

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
评估说明

北京亚超评报字[2018]第A012号

共一册第一册

北京亚超资产评估有限公司

二零一八年二月八日

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

评估说明

目录

关于《评估说明》使用范围的声明..... 1

企业关于进行资产评估有关事项的说明..... 2

评估对象与评估范围说明..... 9

资产核实总体情况说明..... 11

评估技术说明..... 14

 土地使用权评估技术说明..... 15

评估结论及其分析..... 26

说明一

关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

北京亚超资产评估有限公司

2018 年 2 月 8 日

说明二

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有单位

(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、评估对象和范围的说明

（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），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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日确定为 2017 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，根据公司的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选择本基准日作为评估基准日。

五、重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明

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（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）。

具体情况见评估明细表。

本次评估清查的时间，由财会人员牵头，会同资产管理人员，按评估机构申报表的内容进行盘点和清查，在评估机构有关人员的指导下，清查核实后填写评估申报表，清查工作和填表工作共计用时 3 天。

通过清查，实物资产和账面值基本相符，在此基础上，北京北方华创微电子装备有限公司在评估申报表上盖了章。

七、资料清单

- 1、企业营业执照
- 2、委托评估资产的评估明细表；
- 3、关于资产的相关财务资料；
- 4、土地使用权证；
- 5、其他有关与资产评估相关的信息资料。

(此页无正文)

委托方: (盖章)

负责人:

日期: 2018 年 月 日

产权持有单位: (盖章)

负责人:

日期: 2018 年 月 日

说明三

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、资产清查核实内容

评估对象为北京北方华创微电子装备有限公司位于北京经济技术开发区文昌大道8号，不动产权证书号为京（2017）开不动产权第0016410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。

评估范围为北京北方华创微电子装备有限公司位于北京经济技术开发区文昌大道8号，不动产权证书号为京（2017）开不动产权第0016410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。

二、实物资产分布情况及特点

列入评估范围的资产位于北京经济技术开发区文昌大道8号，不动产权证书号为京（2017）开不动产权第0016410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。

估价对象四至情况：东至地泽西街，南至西环中路，西至文昌大道，北至地泽南街。

说明四

资产核实总体情况说明

资产核实总体情况说明

一、资产清查的过程与方法

（一）清查组织工作

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门关于国有资产评估相关法律法规和规范化要求，北京亚超资产评估有限公司实施了对委托评估资产的清查核实。基于本次评估资产的特点，以及时间上的总体要求，北京亚超资产评估有限公司制定了资产清查方案，由项目负责人负责总体工作的协调，对评估范围内的资产进行清查核实与现场工作。整个清查过程为2018年1月22日至1月24日，北京亚超资产评估有限公司评估人员对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核实，并做了必要的市场调查和交易价格的比较，以及北京亚超资产评估有限公司认为必要实施的其他资产评估程序。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

先期派遣项目组经理，指导企业相关的财务与资产管理人员按照公司提供的“评估申报明细表”、“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、初步审查被评估单位提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无多报和漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场勘察。

4、补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

对列入评估范围的土地产权进行核查，以做到产权清晰。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对委估土地使用权采用了现场勘察的清查方法。同时对周边的房地产情况进行了考察。

二、影响资产清查的事项

无。

三、资产清查核实结论

通过对委估土地的清查，我们认为委估土地与委托方提供的范围相符。

说明五

评估技术说明

土地使用权评估技术说明

一、土地使用权概况

1、土地登记状况

估价对象位于北京经济技术开发区文昌大道8号,不动产权证书号为京(2017)开不动产权第0016410号;权利人为北京北方华创微电子装备有限公司;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。四至范围东至地泽西街,南至西环中路,西至文昌大道,北至地泽南街。

2、土地权利状况

评估对象土地所有权属国家所有,土地使用权人为北京北方华创微电子装备有限公司,该公司以出让的方式取得评估对象的土地使用权。评估对象已抵押给中国民生银行股份有限公司总行营业部,抵押期限期限2015年9月22日至2018年9月22日。

3、土地利用状况

评估对象宗地已达到“七通一平”(即:通市政道路、自来水、天然气、雨水、污水、电力、信息管线和自然地貌平整)。宗地地上一期工程规划建设主厂房、动力厂房,建筑面积46362.84平方米,截至评估基准日,一期工程已投入使用,二期工程尚未开工建设,二期土地预留。

二、评估依据及资料

(一)国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》;
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 5、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(二)地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

- 1、《北京市房屋土地管理局出让地价评估技术标准》;

2、《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发[2014]26号。

(三)委托方提供的有关资料及评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料

1、评估申报表；

2、《不动产权证书》不动产权证书号为京（2017）开不动产权第0016410号；

3、评估人员通过市场调查收集到的相关资料。

三、评估原则

根据《城镇土地估价规程》的规定和评估对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1、预期收益原则预期收益原则是指土地评估应以评估对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格，从而确定土地价格。

2、替代原则替代原则是指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。在完全的市场竞争中，土地的价格受其它具有相同使用价值的地块、有替代可能的地块之间相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。土地价格遵循替代规律，土地价格水平是由具有相同性质的替代性土地的价格所决定的。

3、最有效利用原则最有效利用原则是指土地评估应以评估对象的最有效利用为前提评估。土地具有用途的多样性，不同的利用方式，能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，所以，土地价格是以其效用最有效发挥为前提的，通过分析地产过去、现在以至将来的最佳利用方式，考虑预期收益和变动原则，确定土地价格。

4、供需原则供需原则是指土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。土地价格是由需求与供给的相互关系决定的，在我国，土地一级市场主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关重要的影响。

5、报酬递增递减原则报酬递增递减原则是指土地评估要考虑在技术条件下一

定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现递增到递减的特点。即土地纯收益在达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。因此，在土地评估时，应考虑土地收益的这一特点。

6、贡献原则贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以对土地收益的贡献大小来决定。按照边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

7、变动原则变动原则是指评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地评估时，必须分析和把握各因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动作出准确预测，而且也要对所采用的地价资料根据变动原则修正到评估期日标准水平，才能准确合理地评估。

四、地价定义

根据本项目的评估目的和待估地产的实际情况，我们对本项评估中的土地使用权价格定义为：

1、土地开发程度：评估对象实际开发程度为宗地红线外达到“七通”(即“通上水、通下水、通路、通热力、通天然气、通电、通讯”，以下同)及场地平整，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”及场地平整。

2、土地用途：待估土地所在宗地批准用途为工业用地，实际用途为工业，评估设定用途为工业用地。

3、评估期日：2017年12月31日

4、土地使用权类型：出让

5、使用年限：待估宗地土地使用权类型为出让，土地使用年限至2056年12月29日，剩余使用年限自评估基准日起为39年。

6、正常市场条件下的出让土地使用权价格。

五、价值方法的选取

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所有者现有管理、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；

六、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。

七、特别说明的事项

1. 土地使用权的评估结果，详见评估明细表。
2. 本次评估对象的土地使用权性质为出让土地使用权。本次评估涉及的评估对象土地面积依据委托方提供的评估对象《不动产权证书》。
3. 此次评估的地价指评估对象开发程度为宗地红线外“七通”，及土地平整。
4. 本次评估结果的有效性，以如下条件为前提：
 - (1)土地用途保持不变

(2)评估目的保持不变

(3)土地使用者未享受特殊的土地利用政策

八、评估案例

(一) 评估对象描述

1、土地位置状况

本次评估范围内共计1宗地,评估对象位于北京经济技术开发区文昌大道8号。

2、土地权利状况

截至评估基准日2017年12月31日,待估宗地土地使用权性质为出让工业用地。

3、建筑物和地上附着物状况

宗地地上一期工程规划建设主厂房、动力厂房,建筑面积46362.84平方米,截至评估基准日,一期工程已投入使用。

(二) 地价影响因素分析

1、一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等,包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多,本报告仅说明对评估对象的地价产生主要影响的一般因素。

1) 地理位置

北京,我国的首都,是全国的政治中心和文化中心,经济上占有重要的地位。其地理坐标,北纬39°08'~40°05',东经115°25'~117°3',海拔43.71米,南北直线距离为170公里,东西直线距离为160公里。城区位于北纬39°6'、东经116°20'交点附近出东南部与天津市接壤外,周围与河北为临。

全市总面积16807.8平方公里,其中山区占9200平方公里,丘陵面积1200平方公里,平原面积占6408平方公里,分别占总面积的54.74%、7.14%、38.12%。

2) 自然条件

A、地形、地貌

北京地处华北大平原西北边缘,是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山,属太行山脉;北部山地统称军都山,属古老的燕

山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔 1000-1500 米。与山交界的山地一般在海拔 100-500 米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成片，海拔平均在 20-60 米之间。

B、气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温 12℃，冬季平均气温-4℃，绝对最低气温-22.8℃，七月平均气温 26℃。无霜期 180-200 天。

北京市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量 640 毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于 7、8 月份。

C、行政区划

全市划分为 18 个区县，其中东城、西城、崇文、宣武、四个区习惯上成为城区；朝阳、海淀、丰台、石景山四个区称近郊区；门头沟、房山区、通州区、和大兴、顺义、怀柔、平谷、密云、昌平、延庆十个区县为远郊区。18 个区县总称为北京市或全市。

3) 社会经济发展状况

2014 年北京全年实现地区生产总值 21330.8 亿元，比上年增长 7.3%。其中，第一产业增加值 159 亿元，下降 0.1%；第二产业增加值 4545.5 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 16626.3 亿元，增长 7.5%。

按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 99995 元（按年平均汇率折合 16278 美元）。三次产业结构由上年的 0.8:21.7:77.5 调整为 0.7:21.4:77.9。

2、区域因素

影响评估对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施状况、相关产业聚集程度、环境条件、区域等级等因素。本报告仅对评估对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

北京经济技术开发区地理位置优越，地处京津高速公路起点处，环渤海经济圈的中心，为国务院批准的“北京城市总体规划”中的重点发展地区。上高速公路驱车一个半小时可达天津新港；西侧 8 公里有开通国际航班的南苑机场；驱车 30 分钟可抵达首都国际机场；北行 15 分钟可达北京火车货运站；沿三环西行 20 分钟是中国最大的火车客运站—北京西客站。开发区与市区联系快速方便，区内的成寿寺路

与市区三环路相连,10分钟即可抵达市区。开发区是连接京、津、塘的交通枢纽,已形成陆路、海路、空路四通八达的交通网络。

区域内市政基础配套设施完善:

供水:由市自来水公司供水,市政管网引入,水压1.8公斤/平方厘米。

排水:实现雨、污分流,污水首先排入开发区污水处理厂,达标后排入凉水河。

供电:开发区共有110KV变电站4座,220KV变电站1座,全区实现10KV电缆双路供电。

通讯:开发区安装程控电话交换机十几万门,通过光缆与市区联网,可提供电话、传真、可视电话、无线通讯和数据传输等多种业务;开发区内有线电视电缆入户。

通热力:开发区内现有热力厂3座,为用户提供蒸汽、采暖、生活用热水及制冷热源等。

通天然气:与城市天然气干管连通,用户压力为0.8公斤/平方米。

通道路:开发区内道路均修至用户用地周边,路网完善。

3、个别因素

影响评估对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件(面积、形状、规划土地用途、土地使用年限、地形地势)等,本报告仅对评估对象产生影响的个别因素进行描述和分析。

A、面积形状

评估对象面积为103,603.70平方米,形状规则。

B、地形地势

评估对象宗地内已经平整,地势平坦。

C、宗地内基础设施

根据实地勘察,评估对象宗地外已达到“七通”(通市政道路、自来水、天然气、雨水、污水、电力、信息管线),宗地内达到“七通一平”,处于已开发建设状态,各项基础设施能满足生产生活需要。

D、宗地自然条件

该宗地自然条件较好,自然灾害条件危害程度较小。

E、土地使用年限

评估对象是工业出让用地，土地使用年限为 50 年，终止日期为 2056 年 12 月 29 日。

F、土地规划限制

评估对象的现用途为工业用地，建筑容积率 0.8~1.5，建筑限高 30 米，宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 5%，建筑面积不超过总建筑面积的 10%。

（三）评估过程

运用市场比较法进行测算地价

①比较实例选择的影响因素分析

通过调查，选择了与评估对象用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例，并对各比较案例的具体情况进行比较。

项目	价格影响因素分析及分值	北京经济技术开发区文昌大道 8 号（委估土地）	北京经济技术开发区西区 X6-1M3 地块工业项目（案例 A）	北京经济技术开发区南区 N31M2 地块（案例 B）	北京经济技术开发区核心区 55M4-2 地块（案例 C）
宗地单价		委估资产	2160.00	2,373.20	2,250.00
剩余年期		39	50	49.77	49.63
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易日期		2017/12/31	2017/12/31	2017/10/9	2017/8/17
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限	按年限系数修正	39	50	49.77	49.63
区域因素	区域繁华度	分繁荣、较繁荣、一般、较差、差 5 个级别，每差一个级别修正幅度为 2%	一般	一般	一般
	道路通达度	主干道、次干道、支路三个等级，以评估对象所临道路指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 2%	主干道，交通便利	主干道，交通较便利	主干道，交通便利
	距区域中心距离	距区域中心距离分为近、较近、较远、远四个等级；每相差一个等级修正±2%	近	较近	较近
	公共配套设施	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心/市场/学校的完备程度，分完备、较完备、一般、较差、差，每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%	一般	一般	一般
	基础设施状况	七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下，每相差一级别，修正幅度为 2%	宗地外七通	宗地外七通	宗地外七通
	环境优劣	自然环境：优○较优○一般○较	较好	较好	较好

	度	劣○劣, 人文环境: 优○较优○一般○较劣○劣(差异修正指标: 每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%)				
	产业聚集度	位于集中工业区或经济技术开发区核心区、经济技术开发区边缘或分散工业区、综合区域、商业/居住聚集区, 差异修正指标: 按照上述方向排列顺序, 级别修正幅度为 4%	核心工业园区	核心工业园区	核心工业园区	核心工业园区
	公交便捷度	用公交线路、站点分布、车流量、及停靠次数来反映。以评估对象临近的公交线路指数为 100, 每增加或减少一条公交线路, 地价向上或向下修正 2%, 不设站点地价往下修正 5%	有公交线路通过, 距离较远	有公交线路通过, 距离较远	有公交线路通过, 距离较远	有公交线路通过, 距离较远
	区域土地利用方向	与区域规划一致, 基本一致, 不一致, 级别修正幅度为 4%	一致	一致	一致	一致
个别因素	宗地面积	依据宗地面积大小划分为: 合适且有利于利用, 较合适且比较有利于利用, 不合适或不利于利用三个等级。以评估对象为 100, 每差一个级别修正幅度为 1%	103603.70 平方米, 面积适中, 有利于利用	23044.50 平方米, 面积适中, 有利于利用	791422.11 平方米, 面积较适中, 比较有利于利用	23308.3 平方米, 面积较适中, 比较有利于利用
	宗地形状	分规则、较规则、不规则(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	规则, 不影响土地利用	较规则	较规则	较规则
	建筑容积率	根据工业用地容积率修正系数比较修正	1.5	2.0	1.5	1.5
	宗地自然条件	地势平坦、地基承载力佳; 地势平坦、地基承载力较好; 地势较平坦、地基承载力一般; 地势较平坦, 地基承载力较差; 地势不平坦, 地基承载力差、沉陷区边缘(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 2%)	地势平坦、地基承载力佳	地势平坦、地基承载力佳	地势平坦、地基承载力佳	地势平坦、地基承载力佳
	土地开发程度	宗地内场地平整, 部分场地平整, 场地不平整(差异修正指标: 每相差一级别, 修正幅度为 3%)	宗地内七通场地平整	宗地内六通场地平整	宗地内七通场地平整	宗地内七通场地平整
	规划条件限制	根据土地实际规划限制条件综合确定修正幅度	无限制	无限制	无限制	无限制
	产权状况	独立产权○共有产权○(差异修正指标: 每一级别修正幅度为 2%)	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权
	临街状况	分不临街、一面临街、两面临街、三面临街、交通管制-单行/双行(差异修正指标: 每 1%)	四面临街	一面临街	三面临街	一面临街

②比较因素修正

项目		委估土地	实例 A	实例 B	实例 C
剩余年期		39	50	49.77	49.63
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	98.58	97.75
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		0.9612	1.0000	0.9994	0.9991
区域因素	区域繁华度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	距区域中心距离	100	99	99	99
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	98	100	98
	宗地形状	100	98	100	98
	建筑容积率	100	100	100	100
	宗地自然条件	100	100	100	100
	土地开发程度	100	97	100	100
	规划条件限制	100	100	100	100
	产权状况	100	100	100	100
	临街状况	100	97	99	97

③比较因素修正系数表

待估宗地及比较实例		实例 A	实例 B	实例 C
宗地单价		2160	2,373.20	2,250.00
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/98.59	100/97.75
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.9612/1	0.9612/0.9994	0.9612/0.9991
区域因素	区域繁华度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	距区域中心距离	100/99	100/99	100/99
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积	100/98	100/100	100/98
	宗地形状	100/98	100/100	100/98
	建筑容积率	100/100	100/100	100/100
	宗地自然条件	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/97	100/100	100/100
	规划条件限制	100/100	100/100	100/100

产权状况	100/100	100/100	100/100
临街状况	100/97	100/99	100/97
因素修正系数	1.0744	0.9953	1.0672
比准地价(元/平方米)	2320.79	2,362.14	2,401.11
最终价格(元/平方米)	2361.35		

④因此以三个比较案例价格的简单算术平均数作为待估宗地单价为 2361.35 元/平方米。

⑤宗地总价 = $2361.35 \times 103,603.70 = 244,644,273.28$ 元

说明六

评估结论及其分析

评估结论及其分析

一、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。

二、评估结论成立的条件

评估结论系根据前述评估原则、依据、前提、方法、程序得出的，仅为本评估目的服务；评估结论系对评估基准日公允价值的反映，只有在上述评估原则、依据、前提存在的条件下成立。评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力的影响。评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

三、评估基准日的期后事项对评估结论的影响

1、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

2、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

四、评估结论的效力、使用范围与有效期

本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。
本评估说明的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。

根据国家现行规定，评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日起计算。
当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。