

证券代码：600435

证券简称：北方导航

公告编号：临 2025-050 号

北方导航控制技术股份有限公司

关于子公司衡阳北方光电信息技术有限公司

土地房产由政府收储的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：子公司衡阳北方光电信息技术有限公司（以下简称衡阳光电）拟按政府收储方式对老厂区土地房产进行处置。收储方为衡阳市土地储备中心，本次收储涉及的土地房产金额为 1980.4918 万元。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：本次交易未达到股东会审议标准。本次交易尚需衡阳市人民政府审批同意。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

北方导航控制技术股份有限公司（以下简称公司、北方导航）持有子公司衡阳北方光电信息技术有限公司（以下简称衡阳光电）90.69%的股权，衡阳光电将搬迁前老厂区的闲置土地及房产拟由衡阳市土地储备中心（以下简称储备中心）进行收储。

鉴于衡阳光电目前建筑、设施等基本能满足科研生产需求，且尚有可建设的土地，经与衡阳市人民政府相关部门协商，由衡阳市土地储备中心采取货币支付

方式收储老厂区土地使用权及房产。经委托正衡房地产资产评估有限公司出具《房地产估价报告》（正衡房评报字【2025】第【296】号），确定上述资产的市场价值为1980.33万元。经双方初步协商，储备中心同意按照总金额1980.4918万元对衡阳光电老区土地和房产进行整体收储。经综合测算税收等因素，预计本次交易综合收益1288.85万元。超过北方导航2024年经审计净利润（59,037,374.91元）的10%。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	子公司衡阳光电的闲置土地及房产
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：1980.4918万元 ☐ 尚未确定
账面成本	截至2025年6月30日土地、房产合计原值1414.3万元，合计账面资产净值464.2万元。
交易价格与账面值相比的溢价情况	40.03%
放弃优先权金额	不涉及
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点： ☒ 分期付款，约定分期条款：衡阳光电与衡阳市土地收储中心初步协商付款方式，具体为第一期在收储协议签订后5个工作日内支付1000万元，第二期在2025年12月30日前支付400万元，第三期在2026年6月10日前支付剩余金额580.4918万元。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2025 年 7 月 16 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了上述事项, 董事会认为: 鉴于衡阳光电目前建筑、设施等基本能满足科研生产需求, 且尚有可建设的土地, 同意衡阳光电将搬迁前老厂区的闲置土地及房产由衡阳市土地储备中心进行收储。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

该事项尚需衡阳市人民政府批准。

二、 交易对方情况介绍

收储方为衡阳市土地储备中心, 衡阳市人民政府为加强体育事业发展、改善体育教学条件的需要, 经过相关部门实地调研, 初步确定公司老区为扩建体校最合适的地段, 由储备中心将该土地及房屋收购再划拨至市文化旅游广电体育局。

交易对方与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等关系。交易对方为政府部门, 具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

衡阳光电搬迁前老厂区位于湖南省衡阳市雁峰区广场路 35 号, 包括土地使用权和地上建筑。

1.1 土地使用权: 土地性质为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期 2056 年 10 月 17 日, 土地面积合计 10015.4 平方米 (约 15 亩)。

1.2 地上建筑: 共 5 栋楼, 建筑面积合计 14454.18 平方米。

1.3 账面资产价值: 土地面积 10015.4 平方米 (约 15 亩), 持有房产面积 14454.18 平方米, 合计原值 1414.3 万元, 截至 2025 年 6 月 30 日土地、房产合计账面资产净值 464.2 万元。

2、交易标的的权属情况

交易标产权清晰, 不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况, 不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施, 不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

衡阳光电于 2006 年 10 月取得上述土地使用权，土地使用权性质为出让地，出让金额为 270 万元,土地附着建筑自 1980 年开始建设并取得建筑物产权,该资产自建设以来就投入使用,已使用 45 年,土地和建筑物资产原值合计 1414.3 万元,已计提折旧或摊销的年限均超过 19 年。自衡阳光电将经营性业务搬迁至开发区后，该处土地房产曾出租一段时间，之后承租方退租后，至今已闲置 4 年。

（二）交易标的主要财务信息

1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	衡阳北方光电信息技术有限公司所拥有的位于衡阳市雁峰区广场路 35 号 5 栋建筑面积合计为 14454.18 平方米的工业房产及其所占用的 10015.4 平方米国有建设用地	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
账面原值	14143488.43	14143488.43
已计提的折旧、摊销	9363804.75	9501459.06
减值准备	0	0
账面净值	4779683.68	4642029.37
以上数据是否经审计	☒ 是 ☐ 否	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

经正衡房地产资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：正衡房评报字[2025]第 296 号），根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次估价目的及估价对象类型，本次选取成本法进行评估。

上述土地及房产预评估值为 1980.33 万元（评估基准日 2025 年 2 月 1 日），

评估有效期一年，评估较原值增加 566.03 万元，增长率为 40.02%。同时衡阳市自然资源和规划局委托第三方及衡阳市财政评审中心复评结果老厂区资产评估为 1980.4918 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

2.1 标的资产

标的资产名称	衡阳北方光电信息技术有限公司所拥有的位于衡阳市雁峰区广场路 35 号 5 栋建筑面积合计为 14454.18 平方米的工业房产及其所占用的 10015.4 平方米国有建设用地
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：1980.4918 万元 ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/02/01
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：成本法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>1980.33</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>40.02</u> %
评估/估值机构名称	正衡房地产资产评估有限公司

（二）定价合理性分析

根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次估价目的及估价对象类型，本次选取成本法进行评估。本次交易价格依据估价结果，经双方协商确定，均有公允性，未损害公司及股东的利益。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）购买、出售资产协议的主要条款。

衡阳光电与衡阳市土地收储中心初步协商付款方式，具体为第一期在收储协议签订后 5 个工作日内支付 1000 万元，第二期在 2025 年 12 月 30 日前支付 400

万元，第三期在 2026 年 6 月 10 日前支付剩余金额 580.4918 万元。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次土地处置不会对公司、子公司的正常生产经营带来重大影响，将为公司的经营业绩带来正向影响，具体金额以审计数据为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次土地处置不会涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次土地处置不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次土地处置不会产生同业竞争。

（五）上市公司因购买或出售资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方案，并在相关交易实施完成前解决。

不涉及上述情况。

特此公告。

北方导航控制技术股份有限公司

董事会

2025 年 7 月 17 日