

本评估报告共 册

本册为第 册

二十一世纪空间技术应用股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的
北京二十一世纪科技发展有限公司
的部分资产价值资产评估报告

中天华资评报字(2016)第 1085 号

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年3月4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	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	11
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，是注册资产评估师的责任；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注册资产评估师无关。

七、注册资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟发行股份 购买资产所涉及的北京二十一世纪科技发展有限公司 的部分资产价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字(2016)第 1085 号

北京中天华资产评估有限责任公司接受二十一世纪空间技术应用股份有限公司、北京二十一世纪科技发展有限公司、北京工业发展投资管理有限公司的委托，对二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的北京二十一世纪科技发展有限公司的部分资产价值进行了评估，为购买行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为北京二十一世纪科技发展有限公司部分资产公允价值，评估范围是二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的北京二十一世纪科技发展有限公司的部分资产，具体评估范围以北京二十一世纪科技发展有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2015年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对北京二十一世纪科技发展有限公司部分资产进行评估，并最后确定评估结论。

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条件下，得出如下评估结论：

被评估单位委估资产账面值为3,283.45万元，评估值为 14,969.38万元，增值额为11,685.93万元，增值率为355.90%。

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，即有效期自2015年12月31日至2016年12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。

二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟发行股份 购买资产所涉及的北京二十一世纪科技发展有限公司 的部分资产价值资产评估报告

中天华资评报字(2016)第1085号

二十一世纪空间技术应用股份有限公司、北京二十一世纪科技发展有限公司、北京工业发展投资管理有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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二十一世纪空间技术应用股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的北京二十一世纪科技发展有限公司的部分资产在2015年12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

本项目委托方为二十一世纪空间技术应用股份有限公司、北京二十一世纪科技发展有限公司、北京工业发展投资管理有限公司，产权持有者为北京二十一世纪科技发展有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照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，评估机构和注册资产评估师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。

本次评估委托方及产权持有者概况

(一) 委托方一：二十一世纪空间技术应用股份有限公司

1. 企业名称：二十一世纪空间技术应用股份有限公司（以下简称：世纪空间）
2. 企业性质：其他股份有限公司（非上市）
3. 股票代码：835225
4. 注册资本：15100 万元
5. 注册地址：北京市海淀区建材城东路 26 号
6. 法定代表人：吴双

7. 经营范围：互联网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械和 BBS 以外的内容）；劳务派遣（有效期至 2016 年 10 月 09 日）；技术开发；技术服务；技术转让；计算机技术培训；计算机系统服务；经济贸易咨询；销售自行开发后的产品、计算机、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、通讯设备；专业承包；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（未取得行政许可的项目除外）（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活动）。

（二）委托方二及产权所有者：北京二十一世纪科技发展有限公司

1. 企业名称：北京二十一世纪科技发展有限公司（以下简称：科技公司）
2. 企业性质：其他有限责任公司
3. 注册资本：1000 万元
4. 注册地址：北京市海淀区建材城东路 26 号
5. 法定代表人：吴双

6. 经营范围：技术检测；技术开发、技术服务、技术转让；计算机、通讯及自动化技术培训、信息咨询（中介除外）；货物进出口；代理进出口；技术进出口；专业承包；销售光、机、电工业自动化控制设备、通讯设备、计算机软硬件及外围设备、及自行开发后的产品。

（三）委托方三：北京工业发展投资管理有限公司

1. 企业名称：北京工业发展投资管理有限公司（以下简称：工业公司）
2. 企业性质：有限责任公司（国有独资）
3. 注册资本：100000 万元
4. 注册地址：北京市朝阳区工体北路 6 号
5. 法定代表人：孙婧

6. 经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；房地产信息咨询（中介除外）；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训。（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活动）。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方二科技公司及委托方三工业公司均为委托方一世纪空间的股东，分别持有世纪空间38.42%、12.80%的股权；委托方二科技公司同时也是本次资产评估资产的产权所有者，委托方一世纪空间拟发行股份收购委托方二科技公司位于北京市海淀区建材城东路26号院内4号楼。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据科技公司 2016 年第二次临时股东会决议及世纪空间第五届董事会第九次临时会议决议（二），世纪空间拟发行股份收购科技公司位于北京市海淀区建材城东路 26 号院内 4 号楼，本次评估目的为世纪空间发行股份购买资产所涉及的科技公司位于北京市海淀区建材城东路 26 号院内 4 号楼的价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为文件为科技公司 2016 年第二次临时股东会决议及世纪空间第五届董事会第九次临时会议决议（二）。

相关经济行为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，本次评估对象为科技公司位于北京市海淀区建材城东路 26 号院内 4 号楼。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围主要为房屋建筑物 1 栋，建筑面积 6,216.26 平方米，账面原值为 33,675,032.93 元，账面净值为 32,834,480.53 元。

（三）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）引用其他机构出具的报告结论

本次评估未引用其他机构出具的报告。

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、资产占有方与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2015 年 12 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

1. 科技公司 2016 年第二次临时股东会决议；
2. 世纪空间第五届董事会第九次临时会议决议（二）。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
2. 《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）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日发布第 14 号令）；
6. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 12 号令, 2005 年 8 月 25 日）；
9. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 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. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》
14. 《中华人民共和国城市规划法》
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
16. 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. 《企业国有资产评估报告指南》;
9. 《资产评估价值类型指导意见》;
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(三) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 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。

(四) 取价依据

1. 评估人员市场调查所了解、收集的资料。

(五) 其他参考资料

1. 科技公司提供的资产清查申报明细表;
2. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据委托方的委托,本次评估目的是为科技公司位于北京市海淀区建材城东路 26 号院内 4 号楼提供价值参考依据,本次评估采用市场法进行,并最终确认评估值。

(二) 市场法介绍

关于房屋建(构)筑物的评估

由于经营用房附近公寓楼房、写字楼交易较频繁,能够找到可修正的案例,因此我们考虑其可在市场中可交易的价值,评估主要采用市场比较法。

公式: 房地产市场价值=市场法单价×建筑面积

对评估范围内的房地产市场上能找到可用的、产权完整的交易案例的房地产,主要采用市场比较法进行评估。因此通过市场比较法得出的单价为委估对象在产权完整并可

投入使用的情况下在市场中可交易的单位价值。

市场比较法评估首先选择市场近期销售的与待估房地产类似的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素、个别因素等方面找出待估房地产与每个参照物之间的差异。然后据此对参照物的交易价格进行调整，综合分析确定委估房地产的评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2016年1月18日至2016年3月4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. 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）现场评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位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，对委估资产进行了全面清查核实。

4. 对房屋建筑物，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

5. 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。

6. 通过对企业的资产状况、评估目的综合分析，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，起草资产评估报告书，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书。

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设委估房屋按现有用途继续使用。
3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。
4. 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。
5. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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；
6. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
8. 除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
9. 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

在评估基准日2015年12月31日，委估资产账面值为3,283.45万元，评估值为14,969.38万元，增值额为11,685.93万元，增值率为355.90%。

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。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、 特别事项说明

（一）产权资料瑕疵事项

本次评估未发现产权资料瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位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被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、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. 依据京房地出让（合）字（97）第 082 号出让合同及 2010 年规（海）建字 0037、2011 规（海）建字 0035 号规划许可证，该建设项目为科研楼，由受让人自用，不得安排经营性内容，未经批准不能转让、销售、出租，不得擅自改变规划和土地用途。

4. 本次评估范围内的房屋建筑物采用市场法评估，评估值中包含土地使用权价值。提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能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，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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。

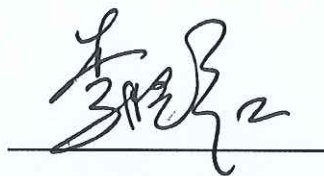
(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(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 2015 年 12 月 31 日起计算, 至 2016 年 12 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2016年3月4日。

评估机构法定代表人



注册资产评估师



注册资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2016年3月4日



资产评估报告附件目录

- 科技公司2016年第二次临时股东会决议；
- 世纪空间第五届董事会第九次临时会议决议（二）
- 资产评估业务约定书；
- 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 委托方和被评估单位产权登记证；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师 管基强

注册资产评估师 薛秀荣

评 估 人 员 武 伟 孙建华 周梦雨