

本报告依据中国资产评估准则编制

**北京合众思壮科技股份有限公司
拟股权出资涉及的
合众思壮北斗导航有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

亚评报字（2020）第 237 号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十三日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1141020071202000254

资产评估报告名称： 北京合众思壮科技股份有限公司拟股权出资涉及的合众思壮北斗导航有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 亚评报字（2020）第237号

资产评估机构名称： 北京亚太联华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 平云青(资产评估师)、李昌义(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	26
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	26
附 件	28

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

七、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。

八、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。

九、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。

北京合众思壮科技股份有限公司 拟股权出资涉及的 合众思壮北斗导航有限公司 股东全部权益价值资产评估报告摘要

亚评报字（2020）第237号

北京合众思壮科技股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京合众思壮科技股份有限公司拟实施股权出资事宜涉及的合众思壮北斗导航有限公司股东全部权益在2020年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

评估目的：通过对合众思壮北斗导航有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其价值，为北京合众思壮科技股份有限公司拟进行股权出资事宜提供价值参考。

评估对象：合众思壮北斗导航有限公司股东全部权益价值。

评估范围：合众思壮北斗导航有限公司申报的经审计后的资产及负债，具体以申报的资产评估明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年9月30日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在评估基准日2020年9月30日，合众思壮北斗导航有限公司申报评估的经审计后资产总额为86,162.66万元，负债64,112.29万元，净资产（股东全部权益）22,050.37万元；评估值总资产为148,700.00万元，负债60,337.41万元，净资产（股东全部权益）88,362.59万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值62,537.34万元，增值率为72.58%，净资产（股东全部权益）评估增值66,312.22万元，增值率为300.73%。资产评估结论汇总表如下，评估结论的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2020年9月30日

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%

1	流动资产	24,282.30	24,530.69	248.39	1.02
2	非流动资产	61,880.36	124,169.31	62,288.95	100.66
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,420.05	1,999.68	579.63	40.82
7	投资性房地产	38,670.30	104,053.00	65,382.70	169.08
8	固定资产	15,915.45	15,683.53	-231.92	-1.46
9	在建工程	564.73	570.16	5.43	0.96
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	2,079.70	712.95	-1,366.75	-65.72
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	2,080.14		-2,080.14	-100.00
18	递延所得税资产	1,149.99	1,149.99		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	86,162.66	148,700.00	62,537.34	72.58
21	流动负债	59,671.26	59,671.26		
22	非流动负债	4,441.03	666.15	-3,774.88	-85.00
23	负债总计	64,112.29	60,337.41	-3,774.88	-5.89
24	净资产（股东全部权益）	22,050.37	88,362.59	66,312.22	300.73

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。

本评估结论使用有效期自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

重要提示：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。

**北京合众思壮科技股份有限公司
拟股权出资涉及的
合众思壮北斗导航有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

亚评报字（2020）第237号

北京合众思壮科技股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京合众思壮科技股份有限公司拟实施股权出资事宜涉及的合众思壮北斗导航有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 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、被评估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

（一）委托人

- 1、公司名称：北京合众思壮科技股份有限公司（简称“合众思壮”）
- 2、住所：北京市海淀区知春路 118 号知春大厦 1501 室
- 3、法定代表人：郭信平
- 4、注册资本：74515.8184 万元人民币
- 5、公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
- 6、统一社会信用代码：91110000700145956E
- 7、股票简称：合众思壮
- 8、股票代码：002383

9、经营范围：技术开发；技术推广；技术转让；技术咨询；技术服务；卫星导航技术培训；销售机械设备、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备、卫星导航产品及辅助设备；工程和技术研究与试验发展；维修仪器仪表；出租办公用房；会议服务；承办展览展示活动；计算机系统服务；货物进出口、技术进出口；软件开发。

（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位

- 1、名称：合众思壮北斗导航有限公司（简称“思壮北斗”）
- 2、住所：北京市北京经济技术开发区科创十二街8号院1号楼13层
- 3、法定代表人：郭信平
- 4、注册资本：30000万元
- 5、成立日期：2010年3月26日
- 6、社会统一信用代码：91110302553108345H

7、主要经营范围：GIS数据采集系统、高精度测量系统、卫星导航定位产品的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售卫星导航定位产品、电子产品；科技企业孵化；技术培训；投资管理；物业管理；出租商业住房、办公用房；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

8、企业概况

思壮北斗注册于北京市经济技术开发区，成立于2010年3月26日，注册资本30000万元，是一家专业从事北斗高精度业务的企业，同时负责管理亦庄园区。思壮北斗系合众思壮全资子公司。

9、历史沿革

（1）公司设立

2010年3月，北京合众思壮科技股份有限公司及北京合众思壮信息技术有限公司共同出资成立思壮北斗，注册资本10,000.00万元。北京浩仁盈和会计事务所有限公司出具浩仁（2010）验字第006号验资报告。初始成立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资形式	认缴出资	认缴出资比例%	实缴出资	实缴出资比例%
北京合众思壮科技股份有限公司	货币	9,000.00	90.00	7,200.00	90.00
北京合众思壮信息技术有限公司	货币	1,000.00	10.00	800.00	10.00
合计		10,000.00	100.00	8,000.00	100.00

（2）股权变更

2011年10月20日，北京合众思壮信息技术有限公司将其持有思壮北斗10%的股权转让给北京合众思壮科技股份有限公司，股权转让后，北京合众思壮科技股份有限公司持有思壮北斗100%股权。

北京合众思壮科技股份有限公司对思壮北斗进行增资，增资后注册资本为30,000.00

万元，北京浩仁盈和会计事务所有限公司出具浩仁（2011）验字第 011 号验资报告。本次增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资形式	认缴出资	认缴出资比例%	实缴出资	实缴出资比例%
北京合众思壮科技股份有限公司	货币	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
合计		30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权未发生变化。

10、近年资产、财务、经营状况

思壮北斗近年主要财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	86,162.66	91,799.13	91,162.60
净资产	22,050.37	24,606.50	29,932.62
资产负债率	74.41%	73.20%	67.17%
	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年
营业收入	17,430.96	69,782.71	20,028.49
净利润	-2,557.79	-5,318.83	1,233.05
销售毛利率	11.55%	2.87%	33.88%
审计机构	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	北京东审鼎立国际会计事务所有限责任公司	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告	上会师报字（2020）第 9083 号	鼎立会【2020】C18-096 号	XYZH/2019BJA20518

思壮北斗 2018 年度、2019 年度财务报表分别经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）、北京东审鼎立国际会计事务所有限责任公司审计，并分别出具“XYZH/2019BJA20518”标准无保留意见审计报告；“鼎立会【2020】C18-096 号”标准无保留意见审计报告；2020 年 9 月 30 日财务报表业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（上会师报字（2020）第 9083 号）。

11、主要税率及税种

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	13%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应交增值税额	7%
教育费附加	应交增值税额	3%
地方教育费附加	应交增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

思壮北斗通过了 2019 年高新技术企业复审，高新技术企业证书编号：

GR201911001619,有效期三年。根据相关规定,通过高新技术企业复审后,自2019年起,连续三年享受国家关于高新技术企业的相关优惠政策,思壮北斗2020年按15%的税率缴纳企业所得税。

12、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东,持股比例100%。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人包括委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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者。

二、评估目的

合众思壮拟以其持有思壮北斗的股权对外出资,需确定思壮北斗股东全部权益在评估基准日的市场价值,特委托评估机构对思壮北斗申报的经审计后的资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是:通过对思壮北斗股东全部权益价值进行评估,以确定其价值,为合众思壮拟进行股权出资事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为思壮北斗的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为思壮北斗申报的经审计后的资产及负债。具体包括:流动资产、长期股权投资、固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产、其他流动资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债、非流动负债等。详见下表:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产:	24,282.30	流动负债:	59,671.26
货币资金	412.01	应付账款	5,539.96
应收票据	9.70	预收账款	697.32
应收账款	6,074.49	应付职工薪酬	2.32
预付账款	2,797.87	应交税费	117.83
其他应收款	12,682.67	其他应付款	53,313.82

存货	2,251.01		
其他流动资产	54.57		
非流动资产:	61,880.36	非流动负债:	4,441.03
长期股权投资	1,420.05	递延收益	4,441.03
投资性房地产	38,670.30	负债合计	64,112.29
固定资产	15,915.45		
在建工程	564.73		
无形资产	2,079.70		
长期待摊费用	2,080.14		
递延所得税资产	1,149.99		
资产总计	86,162.66	股东全部权益	22,050.38

注：上表中的尾差为四舍五入造成。

纳入本次评估范围的银行存款账面值411.61万元，其中金额为348.74万元截至评估基准日被冻结。

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值42,434.06万元，净值38,670.30万元，证载面积95,105.21平方米，所有权人为思壮北斗，截至评估基准日尚有14,372.92平方米处于待租状态；投资性房地产截至评估基准日已抵押，抵押权人北京银行股份有限公司中关村科技园区支行，抵押金额9,012.33万元。

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，且业经委托人和被评估单位确认。具体范围以思壮北斗申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（上会师报字（2020）第 9083 号），评估是在企业经过审计的基础上进行的。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

思壮北斗申报评估的表外资产 43 项，其中软件著作权 40 项，专利 3 项，具体明细如下：

1、软件著作权

序号	著作权名称	权利人	证书编号	登记号	登记日期
1	易测测量系统主机软件 V2.0	思壮北斗	软著登字第 0472821 号	2012SR104785	2012-11-5
2	易测测量系统手簿软件 V2.0	思壮北斗	软著登字第 0472829 号	2012SR104793	2012-11-5
3	集思宝 GEOMAPPER 软件 V2.0	思壮北斗	软著登字第 0472824 号	2012SR104788	2012-11-5
4	集思宝专业数据采集系统软件 V4.0	思壮北斗	软著登字第 0472826 号	2012SR104790	2012-11-5

5	集思宝 GPS 接收机系统软件 V4.0	思壮北斗	软著登字第 0472818 号	2012SR104782	2012-11-5
6	合众思壮基于路网拓扑关系的自适应地图匹配软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0549185 号	2013SR043423	2013-5-13
7	合众思壮基于多链路的 VRS 差分数据转换转发器控制软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0549572 号	2013SR043810	2013-5-14
8	合众思壮集思宝专业数据采集系统软件 V5.0	思壮北斗	软著登字第 0550227 号	2013SR044465	2013-5-14
9	合众思壮全国兴趣点检索引擎软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0549168 号	2013SR043406	2013-5-13
10	合众思壮多模导航数据采集软件 V3.0	思壮北斗	软著登字第 0773257 号	2014SR104013	2014-7-24
11	合众思壮公安侦查指挥作战综合指挥中心系统软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0773894 号	2014SR104650	2014-7-24
12	合众思壮室内定位系统软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0811434 号	2014SR142194	2014-9-22
13	专业手持机数据处理软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0959332 号	2015SR072246	2015-4-30
14	E-Maps 软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 0959321 号	2015SR072235	2015-4-30
15	GNSS 道路测量放样软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1092632 号	2015SR205546	2015-10-26
16	北斗移动目标监控系统软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1092629 号	2015SR205543	2015-10-26
17	公安侦查指挥作战现场指挥信息系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1094032 号	2015SR206946	2015-10-27
18	合众思壮堵源截流查控体系单兵核查系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1516923 号	2016SR338306	2016-11-21
19	合众思壮堵源截流查控体系布控预警系统（移动端终端版）V1.0	思壮北斗	软著登字第 1516929 号	2016SR338312	2016-11-21
20	合众思壮堵源截流查控体系车载移动查缉系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1516518 号	2016SR337901	2016-11-21
21	合众思壮堵源截流查控体系检查站查缉系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 1516479 号	2016SR337862	2016-11-21
22	合众思壮北斗测试方案模型化系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 3405725 号	2018SR1076630	2018-12-26
23	合众思壮工业级 AndroidMobileGIS 采集器软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 3405714 号	2018SR1076619	2018-12-26
24	GNSS 广域精密定位系统实时完好性监测软件 V1.0(简称: GNSSWAPPS 完好性监测软件)	思壮北斗	软著登字第 3796992 号	2019SR0376235	2019-4-23
25	数据库迁移工具软件 V1.0 (简称: 迁移工具)	思壮北斗	软著登字第 3780933 号	2019SR0360176	2019-4-20
26	GNSS 精密轨道钟差评估	思壮北斗	软著登字第 3795242 号	2019SR0374485	2019-4-23

	软件 V1.0 (简称: GPOCAS)				
27	GNSS 星基增强系统实时监测分析软件 V1.0(简称: SASMAS)	思壮北斗	软著登字第 3797015 号	2019SR0376258	2019-4-23
28	GNSS 精密动态单点定位及数据质量分析软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 3794679 号	2019SR0373922	2019-4-23
29	农业信息化平台终端软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 3790570 号	2019SR0369813	2019-4-22
30	UniGISDesktop 桌面 GIS 软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 4446240 号	2019SR1025483	2019-10-10
31	集智通通用 GIS 采集软件 V1.0 (简称: UniGISMapper)	思壮北斗	软著登字第 4448942 号	2019SR1028185	2019-10-10
32	一体式高精度机械控制导航定向仪软件 V1.0(简称: VR500 固件)	思壮北斗	软著登字第 4446245 号	2019SR1025488	2019-10-10
33	高精度双天线导航测向仪软件 V1.0 (简称: VR1010 固件)	思壮北斗	软著登字第 4448944 号	2019SR1028187	2019-10-10
34	合众思壮柜外清配置工具软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5738535 号	2020SR0859839	2020-7-31
35	慧农路径规划工具集(无人作业版)软件 V2.1	思壮北斗	软著登字第 5738667 号	2020SR0859971	2020-7-31
36	驾校 IC 卡读写嵌入式软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5739547 号	2020SR0860851	2020-7-31
37	合众思壮农作物叶面积指数检测系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5740883 号	2020SR0862187	2020-7-31
38	合众思壮无人机农情感知辅助系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5740936 号	2020SR0862240	2020-7-31
39	合众思壮坚固型平板电脑生产测试软件 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5742874 号	2020SR0864178	2020-8-3
40	合众思壮农业生产过程智能感知系统 V1.0	思壮北斗	软著登字第 5755388 号	2020SR0876692	2020-8-4

2、专利权

序号	申请人	专利类型	专利名称	申请日	申请号/专利号	法律状态
1	思壮北斗	发明	一种公安网络系统	2012-1-16	201210013352.1	有效
2	思壮北斗	发明	一种数据传输的方法及系统	2012-1-16	201210013005.9	有效
3	思壮北斗	实用新型	智能人员监控装置及系统	2015-5-19	201520323879.3	有效

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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

本项目评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

评估机构及资产评估专业人员在评估过程中主要遵守以下依据：

（一）经济行为依据

《北京合众思壮科技股份有限公司总经理办公会议纪要》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第 5 号）；
- 5、《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修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；
- 7、《中华人民共和国合同法》（1999 年主席令第 15 号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令，2014 年修订）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第 91 号）；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过）；

- 11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
- 12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日修正版）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 15、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税【2019】39 号）；
- 16、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
- 17、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
- 18、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）；
- 19、其他与资产评估相关的法律法规等。

（三）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—资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36 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—机器设备》（中评协【2017】39 号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38 号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38 号）；
- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37 号）；
- 11、《知识产权资产评估指南》（中评协【2017】44 号）；
- 12、专利资产评估指导意见（中评协【2017】49 号）；
- 13、著作权资产评估指导意见（中评协【2017】50 号）；
- 14、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35 号）；

- 15、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 18、《投资性房地产资产评估指导意见》（中评协【2017】53号）；
- 19、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 20、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 21、其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、计算机软件著作权登记证书；
- 3、专利权证书；
- 4、重大合同、协议及设备购置发票；
- 5、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、思壮北斗提供的有关合同、协议等资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、《2020 机电产品价格查询系统》网络版；
- 4、申请无形资产所支付的必要费用；
- 5、国家知识产权局网站信息；
- 6、中国人民银行公布的基准日适用的 LPR；
- 7、委托人及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 8、市场询价资料；
- 9、同花顺 iFind 金融终端资讯；
- 10、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 11、其它资产评估专业人员运用的取价依据。

（六）其他参考依据

- 1、有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；
- 2、被评估单位提供的有关经营、管理资料；
- 3、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等；

4、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（上会师报字（2020）第9083号）；

5、《企业会计准则》。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

根据企业提供的相关资料，委托人合众思壮对思壮北斗的定位为内部销售公司，其销售收入绝大部分为内部收入，截至评估基准日委托人合众思壮对思壮北斗的组织架构进行了调整，调整后仅剩物业管理部门，不再设置生产销售等相关部门，依据目前的组织架构，思壮北斗未来主营业务收入存在较大不确定性，无法合理预测，不具备使用收益法的条件。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（股东全部权益）的价值。

被评估单位成立时间较长，资产基础法所需的各种基础资料基本齐备，因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）本次采用方法介绍

1、流动资产

（1）货币类资产：包括库存现金、银行存款。资产评估专业人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值；资产评估专业人员对银行存账户进行了函证，取得了银行存款的银行对账单并核对。通过逐户核对银行存款日记账、银行对账单和银行存款余额调节表、抽查基准日前后尤其是大额未达账的收付款凭证、发询证函等程序进行核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收票据：资产评估专业人员通过监盘库存票据，核对应收票据登记簿、查阅账簿和原始凭证，查阅有关合同和协议等程序对企业申报的应收票据进行核实，同时对是否存在利息进行核实，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失，以应收票据票面金额减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

（3）应收类账款：对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项

的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

(4) 预付账款：对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货类资产：包括原材料、库存商品、在产品。资产评估专业人员根据企业提供的各类存货评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，通过查阅财务账簿了解存货的核算方式，对存货类资产计提减值准备的情况进行了必要的关注。

对原材料，企业生产过程中能正常使用的部分，因周转较快，本次按核实后的账面值确定评估值；

对库存商品以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各该库存商品的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时根据各该库存商品的市场销售情况扣除适当数额的净利润，据以确定评估值；

对于在产品，资产评估专业人员根据产品生产工艺流程和企业成本核算方法，结合在产品的在评估基准日的实际状况，按核实后的账面值确定评估值；

对呆滞的原材料、库存商品及在产品评估为零。

(6) 其他流动资产：资产评估专业人员核对了账簿记录，查看了纳税申报表等相关资料，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实相关数据的真实性和准确性，以核实后的账面值确认评估值。

2、长期股权投资

资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。

对于非控股的长期投资项目，通过对被投资单位的经营情况、基准日的资产结构状况等详细分析判断后，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值。

3、投资性房地产

资产评估专业人员通过企业提供的投资性房地产评估明细表，调查其权属状况并对其产权予以适当关注，了解企业管理层持有投资性房地产的能力和意图。结合投资性房地产的特点和所在地的市场发育情况，采用收益法进行评估，即通过分析预测被评估房地产在未来期间内的客观总收益和扣除客观总费用后所能取得的客观净收益，通过运用资本化率折现的方法评定估算投资性房地产在评估基准日的价值。基本公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

符号含义：

PV—被评估投资性房地产价值；

Ri —未来第 i 年预期净收益；

r —资本化率；

n —预测的收益期。

4、房屋建筑物

资产评估专业人员根据思壮北斗提供的房屋建筑物，首先核实其权属，在核实权属过程中发现，思壮北斗申报的房屋为其投资单位上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司所建。根据思壮北斗提供的资料，思壮北斗与北京国智恒电力管理科技有限公司（上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司的控股股东）签订框架协议及合作协议，约定共建国家卫星导航应用浦江产业基地项目（约定 4/6 比例，各自资金独立核算）。

截至评估基准日，国家卫星导航应用浦江产业基地项目主体已完工，未完成竣工验收，根据相关法律规定，国家卫星导航应用浦江产业基地项目不动产权证应办理至上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司名下，无法直接将不动产权证办理至思壮北斗名下，未来权属存在较大不确定性，本次按照审计后的账面值予以保留。

5、设备类资产

资产评估专业人员根据企业提供的机器设备评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，分析折旧政策和计提过程，组织专业技术人员

员进行现场勘查，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料，对大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。

资产评估专业人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

机器设备的购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及资产评估专业人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

电子设备根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定，对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。基本公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其他相关费用) × 利率 × (合理工期/2)

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

本次评估的电子设备主要为公司业务使用的电脑、复印机、打印机、空调等，这些设备供应商负责送货及安装，且设备价格低，故不考虑工程建设其他费用和资金成本。

根据“财税【2008】170号、财税【2016】36号、财税【2018】32号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣增值税 = 购置价中可抵扣增值税 + 运费中可抵扣增值税 + 安装工程费中可抵扣增值税 + 前期及其他费用中可抵扣增值税

(2) 综合成新率的确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

资产评估专业人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

资产评估专业人员通过对设备进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = Σ 单项分数

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

6、在建工程

资产评估专业人员通过审阅各该工程项目的立项审批文件、施工合同、设备购置合同、安装合同、施工进度报表等资料同时通过抽查记账凭证、现场勘查等程序对企业申报的在建工程项目进行核实。对在建工程采用成本法评估，即以核实后的账面价值并考虑资金成本后确定评估值。

7、无形资产

(1) 土地使用权：资产评估专业人员根据企业提供的土地使用权，首先核实其权属状况，然后进行现场实地勘察。因纳入本次评估范围的投资性房地产采用收益法评估，结果为房地合一的价值，故本次对土地使用权不再重复评估，本次评估值为零。

(2) 其他无形资产：资产评估专业人员通过查阅无形资产的相关合同、发票，现场了解使用状况，分析无形资产的摊销年限和摊销额等程序对企业申报的其他无形资产进行核实。以经过清查核实后的账面值为基础确定评估值。对表外申报的无形资产，经核实为生产经营过程中使用的软件著作权，因思壮北斗业务模式已发生变化，未来经营过程中继续使用该部分无形资产的可能性不大，故本次采用成本法评估，评估过程中主要考虑注册费用及代理费用等。

8、长期待摊费用

资产评估专业人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他资产进行核实；长期待摊费用主要为亦庄园区装修费用已经包含于投资性房地产评估值中，本次长期待摊费用的评估为零。

9、递延所得税资产

资产评估专业人员通过了解递延所得税资产核算的内容、分析性复核等程序，对其账面价值进行核实；本次评估以核实后的账面值确定评估值。

10、负债

资产评估专业人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

1、进行项目前期调查，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；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

(二) 现场调查、收集评估资料

1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评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；

3、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

6、对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

（三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

（1）资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

5、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

6、无其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对思壮北斗的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结论

在评估基准日2020年9月30日，合众思壮北斗导航有限公司申报评估的经审计后资产总额为86,162.66万元，负债64,112.29万元，净资产（股东全部权益）22,050.37万元；评估值总资产为148,700.00万元，负债60,337.41万元，净资产（股东全部权益）88,362.59万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值62,537.34万元，增值率为72.58%，净资产（股东全部权益）评估增值66,312.22万元，增值率为300.73%。资产评估结论汇总表如下，评估结论的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2020年9月30日

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%
1	流动资产	24,282.30	24,530.69	248.39	1.02
2	非流动资产	61,880.36	124,169.31	62,288.95	100.66
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,420.05	1,999.68	579.63	40.82
7	投资性房地产	38,670.30	104,053.00	65,382.70	169.08
8	固定资产	15,915.45	15,683.53	-231.92	-1.46
9	在建工程	564.73	570.16	5.43	0.96
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	2,079.70	712.95	-1,366.75	-65.72
15	开发支出				

16	商誉				
17	长期待摊费用	2,080.14		-2,080.14	-100.00
18	递延所得税资产	1,149.99	1,149.99		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	86,162.66	148,700.00	62,537.34	72.58
21	流动负债	59,671.26	59,671.26		
22	非流动负债	4,441.03	666.15	-3,774.88	-85.00
23	负债总计	64,112.29	60,337.41	-3,774.88	-5.89
24	净资产（股东全部权益）	22,050.37	88,362.59	66,312.22	300.73

（二）评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2020年9月30日起至2021年9月29日止，超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、思壮北斗申报的房屋建筑物，主要为其长期股权投资单位上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司所建的36,808.00平方米办公楼（工业用地），截止评估基准日，上述房屋建筑物均未办理不动产权证。根据企业提供的资料，思壮北斗申报的房产不动产权证应办理至上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司名下，无法直接将不动产权证办理至思壮北斗名下，未来权属存在较大不确定性，本次按照审计后的账面值予以保留。

2、纳入本次评估范围的货币资金中，有账面金额348.74万元的其他货币资金被诉讼冻结，其中账号为110906977110109的招商银行股份有限公司北京望京支行账面金额339.06万元，账号为01090879400120109104890的北京银行中关村科技园区支行账面金额9.67万元。本次评估未考虑该诉讼冻结事项对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未涉及上述事项。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，思壮北斗存在未决诉讼。案号：（2020）沪0112民初3215号；案件内容：上海南汇建工建设（集团）有限公司诉讼请求上海北斗卫星导航应用产业基地有限公司向其支付工程款9,959,576.90元及逾期利息，逾期利息以9,959,576.90元为基数，按中国人民银行同期贷款利率为标准，从2015年1月14号起算至实际支付之日，暂计至2019年12月3日，为2,402,125.46元，共计12,361,702.40元。思壮北斗对上述债务承担连带责任。

本次未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本资产评估报告中的账面值引用了上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（上会师报字（2020）第9083号），详见本报告附件二，除此之外，未引用其他机构出具的报告结论。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

纳入本次评估范围的货币资金中，有账面金额348.74万元的其他货币资金被诉讼冻结，其中账号为110906977110109的招商银行股份有限公司北京望京支行账面金额339.06万元，账号为01090879400120109104890的北京银行中关村科技园区支行账面金额9.67万元。截至本评估报告出具日，账号为110906977110109的招商银行股份有限公司北京望京支行账面金额339.06万元已解冻。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、抵押事项

纳入本次评估范围的投资性房地产截至评估基准日已抵押，抵押权人北京银行股份有限公司中关村科技园区支行，抵押金额9,012.33万元。本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。

2、租赁事项

纳入本次评估范围的投资性房地产证载面积95,105.21平方米，截至评估基准日尚有14,372.92平方米处于待租状态。本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）本次评估中无法核查验证的事项及其对评估结论的影响。

无。

（十）其他需要说明的事项

1、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结

论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2、评估报告不能视为是对本次评估中存货、房屋、机器设备质量、软件的可靠性的相关保证。

3、评估过程中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

4、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

5、本评估结论没有考虑评估对象和范围中可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（二）资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，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，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（五）资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告的全部内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为：2020年12月13日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

(此页无正文，为报告盖章页。)

资产评估师：



资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十三日

