

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

共一册第一册

北京亚超资产评估有限公司
二〇一七年二月二十七日

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

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	9
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17

注册资产评估师声明

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位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。

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所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，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。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

北方华创科技集团股份有限公司：

北京亚超资产评估有限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、资产评估公认原则，采用市场比较法和基准地价系数修正法，对北京北方华创微电子装备有限公司(简称“北方微电子”)无形资产土地使用权的价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2016年12月31日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

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。具体评估范围以委托方提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报表”为准。

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%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日有效期限为1年，自评估基准日2016年11月31日起，至2017年12月30日止。

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。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论,请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后,认真阅读资产评估报告书全文,并请关注特别事项说明部分的内容。

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

北方华创科技集团股份有限公司：

北京亚超资产评估有限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、资产评估公认原则，采用市场比较法和基准地价系数修正法，对北京北方华创微电子装备有限公司无形资产土地的价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2016年12月31日的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况

（一）委托方：北方华创科技集团股份有限公司

名称：北方华创科技集团股份有限公司

统一社会信用代码： 91110000726377528Y

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市朝阳区酒仙桥东路1号

法定代表人：张劲松

注册资本： 45,800.4372 万元

成立日期： 2001-09-28

营业期限： 2001-09-28 日至长期

经营范围：组装生产集成电路设备、光伏设备、TFT 设备、真空设备、锂离子电池设备、流量计、电子元器件；销售集成电路设备、光伏设备、TFT 设备、真空设备、锂离子电池设备、流量计、电子元器件；技术咨询；技术开发；技术转让；经济贸易咨询；投资及投资管理；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（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。）

（二）产权持有者：北京北方华创微电子装备有限公司

1、基本情况

名称：北京北方华创微电子装备有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区文昌大道8号

法定代表人：王岩

注册资本：8,698.26 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：生产太阳能电池片、LED 衬底片、刻蚀机；技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；销售电子产品、机械设备（小汽车除外）、五金交电；自有厂房出租；货物进出口、技术进出口。（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。）

营业期限：2001 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 24 日

2、企业历史沿革

北京北方华创微电子装备有限公司是由北京电子控股有限责任公司、北京七星华电科技集团有限责任公司、北京清华工业开发研究院、北京市北大环宇微电子系统工程公司、中国科学院微电子中心及中国科学院光电技术研究所共同设立的企业。北京市工商行政管理局于 2001 年 10 月 25 日颁发了企业法人营业执照，注册号：110105003352680 号，注册资本为 1000 万元；公司法定代表人：张伯旭。

2005 年 8 月 4 日，根据公司股东会决议和修改的公司章程规定，公司增加注册资本 538 万元，由北京圆合电子技术有限责任公司以非专利技术形式出资，公司注册资本变更为 1538 万元。

2008 年 9 月 25 日，根据公司股东会决议和修改的公司章程规定，公司增加注册资本 666.85 万元，由北京电子控股有限责任公司、中国科学院微电子研究所和北京工业发展投资管理有限公司货币出资，公司注册资本变更为 2204.85 万元。

2008 年 9 月 25 日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本 2803.15 万元，全部由资本公积转增，公司注册资本变更为 5008 万元。

2010 年 6 月 25 日，根据公司股东会决议和修改的公司章程规定公司增加注册资本 2783.72 万元，由北京电子控股有限责任公司货币出资 214.13 万元，由北京亦庄国际投资发展有限公司货币出资 2569.59 万元，公司增加注册资本后，注册资

本变更为 7791.72 万元。

2014 年 1 月 15 日及 2014 年 8 月 8 日,根据公司董事会决议和修改后的公司章程规定,北京电子控股有限责任公司先后增资 155.34 万元和 3893.2 万元,公司注册资本变为 11840.26 万元。

2014 年 9 月 10 日,根据公司董事会决议和修改后的公司章程规定,北京亦庄国际投资发展有限公司以定向减资方式退出其全部出资额 2569.59 万元,减资后公司注册资本变为 9270.67 万元。

2015 年 8 月 15 日,根据公司董事会决议和修改后的公司章程规定,公司增加注册资本 580 万元,北京圆合电子技术股份有限公司认缴全部的新增出资额,增资后公司注册资本变为 9850.67 万元。

2015 年 10 月 28 日,根据公司董事会决议和修改后的公司章程规定,股东北京北大宇环微电子系统有限公司以定向减资方式退出其全部出资额 45.07 万元,北京清华工业开发研究院以定向减资方式退出其全部出资额 45.07 万元,中国科学院光电技术研究所定向减资方式退出其全部出资额 45.07 万元,北京工业发展投资管理有限公司以定向减资方式退出其全部出资额 437.20 万元。完成上述定向减资后上述四家股东不再持有公司股权,公司的注册资本变为 9278.26 万元。

截止至评估基准日,北京北方华创微电子装备有限公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	2015年11月30日	
	出资额	比例%
北京电子控股有限责任公司	6,952.97	74.938%
北京圆合电子技术股份有限公司	1,801.95	19.421%
北京七星华电科技集团有限责任公司	272.94	2.942%
中国科学院微电子所	250.40	2.699%
合 计	9,278.26	100.00%

注: 2015 年 12 月 15 日, 2015 年第四次临时股东会决议通过: 股东北京圆合电子技术股份有限公司以定向减资方式退出其认缴的出资额 580 万元, 公司的注册资本变为 8698.26 万元。减资完成后各股东的出资额和出资比例如下:

股东名称	2015年11月30日	
	出资额	比例%
北京电子控股有限责任公司	6,952.97	79.935%
北京圆合电子技术股份有限公司	1,221.95	14.048%
北京七星华创科技集团有限责任公司	272.94	3.138%
中国科学院微电子所	250.40	2.879%
合 计	8,698.26	100.00%

2016年7月7日，根据公司股东会决议和公司章程同意北京七星华创电子股份有限公司向北京北方微电子基地设备工艺研究中心有限责任公司的所有原股东发行股份收购其所有股权。

2016年12月16日，根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定：

1. 北京七星华创电子股份有限公司以非专利技术和货币方式出资 24,484.76 万元人民币（其中货币出资 23,946.76 万元），占公司注册资本总额的 100%
2. 公司更名为：北京北方华创微电子装备有限公司
3. 公司性质：有限责任公司
4. 公司法定代表人：张劲松
5. 公司经营范围：

许可经营范围：生产太阳能电池片、LED 衬底片、刻蚀机。

一般经营项目：技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；销售电子产品、机械设备（小汽车除外）、五金交电；货物进出口、技术进出口；自有厂房出租。

3、近三年及评估基准日被评估单位的资产和经营业绩

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	166,759.77	107,698.91	110,099.11
净资产	95,550.56	31,563.56	31,390.16
年度	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	51,327.04	37,626.53	26,608.38
营业成本	29,942.68	22,153.51	13,805.21
投资收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	-35,673.35	-21,833.80	-27,315.24
利润总额	7,993.77	4,484.60	3,873.87
净利润	6,682.01	3,788.71	3,278.08

2014年度、2015年度财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

7、主要的会计政策

1)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)以持续经营为基础列报;

3)以权责发生制为基础,以历史成本为计量基础,以人民币为记账本位币;

4)会计估计变更

自 2015 年 1 月 1 日开始,对应收款项坏账准备及固定资产折旧年限的会计估计进行了变更,变更具体情况如下:

①坏账准备计提比例变更情况

账龄	变更前计提比例 (%)	变更后计提比例 (%)
0-6个月		5
7个月-1年(含1年,下同)	5	5
1-2年	7	10
2-3年	15	20
3-4年	30	30
4-5年	50	30
5年以上	100	100

②固定资产预计使用年限变更情况

类别	变更前			变更后		
	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	25	3	3.88	30-40	3	3.23-2.43
机器设备	10	3	9.7	8-12	3	12.13-8.08
运输设备	9	3	10.78	6-12	3	16.17-8.08
电子设备及其他	3-5	3	32.33-19.40	4-10	3	24.25-9.70

(三) 委托方以外的其他报告使用者

根据委托方和评估机构在业务约定书的约定,除委托方外,本报告的其他使用者为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。

三、评估对象和范围

（一）评估对象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。

（二）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（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）。

具体以北京北方华创微电子装备有限公司填报的评估申报表为准。

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。

四、评估价值类型及定义

本次评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的要求，选择资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

“可回收价值”在本报告中定义为被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

“资产组预计未来现金流量的现值”指按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

“市场价值（公允价值）”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。

“处置费用”指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日确定为 2016 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，在业务约定书中进行约定。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估行为依据

北方华创科技集团股份有限公司与北京亚超资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）评估法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、中华人民共和国国务院令(第 378 号)《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 3、国资委产权〔2006〕274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 5、国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》;
- 6、《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);
- 7、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);
- 8、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日修订);
- 9、《中华人民共和国土地管理法》(2005 年 11 月 20 日修订);
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号,经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
- 12、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年第 91 号令;
- 13、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号;
- 14、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

（三）准则依据

- 1、财政部财企(2004)20 号《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》;
- 2、中国资产评估协会中评协(2007)189 号《资产评估准则—评估报告》、《资

产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》及《资产评估价值类型指导意见》;

3、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则—企业价值》;

4、中国资产评估协会(2008)218号《企业国有评估报告指南》、《资产评估准则—无形资产》;

5、中注协会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

6、中评协〔2012〕244号《资产评估准则—利用专家工作》;

7、中评协〔2012〕248号《资产评估职业道德准则—独立性》;

8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);

10、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号,财政部令第76号修订)。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

1、国有土地使用权证;

2、被评估企业提供的其他权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1、评估基准日银行存贷款基准利率;

2、企业提供的以前年度的财务报表;

3、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;

4、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发【2014】26号);

5、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的其他类报价资料和询价资料。

6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

7、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 参考资料及其他

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、北京亚超资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

根据本次评估对象、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产组可回收价值。根据该价值类型的定义需要分别估算被评估资产组在产权持有人现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额，取两者之间较高者作为委估资产组的可回收价值。

对土地使用权的减值准备，采用市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额做为土地使用权的可收回金额。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。

$$\text{公式: } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中:

V——评估宗地价格;

VB——比较实例价格;

A——评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B——评估对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2017年2月12日进驻现场，最终2月27日出具正式评估报告。

本次评估过程介绍如下:

（一）接受委托

委托方正式确定北京亚超资产评估有限公司为本项目的评估机构。我公司与

委托方签订了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

（二）评估计划组织

针对本项目实际情况和资产分布的情况，结合企业资产的特点，撰写了《资产评估工作计划》，并组建评估队伍。

（三）资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。实物资产清查内容主要为核实资产数量、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（四）评定估算

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定各类资产的作价原则，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

（五）汇总、审核

在审核工作结束后，全面汇总评估结果、进行评估结论分析、撰写说明与报告。在报告提交委托方前，公司内核委员会对报告进行最终复核。

（六）提交报告

经汇总、审核后，将报告征求意见稿提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设及限制条件

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，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、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

8、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

9、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

10、我们对价值的估算是根据 2016 年 12 月 31 日被评估单位所在地区货币购买力做出的；

11、假设企业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的；

12、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

4、不考虑通货膨胀因素的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，经采用市场法测算，北京北方华创微电子装备有限公司无形资产土地使用权（土地面积为103,603.70平方米）于2016年12月31日的账面值为26,108,132.52元，可回收价值为186,797,471.10元。

具体情况见评估明细表

十一、特别事项说明

（一）规范性说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、受委托方的委托，本次评估范围仅以被评估单位申报为限。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2016年12月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，该公司对这一基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件，由被评估单位提供，其真实性由被评估单位负责。

6、我们的评估是根据企业的资产申报表进行的，并依据了企业的财务会计政策，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日资产价值的客观公允性承担评估责任。

7、本次评估以被评估单位提供的资料真实、充分为前提。评估人员受条件、时间的限制，所以评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

8、未考虑评估对象可能存在的抵押事项和负有的其他担保责任及可能承担的

费用和税项等对资产价值带来的影响，亦未考虑期后汇率变动对评估值的影响。

9、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

（二）资产勘察受限类

无。

（三）抵押担保及诉讼情况说明

1、本次委估房屋建筑物（房产证号为“X京房权证开字第013001号”）与其所坐落土地使用权（土地使用证号为开有限国用（2006）第53号）一同抵押给中国民生银行股份有限公司总行营业部，抵押期限为2015年9月22日-2018年9月22日。

2、截至评估基准日，企业的诉讼事项具体如下表：

案号	原告	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决涉及金额		审理情况（一审/二审）	执行情况	尚未执行金额	是否已过执行实效
							应付	应收				
（2015）沪仲案字第1112号	北方微电子	一宝科技股份有限公司	上海仲裁委员会	2015年7月20日	3,737,701元	欠款纠纷		尚未涉及	第一次开庭	尚未涉及	尚未涉及	尚未涉及

除上述房屋、土地使用权抵押及诉讼外，未发现北方微电子有其他抵质押、对外担保和影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

（四）其他事项

由于企业名称变更，目前土地证还没有更名。

以上事项提请报告使用者注意，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

（二）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价

决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）本报告书评估结论使用有效期限自2016年12月31日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

（五）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本报告列明的其他报告使用者为本报告书所载明的评估目的而使用，用于其它任何目的均无效；其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方和评估机构书面许可，任何单位和个人不得将本评估报告的全部或部分内容向他人提供或公开，但按法律和相关规定提供给评估管理机构或送交国有资产监督管理部门审查时使用的除外。未经委托方同意，我公司不会向其他任何单位和个人提供或公开。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年2月27日。

谨此报告！

(此页无正文, 为签字盖章页)

评估机构法人代表: 李应峰

注册资产评估师: 罗林华

注册资产评估师: 杜福斌

北京亚超资产评估有限公司

二〇一七年二月二十七日于中国·北京