

本评估报告共一册
本册为第一册

北方导航控制技术股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告书

中天华资评报字[2013]第 1175 号

北京中天华资产评估有限责任公司

2013年1月25日

资产评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
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	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、 特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
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，但不对其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对其可实现价格的保证。

北方导航控制技术股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告书

中天华资评报字（2013）第1175号

摘 要

北京中天华资产评估有限责任公司接受北方导航控制技术股份有限公司的委托，对北方导航控制技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益价值进行了评估，为委托方拟进行的上述经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益价值，评估范围是武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司于评估基准日经审计的全部资产及相关负债，具体评估范围以武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2012年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

北方导航控制技术股份有限公司拟进行股权转让，需对武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。根据评估目的并结合被评估单位资产及生产经营实际情况，本次评估采用资产基础法。

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2012年10月31日，被评估单位武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司申报的经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的总资产账面值为5,098.60万元，总负债账面值为5,211.87万元，净资产账面值为-113.26万元；总资产评估值为6,747.28万元，增值额为1,648.68万元，增值率为32.34%；总负债评估值为5,211.87万元；净资产评估值为1,535.42万元，增值额为1,648.68万元，增值

率为1,455.60%。

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2013年10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。

北方导航控制技术股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告书

中天华资评报字（2013）第1175号

北方导航控制技术股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北方导航控制技术股份有限公司拟进行股权转让所涉及的武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益在2012年10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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为北方导航控制技术股份有限公司，被评估单位为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司，其他报告使用者为业务约定书约定的其他评估报告使用者，法律、法规另有规定的除外。

（一）委托方简介

1. 名称：北方导航控制技术股份有限公司（以下可简称“北方导航”）
2. 股票代码：600435
3. 住所：北京市北京经济技术开发区科创十五街2号
4. 法定代表人：苏立航
5. 注册资本：74466.00 万元
6. 实收资本：74466.00 万元
7. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
8. 经营范围：精密光机电一体化产品、遥感信息系统技术产品、智能控制技术产品、新光源电子元器件、纺织服装业自动化成套设备及零配件、电子计算机软硬件及外部设备的技术开发、制造、销售、技术服务等。

（二）被评估单位简介

1. 单位名称：武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司

2. 法定住所：武汉市东湖开发区财富一路 6 号

3. 法定代表人：王向东

4. 注册资本：叁仟万元整

5. 实收资本：叁仟万元整

6. 主要经营范围：电脑绣花机技术的开发、生产、销售；计算机软、硬件及外设的技术开发、技术服务。

7. 历史沿革：武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司注册在武汉东湖新技术开发区关东科技工业园内，是电脑绣花机产品研究、开发、生产、销售、服务于一体的高科技专业企业，是科技含量高的工业用特种电脑绣花机专业制造企业。

公司注册资金为 3000 万元，其中北方导航控制技术股份有限公司（原北京北方天鸟智能科技股份有限公司）注入资本 1500 万元，占投资总额的 50%。截至评估基准日 2012 年 10 月 31 日武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司的股权结构如下表：

投资者名称	投资金额(万元)	所占比例 (%)
北方导航控制技术股份有限公司	1500	50.00
郑全民	1050	35.00
郑长生	150	5.00
吴怀基	150	5.00
胡 斌	75	2.50
李 青	75	2.50
合计	3000	100.00

武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司，现有员工 74 人，拥有一批中、高级专业技术职称的产品研发技术人才和高中层管理人才，其中大专以上科技、管理人员 31 人。

公司目前生产的电脑绣花机，有 4 大系列、12 种规格、110 多个品种，如：单色链式毛巾电脑绣花机、换色链式毛巾电脑绣花机、平绣+毛巾绣+金片链式组合绣电脑绣花机、平绣+盘带绣、锯齿绣、绳绣、金片绣、珠子绣 3600 全回转链式帽绣等特殊要求的电脑绣花机，广泛应用于轻纺、服装、鞋帽、布艺装饰等产品的绣品加工，满足不同用户的需求，特别是自主开发的链式特种电脑绣花机及锁式特种电脑绣花机系列，具有国内领先水平。2010 年 9 月 GG766 系列锁式及组合电脑绣花机被湖北省科学技术厅认定为 2010 年湖北省自主创新产品、2010 年 2 月 GG766 系列锁式及组合电脑绣花机和 GY28 系列链式及组合电脑绣花机两个系列的电脑绣花机被武汉市科技局等联合认定为武汉市自主创新产品，并列入为《2010 年度武汉市自主

创新产品目录》。

8. 财务状况

武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2012年10月31日	2011年度	2010年度	2009年度
资产总额	5,098.60	4,500.92	6,724.42	7,599.36
负债总额	5,211.87	4,349.14	4,378.14	4,802.12
净资产	-113.26	151.78	2,346.28	2,797.24
营业收入	1,916.48	1,367.73	2,233.76	2,933.28
利润总额	-712.09	-2,270.65	-463.55	20.8
净利润	-659.02	-2,194.49	-450.96	113.42

以上财务数据来自武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司提供的财务报表，其中2009年度、2010年度财务报表已经湖北齐兴会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告编号分别为：鄂齐会师审字[2010]第073号、鄂齐会师审字[2011]第090号。评估基准日的财务报表已经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告编号为中瑞岳华专审字[2013]第2690号。

9. 主要会计政策

主要会计政策：武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司执行《企业会计准则》及有关补充规定。

（二）业务约定书约定的评估报告使用者

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国有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

北方导航控制技术股份有限公司拟进行股权转让，需对武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估是为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司股东全部权益。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

评估基准日经审计后的账面资产总额 5,098.60 万元、负债 5211.87 万元、净资产 -113.26 万元。

武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司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
流动资产	1,963.50
非流动资产	3,135.10
固定资产	1,735.75
无形资产	831.45
开发支出	
长期待摊费用	35.95
递延所得税资产	531.96
其他非流动资产	
资产总计	5,098.60
流动负债	5,211.87
非流动负债	
负债总计	5,211.87
净 资 产	-113.26

本次评估范围中的主要资产为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司生产产品所用的原材料及生产经营使用的铣床、钻床、车床等机器设备、房屋建筑物、土地使用权等。其中原材料、机器设备存放于武汉市东湖开发区财富一路 6 号的公司的厂区内。

(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是一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论。

本次评估报告中基准日武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司各项资产及负债账面值已经过中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计，并出具了编号为中瑞岳华专审字[2013]第2690号。标准无保留意见审计报告。

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，经委托方确定本项目评估基准日为 2012 年 10 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. 资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；

6. 《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）；

7. 《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》（国务院办公厅，国办发〔2001〕102 号）；

8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

9. 《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）；

10. 《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）；

11. 财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；

12. 《中华人民共和国土地管理法》；

13. 《中华人民共和国房地产管理法》；

14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
15. 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》;
16. 《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》;
17. 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》;
18. 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003年]383号);
19. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
20. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发(2008)308号);
21. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发(2009)56号);
22. 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》(财企(2004)20号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]217号);
7. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;

4. 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. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
7. 《汽车报废标准》(国经贸[1997]456号);
8. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
9. 《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2009]12号);
10. 《2011年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
11. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
12. 国家外汇管理局公布的2012年10月31日人民币基准汇价;
13. 《中国人民银行贷款利率表》2011年4月6日起执行;
14. 《城镇土地分等定级规程》;
15. 《城镇土地估价规程》;
16. 《城市地价动态监测技术规范》;
17. 武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司提供的历史经营数据;
18. 评估人员现场座谈、勘察记录;
19. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
20. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司提供的资产清查申报明细表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
3. 武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司以前年度及评估基准日的审计报告;
4. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

进行企业价值评估时，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，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。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。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司多年经营亏损，市场环境变化较大，企业无明确的未来生产经营计划，对未来时期预期的持续经营能力和盈利能力无法准确判断，所以无法对未来经营情况进行合理预测，不具备采用收益法进行评估的条件。

同时，由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

（2）应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。

(3) 存货：包括原材料、产成品（库存商品）和在产品。

A. 原材料

对企业近期购买、经核实市场价格变化不大，且账面价值基本反映了市场行情的原材料，按经核实后的调整后账面值确认评估值。

B. 产成品

评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值（特殊情况的按审计后账面值确定）。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

(4) 关于其他流动资产的评估

对其他流动资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以审计后账面值确定评估值。

2. 关于建（构）筑物的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

A. 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

B. 对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B. 对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

3. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置价值的确定

1) 对能查询到现行市场价格的设备，根据分析确定的现行市价，考虑其运输、安装调试等费用因素，确定重置价值。计算公式为：

设备重置全价 = 设备现售价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他相关税(费)

2) 对于少数查询不到现行市场价格的设备，根据设备的原始购货、付款凭证，照国家有关部门公布的物价指数和有关价格信息资料，测算自设备付款日至评估基准日的价格指数，确定设备的购置价，然后考虑其运输、安装调试以及其他合理费用因素，确定重置全价。计算公式为：

重置全价 = 设备购置原价 × 该类设备基准日相对于设备购置日的价格指数 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他合理费用

3) 对于运输车辆，按全新车辆的市场价格加上车辆购置附加费等相关费用来确定重置价值。

4) 重置价值参数的选取

A 设备重置原价取自厂(商)家的报价以及国家、省市有关部门公布的市场价格信息或物价指数。

B 设备国内运杂费的选定，是根据设备单价大小及其体积重量，并考虑公司所在地区的交通条件选定具体费用确定。单价高、体积小、重量轻的取值低，反之取高值。

C 设备安装调试费根据北京科学技术出版社发行的《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》选取参数。

(2) 成新率

1) 机器设备成新率的确定

机器设备成新率的测定采用理论成新率法和现场鉴定完好分值法。具体操作主要根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，结合行业特点及有关贬值因素，并参考设备的规定使用年限、已使用年限及设备使用、保养和修理情况综合确定成新率。

A 现场勘察成新率

通过现场勘察，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与公司工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B 使用年限成新率

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100% 或

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

C 综合成新率

一般按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率，其中理论成新率占 40%，现场勘察鉴定完好分值法占 60%。即：

设备综合成新率 = 现场勘察成新率 × 权重 (60%) + 使用年限成新率 × 权重 (40%)

2) 车辆成新率的确定方法：

车辆按使用年限和行驶里程分别计算出成新率，再根据现场勘察情况，在年限和行驶里程成新率孰低的基础上加以修正，最后得出综合成新率。

综合成新率 = min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

上式中：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 电子设备成新率的确定方法

电子设备成新率主要采用年限法计算并根据设备的日常使用状况确定。

(3) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4. 关于无形资产的评估

(1) 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，结合被评估土地使用权的实际情况，本次评估采用成本逼近法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(2)关于其他无形资产的评估

对于无形资产的评估，评估人员首先对无形资产的明细账进行了审查及必要的分析，并检查无形资产发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，对尚可使用年限经核实，按尚可使用年限并结合本次评估目的，综合考虑并确定该项无形资产评估值。

本次对财务软件按市场价格及未来可使用年限确定评估值；对专利（专利权与专利申请权）及商标采用收益法评估。收益法的技术思路是对使用专利生产并使用资产占有单位商标的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即无形资产在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

评估值= 评估基准日至未来年期技术分成额现值之和，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P ——专利评估值；

F_t——未来第 t 年技术分成额；

i ——折现率；

t ——收益计算年度；

n——预期收益年限。

5. 关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用，根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解其他非流动资产形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，合理确定其评估值。

6. 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣

的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。在核实无误的基础上，以审计后账面价值确定评估值。

7. 关于其他流动资产的评估

对其他流动资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以审计后账面值确定评估值。

8. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、预收账款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

我公司自2012年11月15日至2012年11月20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、经营状况、固定资产技术状态等情况。

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，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和

维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的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反复修改、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及企业的未来发展规划，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 本次评估有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

8. 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；

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2012年10月31日，被评估单位武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司申报的经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的总资产账面值为5,098.60万元，总负债账面值为5,211.87万元，净资产账面值为-113.26万元；总资产评估值为6,747.28万元，增值额为1,648.68万元，增值率为32.34%；总负债评估值为5,211.87万元；净资产评估值为1,535.42万元，增值额为1,648.68万元，增值

率为1,455.60%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,963.50	1,963.50		
非流动资产	2	3,135.10	4,783.79	1,648.68	52.59
其中：可供出售金融资产	3				
固定资产	4	1,735.75	2,095.52	359.77	20.73
无形资产	5	831.45	2,136.08	1,304.63	156.91
长期待摊费用	6	35.95	20.22	-15.72	-43.74
递延所得税资产	7	531.96	531.96		
其他非流动资产	8				
资产总计	9	5,098.60	6,747.28	1,648.68	32.34
流动负债	10	5,211.87	5,211.87		
非流动负债	11				
负债总计	12	5,211.87	5,211.87		
净资产（股东全部权益）	13	-113.26	1,535.42	1,648.68	1,455.60

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

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 本次评估报告中基准日武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司各项资产及负债账面值已经过中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计，并出具了编号为中瑞岳华专审字[2013]第 2690 号标准无保留意见审计报告。

2. 武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司拥有无形资产---土地 1 宗，为出让性质，土地使用权面积 37279.90 平方米,已取得国有土地使用证，证载权利人为武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司；地上房屋五栋，一栋办公楼、四栋厂房。武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司用该土地使用权及地上房屋建筑物作抵押，与汉口银行股份有限公司光谷支行签订的最高额房地产抵押合同，最高额抵押贷款为 1500 万元。截至评估基准日，武汉北方天鸟佳美电脑绣花机制造有限公司已偿还完全部贷款 300 万元，但国有土地使用权证书及房屋所有权证书未办理抵押注销手续。

(二) 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。

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 2012 年 10 月 31 日起计算, 至 2013 年 10 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 2013 年 1 月 25 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

