

北方导航控制技术股份有限公司拟向
北方导航科技集团有限公司协议出售部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字（2013）第906号

（第一册，共一册）



北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一三年十二月

北方导航控制技术股份有限公司拟向
北方导航科技集团有限公司协议出售部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字（2013）第906号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位、委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项的说明	13
十二、评估报告的使用限制说明	14
十三、评估报告日	15

注册资产评估师声明

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。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

北方导航控制技术股份有限公司拟向 北方导航科技集团有限公司协议出售部分资产项目 资产评估报告书摘要

天兴评报字（2013）第906号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下或简称“天健兴业”）接受北方导航控制技术股份有限公司（以下或简称“北方导航”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，为北方导航控制技术股份有限公司拟向北方导航科技集团有限公司（以下或简称“导航集团”）协议出售部分资产之目的所涉及的北方导航位于北京市丰台区科学城星火路 7 号的房屋建筑物、土地等部分资产在 2013 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：北方导航拟向导航集团协议出售部分资产。

二、评估对象：北方导航位于北京市丰台区科学城星火路 7 号的房屋建筑物、土地等部分资产价值。

三、评估范围：北方导航位于北京市丰台区科学城星火路 7 号的房屋建筑物、土地。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2013 年 10 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：经评估，在评估基准日和持续经营前提下，北方导航部分资产的市场价值为 7,208.25 万元，相比账面价值 2,945.98 万元，评估增值 4,262.27 万元，增值率为 144.68%。

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%
非流动资产	1	2,945.98	7,208.25	4,262.27	144.68
固定资产—房屋建筑物	2	980.50	1,636.80	656.30	66.93
无形资产—土地使用权	3	1,965.48	5,571.45	3,605.97	183.47
资产总计	4	2,945.98	7,208.25	4,262.27	144.68

根据国家的有关规定，本评估结果使用的有效期限为一年，自评估基准日 2013 年 10 月 31 日起，至 2014 年 10 月 30 日止。

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向 北方导航科技集团有限公司协议出售部分资产项目 资产评估报告

天兴评报字（2013）第906号

北方导航控制技术股份有限公司：

因贵公司拟向北方导航科技集团有限公司协议出售部分资产事宜，北京天健兴业资产评估有限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，按照必要的评估程序执行评估业务，采用成本法，对北方导航的部分资产在 2013 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

本次评估的委托方及被评估单位为北方导航控制技术股份有限公司。

（一）委托方基本情况

1、基本情况

企业名称：北方导航控制技术股份有限公司（以下或简称“北方导航”或“公司”）

住 所：北京市北京经济技术开发区科创十五街 2 号

法定代表人姓名：苏立航

注册资本：74466 万元

实收资本：74466 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册号：110000001666631

成立日期：2000 年 09 月 11 日

经营范围：许可经营项目：普通货物运输；一般经营项目：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；普通货物运输；货物进出口、代理进出口、技术进出口。

公司前身为北京北方天鸟智能科技股份有限公司，是经国家经济贸易委员会国经贸企改[2000]809 号文批准，由北京华北光学仪器有限公司联合深圳市盈宁科技有限公司、北方光电工贸有限公司、北京励科鸣科技发展中心和温州经济技术开发区大田线带有限公司四家共同发起设立的股份有限公司。公司经中国证监会证监发行字[2003]63 号批准，于 2003 年 6 月 19 日在上海证券交易所成功地发行了 4,000 万 A 股，2003 年 7 月 4 日公司股票在上海证券交易所上市。公司于 2008 年 2 月 5 日正式更名为“中兵光电科技股份有限公司”。2012 年 4 月，公司中文名称由“中兵光电科技股份有限公司”变更为“北方导航控制技术股份有限公司”；英文名称由“China North Optical-Electrical Technology Co.,Ltd.” 变更为：“North Navigation Control Technology Co.,Ltd.”。

2、委托方与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位均为北方导航。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方和相关管理部门。

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

2013 年 12 月 2 日召开的北方导航公司第四届董事会第三十八次会议审议通过了《关于与控股股东北方导航科技集团有限公司签订〈房地产转让协议〉的关联交易的议案》，根据会议决议，北方导航拟向北方导航科技集团有限公司协议出售位于北京市丰台区科学城星火路 7 号的房屋建筑物、土地等资产。

故北方导航委托天健兴业对涉及到的部分资产价值进行评估，为本次资产出售提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为北方导航位于北京市丰台区科学城星火路 7 号的房屋建筑物、土地等部分资产价值。

资产评估范围为北方导航于评估基准日纳入评估范围的 1 项房屋建筑物和 1 项国有土地使用权。各类资产的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	
		A	
非流动资产	1	2,945.98	
固定资产—房屋建筑物	2	980.50	
无形资产—土地使用权	3	1,965.48	
资产总计	4	2,945.98	

上表中列示的财务数据未经审计。

房屋建筑物为丰台办公楼，建成于 2000 年 6 月，已取得《房屋所有权证》（X 京房权证丰字第 379309 号），证载建筑面积 6585.14m²，混合结构，地下一层、地上三层（局部四层），层高 4.5m。一层、二、三层为办公区，局部四层为库房，地下一层为餐厅、库房；土地为位于北京市丰台区科学城星火路 7 号地块，已取得《国有土地使用证》（京丰国用（2012 出）第 00109 号），土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地面积 15050.04 m²。

评估的具体范围以北方导航控制技术股份有限公司所提供的各类资产评估申报表为基础。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、价值类型及其定义

根据评估目的以及资产状况，确定资产评估的价值类型为市场价值。

本报告书所称“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。该价值

类型的选择符合评估目的的需要。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

委托方确定本次评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

1. 北方导航公司第四届董事会第三十八次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
2. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
3. 国务院国资委产权[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》；
4. 《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)；
5. 《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)；
6. 财政部财会[2006]3 号《企业会计准则》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

9. 《中华人民共和国城市规划法》；

10. 其他相关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20号)；

2. 中国注册会计师协会《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)；

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号)；

4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号)；

(四) 产权依据

1. 房屋所有权证；

2. 国有土地使用权证。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的原始会计报表、以及有关协议、合同书等财务资料；

2. 评估基准日银行存贷款基准利率；

3. 《北京市基准地价》(二〇〇二年)；

4. 《北京市建设工程预算定额》(2001年)和《北京市工程造价信息》2013年第10期；

5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

6. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择成本法进行评估。

对纳入评估范围内的各类资产的评估过程说明如下：

（一）房屋建筑物的评估

本次评估的房屋建筑物主要是丰台办公楼，采用重置成本法进行评估。

重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在实际操作中，通常是首先估算被评估资产与其全新状态相比的新旧程度，即求出成新率，然后用重置价值与成新率相乘，以得到的乘积作为评估值。基本计算公式如下：

评估值 = 重置价值 × 成新率

1、重置价值的确定

重置价值 = 建安工程费 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本

本次评估范围内的房屋建筑物未取得工程预、结算资料及施工图纸等基础工程资料，评估人员采用参照物对比法确定其工程造价。调查在评估基准日近期建成的相同或相似建筑物的单位建筑安装工程费，然后对其进行适当的处理来求取评估对象建（构）筑物建筑安装工程费。

2、成新率的确定

成新率的确定采用年限法成新率和勘察成新率两种方法，取两种方法的加权平均值为该建筑的成新率。

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%。

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

勘察成新率：房屋的完损等级是确定建筑物实际新旧程度的重要依据，房屋的完好等级越高，其价值越近重置价值，勘察成新率是根据建筑物的地基基础、承重部件、墙体结构部分、屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗等建筑部分，以及水电卫等设备

部分现场状况来确定各部分的完好分值，再根据各部分的完好分值进行修正后，最终确定建筑物的勘查成新率（完好分值率）。

（二）无形资产——土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地土地市场发育程度，选择相应的评估方法进行评估。

纳入评估范围的土地已取得国有土地使用证，证载权利人为北方导航控制技术股份有限公司，证载用途为工业用地，根据估价人员实地调查，实际用途均是工业用地，因此评估设定为工业用途，采用基准地价系数修正法进行评估。其理由：丰台科技园区近期交易案例较少，不适合选用市场比较法；企业的收益难以具体分配到土地，故无法选用收益法；待估宗地不是待开发土地，故不适合选用剩余法；待估宗地临近西南四环，近期土地取得成本不清晰，故不适合选用成本逼近法；委估宗地位于北京市基准地价覆盖区域，可以运用基准地价系数修正法作为价格参考。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其公式为：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数+开发程度差异修正

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，天健兴业业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 天健兴业接受委托方的委托后，即与委托方及被评估单位就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行产权核实和评定估算。具体步骤如下：

1. 根据资产评估申报表的内容到现场进行核实，并对资产状况进行察看、记录；与资产管理和使用人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

2. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

3. 查阅委估资产的产权证明文件，购置合同、发票等资料；

4. 开展市场调研、价格咨询工作；

5. 合理选择各项参数，采用成本法对纳入评估范围内的部分资产价值进行评估。

（三）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定。

依据天健兴业评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

2. 评估结果的分析 and 评估报告的撰写。

按照天健兴业规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按天健兴业规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成并提交报告。

3. 整理工作底稿。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4、规划文件继续获批假设：评估人员未取得最新规划许可文件，根据企业相关说明，建筑控制规模等规划指标仍按北京市规划委员会《规划意见书附件》（2006规（丰）意字 0044 号）续报（截止评估基准日该规划文件已失效），本次评估假定北方导航规划文件继续获批。

十、评估结论

评估人员采用成本法，截至评估基准日 2013 年 10 月 31 日，北方导航部分资产市场价值为 7,208.25 万元，相比账面价值 2,945.98 万元，评估增值 4,262.27 万元，增值率为 144.68%。

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%
非流动资产	1	2,945.98	7,208.25	4,262.27	144.68
固定资产—房屋建筑物	2	980.50	1,636.80	656.30	66.93
无形资产—土地使用权	3	1,965.48	5,571.45	3,605.97	183.47
资产总计	4	2,945.98	7,208.25	4,262.27	144.68

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项的说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，在用续用并受其对企业贡献程度的影响，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并做了充分的努力。

3. 在评估过程中，委托方和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托方及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

4. 在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对被评估单位提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围。我们不对委托评估资产的权属发表意见。

5. 报告中的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

确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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，以及国家宏观经济政策发生变化和不可抗力对资产价格的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则和假设前提发生变化时，评估结果一般会失效。

7. 评估人员未取得最新规划许可文件，根据企业相关说明，建筑控制规模等规划指标仍按北京市规划委员会《规划意见书附件》（2006规（丰）意字0044号）续报（截止评估基准日该规划文件已失效），如与国家有关部门最终确认的建筑控制规模等规划指标有差异，本报告结果应作相应调整。

8. 本报告含有若干附件，附件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

我公司特别向报告使用者提示，请关注以上特别事项对评估结论可能造成的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4. 根据国家的有关规定，本评估报告结果使用的有效期限为一年，自评估基准

自 2013 年 10 月 31 日起，至 2014 年 10 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 12 月 05 日。

(签字页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：



孙建民

注册资产评估师：

温立刚



注册资产评估师：

张滢心



2013年12月05日

企业法人营业执照

(副本) (1-1)

注册号 1100000001459830

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

法定代表人姓名 孙建民

注册资本 337.1万元

实收资本 337.1万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

一般经营项目：信息咨询；人员培训；探矿权和采矿权评估；财务顾问；投资管理。

成立日期 2000年07月19日

营业期限 自 2000年07月19日 至 2049年07月18日

请于每年 3 月 1 日至 6 月 30 日向登记机关申报年检

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当向公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况



中华人民共和国国家工商行政管理总局制