

本评估报告共一册  
本册为第一册

成都前锋电子股份有限公司拟处置  
北京市朝阳区亮马桥路 46 号 6 层 606  
一套公寓市场价值  
资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1387号

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年8月14日



## 资产评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	3
二、评估目的 .....	3
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	4
五、评估基准日 .....	4
六、评估依据 .....	4
七、评估方法 .....	6
八、评估程序实施过程和情况 .....	6
九、评估假设 .....	7
十、评估结论 .....	7
十一、 特别事项说明.....	8
十二、 评估报告使用限制说明.....	9
十三、 评估报告日.....	9

附件

## 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；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字评估专业人员无关。

七、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

# 成都前锋电子股份有限公司拟处置 北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓市场价值 资产评估报告

## 摘 要

中天华资评报字（2017）第1387号

北京中天华资产评估有限责任公司接受成都前锋电子股份有限公司的委托，对成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓于评估基准日2017年7月31日的市场价值进行了评估，为拟进行的资产处置行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓，具体范围以成都前锋电子股份有限公司提供的申报表为准。

评估基准日为2017年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓进行评估，确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

在评估基准日2017年7月31日，成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓，账面原值811.59万元，账面净值749.27万元，评估值为1,059.25万元，评估增值309.98万元，增值率41.37%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2018年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上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，应当阅读评估报告正文。



# 成都前锋电子股份有限公司拟处置 北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓市场价值 资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1387号

成都前锋电子股份有限公司：

北京中天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、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓于评估基准日2017年7月31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、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方和产权持有者均为成都前锋电子股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和评估专业人员也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一）委托方及产权持有者简介：

名称：成都前锋电子股份有限公司（以下简称“前锋电子”）

住所：成都市武侯区人民南路四段1号

法定代表人：杨维彬

注册资本：（人民币）壹亿玖仟柒佰伍拾捌万陆仟元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营期限：一九九二年十月六日至永久

经营范围：电子、通信、计算机、光机电一体化技术的开发、研制、技术服务及咨询；技术开发、技术服务、技术咨询；生产、销售电子产品、通信设备、机电设备、仪器仪表、计算机及配件；项目开发、投资与管理；商品销售（国家限制流通品除外）；经营本企业自产机电产品（不含汽车），成套设备及相关技术的进出口业务；经营公司生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件及技术的进口业务；开展本企业进料加工和“三来一补”业务；经营其他无需许可或审批的合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 二、 评估目的

根据成都前锋电子股份有限公司临时董事会决议，本次评估目的是对成都前锋

电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓的市场价值进行评估，为其拟处置该资产的经济行为提供价值参考意见。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

### 三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓，纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
投资性房地产	749.27

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、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方决定，本项目评估基准日为2017年7月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

### 六、 评估依据

#### (一) 经济行为依据

《成都前锋电子股份有限公司临时董事会决议》

#### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；



2. 《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）；

3. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；

4. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；

5. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日）

6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
4. 《资产评估准则——业务约定书》；
5. 《资产评估准则—评估报告》；
6. 《资产评估准则—评估程序》；
7. 《资产评估准则—不动产》；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

### （四）权属依据

1. X京房权证朝字第1363368号《房屋所有权证》复印件；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

### （五）取价依据

1. 国土资源部 国土资发[2002]195号《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
2. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 评估人员现场座谈、勘察记录；
4. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
5. 其他相关资料。

### （六）其他参考资料

1. 成都前锋电子股份有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 成都前锋电子股份有限公司与中天华签订的《业务约定书》。
3. 其他相关资料。

## 七、 评估方法

### （一）评估方法的选择

进行资产评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种评估基本方法。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，从收益法的观点看，房地产的价值是其未来净收益的现值之和。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

本次委估对象为单项资产，具体为北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓，由于评估对象所在区域的类似物业较为普遍，交易较为活跃，同一供求圈内买卖成交相对较多，其交易资料较易收集，故本次评估可采用市场法对评估对象进行测算。

评估对象区域内同类型用途房地产的租赁情况较多，但根据评估人员调查了解，受北京市房地产市场的影响，房屋未来租金变化趋势无法预估，同时委估对象资本化率不好确定，故本次评估不宜采用收益法。

评估对象属于公寓用途房地产，其房地产的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不采用成本法。

综上，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场法按房地合一的方式进行评估。

### （二）评估方法介绍

市场法，又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：

估价对象修正价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2017年8月3日至2017年8月14日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 评估机构接受委托后，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。



2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

#### （二）现场尽职调查阶段

1. 听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对房屋进行了实地勘察。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

5. 通过对企业的资产状况，确定评估技术方案。

#### （三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

### 九、 评估假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有者的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设委托方及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4. 评估范围仅以委托方及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5. 特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十、 评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对成都前锋电子股份有限公司公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察和评估计

算，采用市场法进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日2017年7月31日，成都前锋电子股份有限公司拟处置的北京市朝阳区亮马桥路46号6层606一套公寓，账面原值811.59万元，账面净值749.27万元，评估值为1,059.25万元，评估增值309.98万元，增值率41.37%。评估结论如下表所示：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	朝阳区亮马桥路46号 6层606公寓	179.36	811.59	749.27	1,059.25	309.98	41.37

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

#### 十一、特别事项说明

##### (一) 产权材料瑕疵事项

截至评估基准日，委托资产暂未取得《国有土地使用证》，评估结论中已包含房屋分摊的土地使用权。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素  
无。

(三) 评估程序受到限制  
无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论  
本次评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(五) 重大期后事项  
期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1. 评估基准日后的评估范围内无重大资产变动和重组。
2. 评估基准日后汇率、利率、主要税率无变动。

##### (六) 其他需要说明的事项

1. 本次评估报告中基准日资产账面价值未经会计师事务所审计，本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供，委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：



- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，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，进行相应调整。

3. 本评估结论仅作为委估资产价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

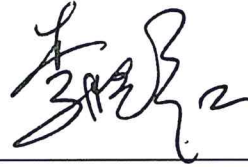
(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 7 月 31 日起计算，至 2018 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

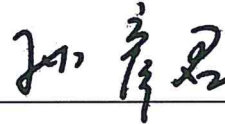
本评估报告正式提出日期为2017年8月14日。



评估机构法定代表人



签字评估专业人员



资产评估师  
孙彦君  
13050073

签字评估专业人员



资产评估师  
付浩  
13050072

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年8月14日



## 资产评估报告附件目录

- 《成都前锋电子股份有限公司临时董事会决议》；
- 资产评估委托约定书；
- 委托方和产权持有者法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件复印件；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字评估专业人员的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字评估专业人员资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单。

## 评估项目小组工作人员名单

签字评估专业人员                      孙彦君

签字评估专业人员                      付浩

评 估 专 业 人 员                      王志瑶