

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大唐电信科技股份有限公司拟资产处置
涉及的大唐电信北京研发中心资产市场价值
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0508 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 5 月 11 日

目 录

声 明	3
摘 要	4
正 文	6
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	15
附 件	15

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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对其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守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产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、产权持有单位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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

**大唐电信科技股份有限公司拟资产处置
涉及的大唐电信北京研究中心资产市场价值
资产评估报告**

银信评报字（2018）沪第 0508 号

摘 要

一、项目名称：大唐电信科技股份有限公司拟资产处置所涉及的大唐电信北京研究中心资产市场价值项目

二、委托人：大唐电信科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）产权持有单位股东

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有单位：大唐电信科技股份有限公司

五、评估目的：资产处置

六、经济行为：大唐电信科技股份有限公司拟处置大唐电信北京研究中心资产项目

七、评估对象：大唐电信科技股份有限公司拟处置截至至评估基准日涉及的大唐电信北京研究中心的资产

八、评估范围：纳入本次资产评估范围是大唐电信北京研究中心项目的房地产

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 3 月 31 日

十一、评估方法：收益法、成本法

十二、评估结论：截止评估基准日，委估资产的评估价值（含增值税价）为 135,001.50 万元，评估增值 87,360.51 万元，增值率 183.37 %。

十三、评估结论使用有效期：

若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。本评估结论仅对大唐电信科技股份有限公司拟资产处置之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成

立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

**大唐电信科技股份有限公司拟资产处置
涉及的大唐电信北京研究中心资产市场价值
资产评估报告**

银信评报字（2018）沪第 0508 号

正文

大唐电信科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对大唐电信科技股份有限公司拟实施资产处置行为涉及的大唐电信北京研究中心资产市场价值在 2018 年 3 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、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：大唐电信科技股份有限公司（简称：大唐电信科技公司）

注册号/ 统一社会信用代码	91110000633709976B	名称	大唐电信科技股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	黄志勤
注册资本	88210.847200 万人民币	成立日期	1998 年 09 月 21 日
住所	北京市海淀区永嘉北路 6 号 5 幢		
营业期限自	1998 年 09 月 21 日	营业期限至	
经营范围	制造电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备；生产、销售安全防范产品及安全防范工程设计施工（仅限成都分公司经营）；销售Ⅲ、Ⅱ类：医用电子仪器设备（6821-1、6821-3 除外）；医用光学器具（6822-1 除外）、仪器及内窥镜设备；医用超声仪器及有关设备；医用磁共振设备；医用 X 射线设备；医用高能射线设备；医用核素设备；临床检验分析仪器；Ⅱ类：软件（医疗器械经营许可证有效期至 2018 年 09 月 10 日）；第二类基础电信业务中的网络托管业务（比照增值电信业务管理）；物业管理；制造电子计算机软硬件及外部设备；技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；计算机系统集成；销售电子及通信设备、移动电话机、仪器仪表、文化办公设备、计算机软硬件及外部设备、光电缆、微电子器件、机械设备、电气设备、空调设备、通信基站机房节能设备、专业作业		

车辆；通信及信息系统工程设计；信息服务；技术进出口；货物进出口；代理进出口。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可。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。）

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、产权持有单位股东；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）产权持有单位

委托方与产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

大唐电信科技股份有限公司拟进行资产处置，需对所涉及的大唐电信北京科研中心资产市场价值进行评估，提供价值参考。

上述经济行为已经大唐电信科技股份有限公司总裁办公会会议纪要（2018 第 10 期）批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是大唐电信科技股份有限公司拟处置截至至评估基准日涉及的大唐电信北京科研中心资产的市场价值。

本次资产评估的范围是大唐电信北京科研中心项目的房地产，资产详细情况如下表：

（一）投资性房地产明细如下：

序号	名称	结构	建筑总面积	账面原值	账面净值	备注
1	研发楼（1号楼）	钢混	31,514.37	497,424,977.55	476,409,935.93	
2	科研楼（3号楼）	钢混	17,518.30			
3	学术报告厅（2号楼）	钢混	609.06			
4	1号传达室（4幢）	钢混	12.57			
5	2号传达室（5幢）	钢混	12.57			
6	3号传达室（6幢）	钢混	12.64			
7	地下车库及附属用房	钢混	12,894.91			
合 计			62,574.42	497,424,977.55	476,409,935.93	

截至评估基准日上述资产已达到使用状态，现场勘查资产日常维护较好，使用状况良好。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、大唐电信科技股份有限公司总裁办公会会议纪要（2018）第 10 期。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》

2、《中华人民共和国公司法》

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》

4、《中华人民共和国土地管理法》

5、《企业国有资产监督管理暂行条例》

6、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》

- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》
- 10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》
- 11、其他有关的法律、法规和规章制度

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则》
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》
- 7、《资产评估执业准则——不动产》
- 8、《企业国有资产评估报告指南》
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》
- 10、《资产评估价值类型指导意见》
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》

（四）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、房地产测绘技术报告书；
- 3、土地使用权出让合同；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、委托评估的各类资产评估明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行单项资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，并根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

比较法（又称市场法）：经现场调查，待估资产所在区域相同用途房产出售案例较少，类似房产交易案例难以搜集，故不适宜采用比较法进行测算；

收益法：待估资产所在区域商业房产租赁市场较活跃，可以采用收益法进行测算，故适宜采用收益法进行评估；

成本法：成本法是房产重置全价减去折旧得到估价对象价值的房屋，待估资产中的商业房产采用成本法无法真实反映其市场价值，不宜采用成本法进行评估，故本次评估对附属工程采用成本法进行评估；

假设开发法：待估资产截至评估基准日已开发完成并投入使用，已不具备投资开发潜在价值，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据纳入本次评估范围资产实际情况，此次评估我们采用收益法和成本法结合的方法进行评估测算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，

买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产继续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象仍按其评估基准日的用途和使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，大唐电信科技股份有限公司委估资产的账面价值为 47,640.99 万元；资产的评估价值（含增值税价）为 135,001.50 万元，评估增值 87,360.51 万元，增值率 183.37 %。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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。

（三）产权持有者存在的可能影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）根据委托方提供的土地使用权出让合同的补充协议约定，待估宗地仅限产权持有单位（大唐电信科技股份有限公司）自用，未经批准不得转让，提醒报告使用者予以关注。

（五）截至评估报告出具日，产权持有人于 2018 年 5 月 10 日取得了待估资产的不动产证，证书编号为京央（2018）市不动产权第 0010509 号，提醒报告使用者予以关注。

（六）由于评估目的实施日与评估基准日不同，评估对象在此期间会发生变化，从而对资产价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以评估对象与基准日的差额对评估结果进行调整。

（七）评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(八) 本报告中列示的评估结果为房地合一价(含税价),待估资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋以税务局确认为准,提醒报告使用者予以关注。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时,应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案,本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见,尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露,但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力,也没有相应的资格。因此,若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要,应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未征得本公司的同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,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。

(三) 评估结论的使用有效期

本评估结论仅对大唐电信科技股份有限公司拟资产处置之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内(即2018年3月31日至2019年3月30日)有效。当评估基准日后的委

估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 5 月 11 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：余斌

资产评估师：涂振旗

2018 年 5 月 11 日

大唐电信科技股份有限公司拟资产处置
涉及的大唐电信北京研发中心资产市场价值
评估说明

银信评报字（2018）沪第 0508 号

银信资产评估有限公司

2018 年 5 月 11 日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	1
一、评估对象与评估范围说明	1
二、资产核实总体情况说明	1
三、评估技术说明	2
(一) 投资性房地产评估说明	2
第四部分 评估结论及分析	14
一、评估结论	14
二、评估结论的特别事项	14
三、评估报告使用限制说明	15
附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》	16



银信资产评估有限公司
地 址：上海市黄浦区九江路69号
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116 邮编： 200002

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书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和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市黄浦区九江路69号
电 话： 021-63391088
传 真： 021-63391116 邮编： 200002

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托方及被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并联合撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是大唐电信科技股份有限公司拟处置截至至评估基准日涉及的大唐电信北京研发中心资产的市场价值。

本次资产评估的范围是大唐电信北京研发中心项目的房地产，资产详细情况如下表：

(一) 投资性房地产明细如下：

序号	名称	结构	建筑总面积	账面原值	账面净值	备注
1	研发楼（1号楼）	钢混	31,514.37	497,424,977.55	476,409,935.93	
2	科研楼（3号楼）	钢混	17,518.30			
3	学术报告厅（2号楼）	钢混	609.06			
4	1号传达室（4幢）	钢混	12.57			
5	2号传达室（5幢）	钢混	12.57			
6	3号传达室（6幢）	钢混	12.64			
7	地下车库	钢混	12,894.91			
合计			62,574.42	497,424,977.55	476,409,935.93	

截至评估基准日上述资产已达到使用状态，现场勘查资产日常维护较好，使用状况良好。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为评估目的所涉及的全部资产。

本次评估对象为投资性房地产，清查过程中评估人员重点核对了账面金额、权属状况以及资产的实际使用状况。

在清查核实过程中，取证了产权持有单位及委估资产其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

(一) 投资性房地产评估说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产共计7项，系产权持有单位大唐电信科技股份有限公司自建项目，于2017年12月31日转入投资性房地产科目，截至评估基准日账面原值497,424,977.55元，账面净值476,409,935.93元，建筑面积总计为62,574.42平方米，具体如下表：

序号	名称	结构	层数	建筑总面积	备注
1	研发楼（1号楼）	钢混	地上12层，地下2层	31,514.37	
2	科研楼（3号楼）	钢混	地上12层，地下2层	17,518.30	
3	学术报告厅（2号楼）	钢混	地上1层，地下1层	609.06	
4	1号传达室（4幢）	钢混	地上1层	12.57	
5	2号传达室（5幢）	钢混	地上1层	12.57	
6	3号传达室（6幢）	钢混	地上1层	12.64	
7	地下车库及附属用房	钢混	地上1层、地下2层	12,894.91	
合 计				62,574.42	

2. 资产概况

纳入本次评估范围的投资性房地产是自建北京研发中心项目，位于北京市海淀区永丰产业基地，项目所在宗地于2013年5月3日签订出让合同，宗地面积为24,587.41平方米，宗地用途为教育科研设计用地，截至评估基准日北京研发中心项目房产已竣工，主要建筑物详细情况如下：

研发楼（1号楼）地上共12层，地下2层，钢混结构，地上建筑面积为31,514.37平方米，简单装修。

学术报告厅（2号楼）地上1层，地下1层，钢混结构，地上建筑面积为609.06平方米，层高8.9米，简单装修。

科研楼（3号楼）地上共12层，地下2层，钢混结构，地上建筑面积17,518.30平



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

方米，简单装修。

1号传达室（4幢）、2号传达室（5幢）、3号传达室（6幢）位于地上一层，面积分别为12.57平方米、12.57平方米、12.64平方米，简单装修。

地下车库及附属用房地产上1层，地下2层，钢混结构，建筑面积为12,894.91平方米。

截至评估基准日，上述已达到使用状态，除了科研楼少部分对外出租使用外，其余房产均处于闲置状态。

3. 评估过程

首先，收集材料及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的资产清查评估明细表和财务报表，收集公司有关待估房产的历史资料及产权证明。

其次，实地勘察阶段。根据待估房产清查评估明细表进行现场实物盘点。对每一委估对象，评估人员进行了详细的现场考察，对房产所处地段、周边环境、交通及配套设施、可作用途、外型、结构型式、层次、高度、内外装修、使用维修、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，还走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，核实了解房产的实际情况。

再次，评估作价阶段。通过房地产市场调查，走访房产所在区域内房产租赁公司，根据市场调查数据测算评估结果。

4. 评估方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，并根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

比较法（又称市场法）：经现场调查，待估资产所在区域相同用途房产出售案例较少，类似房产交易案例难以搜集，故不适宜采用比较法进行测算；

收益法：待估资产所在区域商业房产租赁市场较活跃，可以采用收益法进行测算，故适宜采用收益法进行评估；

成本法：成本法是房产重置全价减去折旧得到估价对象价值的房屋，待估资产中的商业房产采用成本法无法真实反映其市场价值，不宜采用成本法进行评估，故本次评估



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

对附属工程采用成本法进行评估；

假设开发法：待估资产截至评估基准日已开发完成并投入使用，已不具备投资开发潜在价值，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据纳入本次评估范围资产实际情况，此次评估我们采用收益法和成本法结合的方法进行评估测算。

5. 评估举例

案例一：研发楼（序号 1）

名称：研发楼

建筑结构：钢混

建筑面积：31,514.37 m²

实物状况：研发楼（1号楼）地上共 12 层，地下 2 层，建筑面积为 31,514.37 平方米，钢混结构，实际用途为办公。

本次评估采用收益法进行评估测算，具体评估过程如下：

① 年有效毛收入的确定

A. 市场租金的确定

评估人员通过市场调查并查询有关北京市科研楼出租信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的出租实例，具体如下：

	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
案例名称	北斗星通大厦	新材料大厦	中关村创新园	用友软件园
所属区域	永丰产业基地	永丰产业基地	永丰产业基地	永丰产业基地
交易时间	2018 年 4 月	2018 年 4 月	2018 年 4 月	2018 年 4 月
交易情况	挂牌租赁	挂牌租赁	挂牌租赁	挂牌租赁
房产用途	办公	办公	办公	办公
单位租金 (元/平方米/天)	3.9	4.0	4.0	4.0

由于待估房产与可比案例均位于永丰产业基地，区域因素与个别因素无修正调整，故采用案例租金的算术平均确定区域内市场租金，即 3.98 元/平方米/天。

B. 物业费的确定

经评估人员通过市场调查并查询有关北京市科研楼信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的出租实例，经测算物业费为 0.50 元/平方米/天。

C. 楼层单位租金的确定

	地上 1 层	地上 2-11 层	地上 12 层
--	--------	-----------	---------



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

市场租金	3.98	3.98	3.98
物业费	0.50	0.50	0.50
楼层修正	4.48	4.48	4.48
整层出租优惠	95%	95%	95%
平均出租价格	4.26	4.26	4.26
楼层层高修正	105%	100%	105%
各楼层出租单价	4.47	4.26	4.47

备注：由于房产的1层与12层的层高均高于其余正常楼层，故进行层高修正，结合市场调查确定修正系数为5%。

D.研发楼年租金收入的确定

	地上1层	地上2层	地上3层	地上4层
建筑面积	2,644.44	2,300.99	2,601.80	2,601.80
有效出租率	90%	100%	100%	100%
可出租房产面积	2,380.00	2,300.99	2,601.80	2,601.80
市场租金(元/月/天)	4.47	4.26	4.26	4.26
年租金收入	3,885,695.10	3,577,809.35	4,045,538.82	4,045,538.82

	地上5层	地上6层	地上7层	地上8层
建筑面积	2,601.80	2,601.80	2,601.80	2,601.80
有效出租率	100%	100%	100%	100%
可出租房产面积	2,601.80	2,601.80	2,601.80	2,601.80
市场租金(元/月/天)	4.26	4.26	4.26	4.26
年租金收入	4,045,538.82	4,045,538.82	4,045,538.82	4,045,538.82

	地上9层	地上10层	地上11层	地上12层
建筑面积	2,601.80	2,601.80	2,601.80	2,601.80
有效出租率	100%	100%	100%	100%
可出租房产面积	2,601.80	2,601.80	2,601.80	2,601.80
市场租金(元/月/天)	4.26	4.26	4.26	4.47
年租金收入	4,045,538.82	4,045,538.82	4,045,538.82	4,247,815.76

则：研发楼年租金收入=48,121,169.59 元

保证金利息收入：根据商业房产租赁市场调查，大型商业房产的租赁保证金约为租金收入的1%，则：

保证金年利息收入=48,121,169.59*1%*2.75%=13,233.32 元

评估人员根据现场调查，北京市商业合同签约情况为每5年租金上涨10%，本次评估采用这种合同签约模式测算，具体见下表：



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年度	房产收入	押金利息	小计	备注
2018年	36,090,877.19	9,924.99	36,100,802.18	收益期为3月至12月
2019年	48,121,169.59	13,233.32	48,134,402.91	
2020年	48,121,169.59	13,233.32	48,134,402.91	
2021年	48,121,169.59	13,233.32	48,134,402.91	
2022年	48,121,169.59	13,233.32	48,134,402.91	
2023年	52,933,286.55	14,556.65	52,947,843.20	5年租金上涨
2024年	52,933,286.55	14,556.65	52,947,843.20	
2025年	52,933,286.55	14,556.65	52,947,843.20	
2026年	52,933,286.55	14,556.65	52,947,843.20	
2027年	52,933,286.55	14,556.65	52,947,843.20	
2028年	58,226,615.20	16,012.32	58,242,627.52	5年租金上涨
2029年	58,226,615.20	16,012.32	58,242,627.52	
2030年	58,226,615.20	16,012.32	58,242,627.52	
2031年	58,226,615.20	16,012.32	58,242,627.52	
2032年	58,226,615.20	16,012.32	58,242,627.52	
2033年	64,049,276.72	17,613.55	64,066,890.27	5年租金上涨
2034年	64,049,276.72	17,613.55	64,066,890.27	
2035年	64,049,276.72	17,613.55	64,066,890.27	
2036年	64,049,276.72	17,613.55	64,066,890.27	
2037年	64,049,276.72	17,613.55	64,066,890.27	
2038年	70,454,204.40	19,374.91	70,473,579.31	5年租金上涨
2039年	70,454,204.40	19,374.91	70,473,579.31	
2040年	70,454,204.40	19,374.91	70,473,579.31	
2041年	70,454,204.40	19,374.91	70,473,579.31	
2042年	70,454,204.40	19,374.91	70,473,579.31	
2043年	77,499,624.84	21,312.40	77,520,937.24	5年租金上涨
2044年	77,499,624.84	21,312.40	77,520,937.24	
2045年	77,499,624.84	21,312.40	77,520,937.24	
2046年	77,499,624.84	21,312.40	77,520,937.24	
2047年	77,499,624.84	21,312.40	77,520,937.24	
2048年	85,249,587.32	23,443.64	85,273,030.96	5年租金上涨
2049年	85,249,587.32	23,443.64	85,273,030.96	
2050年	85,249,587.32	23,443.64	85,273,030.96	
2051年	85,249,587.32	23,443.64	85,273,030.96	
2052年	85,249,587.32	23,443.64	85,273,030.96	
2053年	93,774,546.05	25,788.00	93,800,334.05	5年租金上涨



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年度	房产收入	押金利息	小计	备注
2054年	93,774,546.05	25,788.00	93,800,334.05	
2055年	93,774,546.05	25,788.00	93,800,334.05	
2056年	93,774,546.05	25,788.00	93,800,334.05	
2057年	93,774,546.05	25,788.00	93,800,334.05	
2058年	103,152,000.66	28,366.80	103,180,367.46	5年租金上涨
2059年	103,152,000.66	28,366.80	103,180,367.46	
2060年	103,152,000.66	28,366.80	103,180,367.46	
2061年	103,152,000.66	28,366.80	103,180,367.46	
2062年	103,152,000.66	28,366.80	103,180,367.46	
2063年	34,384,000.22	9,455.60	34,393,455.82	土地到期4月到期

② 运营费用的确定

经营费用=房产税+增值税+附加税+管理费+维修费+保险费

房产税=房产收入×房产税税率

增值税=房产收入×增值税税率

附加税=房产收入×附加税税率

管理费=房产收入×管理费费率

维修费=建筑面积×成本单价×维修费率×收益年期

保险费=建筑面积×成本单价×保险费率×收益年期

其中各项费率如下表：

	房产税	增值税	附加税	管理费	维修费	保险费
经营费率	12.00%	4.76%	0.57%	3.00%	2.00%	0.20%

备注：1、预缴的增值税款=[含税销售额/(1+5%)]*5%；2、附加税为增值税额的城建税7%、教育费附加3%和地方教育费附加2%。

2、成本单价的确定：根据企业提供的《研发楼等12项（大唐电信北京研发中心）工程结算审核报告》中，研发楼的工程造价为88,471,844.69元（其中主体工程造价83,644,881.65元，分摊的配电工程3,605,234.45元，签证工程1,221,728.59元），待估房产的建筑面积为31,514.37平方米，则单位工程造价约为2800元/平方米，评估人员查询了广联达指标网公布的北京市科研楼的综合造价信息，最终研发楼的成本单价取值为2,800.00元。

则经营费用为：

年度	房产税	增值税	附加税	管理费	维修费	保险费	小计
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年度	房产税	增值税	附加税	管理费	维修费	保险费	小计
2018年	4,330,905.26	1,717,925.75	205,718.00	1,082,726.32	1,323,603.54	132,360.35	8,793,239.22
2019年	5,774,540.35	2,290,567.67	274,290.67	1,443,635.09	1,764,804.72	176,480.47	11,724,318.97
2020年	5,774,540.35	2,290,567.67	274,290.67	1,443,635.09	1,764,804.72	176,480.47	11,724,318.97
2021年	5,774,540.35	2,290,567.67	274,290.67	1,443,635.09	1,764,804.72	176,480.47	11,724,318.97
2022年	5,774,540.35	2,290,567.67	274,290.67	1,443,635.09	1,764,804.72	176,480.47	11,724,318.97
2023年	6,351,994.39	2,519,624.44	301,719.73	1,587,998.60	1,764,804.72	176,480.47	12,702,622.35
2024年	6,351,994.39	2,519,624.44	301,719.73	1,587,998.60	1,764,804.72	176,480.47	12,702,622.35
2025年	6,351,994.39	2,519,624.44	301,719.73	1,587,998.60	1,764,804.72	176,480.47	12,702,622.35
2026年	6,351,994.39	2,519,624.44	301,719.73	1,587,998.60	1,764,804.72	176,480.47	12,702,622.35
2027年	6,351,994.39	2,519,624.44	301,719.73	1,587,998.60	1,764,804.72	176,480.47	12,702,622.35
2028年	6,987,193.82	2,771,586.88	331,891.71	1,746,798.46	1,764,804.72	176,480.47	13,778,756.06
2029年	6,987,193.82	2,771,586.88	331,891.71	1,746,798.46	1,764,804.72	176,480.47	13,778,756.06
2030年	6,987,193.82	2,771,586.88	331,891.71	1,746,798.46	1,764,804.72	176,480.47	13,778,756.06
2031年	6,987,193.82	2,771,586.88	331,891.71	1,746,798.46	1,764,804.72	176,480.47	13,778,756.06
2032年	6,987,193.82	2,771,586.88	331,891.71	1,746,798.46	1,764,804.72	176,480.47	13,778,756.06
2033年	7,685,913.21	3,048,745.57	365,080.88	1,921,478.30	1,764,804.72	176,480.47	14,962,503.15
2034年	7,685,913.21	3,048,745.57	365,080.88	1,921,478.30	1,764,804.72	176,480.47	14,962,503.15
2035年	7,685,913.21	3,048,745.57	365,080.88	1,921,478.30	1,764,804.72	176,480.47	14,962,503.15
2036年	7,685,913.21	3,048,745.57	365,080.88	1,921,478.30	1,764,804.72	176,480.47	14,962,503.15
2037年	7,685,913.21	3,048,745.57	365,080.88	1,921,478.30	1,764,804.72	176,480.47	14,962,503.15
2038年	8,454,504.53	3,353,620.13	401,588.97	2,113,626.13	1,764,804.72	176,480.47	16,264,624.95
2039年	8,454,504.53	3,353,620.13	401,588.97	2,113,626.13	1,764,804.72	176,480.47	16,264,624.95
2040年	8,454,504.53	3,353,620.13	401,588.97	2,113,626.13	1,764,804.72	176,480.47	16,264,624.95
2041年	8,454,504.53	3,353,620.13	401,588.97	2,113,626.13	1,764,804.72	176,480.47	16,264,624.95
2042年	8,454,504.53	3,353,620.13	401,588.97	2,113,626.13	1,764,804.72	176,480.47	16,264,624.95
2043年	9,299,954.98	3,688,982.14	441,747.86	2,324,988.75	1,764,804.72	176,480.47	17,696,958.92
2044年	9,299,954.98	3,688,982.14	441,747.86	2,324,988.75	1,764,804.72	176,480.47	17,696,958.92
2045年	9,299,954.98	3,688,982.14	441,747.86	2,324,988.75	1,764,804.72	176,480.47	17,696,958.92
2046年	9,299,954.98	3,688,982.14	441,747.86	2,324,988.75	1,764,804.72	176,480.47	17,696,958.92
2047年	9,299,954.98	3,688,982.14	441,747.86	2,324,988.75	1,764,804.72	176,480.47	17,696,958.92
2048年	10,229,950.48	4,057,880.36	485,922.65	2,557,487.62	1,764,804.72	176,480.47	19,272,526.30
2049年	10,229,950.48	4,057,880.36	485,922.65	2,557,487.62	1,764,804.72	176,480.47	19,272,526.30
2050年	10,229,950.48	4,057,880.36	485,922.65	2,557,487.62	1,764,804.72	176,480.47	19,272,526.30
2051年	10,229,950.48	4,057,880.36	485,922.65	2,557,487.62	1,764,804.72	176,480.47	19,272,526.30
2052年	10,229,950.48	4,057,880.36	485,922.65	2,557,487.62	1,764,804.72	176,480.47	19,272,526.30
2053年	11,252,945.53	4,463,668.39	534,514.91	2,813,236.38	1,764,804.72	176,480.47	21,005,650.40
2054年	11,252,945.53	4,463,668.39	534,514.91	2,813,236.38	1,764,804.72	176,480.47	21,005,650.40
2055年	11,252,945.53	4,463,668.39	534,514.91	2,813,236.38	1,764,804.72	176,480.47	21,005,650.40
2056年	11,252,945.53	4,463,668.39	534,514.91	2,813,236.38	1,764,804.72	176,480.47	21,005,650.40
2057年	11,252,945.53	4,463,668.39	534,514.91	2,813,236.38	1,764,804.72	176,480.47	21,005,650.40
2058年	12,378,240.08	4,910,035.23	587,966.40	3,094,560.02	1,764,804.72	176,480.47	22,912,086.92
2059年	12,378,240.08	4,910,035.23	587,966.40	3,094,560.02	1,764,804.72	176,480.47	22,912,086.92
2060年	12,378,240.08	4,910,035.23	587,966.40	3,094,560.02	1,764,804.72	176,480.47	22,912,086.92



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年度	房产税	增值税	附加税	管理费	维修费	保险费	小计
2061年	12,378,240.08	4,910,035.23	587,966.40	3,094,560.02	1,764,804.72	176,480.47	22,912,086.92
2062年	12,378,240.08	4,910,035.23	587,966.40	3,094,560.02	1,764,804.72	176,480.47	22,912,086.92
2063年	4,126,080.03	1,636,678.41	195,988.80	1,031,520.01	588,268.24	58,826.82	7,637,362.31

③ 收益现值的确定

还原利率又称折现率，指房地产投资资本所预期的收益率。本次评估采用安全利率加风险调整值法测算资本化率，具体方法如下：

安全利率是指无风险的资本投资收益率，一般选取国债收益率作为安全利率，通过同花顺 iFinD 数据查询国债到期收益率，确定安全利率为 3.64%；风险调整值指由于房地产场所具有的风险而需增加的风险报酬率，综合分析社会经济发展和房地产市场状况对房地产投资的影响程度，确定风险调整值应在 1.0-3.0%之间，本次评估选取 1.8% 作为风险调整值，即房地产还原利率为 5.44%。

则收益现值如下：

年度	年净收益	折现系数	收益现值
2018年	27,307,562.96	0.9484	25,898,493.00
2019年	36,410,083.94	0.8995	32,750,871.00
2020年	36,410,083.94	0.8531	31,061,443.00
2021年	36,410,083.94	0.8091	29,459,399.00
2022年	36,410,083.94	0.7673	27,937,457.00
2023年	40,245,220.85	0.7277	29,286,447.00
2024年	40,245,220.85	0.6902	27,777,251.00
2025年	40,245,220.85	0.6546	26,344,522.00
2026年	40,245,220.85	0.6208	24,984,233.00
2027年	40,245,220.85	0.5888	23,696,386.00
2028年	44,463,871.46	0.5584	24,828,626.00
2029年	44,463,871.46	0.5296	23,548,066.00
2030年	44,463,871.46	0.5023	22,334,203.00
2031年	44,463,871.46	0.4763	21,178,142.00
2032年	44,463,871.46	0.4518	20,088,777.00
2033年	49,104,387.12	0.4285	21,041,230.00
2034年	49,104,387.12	0.4064	19,956,023.00
2035年	49,104,387.12	0.3854	18,924,831.00
2036年	49,104,387.12	0.3655	17,947,653.00
2037年	49,104,387.12	0.3467	17,024,491.00
2038年	54,208,954.36	0.3288	17,823,904.00
2039年	54,208,954.36	0.3118	16,902,352.00



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年度	年净收益	折现系数	收益现值
2040年	54,208,954.36	0.2957	16,029,588.00
2041年	54,208,954.36	0.2805	15,205,612.00
2042年	54,208,954.36	0.2660	14,419,582.00
2043年	59,823,978.32	0.2523	15,093,590.00
2044年	59,823,978.32	0.2393	14,315,878.00
2045年	59,823,978.32	0.2269	13,574,061.00
2046年	59,823,978.32	0.2152	12,874,120.00
2047年	59,823,978.32	0.2041	12,210,074.00
2048年	66,000,504.66	0.1936	12,777,698.00
2049年	66,000,504.66	0.1836	12,117,693.00
2050年	66,000,504.66	0.1741	11,490,688.00
2051年	66,000,504.66	0.1651	10,896,683.00
2052年	66,000,504.66	0.1566	10,335,679.00
2053年	72,794,683.65	0.1485	10,810,011.00
2054年	72,794,683.65	0.1409	10,256,771.00
2055年	72,794,683.65	0.1336	9,725,370.00
2056年	72,794,683.65	0.1267	9,223,086.00
2057年	72,794,683.65	0.1202	8,749,921.00
2058年	80,268,280.54	0.1140	9,150,584.00
2059年	80,268,280.54	0.1081	8,677,001.00
2060年	80,268,280.54	0.1025	8,227,499.00
2061年	80,268,280.54	0.0972	7,802,077.00
2062年	80,268,280.54	0.0922	7,400,735.00
2063年	26,756,093.51	0.0874	2,338,483.00
合计数			784,497,000.00

④ 评估值的确定

综上所述，采用收益法研发楼的评估值为 784,497,000.00 元。

案例二：地下车库及附属工程

地下车库为钢混结构，地上建筑面积为 77.40 平方米，地下建筑面积为 12,817.50 平方米。待估地下车库为钢混结构，基础为钢筋混凝土基础，现浇商品砼全部构件、部分预制过梁及零星构件，地面为水泥砂浆面层。

1、重置全价的确定

1.1、建安综合造价

评估人员以委托方提供《研发楼等 12 项（大唐电信北京研发中心）工程结算审核报告》为基础，结合北京市基准日人工价和材料市场市场价，对待估工程进行调整，分别计算各分部工程的综合造价，具体如下：

序号	分部工程名称	综合造价	备注
1	主体工程	97,006,310.84	
2	供配电施工工程	1,135,648.85	



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3	消防施工工程	5,160,710.82	
4	锅炉施工工程	1,429,855.55	
合 计		104,732,526.06	

则：待估资产的工程总造价为 104,732,526.06 元。

A. 前期费用的确定

本次评估参照有关文件规定执行标准测算，具体前期费用计算标准见下表：

序号	费用	计费基础	费率	取费依据
1	可行性研究费	造价×费率	0.30%	
2	建设单位管理费	造价×费率	1.10%	
3	招标代理费	造价×费率	0.13%	
4	环境影响评价费	造价×费率	0.07%	
5	勘察设计费	造价×费率	2.60%	
6	工程监理费	造价×费率	1.80%	
小计			6.00%	

前期费用及其他费用=建安工程造价×6.00%

= 6,283,952.00 元（取整）

B. 资金成本的确定

经现场勘查，综合确定工程的合理工期为 1.5 年，1 年期银行贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入计，则：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理工期×4.75%×1.5/2

= 3,954,962.00 元

C. 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

= 114,971,000.00 元（千位取整）

(3) 房屋成新率的确定

成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算：

A. 理论成新率的确定

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

待估房产于 2016 年 12 月 31 日竣工投入使用，截至评估基准日已使用年数为 1.25 年。评估人员查阅《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的相关内容，结合委估对象的实物及保养情况，委估房产的类型为钢混结构生产用房，经济耐用年限为 70 年，房产剩余经济使用年限 68.75 年。根据待估资产取得的不动产权证书，证载宗地终止使用



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

期限为2063年4月7日，则截至评估基准日房产所在宗地的尚可使用年限为45.05年，根据孰低原则，确定待估房产的尚可使用年限为45.05年。

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%=97%

B. 现场勘查成新率的确定

鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定，具体见下表：

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	现浇钢筋砼条形基础及钢筋砼独立柱基	足够承载能力、无不均匀下沉	30	30
	柱	现浇框架柱	足够承载能力	25	24
	梁	现浇钢筋框架梁	主体坚实、无裂缝	20	20
	板	钢筋砼板	主体坚实	15	14
	承重墙	钢筋砼柱、梁	主体坚实	10	9
	小计	结构权重	0.8	100	97
装修及装饰部分	屋面	防水、保温、隔热、现浇屋面板	完好无损，无渗漏	30	30
	门、窗	塑钢窗、玻璃大门、实木门	完好无损、开关灵活	20	18
	外墙	涂料粉刷	使用良好、无脱落现象	10	10
	内墙	涂料粉刷	使用良好、无脱落现象	15	14
	顶棚	轻钢龙骨隔音矿棉板吊顶	无变形下垂现象	10	9
	楼地面	水泥地面铺砌地板砖	整体面层平整牢固	15	14
	小计	装修权重	0.1	100	95
设备部分	给排水	PVC 外排水管 PP-R 内给排水管	上下水通畅	40	38
	卫生	国产卫生洁具	洁具完整	30	28
	采暖	空调等设施	使用正常	5	4
	电器照明	格栅日光灯	装置、绝缘均完好	20	20
	通风	通风良好	三级	5	4
	小计	设备权重	0.1	100	94
勘察成新率=结构得分×结构权重+装修得分×装修权重+设备得分×设备权重=					97

则：现场勘查成新率为97%

C. 成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

=97%（取整）

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 114,971,000.00 × 97%

= 111,522,000.00 元（千位取整）

6. 评估结果



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

截至评估基准日，投资性房地产的评估值为 1,350,015,000.00 元。

科目	账面价值	评估价值	评估增值	增长率
投资性房地产	476,409,935.93	1,350,015,000.00	873,605,064.07	183.37

投资性房地产增值主要原因：1、待估资产用地限定产权持有单位自用，宗地取得成本低于市场价值，本次评估价值为房地合一价，故导致投资性房地产评估值出现较大增值；2、待估资产为自建项目，北京市近几年商业房产价格涨幅较大，故待估资产的市场价值较账面价值出现较大增值，导致投资性房地产评估值出现增值。



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，大唐电信科技股份有限公司委估资产的账面价值为 47,640.99 万元；资产的评估价值(含增值税价)为 135,001.50 万元，评估增值 87,360.51 万元，增值率 183.37 %。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

二、评估结论的特别事项

（一）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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。

（三）产权持有者存在的可能影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

人员不承担相关责任。

（四）根据委托方提供的土地使用权出让合同的补充协议约定，待估宗地仅限产权持有单位（大唐电信科技股份有限公司）自用，未经批准不得转让，提醒报告使用者予以关注。

（五）截至评估报告出具日，产权持有人于2018年5月10日取得了待估资产的不动产证，证书编号为京央（2018）市不动产权第0010509号，提醒报告使用者予以关注。

（六）由于评估目的实施日与评估基准日不同，评估对象在此期间会发生变化，从而对资产价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以评估对象与基准日的差额对评估结果进行调整。

（七）评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（八）本报告中列示的评估结果为房地合一价（含税价），待估资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋以税务局确认为准，提醒报告使用者予以关注。

三、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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



021-

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对大唐电信科技股份有限公司拟资产处置之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2018年3月31日至2019年3月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估

附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

银信资产评估有限公司

2018年5月11日