

北京北斗星通导航技术股份有限公司
资产转让项目
资 产 评 估 报 告

天兴评报字（2012）第566号

北京天健兴业资产评估有限公司

2012年8月30日

北京北斗星通导航技术股份有限公司
资产转让项目
资产评估报告
天兴评报字（2012）第566号
目录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告书	6
一、委托方暨产权持有单位概况及其他报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
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、特别事项的说明	12
十二、评估报告的使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
资产评估报告备查文件	16
一、与评估目的相对应的经济行为文件	
二、委托方与产权持有单位营业执照复印件	
三、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件	

- 四、委托方与产权持有单位的承诺函
- 五、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、签字注册资产评估师证书复印件

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委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料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。

北京北斗星通导航技术股份有限公司

资产转让项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2012）第 566 号

北京天健兴业资产评估有限公司（简称“天健兴业”）接受北京北斗星通导航技术股份有限公司（简称“北斗星通”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用市场法，对北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让的位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产于 2012 年 7 月 31 日在持续使用前提下的市场价值进行了评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让其位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产，天健兴业接受委托，对该经济行为所涉及的相关房产价值于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：本次评估对象为北京北斗星通导航技术股份有限公司拥有的位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产。本次评估范围为北京北斗星通导航技术股份有限公司在评估基准日（2012 年 7 月 31 日）的相关固定资产（房产），账面价值 17,720,032.17 元，其中具体评估范围以北京北斗星通导航技术股份有限公司填报的评估申报表为准；

三、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2012 年 7 月 31 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论

经市场法评估，北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让的房产账面价值为 17,720,032.17 元，评估价值为 66,801,200.00 元，增值率为 276.98%。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2012

年 7 月 31 日起，至 2013 年 7 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全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京北斗星通导航技术股份有限公司

资产转让项目

资产评估报告书

天兴评报字（2012）第 566 号

致：北京北斗星通导航技术股份有限公司

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、资产评估公认原则，采用市场法，对拟转让的北京市海淀区上地三街9号A座10层的房产于2012年7月31日在持续使用前提下的市场价值进行了评估工作，现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

一、委托方暨产权持有单位概况及其他报告使用者

（一）委托方暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京北斗星通导航技术股份有限公司

工商登记注册号：110000001689061

住所：北京市海淀区上地信息产业基地三街 9 号金隅嘉华大厦 A 座 10 层

法定代表人：周儒欣

注册资本：15125.3617 万元

实收资本：15125.3617 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市，股票代码：002151）

经营范围：许可经营项目：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械和 BBS 以外的内容）。

一般经营项目：开发导航定位应用系统及软硬件产品、基于位置的信息系统、地理信息系统和产品、遥感信息系统及产品、通信系统和产品、计算机软硬件系统和产品；生产和销售开发后的产品；基于位置的信息系统和系统集成、施

工、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

2. 企业历史沿革

北京北斗星通导航技术股份有限公司（股票代码：002151）是在 2000 年伴随着我国北斗导航定位卫星成功发射，立志以推动中国卫星导航定位产业化发展为已任，创建而成的从事卫星导航定位业务的专业化公司。公司于 2007 年 8 月在深圳交易所挂牌上市，成为卫星导航定位行业内首家上市企业。主要业务包括卫星导航定位产品供应、基于位置的信息系统应用以及基于位置的运营服务，集研发、生产、销售、运营为一体，服务于导航定位、指挥调度、精密测量、机械控制、目标监控、物联网等军民应用领域。

作为国家主管部门授权从事北斗系统运营服务业务的首批企业之一，北斗星通公司相继取得了“中华人民共和国增值电信业务经营许可证”、“中华人民共和国电信与信息服务业务经营许可证”，同时具有国家主管部门核发的从事国防装备研制和生产的相关系列资质；2003 年公司通过国标 GB/T19001-2000 和国军标 GJB9001A-2001 双质量体系认证。

作为中关村第二批百家创新型试点企业，已申请了 20 余项实用新型专利技术，获得 50 余项软件著作权及 30 余项非专利技术。公司被认定为北京市高新技术企业及北京市软件认证企业；同时，公司在纳税、银行信用等方面连续多年被评为纳税信用 A 级企业，获得信用良好 A 级企业担保授信信用证书。

（四）其他报告使用者

除委托方、产权持有单位以外，本评估报告的其他使用者为与北京北斗星通导航技术股份有限公司资产转让事宜相关的资产监督管理部门、政府审批部门等。

二、评估目的

北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让其位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产，天健兴业接受委托，对该经济行为所涉及的相关房产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为北京北斗星通导航技术股份有限公司拥有的位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产。

本次资产评估范围为北京北斗星通导航技术股份有限公司在评估基准日（2012 年 7 月 31 日）拟转让的固定资产（房产），账面价值 17,720,032.17 元，具体评估范围以北京北斗星通导航技术股份有限公司填报的评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“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。

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

本次评估基准日为 2012 年 7 月 31 日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方商定，以 2012 年 7 月 31 日作为本次评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规与技术规程

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
2. 原国家国有资产管理局《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
3. 《国务院办公厅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）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

7. 《中华人民共和国房地产估价规范》
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 其它相关的法律法规文件。

（二）行为依据

北京北斗星通导航技术股份有限公司第三届董事会第七次会议决议；

（三）产权依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 商品房买卖合同。

（四）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. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 企业国有资产评估报告指南；

（五）取价依据

1. 现场勘察记录；
2. 市场调查资料；
3. 与此次资产评估有关的其它资料。
4. 与此次资产评估有关的其它资料。

七、评估方法

本项目评估对象为北京北斗星通导航技术股份有限公司所有的房产，为单项资产，根据评估目的确定的价值类型，以及委托评估资产的特点，评估机构选用市场法对委托评估资产进行评估。

所谓市场法，是将估价对象与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的评估方法。

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，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有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，进行了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：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2012 年 8 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估范围、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，并设计主要资产调查等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

(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

收集和整理委估资产市场价格信息、主要固定资产价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产真实准确。

(2) 实物资产实际状态的调查

对建筑物调查主要根据评估申报表，在资产占有单位管理人员的带领下，逐项逐栋地进行现场勘察，调查委估资产结构、状态、装修情况、使用情况，确定是否满足承载力的要求。并在现场勘察的基础上填制现场勘察记录表。

(3) 实物资产价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及商品房买卖合同、工程决算、工程施工合同等资料。

3. 评定估算及综合处理阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司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分析测算，确定委托评估资产的市场比较法的结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司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，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档。

评估人员归集资料，按顺序装订，按照公司档案管理规定进行归档。

九、评估假设

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。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 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。

5. 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等不发生重大变化。

十、评估结论

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，经市场法评估，北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让的房产账面价值为 17,720,032.17 元，评估价值为 66,801,200.00 元，增值率为 276.98%。

十一、特别事项的说明

1. 本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方及产权持有单位之间无任何特殊利害关系。

2. 本报告提出的评估结果是在委托方及产权持有单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和产权持有单位负责并承担相应的责任。

3. 本评估结果是对 2012 年 7 月 31 日这一评估基准日产权持有单位拟转让房

产市场价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 本次评估结果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产权持有单位拟转让房产的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，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，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。

5. 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发生变化时，评估结果一般会失效。

6. 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。

7. 本评估报告书含有附表、附件及若干备查文件，附表、附件及备查文件构成本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

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，本评估结果的有效期限为 1 年，自评估基准日 2012 年 7 月 31 日起，至 2013 年 7 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2012 年 8 月 30 日。

(本页以下无正文)

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：柳佳

注册资产评估师：李道忠

二〇一二年八月三十日

北京北斗星通导航技术股份有限公司
资产转让项目
资产评估报告备查文件

天兴评报字（2012）第 566 号

关于《资产评估报告书备查文件》使用范围的声明

本资产评估报告备查文件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，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引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。

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年八月三十日

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方与产权持有单位营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件
- 四、委托方与产权持有单位的承诺函
- 五、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、签字注册资产评估师证书复印件

注册资产评估师承诺函

北京北斗星通导航技术股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对北京北斗星通导航技术股份有限公司拟转让位于北京市海淀区上地三街 9 号 A 座 10 层的房产之事宜而涉及评估基准日贵公司的相关固定资产（房产）进行评估，以 2012 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：柳佳

注册资产评估师：李道忠

2012 年 8 月 30 日