

**广东宝利来投资股份有限公司拟收购  
北京新联铁科技股份有限公司股权项目  
评估报告**

中企华评报字(2014)第 1225 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年八月二十一日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 ....	4
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	21
九、 评估假设 .....	24
十、 评估结论 .....	25
十一、 特别事项说明 .....	26
十二、 评估报告使用限制说明 .....	28
十三、 评估报告日 .....	29
评估报告附件 .....	30

## 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、负债清单由委托方、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

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受广东宝利来投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京新联铁科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**广东宝利来投资股份有限公司拟收购北京新联铁科技股份有限公司 100% 股权，需对该经济行为涉及到的北京新联铁科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

**评估对象：**北京新联铁科技股份有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

**评估基准日：**2014 年 6 月 30 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论：**本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京新联铁科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 68,167.06 万元，总负债账面价值为 29,891.83 万元，净资产账面价值为 38,275.23 万元，评估价值为 184,374.05 万元，增值额为 146,098.82 万元，增值率为 381.71%。

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限自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

## 广东宝利来投资股份有限公司拟收购 北京新联铁科技股份有限公司股权项目

### 评估报告正文

广东宝利来投资股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东宝利来投资股份有限公司拟收购北京新联铁科技股份有限公司股权项目所涉及的北京新联铁科技股份有限公司股东全部权益在2014年6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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为广东宝利来投资股份有限公司，被评估单位为北京新联铁科技股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括行业监管部门。

##### (一) 委托方简介

企业名称：广东宝利来投资股份有限公司(简称：“宝利来公司”)

法定住所：广东省深圳市南山区东滨路 4287 号管理楼二楼

经营场所：广东省深圳市南山区东滨路 4287 号管理楼二楼

法定代表人：周瑞堂

注册资本：人民币 3.04 亿

企业性质：股份有限公司

股票代码：000008

主要经营范围：开发生产加工基地、首期生产经营禽畜、仓储、国内商业、进出口业务、电子通讯、数码科技、计算机网络、生物工程产品的技术开发及销售；投资兴办实业；物业管理。

截止 2014 年 6 月 30 日，委托方十大股东情况如下：

股东名称	持股数(万股)	占总股本比(%)	股份性质
深圳市宝安宝利来实业有限公司	3,409.80	11.23	无限售 A 股
	15,629.52	51.48	限售 A 股

深圳市财富实业有限公司	625.88	2.06	无限售 A 股
深圳市福万田投资有限公司	248.89	0.82	无限售 A 股
黄惠琴	201.27	0.66	无限售 A 股
福建亿力集团有限公司	195.73	0.64	无限售 A 股
蔡耀平	161.49	0.53	无限售 A 股
李建鸿	151.01	0.50	无限售 A 股
许汉辉	105.49	0.35	无限售 A 股
宋明双	92.54	0.30	无限售 A 股
秦焕就	85.70	0.28	无限售 A 股

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简介

企业名称：北京新联铁科技股份有限公司(简称：“新联铁公司”)

法定住所：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 2 号楼 3 层 2-305-18

经营场所：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 2 号楼 3 层 2-305-18

法定代表人：王志全

注册资本：8307.894 万元

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

主要经营范围：技术开发、技术转让、技术投资、技术服务；销售开发后的产品、化工产品(不含危险化学品及一类易制毒化学品)、计算机、软件及辅助设备、金属制品、电子产品、机械设备、建筑材料；机械设备安装；计算机系统服务；物业管理；货物进出口；代理进出口；技术进出口；专业承包。(未取得行政许可的项目除外)。

### 2. 公司股权结构及变更情况

北京新联铁科技股份有限公司前身为北京新联铁科贸有限公司，系于 1997 年 4 月 3 日经北京市工商行政管理局批准，由王志全、孙海涛共同出资组建的有限责任公司。公司设立时注册资本为 50 万元，其中：王志全出资 30.00 万元，占注册资本的 60.00%；孙海涛出资 20.00 万元，占注册资本的 40.00%。上述出资于 1997 年 3 月 10 日经北京同仁会计师事务所 97 京同内二验字 1560 号《验资报告》验证。

2007 年 7 月 6 日经北京新联铁科贸有限公司股东会决定，变更名称为北京新联铁科技发展有限公司，并在北京市工商行政管理局海淀分局办理了工商变更登记。

2011年12月13日,经北京新联铁科技发展有限公司股东会决议通过,公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司,更名为“北京新联铁科技股份有限公司”。

经过一系列股权变更及增资后,截至评估基准日,北京新联铁科技股份有限公司股权结构如下:

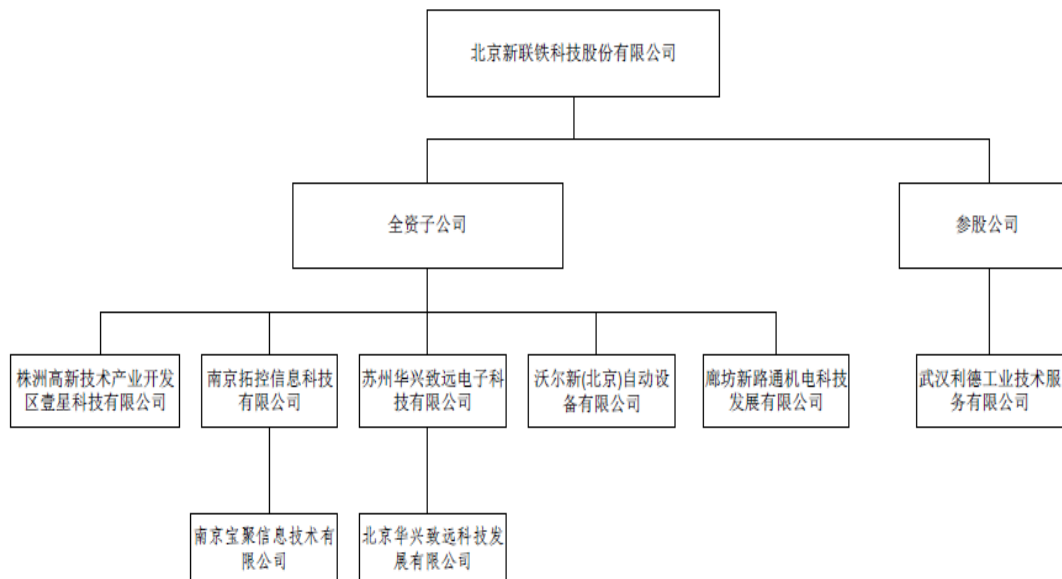
股东名称	金额	股份	比例 (%)
王志全	27,362,729.00	27,362,729.00	32.9358
王新宇	9,183,764.00	9,183,764.00	11.0542
李颀	5,994,176.00	5,994,176.00	7.2150
上海豪石九鼎股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,255,408.00	4,255,408.00	5.1221
天津古九鼎股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3,431,780.00	3,431,780.00	4.1307
谢成昆	3,341,800.00	3,341,800.00	4.0224
厦门鸿泰九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	3,157,238.00	3,157,238.00	3.8003
苏州凯风万盛创业投资合伙企业(有限合伙)	2,675,142.00	2,675,142.00	3.2200
九江富祥九鼎投资中心(有限合伙)	2,196,340.00	2,196,340.00	2.6437
石峥映	2,096,250.00	2,096,250.00	2.5232
苏州天葑湛卢九鼎投资中心(有限合伙)	2,059,068.00	2,059,068.00	2.4784
苏州天鑫湛卢九鼎投资中心(有限合伙)	2,059,068.00	2,059,068.00	2.4784
袁宁	1,836,103.00	1,836,103.00	2.2101
苏州国润瑞祺创业投资企业(有限合伙)	1,830,283.00	1,830,283.00	2.2031
成都晟唐银科创业投资企业(有限合伙)	1,528,652.00	1,528,652.00	1.8400
上海雍创顺融投资中心(有限合伙)	1,202,858.00	1,202,858.00	1.4478
王利群	915,142.00	915,142.00	1.1015
李骏	786,167.00	786,167.00	0.9463
梅劲松	645,000.00	645,000.00	0.7764
霍尔果斯凯风进取创业投资有限公司 (原:苏州凯风进取创业投资有限公司)	573,244.00	573,244.00	0.6900
王钦	549,085.00	549,085.00	0.6609
宋野	493,640.00	493,640.00	0.5942
郑煜	493,640.00	493,640.00	0.5942
程君伟	451,500.00	451,500.00	0.5435
李勇	443,843.00	443,843.00	0.5342
李晓棠	370,632.00	370,632.00	0.4461
王宇	359,192.00	359,192.00	0.4324
许皓	334,946.00	334,946.00	0.4032
北京交通大学教育基金会	274,510.00	274,510.00	0.3304
梁彦辉	187,754.00	187,754.00	0.2260
谭鹰	137,271.00	137,271.00	0.1652
王春平	137,271.00	137,271.00	0.1652
黄雪峰	137,271.00	137,271.00	0.1652
戴德刚	137,271.00	137,271.00	0.1652
姜华	137,271.00	137,271.00	0.1652
陈红璞	91,514.00	91,514.00	0.1102
夏益	86,000.00	86,000.00	0.1035
刘厚军	80,000.00	80,000.00	0.0963
田林林	80,000.00	80,000.00	0.0963
谢捷如	69,875.00	69,875.00	0.0841
王迎宽	68,636.00	68,636.00	0.0826

广东宝利来投资股份有限公司拟收购北京新联铁科技股份有限公司股权项目评估报告

股东名称	金额	股份	比例 (%)
李增旺	68,636.00	68,636.00	0.0826
周展斌	68,200.00	68,200.00	0.0821
周慧	53,750.00	53,750.00	0.0647
孙志林	53,750.00	53,750.00	0.0647
郭其昌	53,750.00	53,750.00	0.0647
杨己葱	45,757.00	45,757.00	0.0551
邓家俊	45,757.00	45,757.00	0.0551
张念勇	45,757.00	45,757.00	0.0551
黄明全	37,625.00	37,625.00	0.0453
张鸫英	22,879.00	22,879.00	0.0275
杜建华	18,303.00	18,303.00	0.0220
张春才	18,303.00	18,303.00	0.0220
薛奋祥	18,303.00	18,303.00	0.0220
左小桂	13,727.00	13,727.00	0.0165
侯小婧	13,727.00	13,727.00	0.0165
崔旭斌	13,727.00	13,727.00	0.0165
饶昌勇	13,727.00	13,727.00	0.0165
孙丹	9,151.00	9,151.00	0.0110
任光辉	9,151.00	9,151.00	0.0110
丁玉娥	9,151.00	9,151.00	0.0110
张子宝	9,151.00	9,151.00	0.0110
孙洪勇	9,151.00	9,151.00	0.0110
徐罡	9,151.00	9,151.00	0.0110
张旭亮	9,151.00	9,151.00	0.0110
王培荣	9,151.00	9,151.00	0.0110
绳浩	6,864.00	6,864.00	0.0083
刘振楠	6,864.00	6,864.00	0.0083
杨金才	6,864.00	6,864.00	0.0083
单继光	6,864.00	6,864.00	0.0083
杨宏涛	6,864.00	6,864.00	0.0083
魏春华	6,864.00	6,864.00	0.0083
栾鑫厚	6,864.00	6,864.00	0.0083
焦永利	6,864.00	6,864.00	0.0083
王建民	6,864.00	6,864.00	0.0083
吴国强	6,864.00	6,864.00	0.0083
卜运强	6,864.00	6,864.00	0.0083
姜汉超	6,864.00	6,864.00	0.0083
吴涛	6,864.00	6,864.00	0.0083
林岩	6,864.00	6,864.00	0.0083
王丽超	6,864.00	6,864.00	0.0083
史全柱	6,864.00	6,864.00	0.0083
张宝存	4,576.00	4,576.00	0.0055
李志民	4,576.00	4,576.00	0.0055
丁志云	4,576.00	4,576.00	0.0055
杜红	4,576.00	4,576.00	0.0055
王旭东	4,576.00	4,576.00	0.0055
籍众慧	4,576.00	4,576.00	0.0055
李晓伟	4,576.00	4,576.00	0.0055
张友良	4,576.00	4,576.00	0.0055
韩珍宝	2,288.00	2,288.00	0.0028

股东名称	金额	股份	比例 (%)
合计	83,078,940.00	83,078,940.00	100.0000

### 3.公司产权和经营管理结构



### 4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年一期(母公司)财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.06.30
流动资产	36,568.86	42,961.81	43,486.38	40,384.56
非流动资产				
其中:长期股权投资	1,480.00	12,432.49	12,932.49	24,053.44
投资性房地产				
固定资产	2,953.57	3,480.20	3,531.17	3,431.02
在建工程				
油气资产				
无形资产	2.64	1.58	10.11	7.94
其他非流动资产	158.93	226.32	303.64	290.11
资产总计	41,164.01	59,102.40	60,263.78	68,167.06
流动负债	32,143.25	39,227.89	32,761.03	29,424.83
非流动负债	315.00	317.00	467.00	467.00
负债总计	32,458.25	39,544.89	33,228.03	29,891.83
净资产	8,705.76	19,557.51	27,035.74	38,275.23

被评估单位近三年一期(母公司)经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-6月
一、营业收入	22,273.68	23,777.67	42,412.00	7,638.89
减:营业成本	13,375.01	13,004.68	25,498.79	3,293.77
主营业务税金及附加	269.37	210.27	329.08	19.60
营业费用	1,038.34	1,166.26	1,632.74	1,188.34

项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-6月
管理费用	3,144.34	4,258.71	5,518.08	2,792.60
财务费用	789.16	435.56	602.91	278.17
减:资产减值损失	178.94	274.60	540.03	-76.87
加:公允价值变动净收益				
投资收益				
其他				
二、营业利润	3,478.50	4,427.60	8,290.36	143.28
加:营业外收入	62.85	209.19	648.31	28.08
减:营业外支出	30.00	10.00	95.88	120.00
三、利润总额	3,511.35	4,626.79	8,842.80	51.36
减:所得税费用	747.91	772.23	1,502.12	20.23
四、净利润	2,763.44	3,854.56	7,340.68	31.12

被评估单位近三年一期(合并)的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31	2014.06.30
流动资产	50,193.24	59,495.33	61,669.87	63,803.37
非流动资产				
其中:长期股权投资		270.00	270.00	270.00
投资性房地产				
固定资产	3,152.48	4,199.81	5,459.09	5,556.30
在建工程		1.73	522.94	1,412.99
油气资产				
无形资产	12.18	4,736.60	4,352.95	5,212.44
其他非流动资产	288.62	2,138.95	2,311.67	8,876.25
资产总计	53,646.52	70,842.44	74,586.52	85,131.35
流动负债	40,999.09	44,652.79	36,207.85	34,630.09
非流动负债	360.00	441.00	1,170.58	1,518.73
负债总计	41,359.09	45,093.79	37,378.43	36,148.82
净资产	12,287.42	25,748.65	37,208.10	48,982.53

被评估单位近三年一期(合并)的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-6月
一、营业收入	31,434.82	35,375.34	55,613.78	11,683.30
减:营业成本	17,511.43	18,149.40	30,406.54	4,561.26
主营业务税金及附加	473.62	376.98	537.30	62.81
营业费用	1,493.69	1,662.33	2,271.93	1,701.84
管理费用	4,771.29	6,884.69	8,329.63	4,321.86
财务费用	981.50	534.20	739.88	389.31
减:资产减值损失	281.36	641.00	695.17	137.79
加:公允价值变动净收益				
投资收益			1.50	
其他				
二、营业利润	5,921.92	7,126.73	12,634.84	508.43
加:营业外收入	62.85	325.32	865.77	155.21
减:营业外支出	32.03	10.14	95.88	123.02
三、利润总额	5,952.74	7,441.91	13,404.73	540.61

项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-6月
减：所得税费用	1,132.36	1,151.77	2,261.11	109.00
四、净利润	4,820.39	6,290.14	11,143.62	431.62

被评估单位评估基准日、2013年度、2012年度、2011年度的会计报表业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

### 5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方为此次股权收购的收购方，被评估单位为被收购方。

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

广东宝利来投资股份有限公司拟收购北京新联铁科技股份有限公司100%股权，需对该经济行为涉及到的北京新联铁科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是北京新联铁科技股份有限公司的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产和其他非流动资产等，总资产账面价值为 68,167.06 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 29,891.83 万元；净资产账面价值 38,275.23 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

被评估单位将取得的专利及计算机软件著作权作为账外资产进行了申报，纳入本次评估范围。

#### 四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

广东宝利来投资股份有限公司第十一届董事会第六次会议决议。

##### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
5. 《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);
6. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
7. 《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);
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

10.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

11.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (三)评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

5.《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);

6.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);

7.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

8.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

9.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

10.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

11.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

12.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

13.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

14.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

15.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

16.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);

17.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

### (四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证;

3.专利证书;

4.著作权(版权)相关权属证明;

5.机动车行驶证;

6.有关产权转让合同;

7.其他有关产权证明。

### (五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
10. 《机电产品报价手册》(2014 年);
11. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号);
12. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
13. 企业提供的相关工程预决算资料;
14. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
15. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
16. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
17. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
18. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
19. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
21. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

### 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对北京新联铁科技股份有限公司的收益分析，该公司目前运行正常，发展前景良好，相关收益的历史数据能够获取，未来收益能够进行合理预测，适宜采用收益法进行评估。

北京新联铁科技股份有限公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

通过上述分析，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

### (一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

#### 1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+未合并子公司投资

#### (1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

$F_n$ ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第*i*年；

$g$ ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta + r_c$$

其中:  $r_f$ : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta$ : 权益的系统风险系数;

$r_c$ : 企业特定风险调整系数。

## (2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

## (3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指在企业盈利预测及营运资金变动分析中未考虑的资产、负债。

## (4) 未合并子公司投资

对控股子公司进行整体价值评估, 对非控股企业以评估基准日账面净资产乘以被评估单位持股比例确定评估值。

## 2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## (二) 资产基础法

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括, 货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货以及其他流动资产。

(1) 货币资金, 包括现金和银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算

评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)外购原材料，由于库存原材料均为企业近期购买，较评估基准日价格变动不大，故本次对原材料的评估以经审计后的账面值确认评估值。

(5)在成品和发出商品，评估人员仔细了解其成本核算程序和结转方法，分析其计算依据、计算过程的合理性和准确性。由于企业产品在不同铁路项目中的设备构成不同且在现场调试中经常会出现增减模块等影响收入及成本的情况，完工百分比无法准确判断，因此本次评估通过评估基准日账面成本考虑一定的毛利同时扣除销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

## 2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对全资子公司和参股公司的投资。

对于全资的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

对于其他参股的长期投资，在判断资产价值没有大的变动条件下，按基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

## 3. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

### (1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### 1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

同时，根据“财税〔2008〕170号”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，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

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

#### ①购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### 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。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定，运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不在重复计提

#### ③安装工程费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装工程费计算公式如下：

安装工程费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装工程费则不在重复计提

#### ④设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{购置价} \times 10\% / (1 + 17\%) + \text{牌照费}$$

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第二十五条规定：“纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。”不是征消费税的车辆，有抵扣凭证可以抵扣进项税额。

## 2) 综合成新率的确定

①对于电子设备、办公家具等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

②对于车辆，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率(有强制报废年限)} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

## 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 4. 房屋建构筑物

由于本次评估范围内的资产均为外购商品房及车位，因此评估方法采用市场法。

市场法：即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式：

待估房地产价格=参照物交易价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

#### 5. 无形资产-专利及软件著作权

依据无形资产评估评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，技术研发开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此对于与研制成本基本无关的技术，一般不选取成本法评估。

另外，由于专利权或专有技术的独占性，以及技术转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次从收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用专利权及专有技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该技术在未来年期收益中的贡献率，计算专有技术的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估技术的评估值

Rt：第 t 年技术产品当期年收益额

t：计算的年次

k：技术在收益中的分成率

i：折现率

n：技术产品经济收益期

## 6. 无形资产-其他

评估人员首先了解各项软件取得方式，查验了相关购置合同及发票等，了解软件原始构成情况，其次了解软件的使用情况及服务范围，开发商对软件的升级、维护情况。对于市场上较为常见的软件如加密软件、办公软件采用市场询价方式：企业已进行升级维护的软件以最新版本市场价格确定评估值，对应升级但企业未做升级的软件，本次以基准日最新版本市场价格扣除购置日至评估基准日期间升级维护费用作为评估值。

## 7. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，非流动负债主要为专项应付款，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年7月8日至2014年8月21日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2014年7月8日，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

#### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人員进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

## (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## (三) 现场调查

评估人员于 2014 年 7 月 8 日至 2014 年 8 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1. 资产核实

#### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资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“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产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)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

#### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

#### (4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、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房屋、车辆等资产的产权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。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

### (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，从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

## 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

- 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.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### (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的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务仍将保持目前的市场竞争优势。
- 4.假设被评估单位现有业务订单能如期实现，评估基准日后业务规模随行业发展稳步增长，主营业务、产品结构以及销售策略和成本控制等不会与预测发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及市场环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的影响。

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

### (一) 收益法评估结果

北京新联铁科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 68,167.06 万元，总负债账面价值为 29,891.83 万元，净资产账面价值为 38,275.23 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 184,374.05 万元，增值额为 146,098.82 万元，增值率为 381.71%。

### (二) 资产基础法评估结果

北京新联铁科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 68,167.06 万元，评估价值为 161,164.66 万元，增值额为 92,997.60 万元，增值率为 136.43%；总负债账面价值为 29,891.83 万元，评估价值为 29,494.15 万元，减值 397.68 万元，减值率 1.33%；净资产账面价值为 38,275.23 万元，净资产评估价值为 131,670.51 万元，增值额为 93,395.28 万元，增值率为 244.01%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	40,384.56	44,757.64	4,373.08	10.83
非流动资产	2	27,782.50	116,407.02	88,624.52	318.99
其中：长期股权投资	3	24,053.44	107,461.71	83,408.27	346.76
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	3,431.02	7,006.54	3,575.52	104.21
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	7.94	1,648.66	1,640.73	20,675.66
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他非流动资产	10	290.11	290.11	-	-
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>68,167.06</b>	<b>161,164.66</b>	<b>92,997.60</b>	<b>136.43</b>
流动负债	12	29,424.83	29,424.10	-0.73	-0.002
非流动负债	13	467.00	70.05	-396.95	-85.00
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>29,891.83</b>	<b>29,494.15</b>	<b>-397.68</b>	<b>-1.33</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>38,275.23</b>	<b>131,670.51</b>	<b>93,395.28</b>	<b>244.01</b>

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 184,374.05 万元，资产基础法评

估后的股东全部权益价值为 131,670.51 万元，两者相差 52,703.54 万元，差异率为 40%。

差异原因主要为两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法评估结果中对于被评估企业可确指无形资产难以逐项辨认评估作价，也未包括不可确指的商誉。资产基础法结果仅能反映北京新联铁科技股份有限公司评估基准日时点的静态价值，对于被评估企业未来预期的增长则无法在其评估结果中合理体现，资产基础法不能够很好的体现企业整体价值。

北京新联铁科技股份有限公司在轨道交通机车车辆、工务、供电、站场调度的运营维护领域，建立了从安全检测到维修维护、系统集成及信息数据分析的完整产业链。在核心价值观引领下，通过创新驱动及知识产权保护战略，创建轨道交通全产业链运营维护系统化的解决方案和核心装备体系、大数据互联体系，成为世界轨道交通行业卓越企业，有着广阔的市场前景，未来盈利能力较强，北京新联铁科技股份有限公司属高新技术企业、轻资产公司，采用收益法对被评估单位进行评估，是从预期获利能力的角度评价资产，企业的价值是未来现金流量的折现，评估结果是基于被评估单位的规模变化、利润增长情况及未来现金流量大小，符合市场经济条件下的价值观念，收益法评估结果更为合理。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：北京新联铁科技股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 184,374.05 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

## 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能力所能评定估算的有关事项：

(一)廊坊新路通机电科技发展有限公司纳入本次评估范围总面积为8,927.71 平方米的 2 项房屋建筑物，由于房屋建筑物均尚未完成消防审核，故尚未整体验收。截至评估基准日，企业房屋建筑物均尚未办理房屋产权证。廊坊新路通机电科技发展有限公司承诺以上房产归其所有，如有产权纠纷，将承担全部法律责任。具体情况如下：

序号	建筑物名称	对应土地证号	建成年月	结构	檐高(米)	层数	建筑面积
1	综合楼	廊开国用(2013)第 027 号	2013-12	框架	12.60	3	2,847.46
2	车间 2	廊开国用(2013)第 027 号	2013-12	钢混	11.70	1	6,080.25

(二)南京拓控信息科技有限公司纳入本次评估范围内的在建工程-土建工程为公司用于办公及生产的新购房产，建筑面积 1,483.50 平方米。据企业介绍，此建筑位于南京工大科技产业园，由于企业刚刚搬入该园区，纳税登记情况尚未变更，故园区尚未对其办理房产证，待企业将原纳税地变更至南京工大科技产业园税务局后即可办理房产证，南京拓控信息科技有限公司承诺该房产归其所有，如因产权造成纠纷，对其承担全部法律责任。

### (三)抵押事项

截止本次评估基准日，北京新联铁科技股份有限公司申报的房屋建筑物及土地使用权资产中有以下办理了抵押事项，具体如下：

#### 1. 抵押房屋情况：

所有权受到限制房产的房产证号	2014 年 6 月 30 日	资产所有权受限制的原因
海字第 311872#(121.23 平)	2,026,054.66	给中关村科技担保公司提供反担保抵押
海字第 311873#(138.47 平)	2,314,177.91	
海字 311227#(61.29 平)	1,024,308.12	
海字第 311210#(16.98 平)	283,778.13	
海字第 311207#(14.29 平)	238,821.36	
海字第 311230#(14.86 平)	248,347.34	
海字第 311223#(90.24)	1,508,134.84	
海字第 311219#(64.8 平)	1,082,969.09	
海字第 311211#(25.06 平)	418,814.84	
海字第 311263#(26.21 平)	438,034.20	
海字第 311261#(27.93 平)	466,779.79	
海字第 311259#(25.33 平)	423,327.36	
海字第 311275#(48.38 平)	808,550.04	
海字第 311266#(46.94 平)	784,484.12	
海字第 311220#(23.78 平)	397,422.80	
海字第 311274#(61.2 平)	1,022,804.03	
海字第 311214#(33.14 平)	553,851.81	
海字第 311215#(21.02 平)	351,296.24	

所有权受到限制房产的房产证号	2014年6月30日	资产所有权受限制的原因
海字第 311273#(20.88 平)	348,956.66	
海字第 311267#(461.81 平)	7,717,992.81	
海字第 311233#(54.04 平)	903,142.75	
海字第 311269#(13.7 平)	228,960.83	
海字第 311225#(187.15 平)	3,127,741.66	
房产合计	26,718,751.39	

## 2.抵押土地情况:

所有权受到限制的土地所有权证号	对应所有权受到限制房产的房产证号	对应土地面积	资产所有权受限制的原因
京海国用(2013 出)第 00120 号	海字第 311872#(121.23 平)	34.88	给中关村科技担保公司提供反担保抵押
京海国用(2013 出)第 00120 号	海字第 311873#(138.47 平)	39.84	

3.截至本次评估基准日,苏州华兴致远电子科技有限公司向中国农业银行股份有限公司苏州工业园区科技支行所借的两笔短期借款,借款性质为应收账款质押,双方对此分别签署了动产质押合同,具体情况如下:

放款银行	借款方式	基准日借款账面金额	质押次级债务人名称	质押金额	权利质押合同编号
中国农业银行股份有限公司苏州工业园区科技支行	应收账款质押	6,000,000.00	北京铁路局	10,500,000.00	32010120130022819-02
中国农业银行股份有限公司苏州工业园区科技支行	应收账款质押	1,000,000.00	成都主导科技有限责任公司	1,488,000.00	32010120140009832-01

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三)本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;
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对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、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 8 月 21 日。

法定代表人： 孙月焕

注册资产评估师：石来月

注册资产评估师：靳松

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年八月二十一日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；