用、税金以及净收益。对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径,并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

2. 收益期限的确定

根据的具体情况,参考房地产的一般耐用年限和尚可使用年限、土地使用权剩余使用年限,综合确定收益期限。

3. 资本化率的确定

资本化率又称还原化率、收益率,它与银行利率一样也是一种利率。资本化率是把资本投入到不动产所带来的收益率,即资本化率反映的是不同投资领域的获利能力。从理论上讲,应等于获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。

本次评估采用市场提取法确定资本化率。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作,现场勘察和评定估算工作,汇总分析撰写报告说明工作,并出具资产评估报告书。

(一) 接受委托阶段

北京京都中新资产评估有限公司接受委托方的委托,对委估资产进行价值评估;根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后,评估人员开始指导委托方暨产权持有单位进行资产清查,收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定,评估人员进行现场勘查及评定估算工作,对委托评估的资产履行了下列勘估程序:

1. 收集财产清册和各项财务资料,指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的"资产评估明细表"和"资产调查表"及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录,与有关人员进行交谈,了解资产的运营、管理状况,评估人员通过查阅有关资料及图纸,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等情况;补充、修改和完善资产评估明细表,根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到"表"、"实"相符。

3. 核实产权证明文件,对纳入评估范围的实物资产的产权进行调查。

4. 取得计价依据及市场价格资料。

5. 根据委估资产的实际状况和特点,制订具体评估方法。
6. 根据具体评估方法收集、计算各项参数。
7. 对委估资产进行评估确认,测算其评估价值。
8. 在评定估算过程中,要求所有评估人员统一方法和标准,并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

(四) 评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析、调整、修改和完善,形成待审评估结论。
2. 撰写评估说明及评估报告书。
3. 进行三级复核,补充、修改评估报告书、评估说明,形成评估报告书初稿。

(五) 提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员讨论,协商有关问题。对评估报告书再补充、修改,在此基础上产生评估报告书正式报告,提交委托方。

九、评估假设

1. 对于本评估报告中评估对象的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)。本公司按准则要求进行一般性的调查,除在评估报告中已有揭示外,假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的,同时也不涉及任何留置权,没有受侵犯或无其他负担性限制;

2. 本评估报告中的评估结论依据的是委托方提供的资料,假设委托方提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的,委估资产产权清晰;

3. 评估对象对应的房地产所在地区的社会政治、经济环境无重大变化;

4. 假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定;

5. 假设列入评估范围的资产未来能继续使用且处于公开市场条件下;

6. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保以及其它经济行为所可能带来的损失;

7. 本评估项目的租金单价是指在评估基准日无租约限制的公开市场市场情况下和建筑物设定使用条件下,评估对象对应的房地产用于出租经营最可能获得的租金单价,其价格内涵不包含物业管理费以及取暖费、空调费、水电费等在出租经营过程中应由承租方承担的费用。

8. 除上述事项, 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的, 在上述评估假设变化时, 本评估结论无效。

十、评估结论

经评估, 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟了解位于北京市海淀区中关村大街 18 号(科贸大厦)5 层部分房地产于评估基准日公开市场条件下的租金单价为 4.46 元/平方米/日。

评估对象对应的房地产	评估基准日	租金单价(元/平方米/日)
北京市海淀区中关村大街 18 号(科贸大厦)5 层部分房地产	2016 年 8 月 8 日	4.46

十一、特别事项说明

1. 本次评估结果为存货正常情况下的租金单价。

2. 根据委托方暨产权持有单位提供的资料显示, 评估对象对应的房地产已设定抵押他项权利, 抵押建筑面积 5028.58 平方米, 抵押权人为河北银行股份有限公司广安街支行, 抵押价值共计 9600 万元, 登记时间 2015 年 9 月 14 日。本次评估未考虑此因素对评估结果的影响。除此以外, 未设定其他抵押、担保等他项权利。

3. 2007 年 11 月 30 日北京中关村科技发展(控股)股份有限公司与国美电器有限公司就评估对象对应的房地产签订一项租赁合同, 租赁合同约定租赁期限为 13 年, 租赁起始日为 2007 年 12 月 1 日, 本次评估未考虑此因素的影响。

4. 本次评估的租金单价是根据评估对象对应的房地产于评估时点的装修程度、物业管理水平、设备设施使用状况和经营模式得出的, 如上述情况发生变化, 有可能导致租金单价发生变化。

5. 本次评估未考虑可能存在的本说明中未揭示的权益瑕疵对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告书的使用限制说明

1. 本评估报告书只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

2. 本评估报告书只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
3. 本评估报告书的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
4. 本评估报告书需经评估机构盖章, 并依据国家法律法规的有关规定经备案(或核准)后发生法律效力;
5. 本评估报告书使用的有效期为一年, 起止日期为 2016 年 8 月 8 日至 2017 年 8 月 7 日。在此期间评估目的实现时, 要以该评估结果作为作价参考依据, 结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本资产评估报告书报告日为 2016 年 8 月 12 日。

资产评估机构: 北京京都中新资产评估有限公司

评估机构法定代表人或授权人:

资产评估师:

资产评估师: