

关于航天时代电子技术股份有限公司  
使用市场法评估之房产或土地的减值测试审核报告

中兴财光华审专字（2017）第 201009 号

---

## 目录

审核报告

减值测试情况说明

1-6

---

# 关于航天时代电子技术股份有限公司 使用市场法评估之房产或土地的减值测试审核报告

中兴财光华审专字（2017）第 201009 号

航天时代电子技术股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的航天时代电子技术股份有限公司（以下简称“航天电子”）编制的《关于使用市场法评估之房产或土地的减值测试情况说明》（以下简称“减值测试说明”）进行了专项审核。

## 一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，编制减值测试说明并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是航天电子董事会的责任。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上，对减值测试说明发表审核意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对减值测试说明是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

## 三、审核意见

我们认为，航天电子编制的《关于使用市场法评估之房产或土地的减值测试情况说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定和减值测试说明确定的编制基础编制，我们未发现上述情况说明存在重大错报或重大遗漏。

---

#### 四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供航天电子 2016 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一七年二月二十八日

---

# 航天时代电子技术股份有限公司

## 关于使用市场法评估之房产或土地的减值测试情况说明

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，本公司编制了《关于使用市场法评估之房产或土地的减值测试情况说明》。

### 一、重大资产重组基本情况

#### 1、交易对方

本次交易中发行股份购买资产的交易对方为航天时代、北京兴华、陕西导航、陕西苍松、中国建投、恒隆景、航天创投、镇江国控和上缆所，具体如下。

根据公司 2016 年第一次临时股东大会审议的规定，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]1101 号”文《关于核准航天时代电子技术股份有限公司向中国航天时代电子公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准，公司向中国航天时代电子公司发行 76,347,696 股、向北京兴华机械厂发行 19,024,905 股、向陕西苍松机械厂发行 22,672,653 股、向陕西航天导航设备有限公司发行 26,638,591 股、向航天高新（苏州）创业投资有限公司发行 6,102,534 股、向中国建银投资有限责任公司发行 19,007,968 股、向北京恒隆景投资管理有限公司发行 9,747,676 股、向镇江国有资产投资控股集团有限公司发行 2,182,990 股、向上海电缆研究所发行 1,280,127 股，共计发行股 183,005,140 股（每股面值 1 元），增加注册资本（股本）人民币 183,005,140 元。变更后的累计注册资本人民币 1,222,542,177 元，股本为人民币 1,222,542,177 元。

#### 2、交易标的

航天时代技改资产、北京兴华经营性资产及负债（含时代惯性 18.97%股权）、陕西导航经营性资产及负债、陕西苍松惯性导航生产制造相关经营性资产及负债、航天电工 100%股权、时代光电 58.73%股权、时代惯性 76.26%股权、时代激光 50%股权。

#### 3、交易价格

本次交易中，标的资产交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具并经国务院国资委备案的评估报告确认的评估结果为依据，由本次交易双方协商确定。各标的资产交易价格如下表所示：

单位：万元

交易标的	评估值	交易价格
航天时代技改资产	18,924.61	18,924.61
北京兴华经营性资产及负债	31,334.02	31,334.02
陕西导航经营性资产及负债	43,873.76	43,873.76
陕西苍松经营性资产及负债	37,341.86	37,341.86
时代光电 58.73%股权 <sup>1</sup>	22,166.94	22,166.94
航天电工 100%股权	129,275.69	129,275.69
时代惯性 76.26%股权 <sup>1</sup>	5,186.84	5,186.84
时代激光 50%股权 <sup>1</sup>	13,305.75	13,305.75
<b>合计</b>	<b>301,409.47</b>	<b>301,409.47</b>

注：时代光电 58.73%股权、时代惯性 76.26%股权、时代激光 50%股权评估值分别由其全部股东权益评估值按照股权比例折算。

#### 4、重大资产重组进展情况

2015年08月27日，上市公司与交易对方签署《框架协议》、《〈框架协议〉的补充协议》；

2015年08月27日，上市公司董事会2015年第十一次会议审议通过《关于〈公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等本次重组相关议案；

2015年12月16日，上市公司与交易对方签署《发行股份购买资产协议》；

2015年12月16日，上市公司董事会2015年第十三次会议审议通过《关于〈航天时代电子技术股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等本次重组相关议案；

2016年01月20日，上市公司2016年第一次临时股东大会审议通过本次重组相关事项，且同意航天时代及其一致行动人免于发出收购要约；

2016年03月25日，上市公司董事会2016年第三次会议审议通过《关于调整公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等本次交易方案调整相关议案；

2016年04月11日，上市公司2016年第二次临时股东大会审议通过本次交易方案调整相关事项；

2016年05月19日，中国证监会核准《关于核准航天时代电子技术股份有限公司向中国航天时代电子公司等发行股份购买资产并募集配套资金申请的批复》（证监许可〔2016〕1101号）。

## 二、标的资产的估值承诺情况

### 1、本次交易标的资产采用市场法进行评估的项目

单位：万元

标的	资产类别	资产名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
航天 电 工	房屋建筑物	青年广场住房	32.15	110.32	78.17	243.09%
		长福公寓	40.77	126.32	85.55	209.85%
		常青花园房屋	32.34	98.07	65.73	203.21%
		湘隆商品房 E4-1-1903	120.90	141.28	20.38	16.86%
		湘隆商品房 E4-1-1803				
		国贸新都	89.63	110.86	21.23	23.68%
	6#宿舍公寓	797.91	808.06	10.15	1.27%	
土地使用权	厂区用地*	3,256.87	3,443.84	186.97	5.74%	
合计			4,370.57	4,838.75	468.18	10.71%

注：航天电缆厂区用地评估价值选取基准地价系数修正法、市场法评估价值平均值

本次交易标的资产采用市场法进行评估的项目评估值合计4,838.75万元，占航天电工100%股权评估值129,275.69万元的3.74%，占本次交易全部标的资产评估值301,409.47万元的1.61%。

### 2、减值测试及补偿条款具体情况

---

为进一步保护上市公司及其股东特别是中小股东利益，经上市公司与交易对方协商，航天时代与上市公司签订《关于使用市场法评估之房产或土地的补偿协议》，就标的资产涉及市场法评估的项目期末减值额进行股份与现金补偿，具体情况如下：

**(1) 补偿方**

航天时代作为交易标的航天电工之控股股东，为本次补偿方。

**(2) 补偿期间**

本次交易实施完毕后 3 年（含本次交易实施当年），即 2016 年、2017 年、2018 年；若本次交易未能在 2016 年 12 月 31 日前（含）实施完毕，则补偿期间将作相应顺延。

**(3) 期末减值测试**

补偿期各期末，上市公司将聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对上述涉及采用市场法进行评估的 8 项资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。

**(4) 补偿具体安排**

若补偿期内某一期期末《减值测试报告》显示上述涉及采用市场法进行评估的 8 项资产合计评估值（如补偿期间某项资产已处置，则后续按处置取得的价款计算其评估值）低于其在本次交易中合计评估值（4,838.75 万元），则补偿方应就上述 8 项资产期末减值额对上市公司予以股份和现金方式补偿，先以本次交易中取得的股份补偿，不足部分以现金补偿。

**三、标的资产期末减值测试情况**

**1、减值检查**

2016 年度，标的公司生产经营正常且实现了盈利。对照《企业会计准则第 8 号—资产减值》第五条规定的可能发生减值的迹象，标的资产之房屋建筑物及土地在 2016 年 12 月 31 日无下列情形：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的退役或者正常使用而预计的下跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置，终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 2、市场估值

本公司已聘请中联资产评估集团有限公司对 2016 年 12 月 31 日标的资产进行估值，并由其于 2017 年 2 月 27 日出具了中联评报字[2017]第 207 号、第 208 号《评估报告》，评估报告所载 2016 年 12 月 31 日标的资产评估价值如下。

单位：万元

标的	资产类别	资产名称	账面价值	重组时估值	2016 年末评估价值	承诺事项
航天 电 工	房屋建 筑物	青年广场住房		110.32	已出售净价 113.65 万元	完成
		长福公寓		126.32	已出售净价 136.62 万元	完成
		常青花园房屋		98.07	已出售净价 106.92 万元	完成
		湘隆商品房 E4-1-1903	118.13	141.28	193.26	完成
		湘隆商品房 E4-1-1803				
		国贸新都	86.90	110.86	127.62	完成
	6#宿舍公寓	767.61	808.06	839.75	完成	
土地使 用权	厂区用地*	3,152.52	3,443.84	3,461.06	完成	
合计			4,838.75	4,978.88	完成	

标的资产之房屋建筑物及土地于 2016 年末评估价值均大于重组时的承诺估值，不存在减值的情况。另外，有三处房产已经出售，处置取得的价款已经收回，按照补偿协议则后续按处置取得的价款计算其评估值，亦不存在减值情况。

#### 四、结论

标的资产在 2016 年 12 月 31 日无减值迹象，按照承诺进行减值测试没有发生减值。

航天时代电子技术股份有限公司



二〇一七年二月二十八日

四、对报告使用者和使用目的的限制

本审核报告仅供航天电子 2016 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中兴财光华会计师事务所

(特殊普通合伙)

中国·北京

1101020138103

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年二月二十八日

编号: 1 02891753



# 营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010208376569XD



名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

成立日期 1999年01月04日

合伙期限 1999年01月04日至 2019年01月03日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 12 月 23 日

qjxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

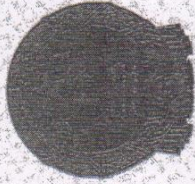
证书序号: NO. 019709

### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 姚庚春

办公场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

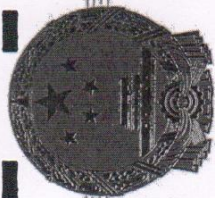
会计师事务所编号: 11010205

注册资本(出资额): 1470万元

批准设立文号: 京财会许可[2014]00031号

批准设立日期: 2014-03-28





证书序号: 000177

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：姚庚春

与原件一致

证书号：30

发证时间：二〇一七年十二月九日

证书有效期至：二〇一七年十二月九日





**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013 合格  
2012  
2014  
2011

2015.3.18  
合格专用章

2015年3月18日  
合格专用章

1101020139103

**注册会计师工作单位变更事项登记**  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中联 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年3月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴光华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年3月22日

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴光华事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014年4月14日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴光华会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014年4月24日

与原件一致



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 尹学军  
性别: 男  
出生日期: 1985-03-05  
工作单位: 北京中恒会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号: 220303686940283  
Identity Card No. 1101020198193



证书编号:  
No. of Certificate 220100151221

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 1999 年 12 月 30 日

2015 is valid 1

2016

与原件一致

