

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京电子城有限责任公司拟对国电总部 26 号地块
进行搬迁腾退涉及的北京七星华电科技集团
有限责任公司补偿项目

资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 050045 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2023 年 05 月 18 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202300896
合同编号:	国融兴华(2022)050108号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2023]第050045号
报告名称:	北京电子城有限责任公司拟对国电总部26号地块进行搬迁腾退涉及的北京七星华电科技集团有限责任公司补偿项目
评估结论:	126,538,759.61元
评估报告日:	2023年05月18日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	陈俊良 (资产评估师) 会员编号: 11160045 彭程 (资产评估师) 会员编号: 11180118



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月06日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人（补偿方）、被补偿方和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
十四、评估机构和资产评估师签章	22
资产评估报告附件	23

声 明

一、本资产评估报告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。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

五、资产评估师已对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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京电子城有限责任公司拟对国电总部 26 号地块 进行搬迁腾退涉及的北京七星华电科技集团 有限责任公司补偿项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2023]第 050045 号

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京电子城有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京电子城有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对国电总部 26 号地块搬迁腾退所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部损失费用在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：国电总部 26 号地块项目搬迁腾退，为此北京电子城有限责任公司需对北京七星华电科技集团有限责任公司进行补偿。因该房屋的实际使用方为北京七星华电科技集团有限责任公司子公司北京七星飞行电子有限公司，因此需要对北京七星飞行电子有限公司相关搬迁腾退费用进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经北京七星华电科技集团有限责任公司 2022 年第 31 次党委会、第 21 次经理办公会《关于签署朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部 26 号地交接协议议案的决议》审议通过；北京电子城有限责任公司《总经理办公会会议纪要》（2022 26 期）审议通过。

评估对象：北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部搬迁腾退涉及的相关补偿费用的市场价值。

评估范围：评估基准日国电总部 26 号地项目搬迁腾退所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证、停产停业损失及员工工资补偿等相关费用。

评估基准日：2022 年 06 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：采用成本法进行评估。

评估结论：截至评估基准日 2022 年 06 月 30 日，国电总部 26 号地块项目搬迁腾退，所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证、停产停业损失及员工工资补偿等相关费用的评估值为 12,653.88 万元。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	机器设备补偿费用	15.27	310.86	295.59	1,935.76	
2	军工体系认证补偿费用	-	1,501.00	1,501.00		
3	停产停业损失补偿费用	-	6,517.25	6,517.25		
4	员工工资补偿费用	-	4,324.77	4,324.77		
合 计		15.27	12,653.88	12,638.61	82,767.58	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

北京电子城有限责任公司拟对国电总部 26 号地块 进行搬迁腾退涉及的北京七星华电科技集团 有限责任公司补偿项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2023]第 050045 号

北京电子城有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对国电总部 26 号地块项目搬迁腾退，所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部停产停业损失、机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证及员工工资补偿等相关费用在评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人（补偿方）、被补偿方和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及补偿方为北京电子城有限责任公司，被补偿方为北京七星华电科技集团有限责任公司，实际使用人为北京七星飞行电子有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一） 委托人（补偿方）简介公司名称：北京电子城有限责任公司

统一社会信用代码：9111000010114680X4

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室

法定代表人：赵萱

注册资本：11,000 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1994 年 10 月 28 日

营业期限：1994 年 10 月 28 日至长期

主要经营范围：包括在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被补偿方简介

公司名称：北京七星华电科技集团有限责任公司

统一社会信用代码：91110000700224152G

住所：北京市朝阳区酒仙桥东路 1 号

法定代表人：李前

注册资本：96814.95 万元人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1999 年 06 月 10 日

营业期限：1999 年 06 月 10 日至无固定期限

主要经营范围：制造电子材料、元器件、零部件、机电一体化设备、仪器仪表、电子产品、汽车电子产品；电力供应；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；机动车公共停车场服务；研发及销售太阳能光伏产品；系统集成；光伏发电系统工程设计及咨询；项目投资；投资管理；施工总承包、专业承包；合同能源管理；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；电脑图文设计、制作；工艺美术设计；展览会票务代理；销售工艺品、文化用品；绘画培训（不得面向全国招生）；商标代理；设计、制作、代理、发布广告；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；电力供应以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）房屋实际使用方简介

1、注册登记情况

名称：北京七星飞行电子有限公司

统一社会信用代码：91110105717781924H

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 4 号

法定代表人：赵义恒

注册资本：1,100 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1999 年 12 月 06 日

营业期限：1999 年 12 月 06 日至 2059 年 12 月 05 日

经营范围：包括加工磁性材料、变压器、电源设备、电子元器件、电子陶瓷材料、陶瓷电容器、电子工业专用设备、工业窑炉、电子仪器仪表、计算机零部件、通讯终端设备及零部件；道路货物运输；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股东名称及股权结构：

截至评估基准日，北京七星飞行电子有限公司的各股东名称、相应出资及股权比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例（%）	备注
1	北京七星华电科技集团有限责任公司	561	51.00	
2	北京浩洋电器设备原件有限公司	344.2	31.29	
3	韩旭东	18	1.64	
4	李军战	16	1.45	
5	陈福厚	16	1.45	
6	张卫东	10	0.91	
7	张志华	10	0.91	
8	王峰元	10	0.91	
9	王志强	10	0.91	

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例 (%)	备注
10	刘剑中	7	0.64	
11	董文固	7	0.64	
12	孙乃云	5	0.45	
13	张兵	5	0.45	
14	沈洪钧	5	0.45	
15	王雅琴	5	0.45	
16	赵静波	5	0.45	
17	陈建	5	0.45	
18	顾晓欣	5	0.45	
19	李亚钧	4	0.36	
20	郝庆兵	4	0.36	
21	于立明	3	0.27	
22	化运朝	3	0.27	
23	吕海波	3	0.27	
24	张海敏	3	0.27	
25	张秀桓	3	0.27	
26	景峰	3	0.27	
27	王岳辉	3	0.27	
28	王素云	3	0.27	
29	薛晓梅	3	0.27	
30	颜祥峰	3	0.27	
31	袁峰	2.5	0.23	
32	赵丽颖	2.5	0.23	
33	所俊杰	2	0.18	
34	王文琦	2	0.18	
35	白国民	2	0.18	
36	何斯静	1	0.09	
37	李杨	1	0.09	
38	王保强	1	0.09	
39	郑洪梅	1	0.09	
40	钮社乡	1	0.09	
41	陈瑜	1	0.09	
42	杨国庆	0.5	0.045	

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例 (%)	备注
43	何萍	0.3	0.027	
	合计	1,100.00	100	

3、企业历史沿革

北京七星飞行电子有限公司是一家大型综合类电子产品制造企业。其前身国营第七九八厂，是国家“一五”期间引进的重点项目之一，是我国最早且最具规模的磁性材料和陶瓷材料科研生产基地。2002 年企业改制为国有控股的有限责任公司，成为北京七星华电科技集团有限责任公司下属子公司。

公司目前拥有电感器变压器、独石电容器、高压陶瓷电容器、金属磁性元件、软磁铁氧体磁性元件 5 条国军标生产线。主要产品包括电感器变压器、金属磁粉心、软磁铁氧体磁芯、独石电容器、板式阵列电容器、陶瓷电容器、电子陶瓷材料等七大系列，广泛应用于国家重点工程，主要为航空、航天、船舶、兵器和民用投资类、消费类整机配套。

4、2020 年 11 月至 2021 年 10 月七星飞行磁材事业部利润审核情况（使用方 2021 年 11 月启动搬迁工作）

金额单位：人民币元

项 目	行次	2020 年 11 月至 2021 年 10 月金额
一、营业总收入	1	157,655,073.29
其中：主营业务收入	2	157,655,073.29
其他业务收入	3	
减：营业总成本	4	68,825,308.77
其中：主营业务成本	5	68,825,308.77
其他业务支出	6	
营业税金及附加	7	1,961,848.07
销售费用	8	16,526,958.06
管理费用	9	10,544,186.84
财务费用（收益以“-”号填列）	10	-32,138.72
资产减值损失	11	1,003,684.10
加：资产处置收益（净损失以“-”号填列）	12	
投资收益（损失以“-”号填列）	13	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14	

项 目	行次	2020 年 11 月至 2021 年 10 月金额
其他收益（损失以“-”号填列）	15	11,682,706.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16	70,507,932.74
加：营业外收入	17	217,470.09
减：营业外支出	18	
其中：非流动资产处置损失	19	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20	70,725,402.83
减：所得税费用	21	5,552,923.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	22	65,172,479.61

（四）项目背景

北京电子城有限责任公司（以下简称电子城有限）自 2002 年起开始对北京市朝阳区酒仙桥万红里区域所在地块进行征地开发，并与相关单位签署了相关协议，就拆迁改造进行约定。协议签署后，万红里拆迁改造采用随期拆迁方式，其涉及的 3#地、4#地、5#地均已按照开发计划完成拆迁改造，涉及的 26#地属于开发计划最后一期。

电子城有限按计划进行上述项目的分期开发，2012 年 7 月 3#地竣工；2018 年 3 月 4#地竣工；2019 年 7 月 5#地竣工。2019 年 2 月，电子城有限取得目标地块的《建设工程规划许可证》。在其取得《建设工程规划许可证》后，电子城有限与七星集团全面协商目标地块的搬迁腾退工作，以期尽快推进目标地块的开发，释放资产价值。

（五）委托人（补偿方）、被补偿方以及房屋实际使用方关系

北京电子城有限责任公司为委托人和补偿方；北京七星华电科技集团有限责任公司为被补偿方；北京七星华电科技集团有限责任公司子公司北京七星飞行电子有限公司为房屋实际使用方。

（六）其他评估报告使用者

根据委托人和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除委托人外，本次评估报告的其他报告使用者为国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、 评估目的

国电总部 26 号地块拟进行搬迁腾退，为此北京电子城有限责任公司需对北京国融兴华资产评估有限责任公司

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

电话：010-51667811

传真：82253743

9

京七星华电科技集团有限责任公司进行补偿。因该房屋的实际使用方为北京七星华电科技集团有限责任公司子公司北京七星飞行电子有限公司，因此需要对北京七星飞行电子有限公司相关搬迁腾退费用进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经北京七星华电科技集团有限责任公司 2022 年第 31 次党委会、第 21 次经理办公会《关于签署朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部 26 号地交接协议议案的决议》审议通过；北京电子城有限责任公司《总经理办公会会议纪要》（2022 26 期）审议通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部搬迁腾退涉及的相关补偿费用的市场价值。

（二）评估范围

评估基准日国电总部 26 号地块项目搬迁腾退所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部停产停业损失、机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证及员工工资补偿等相关费用。

评估人员现场调查工作期间，房屋实际使用方北京七星飞行电子有限公司为正常经营状态，磁性材料事业部相关设备、基础配套设施均为在用状态。

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。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。
本次评估未引用其他报告。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 06 月 30 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人方确定评估基准日。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1、北京七星华电科技集团有限责任公司《关于签署朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部 26 号地交接协议议案的决议》；

2、北京电子城有限责任公司《总经理办公会会议纪要》（2022 26 期）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号)；

4、《中华人民共和国企业所得税法》2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议修订)；

5、《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)；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

7、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

10、《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)；

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；

12、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改

<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

13、《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 65 号);

14、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);

15、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

16、财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

17、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

18、北京市国资委市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见;

19、北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发〔2008〕5 号);

20、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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)。

(四) 权属依据

1、合同、发票等相关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
- 2、《关于执行人民币贷款市场报价利率 (LPR) 的通告》(2019 年 09 月 30 日);
- 3、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);
- 4、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》(京建法〔2011〕18 号);
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《军工电子元器件质量认证工作程序和要求》(2015 年 5 月);
- 2、《航天器用磁性元件技术状态更改内容与验证试验要求》;
- 3、北京电子城有限责任公司和北京七星飞行电子有限公司共同确认的《评估范围确认书》;
- 4、房屋实际使用方提供的资产清单、评估申报表。

七、 评估方法

（一）机器设备补偿费用（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）

对于无法恢复使用的机器设备本次采用成本法评估。

成本法计算公式：评估价值=重置全价×成新率

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

同时，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）以及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策

的公告》等文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税-安装工程可抵扣的增值税-基础工程可抵扣的增值税-前期及其他费用中可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税

对于可移动设备搬运费，评估人员根据实际合同金额进行确认。

1、重置全价的确定

1) 设备购置价

对于大型设备的价格，通过向设备生产厂家询价，参考近期的同类设备订货采购合同，综合考虑确定含税价格；对于通用设备的价格，根据近期同类设备市场价格，查询机器设备报价手册等有关资料综合考虑确定含税价格。

2) 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取；若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

3) 安装调试费

根据卖方报价条件，若报价中含安装调试费，则不再计取；若报价中不含安装调试费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定；没有预决算资料的，根据企业实际的安装调试费支出，并参考相同用途类似设备安装调试费率水平，经综合测算以后合理确定。

4) 前期及其它费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，各项费

用的计算按照工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期及其它费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×前期及其他费用费率

5) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×评估基准日贷款市场报价利率(LPR)×1/2

6) 设备购置价中可抵扣的增值税

根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)及“财税[2016]36 号、财税[2018]32 号和国家税务总局公告 2019 年第 14 号”文件规定,符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费和前期及其它费用按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+基础费/1.09×9%+安装调试费/1.09×9%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%

2、成新率的确定

对于设备的成新率,采用年限法与现场勘察法,分别测算理论成新率和勘察成新率,并按 50%, 50%比例加权求和确定其成新率,即

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘察成新率×50%

3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

(二) 军工体系认证补偿费用

军工体系认证费用依据认证委秘书处发布的《军工电子元器件质量认证工作程序和要求》、航天五院宇航物资保障事业部元器件工程试验中心发布的《航天器用磁性元件技术状态更改内容与验证试验要求》的规定及报价单确认。

（三）停产停业损失补偿费用

北京七星飞行电子有限公司于 2021 年 11 月正式启动搬迁工作，设备及物料搬运、设备安装调试用时约 12 个月（2021 年 11 月至 2022 年 10 月）。由于军工企业特殊性，需要设备安装调试完成后，才能够小批量生产产品，在此基础上提起军工认证测试申请，军工认证时间在 7-12 个月。因此，北京七星飞行电子有限公司停产停业时间远超 12 个月，故停产停业损失金额依据北京七星飞行电子有限公司 2020 年 11 月至 2021 年 10 月经审计后的财务数据为基础确认。同时，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》，补偿标准不超过 1 年。我们根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于北京七星飞行电子有限公司之磁材事业部 2020 年 11 月至 2021 年 10 月利润专项审计报告》（中审亚太咨字（2023）000366 号）审计的净利润结合实际停产时间，以 12 个月为停产停业补偿期限确认评估值。

（四）员工工资补偿费用

员工工资补偿依据 2020 年 11 月至 2021 年 10 月工资费用标准平均确定。工资费用包括生产及销售人员的工资、社保、住房公积金及企业年金。

根据月平均员工数量，结合实际停产时间，以停产停业补偿期限 12 个月计算员工工资补偿费用。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的补偿项目实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的补偿项目进行了必要的清查核实，对房屋实际

使用方的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导房屋实际使用方填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导房屋实际使用方的财务与生产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“补偿项目评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的补偿项目进行细致准确地填报，同时收集准备补偿项目的产权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等。

2、初步审查和完善房屋实际使用方填报的补偿项目评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体补偿项目的详细状况，然后仔细审查各类“补偿项目评估明细表”，检查有无填项不全、错填、补偿项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“补偿项目评估明细表”有无漏项等，同时反馈给房屋实际使用方对“补偿项目评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据委托人及房屋实际使用方提供的补偿项目评估明细表、补偿项目报价单等，组织评估人员根据需补偿项目情况，进行现场核实。

4、补充、修改和完善补偿项目评估明细表

评估人员根据核查结果，并和房屋实际使用方相关人员充分沟通，进一步完善“补偿项目评估明细表”，以做到：表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各项补偿项目的权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类补偿项目的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类补偿项目评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

交易假设，即假定所有待评估补偿项目已经处在交易的过程中，评估师根据待评估补偿项目的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是评估得以进行的一个最基本的前提假设；

（二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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；

2、假设和实际使用方相关的利率、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；

3、假设评估基准日后实际使用方的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对实际使用方造成重大不利影响。

（一）特殊假设

1、假设评估基准日后实际使用方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、假设评估基准日后实际使用方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、假设委托人及实际使用方所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

5、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

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，签名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

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京电子城有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对国电总部 26 号地块项目搬迁腾退，所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部停产停业损失、机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证及员工工资补偿等相关费用，在评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，截至评估基准日 2022 年 06 月 30 日，国电总部 26 号地块项目搬迁腾退，所涉及的北京七星飞行电子有限公司磁性材料事业部停产停业损失、机器设备（含无法恢复使用的机器设备及可移动设备搬运费）、军工体系认证及员工工资补偿等相关费用的评估值为 12,653.88 万元。评估结果如下表所示：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	机器设备补偿费用	15.27	310.86	295.59	1,935.76	
2	军工体系认证补偿费用	-	1,501.00	1,501.00		
3	停产停业损失补偿费用	-	6,517.25	6,517.25		

4	员工工资补偿费用	-	4,324.77	4,324.77		
合 计		15.27	12,653.88	12,638.61	82,767.58	

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人（补偿方）、被补偿方及实际使用方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估是在房屋实际使用方申报数据的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述情况。

（四）本次评估范围，是由委托方及房屋实际使用方共同确认的。

（五）本次评估涉及的停产停业损失，由于房屋实际使用方于 2021 年 11 月正式启动整体搬迁工作，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》，根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于北京七星飞行电子有限公司之磁材事业部 2020 年 11 月至 2021 年 10 月利润专项审计报告》（中审亚太咨字（2023）000366 号）审计的净利润结合实际停产时间，以 12 个月为停产停业补偿期限确认评估值。

（六）本次评估涉及的员工工资补偿，员工工资补偿依据 2020 年 11 月至 2021 年 10 月工资费用标准，以停产停业补偿期限 12 个月计算员工工资补偿费用。

（七）本次评估未考虑评估对象及涉及补偿项目欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对评估价值的影响。

（八）评估人员现场调查工作期间，房屋实际使用方北京七星飞行电子有限公司
北京国融兴华资产评估有限责任公司
地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

电话：010-51667811

传真：82253743 20

公司正常经营。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2023 年 05 月 18 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

