

关于重大资产重组标的公司土地使用权减值测试

评估结果的说明

根据北京亚超资产评估有限责任公司于 2015 年 12 月 30 日出具的《资产评估报告》（北京亚超评报字[2015]第 A196 号），对标的公司北方华创微电子位于北京经济技术开发区 54 号街区，土地使用证号为[开有限国用（2006）第 53 号]的土地使用权采用市场比较法进行了评估，截至评估基准日 2015 年 11 月 30 日，评估值为 17,638.53 万元。

后根据中国证监会的最新监管政策，为了更好保护上市公司公众股东利益，公司与相关交易对方北京电控、圆合公司、七星集团、微电子所签订附生效条件的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》，约定：就标的公司上述土地使用权在 2016 年末、2017 年末和 2018 年末（以下简称“土地使用权价值承诺期各期末”）的评估价值可能出现不足 17,638.53 万元的情况，相关交易对方做出可行的补偿安排。上市公司应在土地使用权价值承诺期各期末聘请经交易双方共同认可的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所或评估机构对北方华创微电子上述土地使用权进行减值测试并出具《减值测试报告》。

2017 年 2 月 27 日，北京亚超资产评估有限责任公司出具了《北京北方华创微电子装备有限公司无形资产土地减值测试项目评估报告》（北京亚超评报字[2017]第 A029 号），报告中对上述土地使用权相关评估情况如下：

“一、评估目的：对北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权进行评估，为北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地减值测试提供价值参考依据。

二、评估对象：北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权。

三、评估范围：本次评估范围为北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权。（位于北京经济技术开发区 54 号街区，土地使用证号为开有限国用（2006）第 53 号；土地用途为工业用地；土地使用权类型为出让；土地面积为 103,603.70 平方米。）

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

六、评估方法：市场比较法和基准地价系数修正法。

七、评估结论

经评估，北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地采用市场比较法在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值如下：

宗地面积 103,603.70 平方米，容积率 1.5，楼面单价 1202 元/平方米，总价 186,797,471.10 元，较账面值 26,815,227.77 元，增值 160,689,338.58 元，增值率 615.48%。”

综上，该土地使用权的价值在 2016 年未发生减值，符合之前的承诺。

北方华创科技集团股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

年 月 日

附：

《北京北方华创微电子装备有限公司无形资产土地减值测试项目评估报告》