



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

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

资产评估报告编号：北京亚超评报字[2018]第A012号

共一册第一册

资产评估报告日期：二零一八年二月八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--22006

邮编：100036

电话：(010) 51716863

传真：(010) 51716863

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

资产评估报告书声明	1
评估报告摘要	3
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况	5
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	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件	21
一、与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、委托人和被评估单位法人营业执照；	
三、《不动产权证书》；	
四、委托人和相关当事人的承诺函；	
五、评估机构资格证书；	
六、评估机构法人营业执照副本；	
七、资产评估师资格证书；	
八、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。	

资产评估报告书声明

本评估报告是本公司接受北方华创科技集团股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

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，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2017年12月31日的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：是确定北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权于评估基准日的可收回金额，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-土地使用权于评估基准日的可收回金额。

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：市场价值。

五、评估基准日：2017年12月31日。

六、评估方法：市场比较法。

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-土地使用权采用市场比较法在评估基准日2017年12月31日的市场价值如下：

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2017年12月31日的账面值为2,545.54万元，可回收价值为24,464.43万元。与2015年11月30日为基准日的评估值17,638.53万元相比增加了6,825.90万元，因此，

北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权未发生减值。

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2017年12月31日起，至2018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[2018]第A012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，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的价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2017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、产权持有单位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

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）产权持有单位：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：张劲松

注册资本：24484.76 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

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，根据公司股东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，根据公司股东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，根据公司股东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，根据公司股东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%
北京七星华电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：

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%

公司更名为：北京北方华创微电子装备有限公司

公司性质：有限责任公司

公司法定代表人：张劲松

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。

（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

本次评估目的是确定北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权于评估基准日的可收回金额，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于评估基准日的市场价值。

(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), 账面值为 2,545.54 万元。

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

根据国有资产管理与评估的有关法规, 遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定, 查阅了有关文件及技术资料, 实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上, 根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为: 市场价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的规定, 在符合会计准则计量属性规定的条件时, 会计准则下的市场价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

市场价值的内涵: 市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

根据与委托方的约定, 本项目资产评估的基准日确定为 2017 年 12 月 31 日。

根据公司的计划, 尽量使评估基准日与评估目的所涉及的经济行为实现日接近, 故选择 2017 年 12 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

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）评估经济行为依据

北京七星华创电子股份有限公司（现更名为北方华创科技集团股份有限公司）第五届董事会第十八次会议记录。

（二）评估法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 9、《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》（国办发[2001]102 号）；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权

[2006]274号);

- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》;
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;
- 16、《中华人民共和国土地管理法》(2005年11月20日修订)。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》财政部财资〔2017〕43号;
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号;
- 3、《资产评估准则——评估程序》中评协〔2017〕31号;
- 4、《资产评估准则——评估报告》中评协〔2017〕32号;
- 5、《资产评估准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号;
- 6、《资产评估准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34号;
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号
- 8、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号;
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号;
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号;
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号;
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号;
- 13、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、企业营业执照;
- 2、委托方、被评估单位填报的《评估明细表》;
- 3、土地使用权证等;
- 4、与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、购买原始及其它资料等文件。

(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

国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及我公司评估人员收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法及评估方法选择

根据《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的规定,注册资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则有关计量方法的规定,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(一) 资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值,只要有一项超过了资产的账面价值,就表明资产没有发生减值,不需再估计另一项金额。

(二) 没有确凿证据或者理由表明,资产预计未来现金流量现值显著高于其公允价值减去处置费用后的净额的,可以将资产的公允价值减去处置费用后的净额视为资产的可收回金额。企业持有待售的资产往往属于这种情况,即该资产在

持有期间(处置之前)所产生的现金流量可能很少,其最终取得的未来现金流量往往就是资产的处置净收入,在这种情况下,以资产公允价值减去处置费用后的净额作为其可收回金额是适宜的,因为资产的未来现金流量现值通常不会显著高于其公允价值减去处置费用后的净额。

(三)资产的公允价值减去处置费用后的净额如果无法可靠估计的,应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本次评估中,依据评估目的与持续经营的假设,考虑所评估资产的特点,按以下步骤进行无形资产土地使用权减值测试:

第一步:采用市场法进行评估,以确定资产的公允价值。先判断资产的公允价值减去处置费用后的净额是否低于2015年11月30日为基准日的评估值,如果不低于,则可以认为企业不存在无形资产土地使用权减值,整个测试工作就可以完成。

第二步:如果出现市场法评估结果低于2015年11月30日为基准日的评估值的情况

1、判断与商誉相关的资产组或者资产组组合是否存在减值迹象,若存在,则对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。

2、对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额。

3、若相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,应当就其差额确认减值损失。

(二)评估的具体方法

本次评估采用市场法,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。计算公式如下:

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

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 and 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 1 月 22 日进驻现场, 最终 2 月 8 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

（一）评估特殊性假设与限制条件

- 1、本报告所列示的评估结论仅供委托方为减值测试之评估目的使用，不能用于其他目的；
- 2、基准日2017年12月31日的评估中所采用的会计政策与北京北方华创微电子装备有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 3、假定目前行业的产业政策及现有法律环境未发生重大变化。

（二）一般性假设和限制性条件

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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）；
- 4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理;

6、我们对价值的估算是根据2017年12月31日本地货币购买力做出的;

7、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;

8、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;国家的宏观经济形势不会出现恶化;

9、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

11、不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提假设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推导出不同评估结果的责任。

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2017年12月31日的账面值为2,545.54万元,可回收价值为24,464.43万元。与2015年11月30日为基准日的评估值17,638.53万元相比增加了6,825.90万元,因此,北京北方华创微电子装备有限公司无形资产-土地使用权未发生减值。

评估结论详细情况见评估明细表。

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、受北方华创科技集团股份有限公司的委托，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2017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、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	申请人	被申请人	受理机构	立案时间	涉案总额 (万元)	案由	审理情况	执行情况	备注
(2015)沪仲案字第1112号	北方华创微电子	一宝科技股份有限公司	上海仲裁委员会	2015-7-28	296.46	买卖合同欠款纠纷	仲裁胜诉	尚未涉及	本金 229.14 万元, 违约金 67.32 万元
(2016)京仲案字第2098号	北方华创微电子	迪源光电股份有限公司	北京仲裁委员会	2016-9-1	50.55	买卖合同欠款纠纷	仲裁胜诉	执行中	本金 35.75 万元, 违约金 14.8 万元

除上述房屋、土地使用权抵押及诉讼外, 未发现北方华创微电子有其他抵押、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。

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2017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2018年2月8日。

谨此报告！

(此页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

北京亚超资产评估有限公司

二〇一八年二月八日于中国.北京

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

评估报告附件

北京亚超评报字[2018]第 A012 号

北京亚超资产评估有限公司
二〇一八年二月八日

附件目录

- 1、经济行为文件;
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件;
- 3、委托方和被评估单位承诺函;
- 4、土地使用权证;
- 5、资产评估师承诺函;
- 6、资产评估机构营业执照副本复印件;
- 7、评估机构资格证书复印件;
- 8、资产评估师资质证书复印件。