

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

交控科技股份有限公司拟房产承租所涉及
北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街
三号院28,241.77m²写字楼租金市场价值

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第11282号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年8月26日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020122202501148
合同编号:	中天华合同字[2025]第P1202号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2025]第11282号
报告名称:	交控科技股份有限公司拟房产承租所涉及北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院28,241.77m ² 写字楼租金市场价值资产评估报告
评估结论:	36,678,100.00元至42,968,900.00元
评估报告日:	2025年08月26日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	王喜贞 (资产评估师) 正式会员 编号: 11170078 翟雪松 (资产评估师) 正式会员 编号: 11200267
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年09月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序	8
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告附件目录	14



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、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。

**交控科技股份有限公司拟房产承租所涉及
北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街
三号院28,241.77 m²写字楼租金市场价值
资产评估报告
摘 要**

中天华资评报字（2025）第11282号

北京中天华资产评估有限责任公司接受交控科技股份有限公司的委托，对交控科技股份有限公司拟了解北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院28,241.77m²写字楼租金进行了评估。

根据评估目的，本次评估对象为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77m²写字楼于评估基准日的租金市场价值。

根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院28,241.77m²写字楼，具体评估范围以交控科技股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2025年6月30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，采用市场法进行评估。

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：

北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院28,241.77m²写字楼年租金总价区间为3,667.81~4,296.89万元，折合地上部分区间单价为3.85~4.51元/m²/天，地下部分区间单价为2.50~2.93元/m²/天。

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层	租金价格(元/m ² .天)	年租金(万元)
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层	3.85~4.51	3,110.66~3,643.91
2		5,122.93		地上 4-6		
3		5,325.25		地上 7-9 层		
4	写字楼地下	6,105.80	北京市丰台区智成北街三号院	地下 1 层	2.50~2.93	557.15~652.98
合计：						3,667.81~4,296.89

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

1. 本次评估结果仅供委托人参考，最终成交额由租赁双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等协商决定。

2. 上述评估结果为含增值税价格，不包含评估对象使用时产生的水电费、物业费及其他应付费用等，房屋租赁税费按法律规定由交易双方正常负担。

3. 本次评估按一年365日计算年租金价值。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2026年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

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。

交控科技股份有限公司拟房产承租所涉及 北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街 三号院28,241.77 m²写字楼租金市场价值 资产评估报告

中天华资评报字（2025）第11282号

交控科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用市场法对北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼租金项目在2025年4月20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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为交控科技股份有限公司，产权持有单位为北京交控硅谷科技有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人概况：

1. 企业名称：交控科技股份有限公司
2. 企业性质：其他股份有限公司(上市)
3. 注册资本：18868.0742 万元
4. 成立日期：2009 年 12 月 04 日
5. 注册地址：北京市丰台区智成北街 3 号院交控大厦 1 号楼 1 层 101 室
6. 法定代表人：郜春海
7. 经营范围：经营 SMT 生产线（轨道交通列车运行控制系统）；技术开发、技术服务、技术检测、技术咨询、技术转让；销售机械设备；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二） 产权持有单位概况



1. 企业名称：北京交控硅谷科技有限公司
2. 企业性质：有限责任公司(法人独资)
3. 注册资本：50000 万元
4. 成立日期：2015 年 11 月 12 日
5. 注册地址：北京市丰台区育仁南路 3 号院 1 号楼 301 室
6. 法定代表人：沈曙辉

7. 经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；物业管理；机动车公共停车场管理服务；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

8. 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位系同一控制下的关联公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

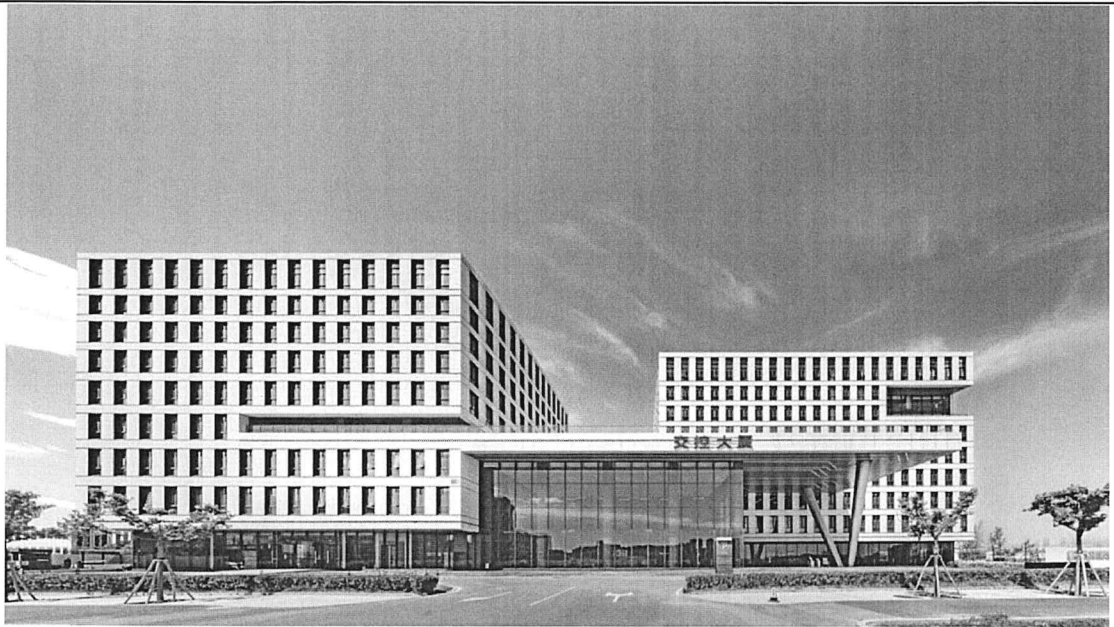
交控科技股份有限公司拟房产承租，需要对北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼租金于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼于评估基准日的租金市场价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼。

委估资产位于北京市丰台区智成北街三号院中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心，对应不动产权证号为《京（2021）丰不动产权第 0066631 号》，证载用途为科教用地(高新技术产业)，实际用途为办公，土地截止期限为 2068 年 3 月 22 日。



(项目正面照)

中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心建成于 2020 年 6 月，结构为钢混框架，共 12 层（地上 9 层，地下 3 层），分为 A 座、B 座及裙楼，总建筑面积为 50,955.59 m²，层高 5 米，精装修，产权持有人维护较好。本次委估标的位于 B 座及裙楼（不含地上一层西侧大厅）、地下 1 层部分，拟承租面积为 28,241.77 m²，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层
2	写字楼地上	5,122.93	北京市丰台区智成北街三号院	地上 4-6
3	写字楼地上	5,325.25	北京市丰台区智成北街三号院	地上 7-9 层
4	写字楼地下	6,105.80	北京市丰台区智成北街三号院	地下 1 层

(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、 价值类型

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

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。



六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日国务院令第743号发布）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号发布，2020年11月29日国务院令第732号修订）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令第378号公布，2019年3月2日国务院令第709号修订）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国资委令第12号）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；



11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协（2021）30号；
16. 《资产评估专家指引第8号--资产评估中的核查验证》中评协（2019）39号；

（三）权属依据

1. 不动产权证书；
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。

（四）取价依据

1. 评估人员收集的当地房地产市场价格相关资料；
2. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法等。市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生租赁的房地产；收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的评估方法；在市场难以提供类似估价对象的可比实例，也不易准确预测净收益时，成本法可以作为主要的评估方法。

根据评估目的及评估对象的特点，评估对象位于北京市丰台区智成北街三号院，用途为办公，周边区域写字楼用途房产出租案例较多，故本次采用市场比较法测算评估对象的租金市场价值。

（二）评估方法的具体描述

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将评估对象与可比实例进行比较，通过交易情况修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正后，得出评估对象比准价格的一种评估方法。计算公式如下：

评估值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托



与委托人沟通,明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,就各方的权利、义务等达成协议,签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划,展开现场调查

对评估对象进行现场调查,获取评估业务需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况,我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对产权持有单位相关人员进行资产评估申报工作培训,以便于产权持有单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答,指导产权持有单位相关人员对评估范围内资产进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导产权持有单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通,协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报,同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对产权持有单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后,仔细核对各申报表,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况,同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点,对主要资产财务、经营类资料进行核查,对主要资产进行现场调查,如询问、访谈、核对、监盘、勘查等。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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,评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,对沟通



情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 替代假设

假设估价结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（二）特殊假设

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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 最高最佳利用假设，根据估价对象的实际情况和区位条件，估价对象维持现状使用为其最高最佳利用途径，本次估价以此体现最高最佳利用原则。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

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，对北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼采用市场比较法进行了评估，得出评估结论如下：

北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼年租金总价区间为 3,667.81~4,296.89 万元，折合地上部分区间单价为 3.85~4.51 元/m²/天，地下部分区间单价为 2.50~2.93 元/m²/天。

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层	租金价格(元/m ² .天)	年租金(万元)
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层	3.85~4.51	3,110.66~3,643.91
2		5,122.93		地上 4-6		
3		5,325.25		地上 7-9 层		
4	写字楼地下	6,105.80	北京市丰台区智成北街三号院	地下 1 层	2.50~2.93	557.15~652.98
合计：						3,667.81~4,296.89

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结果仅供委托人参考，最终成交额由租赁双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等协商决定。

(二) 上述评估结果为含增值税价格，不包含评估对象使用时产生的水电费、物业费及其他应付费用等，房屋租赁税费按法律规定由交易双方正常负担。

(三) 委估房产未单独办理不动产权证的分割，其建筑面积由委托人提供，评估按照委托人提供的建筑面积为基础进行评估并履行了一定核查程序，评估机构不承担由于建筑面积变动对估值结果产生影响的责任。

(四) 本次评估按一年 365 日计算年租金价值。

(五) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。



3. 本次评估, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估结论是在假定产权持有单位提供的工程技术资料真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

4. 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, 委托人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, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

5. 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。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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资产价格的影响, 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。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

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. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2025 年 6 月 30 日起计算, 至 2026 年 6 月 29 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。



十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2025年8月26日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估师

王喜贞

正式执业会员
资产评估师

王喜贞
11170078

资产评估师

翟雪松

正式执业会员
资产评估师

翟雪松
11200267

北京中天华资产评估有限责任公司

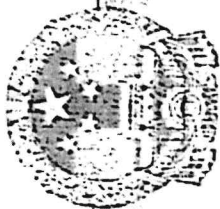
2025年8月26日





资产评估报告附件目录

- 委托人营业执照；
- 委托人承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书。



营业执照

统一社会信用代码

9111010669768436SN



(副本)(3-1)

名称 交控科技股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 邵春海

经营范围 经营SMT生产线(轨道交通列车运行控制系统、技术开发、技术服务、技术检测、技术转让、销售机、设备、货物进出口、技术进出口、代理进出口、(市场、依法自主选择经营项目,开展经营活动,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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 18868.0742万元
成立日期 2009年12月04日
住所 北京市丰台区智城北街3号院交控大厦1号楼1层101室



登记机关

2023

年11月30日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因我公司拟实施房产承租之经济行为，委托你公司对该经济行为所涉及的北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼租金在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产估算，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、评估范围与经济行为涉及的资产范围一致；

二、本次委托评估范围内的资产被评估单位均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

三、被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

四、为保证评估工作独立、客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人（公章）：交控科技股份有限公司



法定代表人或授权人（签字）：

郜春海

年 月 日

资产评估师承诺函

交控科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟拟房产承租所涉及北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28, 241.77 m²写字楼于评估基准日 2025 年 6 月 30 日租金市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未收到干预并独立进行。

资产评估师：

王喜贞

资产评估师：

翟雪松

正式执业会员
资产评估师

王喜贞
11170078

正式执业会员
资产评估师

翟雪松
11200267

年 月 日

北京市财政局

2017-0096 号

备案公告

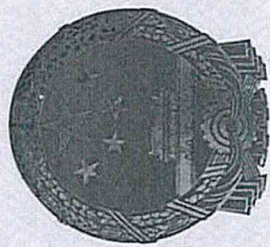
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京

中天华资产评估有限责任公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号

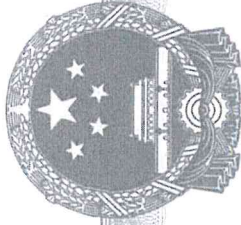
证书编号：0100035015

发证时间：

年 月



序列号：000054



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



名称 北京中天华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓红

经营范围

资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关评估业务。(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500 万元

成立日期 2000 年 01 月 05 日

住所 北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 单元 1303 室

登记机关



2025 年 02 月 19 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11170078

会员姓名: 王喜贞

证件号码: 130637*****9

所在机构: 北京中天华资产评估有限责任公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

王喜贞



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11200267

会员姓名：翟雪松

证件号码：130633*****1

所在机构：北京中天华资产评估有限责任公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

(Handwritten signature)



(有效期至 2026-04-30 日止)

交控科技股份有限公司拟房产承租所涉及
北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街
三号院 28,241.77 m²写字楼租金市场价值

资产评估说明

中天华资评报字[2025]第 11282 号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2025 年 8 月 26 日



目录

第一部分关于本资产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
第三部分资产清查核实情况说明	7
一、评估对象与评估范围说明	7
二、资产核实总体情况说明	7
第四部分 评估说明	9
一、评估范围	9
二、评估过程	9
三、评估方法	9
四、计算过程	10
七、评估结果	15
第五部分评估结论及分析	16

第一部分关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司
2025年8月26日



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为交控科技股份有限公司，产权持有单位为北京交控硅谷科技有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人概况：

1. 企业名称：交控科技股份有限公司
2. 企业性质：其他股份有限公司(上市)
3. 注册资本：18868.0742 万元
4. 成立日期：2009 年 12 月 04 日
5. 注册地址：北京市丰台区智成北街 3 号院交控大厦 1 号楼 1 层 101 室
6. 法定代表人：郜春海
7. 经营范围：经营 SMT 生产线（轨道交通列车运行控制系统）；技术开发、技术服务、技术检测、技术咨询、技术转让；销售机械设备；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有单位概况

1. 企业名称：北京交控硅谷科技有限公司
2. 企业性质：有限责任公司(法人独资)
3. 注册资本：50000 万元
4. 成立日期：2015 年 11 月 12 日
5. 注册地址：北京市丰台区育仁南路 3 号院 1 号楼 301 室
6. 法定代表人：沈曙辉
7. 经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；物业管理；机动车公共停车场管理服务；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

8. 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位系同一控制下的关联公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、关于经济行为的说明

交控科技股份有限公司拟房产承租，需要对北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼租金于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）根据评估目的，本次评估对象为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼于评估基准日的租金市场价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼。

委估资产位于北京市丰台区智成北街三号院中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心，对应不动产权证号为《京（2021）丰不动产权第 0066631 号》，证载用途为科教用地(高新技术产业)，实际用途为办公，土地截止期限为 2068 年 3 月 22 日。



（项目正面照）

中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心建成于 2020 年 6 月，结构为钢混框架，共 12 层（地上 9 层，地下 3 层），分为 A 座、B 座及裙楼，总建筑面积为 50,955.59 m²，层高 5 米，精装修，产权持有人维护较好。本次委估标的位于 B 座

及裙楼（不含地上一层西侧大厅）、地下 1 层部分，拟总承租面积为 28,241.77 m²，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	详细地址	楼层
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层
2	写字楼地上	5,122.93	北京市丰台区智成北街三号院	地上 4-6
3	写字楼地上	5,325.25	北京市丰台区智成北街三号院	地上 7-9 层
4	写字楼地下	6,105.80	北京市丰台区智成北街三号院	地下 1 层

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的一致。

四、关于评估基准日的说明

本次评估的基准日为 2025 年 6 月 30 日。是委托人根据评估目的确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次委估房产未单独办理不动产权证的分割，其建筑面积源于产权持有人提供的房屋测绘报告。

六、资产负债情况说明

1. 清查范围

本次评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼。

2. 清查工作的组织、实施

北京交控硅谷科技有限公司组织相关人员，对评估范围内的资产进行了清查，资产清查的主要过程是：对资产进行了核实、现场勘测核对。

3. 清查结论

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

七、资料清单

委托人及产权持有单位已向评估机构提供如下资料：

1. 委托人营业执照；
2. 评估明细申报表；
3. 产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；

5.委托人承诺函；

6.其他相关资料。

(本页以下无正文)

(此页为委托人签字盖章页)

委托人（签章）：交控科技股份有限公司

法定代表人或授权代表人(签字):

年 月 日

第三部分资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼于评估基准日的租金市场价值。

2. 评估范围

评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼。

委估资产位于北京市丰台区智成北街三号院中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心，对应不动产权证号为《京（2021）丰不动产权第 0066631 号》，证载用途为科教用地(高新技术产业)，实际用途为办公，土地截止期限为 2068 年 3 月 22 日。

中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心建成于 2020 年 6 月，结构为钢混框架，共 12 层（地上 9 层，地下 3 层），分为 A 座、B 座及裙楼，总建筑面积为 50,955.59 m²，层高 5 米，精装修，产权持有人维护较好。本次委估标的位于 B 座及裙楼（不含地上一层西侧大厅）、地下 1 层部分，拟总承租面积为 28,241.77 m²。

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。

3. 评估范围内的资产权属状况：

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。因此，对于本项目，评估师对委托人和产权持有单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托人和产权持有单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

二、资产核实总体情况说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点进行了现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，

包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估，未发现影响资产核实的事项。

（三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的进行公允的评定估算。

第四部分 评估说明

一、评估范围

本次评估范围为北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼。

委估资产位于北京市丰台区智成北街三号院中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心，对应不动产权证号为《京（2021）丰不动产权第 0066631 号》，证载用途为科教用地(高新技术产业)，实际用途为办公，土地截止期限为 2068 年 3 月 22 日。

中国城市轨道交通运行控制系统研究与产业化中心建成于 2020 年 6 月，结构为钢混框架，共 12 层（地上 9 层，地下 3 层），分为 A 座、B 座及裙楼，总建筑面积为 50,955.59 m²，层高 5 米，精装修，产权持有人维护较好。本次委估标的位于 B 座及裙楼（不含地上一层西侧大厅）、地下 1 层部分，拟总承租面积为 28,241.77 m²。

二、评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

1. 复核评估明细表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

2. 搜集资料

根据资产情况，收集不动产权证等其他相关文件。

3. 现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于委估资产的座落位置、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录。

4. 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对委估资产进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

三、评估方法

根据评估目的及评估对象的特点，评估对象周边写字楼出租案例较多，故本次采用市场比较法测算评估对象的租金市场价值。

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将评估对象与可比实例进行比较，通过交易情况修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正后，得出评估对象比准价格的一种评估方法。计算公式如下：

评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数:

四、计算过程

1. 可比实例选择

选择比较交易实例时, 根据评估对象的情况, 应符合以下要求:

(1) 可比实例不得少于三个;

(2) 可比实例的交易方式应适合评估目的;

(3) 可比实例应与评估对象相似;

(4) 可比实例的成交日期应接近价值时点, 与价值时点相差不宜超过一年, 且不得超过两年。

(5) 可比实例的成交应为正常价格或可以修正为正常价格。

(6) 在同等条件下, 应将位置与评估对象较近、成交日期与价值时点较近的交易案例选为可比实例。

可比实例 1: 旭阳科技大厦, 用途为办公, 建筑面积 1396 平方米, 交易日期为 2025 年 6 月 30 日, 成交租金含税单价为 4.33 元/平方米/日;

可比实例 2: 东旭国际中心, 用途为办公, 建筑面积 1297.04 平方米, 交易日期为 2025 年 6 月 30 日, 成交租金含税单价为 3.86 元/平方米/日;

可比实例 3: 诺德中心, 用途为办公, 建筑面积 880 平方米, 交易日期为 2025 年 6 月 30 日, 成交租金含税单价为 4.14 元/平方米/日。

2. 比较因素的选择

根据评估对象的房地产条件, 影响评估对象价值的主要因素有交易情况、市场状况、房地产状况等。考虑到评估对象的利用特点, 结合所选可比实例的条件, 我们选择交易情况、市场状况、房地产状况作为比较因素。

(1) 交易情况调整: 市场比较法选择的可比实例应当是正常市场交易情况下的可比实例, 如果正常交易案例少于三个, 在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下, 可以将特殊交易情况下的交易案例选为可比实例, 但应对其进行交易情况修正。修正时, 应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差, 将可比实例的非正常交易价格修正为正常价格。

(2) 市场状况调整: 进行市场状况调整时, 应当消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异, 将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格, 并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动的基础上, 采用可比实例所在地同类房地产价格变动率或价格指数进行调整, 且价格变动率或价格指数的来源应当真实、可靠。

(3) 房地产状况调整应当消除可比实例与评估对象状况不同造成的价格差异, 包含区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。



①区位状况调整：进行区位状况调整，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格，且调整的内容应包含位置、交通、外部配套设施、周围环境状况、楼层等。

②实物状况调整：进行实物状况调整，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格，实物状况内容主要选宗地形状、地形地势、地质、建筑面积、新旧程度、装修情况、设施设备、空间布局等。

③权益状况调整：进行权益状况调整，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格，权益状况选他项权利、共有情况、权属清晰情况、其他情况等。

3. 房地产价格影响因素说明表

本次选取待估房产中区楼层（4-6 层）为案例开展评估技术说明的阐述。

根据估价对象和可比实例的实际情况，填写如下房地产价格影响因素说明表

房地产价格影响因素说明表					
项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 置		交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心
建立比较基础后租金 (元/平方米/日)		待估	4.33	3.86	4.14
交易日期		2025/4/20	2025/4/20	2025/4/20	2025/4/20
交易情况		正常	正常	正常	正常
区 位 状 况	办公聚集度	周边有诺德中心、慧谷国际、金茂广场、盈坤世纪等，办公聚集度高	周边有诺德中心、慧谷国际、金茂广场、盈坤世纪等，办公聚集度高	周边有诺德中心、慧谷国际、金茂广场、盈坤世纪等，办公聚集度高	周边有东旭国际中心、慧谷国际、金茂广场、盈坤世纪等，办公聚集度高
	交通便捷度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	基础设施状况	七通一平，基础设施状况较好	七通一平，基础设施状况较好	七通一平，基础设施状况较好	七通一平，基础设施状况较好
	公共配套完备程度	公共配套完备程度较高	公共配套完备程度较高	公共配套完备程度较高	公共配套完备程度较高
	周围环境	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好
	楼层	中区	低区	低区	高区
实 物 状 况	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质	地质优良	地质优良	地质优良	地质优良
	新旧程度	维护状况较好，2020 年建成	维护状况较好，2019 年建成	维护状况较好，2017 年建成	维护状况较好，2013 年建成
	装修情况	精装修	一般装修	毛坯	精装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	设施设备	设施设备齐全	设施设备齐全	设施设备齐全	设施设备齐全
	空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局较合理	空间布局较合理
	面积 (m ²)	每层约 1700 m ²	1396	1297.04	880
权 益	他项权利	未抵押	未抵押	未抵押	未抵押
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有

房地产价格影响因素说明表					
项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 置		交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心
状 况	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	其他情况	无	无	无	无

4. 房地产价格影响因素条件指数表

A. 交易时间因素修正

委估房地产与三个可比实例交易时间均为 2025 年 6 月，情况接近，且市场相对稳定，故不需要进行修正。

B. 交易情况因素修正

三个可比实例均为正常出租房源，情况接近，故不需要进行修正。

C. 交易价格修正

三个可比实例均为挂牌在售房源，经现场走访房地产中介公司及电话咨询负责销售顾问三个实例均有相应优惠，按照 8% 折扣率将挂牌价修正为成交价格

D. 区域因素修正

办公聚集度：根据距离市中心位置对价值的影响,分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。故确定办公集聚程度修正系数为 100,100,100,100。

交通便捷度：根据交通便捷度对价值的影响,分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每上升一个等级，相应向上修正 2；以估价对象的等级为 100，确定交通便捷度修正系数为 100,100,100,100。

基础设施：根据基础设施状况对价值的影响,分为完备、较完备、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，向上修正 2。故确定基础设施状况修正系数为 100,100,100,100。。

公共配套设施：根据公共配套设施状况对价值的影响,分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，向上修正 2。故确定公共配套完备程度修正系数为 100,100,100,100。

周边环境：根据周边环境对价值的影响,分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，每上升一个等级，相应向上修正 2；以估价对象为 100，确定周边环境修正系数为 100,100,100,100。

E. 个别因素修正

楼层因素：根据楼层对价值的影响,估价对象与可比实例的楼层不同，分为高区、中区、低区，根据实际情况进行修正，每上升一个等级，向上修正 2。确定楼层修正系数为 100,98,98,102。

宗地形状：根据宗地形状对价值的影响，分为规则、较规则、不规则，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。故确定宗地形状修正系数为 100,100, 100,100。



地形地势：根据地形地势对价值的影响，分为平坦、有一定坡度、有较大坡度，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。故确定地形地势修正系数为 100,100, 100,100。

地质：根据地质对价值的影响，分为优良、良、一般、较差、差，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。故确定地质修正系数为 100,100,100,100。

新旧程度：根据新旧程度对价值的影响,按照竣备时间划分为不同等级，以估价对象为 100，每上升一个年度，相应向上修正 1。确定估价对象与比较实例的修正系数为 100、99、97、93。

装修情况：根据装饰装修情况对价值的影响,分为精装修、一般装修、简单装修、毛坯，4 个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。确定估价对象与比较实例的修正系数为 100、98、94、100。

层高：估价对象于可比实例层均属于正常层高，故层高不作修正。以估价对象为 100，故确定层高修正系数为 100,100,100,100。

设施设备：根据设施设备对价值的影响,分为齐全、较齐全、一般、不齐全，4 个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。确定估价对象与比较实例的修正系数为 100、100、100、100。

空间布局：根据空间布局对价值的影响,分为合理、较合理、一般、不合理，4 个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，相应向上修正 2。确定估价对象与比较实例的修正系数为 100、100、100、100。

建筑面积：估价对象面积较小，可比实例面积相对较大，以估价对象为 100，根据实际情况进行修正，故确定其他情况修正系数为 100,101,101,102。

F.权益因素修正

委估房地产与三个可比实例在他项权利、共有情况、权属清晰状况、用其他情况等条件均一致，故不需进行修正。

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表：

房地产价格影响因素条件指数表				
项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 置	交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心
建立比较基础后租金 (元/平方米/日)	待估	4.20	3.73	4.20
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区 位 状 况	办公聚集度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
	公共配套完备程	100	100	100



房地产价格影响因素条件指数表					
项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
位 置	交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心	
实 物 状 况	度				
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	98	98	102
	宗地形状	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	97	93
	装修情况	100	98	94	100
	层高	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	面积 (m ²)	100	101	101	102
权 益 状 况	他项权利	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	其他情况	100	100	100	100

5. 房地产价格影响因素修正系数表

房地产价格影响因素修正系数表					
项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
位 置	交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心	
建立比较基础后租金 (元/平方米/日)	待估	4.33	3.86	4.14	
交易日期	100	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100	100/100	100/100	100/100	
区 位 状 况	办公聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100	100/100	100/100	100/100
	公共配套完备程 度	100	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/98	100/98	100/102
实 物 状 况	宗地形状	100	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100	100/100	100/100	100/100
	地质	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/99	100/97	100/93
	装修情况	100	100/98	100/94	100/100
	层高	100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	面积 (m ²)	100	100/101	100/101	100/102
权 益 状 况	他项权利	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
	其他情况	100	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0413	1.1080	1.0335	
比准租金单价 (元/平方米/日)		4.373	4.133	4.144	

房地产价格影响因素修正系数表				
项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 置	交控大厦	旭阳科技大厦	东旭国际中心	诺德中心
平均		4.22		

待估房产中区（4-6 层）出租单价为 4.22 元/m². 天，其他楼层按照相应楼层修正体系得出对应楼层平均价格。

五、评估结果

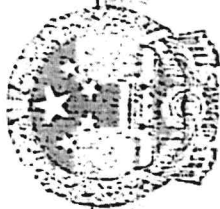
在评估基准日和本报告所列假设条件成立的条件下，评估对象地上平均租金价格为 4.18 元/m². 天，其中：低区（1-3 层）价格为 4.09 元/m². 天，中区（4-6 层）出租单价为 4.22 元/m². 天，高区（7-9 层）价格为 4.35 元/m²。根据市场调研情况及价格波动影响，本次考虑 8% 的上下波动率，得出地上部分区间单价水平为 3.85~4.51 元/m²/天，地下部分区间单价为 2.50~2.93 元/m²/天。

第五部分评估结论及分析

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，对北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼采用市场比较法进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日和本报告所列假设条件成立的条件下，评估对象年租金总价区间为 **3,667.81~4,296.89** 万元，折合地上部分区间单价为 **3.85~4.51** 元/m²/天，地下部分区间单价为 **2.50~2.93** 元/m²/天。

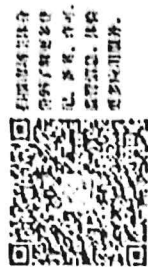
序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	楼层	租金价格(元/m ² .天)	年租金(万元)
1	写字楼地上	11,687.79	北京市丰台区智成北街三号院	地上 1-3 层	3.85~4.51	3,110.66~3,643.91
2		5,122.93		地上 4-6		
3		5,325.25		地上 7-9 层		
4	写字楼地下	6,105.80	北京市丰台区智成北街三号院	地下 1 层	2.50~2.93	557.15~652.98
合计：						3,667.81~4,296.89



营业执照

统一社会信用代码

91110106697684368N



(副本)(3-1)

名称 交控科技股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 郝春海
经营范围 经营SMT生产线(轨道交通列车运行控制系统、技术研
发、技术服务、技术检测、技术进出口、技术转让、销售机
械设备、货物进出口、技术进出口、代理进出口、(市场
主体依法自主选择经营项目,开展经营活动,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。)

注册资本 18868.0742万元
成立日期 2009年12月04日
住所 北京市丰台区智成北街3号院交控大厦1号楼1层101室



登记机关

2023

年11月10日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因我公司拟实施房产承租之经济行为，委托你公司对该经济行为所涉及的北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28,241.77 m²写字楼租金在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产估算，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、评估范围与经济行为涉及的资产范围一致；

二、本次委托评估范围内的资产被评估单位均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

三、被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

四、为保证评估工作独立、客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人（公章）：交控科技股份有限公司



法定代表人或授权人（签字）：

郜春海

年 月 日

资产评估师承诺函

交控科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟拟房产承租所涉及北京交控硅谷科技有限公司持有的丰台区智成北街三号院 28, 241.77 m²写字楼于评估基准日 2025 年 6 月 30 日租金市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未收到干预并独立进行。

资产评估师：

王喜贞

正式执业会员
资产评估师

王喜贞
11170078

资产评估师：

翟雪松

正式执业会员
资产评估师

翟雪松
11200267

年 月 日

北京市财政局

2017-0096 号

备案公告

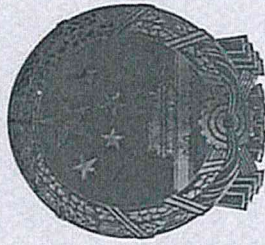
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京

中天华资产评估有限责任公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号

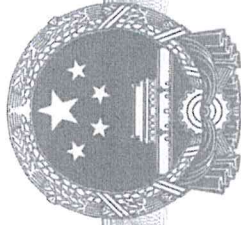
证书编号：0100035015

序列号：000054

发证时间：

月





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



名称 北京中天华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李峰

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估；从事证券、期货相关评估业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500 万元

成立日期 2000 年 01 月 05 日

住所 北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 单元 1303 室



登记机关

2025 年 02 月 19 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11170078

会员姓名：王喜贞

证件号码：130637*****9

所在机构：北京中天华资产评估有限责任公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王喜贞



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11200267

会员姓名：翟雪松

证件号码：130633*****1

所在机构：北京中天华资产评估有限责任公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

翟雪松



(有效期至 2026-04-30 日止)

