

本报告依据中国资产评估准则编制

北京荣之联科技股份有限公司
拟转让其持有的金码大厦房产项目
资产评估报告书

中和评报字（2020）第 BJV3014 号
（共一册，第一册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年五月九日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	9
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	12
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日	13
资产评估报告书附件	15

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、资产评估人员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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

北京荣之联科技股份有限公司
拟转让其持有的金码大厦房产项目

资产评估报告书

中和评报字（2020）第 BJV3014 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受北京荣之联科技股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,按照必要的评估程序,对北京荣之联科技股份有限公司拟转让房产涉及的海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103, 2105 至 2112 办公楼在评估基准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: 北京荣之联科技股份有限公司拟转让其持有的位于海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103, 2105 至 2112 房产,需要对上述经济行为所涉及的北京荣之联科技股份有限公司金码大厦房产进行评估,为北京荣之联科技股份有限公司提供价值参考依据。

评估对象: 北京荣之联科技股份有限公司持有的金码大厦 B 座 19 层房产。

评估范围: 北京荣之联科技股份有限公司申报评估的位于海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103, 2105 至 2112 房产。

评估基准日: 2020 年 3 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 市场法

评估结论: 根据本项目的具体情况,选取市场法结果作为本次评估结论。

北京荣之联科技股份有限公司被评估资产账面价值为 3,420.04 万元,

评估值为 4,793.05 万元，增值 1,373.01 万元，增值率为 40.15%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 3 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 本次评估范围内的房产已抵押，抵押人为北京荣之联科技股份有限公司，抵押权人为中国民生银行股份有限公司北京分行，债务履行期限为 2018 年 3 月 28 日至 2020 年 7 月 31 日。本次评估过程中未考虑抵押事项对评估价值的影响。

2. 截至本次评估基准日，被评估房产已出租，出租人为北京荣之联科技股份有限公司，承租人为北京智齿博创科技有限公司，租赁用途为办公，租赁期限自 2018 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日。本次评估过程中未考虑租赁事项对评估价值的影响。

3. 本次评估的价值为被评估房产的市场价值，未扣减被评估房产出售时需缴纳的相关交易税费，评估结果不包含增值税。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

北京荣之联科技股份有限公司
拟转让其持有的金码大厦房产项目

资产评估报告书

中和评报字（2020）第 BJV3014 号

北京荣之联科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京荣之联科技股份有限公司拟转让房产涉及的海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103，2105 至 2112 办公楼在评估基准日 2020 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、产权持有人及其他评估报告使用人

（一） 委托方、产权持有人简介

委托人暨产权持有人：北京荣之联科技股份有限公司

统一社会信用代码：91110000802062406U

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：北京市海淀区北四环西路 56 号 10 层 1002-1

法定代表人：王东辉

注册资本：66158.0313 万元

成立日期：2001 年 03 月 12 日

营业期限：2007 年 12 月 21 日至长期

证券简称及代码：*ST 荣联 SZ002642

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件服务；计

计算机技术培训；数据处理；计算机系统服务；生产、加工计算机硬件；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、仪器仪表、电子元器件、建筑材料、计算机及外围设备、计算机软硬件；租赁计算机、通讯设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业管理咨询；出租商业用房；物业管理；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；专业承包；经营电信业务；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、互联网信息服务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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

（二）委托人与产权持有人的关系

委托方与产权持有人为同一公司。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

北京荣之联科技股份有限公司拟转让其持有的位于海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103，2105 至 2112 房产，需要对上述经济行为所涉及的北京荣之联科技股份有限公司金码大厦房产进行评估，为北京荣之联科技股份有限公司提供价值参考依据。

本次拟进行资产转让行为已经北京荣之联科技股份有限公司第四届董事会第三十五次会议决议审议通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是北京荣之联科技股份有限公司持有的金码大厦 B 座 19 层房产。评估范围是北京荣之联科技股份有限公司申报评估的位于海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103，2105 至

2112 房产，详见下表：

金额单位：元

权证编号	房屋名称	用途	土地使用 权性质	结构	建筑面 积	账面价值	
						原值	净值
X 京房权证 海字第 307325 号	金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103, 2105 至 2112 房产	综合	出让	钢混	1,762.80	43,498,158.90	34,200,427.48
	合计				1,762.80	43,498,158.90	34,200,427.48

被评估房产通过购买取得，北京荣之联科技股份有限公司于 2012 年 5 月与出卖方北京宏图佳诚投资有限公司签订了《存量房屋买卖合同》，并已付清房款及契税，且取得了编号为 X 京房权证海字第 307325 号的《中华人民共和国房屋所有权证》。

截至本次评估基准日，被评估房产已出租，出租人为北京荣之联科技股份有限公司，承租人为北京智齿博创科技有限公司，租赁用途为办公，租赁期限自 2018 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日。

本次评估范围内的房产已抵押，抵押人为北京荣之联科技股份有限公司，抵押权人为中国民生银行股份有限公司北京分行，债务履行期限为 2018 年 3 月 28 日至 2020 年 7 月 31 日。本次评估过程中未考虑抵押事项对评估价值的影响。

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有人所申报评估的资产范围一致，其账面金额未经审计。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次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

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2020 年 3 月 31 日。
- (二) 该评估基准日由委托人确定。
- (三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

经济行为依据：

北京荣之联科技股份有限公司第四届董事会第三十五次会议决议。

法律法规依据：

- (一) 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）；
- (二) 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修订通过）；
- (三) 中华人民共和国证券法（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过）；
- (四) 中华人民共和国物权法（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (五) 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修订通过）；
- (六) 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修订通过）。

准则依据：

- (一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- (二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- (八) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (九) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十一) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

产权依据:

- (一) 北京荣之联科技股份有限公司房屋买卖合同、付款发票;
- (二) 北京荣之联科技股份有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 评估人员对被评估资产进行勘察核实的记录;
- (二) 评估人员调查、搜集的市场价格资料;
- (三) 与此次评估有关的其他资料。

其他依据:

资产评估委托合同。

七、 评估方法

资产评估的主要方法包括市场法、收益法、成本法。

1、市场法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房产进行比较,对这些类似房产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象客观合理价值的评估方法。由于被评估房产周边办公用途的房产市场比较活跃,因此办公用途的房产适宜采用市场法进行评估。

2、收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定被评估对象价值的评估方法。由于评估基准日时被评估办公用房周边租金较低，其租金价格所反映出的价格低于房产市场售价水平，因此不适宜采用收益法评估。

3、成本法，是把现行条件下重新建设被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。由于被评估办公用房为外购的房产，产权持有人未能提供房产的相关建设资料，因此不具备采用成本法评估的条件。

具体评估方法如下：

市场法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象客观合理价值的评估方法。

估价对象房产评估价值=比较案例房产的价格×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

被评估房地产评估价值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一） 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与北京荣之联科技股份有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与北京荣之联科技股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查

根据北京荣之联科技股份有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2020年5月7日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。听取北京荣之联科技股份有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行核实。

对企业申报的房产，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，勘查实物，查验企业提供的不动产权登记证，核查房屋建筑结构、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将勘察结果详细记录，了解资产利用现状，收集房产市场资料作为评估计算的重要依据。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估资产的价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、 评估假设

- 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、城市规划、房地产政策无重大变化；
- 2、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 3、假设被评估资产持续使用，其使用方式与评估基准日基本一致；
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，

报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

我们采用市场法对北京荣之联科技股份有限公司申报的位于海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 19 层 2101 至 2103, 2105 至 2112 房产进行了评估。

经评估,北京荣之联科技股份有限公司被评估资产账面价值为 3,420.04 万元,评估值为 4,793.05 万元,增值 1,373.01 万元,增值率为 40.15%。增值原因为:近年房地产市场发展较快,因而评估增值。

十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下,评估人员已发现的可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次评估范围内的房产已抵押,抵押人为北京荣之联科技股份有限公司,抵押权人为中国民生银行股份有限公司北京分行,债务履行期限为 2018 年 3 月 28 日至 2020 年 7 月 31 日。本次评估过程中未考虑抵押事项对评估价值的影响。

2. 截至本次评估基准日,被评估房产已出租,出租人为北京荣之联科技股份有限公司,承租人为北京智齿博创科技有限公司,租赁用途为办公,租赁期限自 2018 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日。本次评估过程中未考虑租赁事项对评估价值的影响。

3. 本次评估的价值为被评估房产的市场价值,未扣减被评估房产出售时需缴纳的相关交易税费,评估结果不包含增值税。

4. 本资产评估机构对北京荣之联科技股份有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见,为报告使用人提供价值参考依据,对评估对象法

律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对北京荣之联科技股份有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

5. 委托方所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6. 在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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。

3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

5. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二〇年五月九日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇二〇年五月九日

资产评估师:

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表；

附件二、北京荣之联科技股份有限公司第四届董事会第三十五次会议决议；

附件三、委托人暨产权持有人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人暨产权持有人承诺函；

附件六、签字资产评估师承诺函；

附件七、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件八、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；

附件九、证券期货相关业务评估资格证书；

附件十、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。