

湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行  
股份购买荆州市视信网络有限公司 100% 股权评估项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2013]第 1072 号

中联资产评估集团有限公司  
二〇一三年十二月二十九日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	36
十三、评估报告日 .....	37
备查文件目录 .....	39

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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所涉及资产进行现场调查；我们已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，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。

# 湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行 股份购买荆州市视信网络有限公司 100% 股权评估项目 资产评估报告

中联评报字[2013]第 1072 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受湖北省广播电视信息网络股份有限公司的委托，就其拟发行股份购买荆州市视信网络有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的荆州市视信网络有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为荆州市视信网络有限公司股东全部权益，评估范围是荆州市视信网络有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对荆州市视信网络有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出荆州市视信网络有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 6 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 13,711.01 万元，评估值 16,580.54 万元，评估增值 2,869.53 万元，增值率 20.93%。

负债账面价值 5,668.97 万元，评估值 5,668.97 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 8,042.05 万元，评估值 10,911.57 万元，评估增值 2,869.53 万元，增值率 35.68 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 6 月 30 日起，至 2014 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行  
股份购买荆州市视信网络有限公司 100% 股权评估项目  
**资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2013]第 1072 号

湖北省广播电视信息网络股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行股份购买荆州市视信网络有限公司 100% 股权之经济行为所涉及的荆州市视信网络有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 6 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者**

本次资产评估的委托方为湖北省广播电视信息网络股份有限公司，被评估单位为荆州市视信网络有限公司。

**（一）委托方概况**

公司名称：湖北省广播电视信息网络股份有限公司

公司地址：武汉经济技术开发区工业区

法定代表人姓名：吕值友

注册资本：叁亿捌仟捌佰柒拾陆万壹仟叁佰柒拾壹元整

实收资本：叁亿捌仟捌佰柒拾陆万壹仟叁佰柒拾壹元整

公司类型：上市股份有限公司

注册号：420100000119712

经营范围：有线数字电视产业的投资及运营管理；有线数字电视技术的开发及应用；有线数字电视相关产品的研发、生产和研发；设计、制作、代理发布国内各类广告；影视剧，动画片、影视广告、影视专题片的策划、制作；网络工程设计、安装、调试及维修。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）有线电视系统设计、安装（在有效许可证的核准范围和有效期限内从事经营活动）；[基于电信的宽带互联网接入服务，有线电视网的互联网接入业务、互联网数据传送增值业务、国内 IP 电话业务；电子政务、平安城市、数字城市、智慧城市建设、社会管理创新平台建设(筹)]。\*\*\*\*

湖北省广播电视信息网络股份有限公司(股票代码 000665,简称“湖北广电”)是经湖北省委、省政府批准,于 2011 年 1 月成立的省属国有控股大型文化高新技术企业,是湖北省广电网络整合的主体和电子政务传输网重点支撑企业,负责全省广播电视信息网络规划、设计、建设、管理、运营和开发应用。公司于 2012 年 11 月成功登陆 A 股市场,下辖武汉、荆州、襄阳、宜昌等 7 个地市广电网络,现有干部职工 3892 人;联网用户 537 万户,其中数字电视用户 356 万户,高清业务用户 25 万户,互动电视业务用户 24 万户,付费频道业务在网用户 70 万户。湖北广电先后在武汉及“1+8”城市圈承载国家“三网融合”及下一代广播电视网(NGB)试点,是全国“三网融合”试点城市最多的省份;将政府电子政务与互动电视相结合,在全国率先研发了社会管理创新平台并上线运行;在全国率先开展电视阅读“农家书屋”业务。

## (二) 被评估企业概况

公司名称:荆州市视信网络有限公司(以下简称为“荆州视信公司”)

公司地址：荆州市沙市区园林路 32 号

法定代表人：李海昌

注册资本：柒仟捌佰柒拾捌点壹柒万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：421000000093873

## 1、公司简介

荆州视信公司于 2000 年 5 月经荆州市工商行政管理局注册登记成立，由荆州市有线电视台(2002 年变更为荆州市广播电视网络发展中心)与中信国安信息产业股份有限公司共同出资组建，其中荆州市有线电视台出资 4,017.87 万元、占注册资本的 51%，中信国安信息产业股份有限公司出资 3,860.30 万元、占注册资本的 49%。

荆州视信公司设有 10 个职能部门：综合管理部、财务器材部、运行维护部、播控部、技术开发部、多媒体业务部、市场部、集团服务部、客户服务部、工程公司。

荆州视信公司共有员工 177 人，其中：正式员工 166 人、内退 9 人、借调 2 人；硕士 7 人、本科以上学历 62 人、大专 62 人、中专 15 人、高中及以下人员 31 人。高级职称 10 人、中级职称 50 人、初级 30 人。平均年龄 40 岁。

截至评估基准日，荆州视信公司实收资本为 7,878.17 万元人民币，主要股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	投资金额（元）	所占比例(%)
1	荆州市广播电视网络发展中心	40,178,700.00	51.00
2	中信国安信息产业股份有限公司	38,603,000.00	49.00
	合 计	78,781,700.00	100.00

## 2、经营范围

有线电视网络的规划、设计、安装、运营、维护；有线电视的基本业务、扩展业务、增值业务；有线电视通讯设备、器材销售和软件的开



发；网络集成；综合布线；设计、制作、发布、代理国内各类广告；房屋租赁。代移动收费、售卡；信息服务业务（仅含短信息服务，不含互联网信息服务、固定网电话信息服务）、第二类增值电信业务中的呼叫中心业务（有效期至 2017 年 5 月 8 日止）。

### 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2013 年 6 月 30 日，资产总额为 13,711.01 万元，负债总额 5,668.97 万元，净资产额为 8,042.05 万元，营业收入 3,276.30 万元，净利润 535.99 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	13,711.01	13,026.51	12,594.12
负债	5,668.97	5,021.21	4,572.88
净资产	8,042.05	8,005.31	8,021.24
	2013 年 1—6 月	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	3,276.30	5,963.66	5,388.90
利润总额	545.66	801.51	802.37
净利润	535.99	800.73	802.70

上述数据摘自经北京中证天通会计师事务所有限公司审计的财务报表，审计机构出具了“中证天通【2013】审字 1-1216 号”无保留意见的审计报告。

### （三）委托方与被评估企业之间的关系

委托方拟发行股份购买被评估企业 100% 股权。

### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据 2013 年 7 月《湖北省广播电视信息网络股份有限公司与中信国安信息产业股份有限公司、荆州市广播电视网络发展中心之发行股份购买资产框架协议》，湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行股份购买荆州市广播电视网络发展中心、中信国安信息产业股份有限公司所持有的荆州视信公司 100% 股权。

本次评估的目的是反映荆州视信公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为荆州视信公司股东全部权益，评估范围是荆州视信公司的全部资产及相关负债，账面资产总额为 13,711.01 万元，负债总额 5,668.97 万元，净资产额为 8,042.05 万元。具体包括流动资产 2,475.56 万元；非流动资产 11,235.45 万元；流动负债 5,668.97 万元。

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。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货和固定资产，其中：

1、存货主要为购进的网络传输用备品备件。

2、固定资产中房屋共 10 项，面积总计 5,826.33 平方米，均办理了房屋产权登记证。主要建筑物为园林路 5 层办公楼、花雨伞营业楼和通惠桥办公楼等。另有构筑物 1 项，地埋管线 114 项，均能正常使用。

3、线路资产主要分布在荆州市城区干线、通往小区的支线以及通往用户的分配网络资产；机器设备共计 836 项，主要是分布于各机房和中继站的传输设备，除少数设备淘汰报废外，其他均能正常使用。车辆

共计 27 辆，其证载权利人名称与被评估企业名称一致，均能正常行驶；电子设备共计 296 项，主要为办公用电脑、空调、打印机等，除少数设备淘汰报废外，其余设备均能正常使用。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产土地使用权 6 宗，均为划拨地，面积共计 7,672.09 平方米，土地使用人为荆州视信公司，均由荆州市有线广播电视台在 1999 年 8 月以出资的方式转入荆州市视信网络有限公司，均办理了过户手续；其他无形资产为财务管理软件，账面价值为按规定年限摊销后余额，截止基准日 2013 年 6 月 30 日，企业账面无未记录的无形资产。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2013 年 6 月 30 日，荆州视信公司未申报表外资产。

## （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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

本项目资产评估的基准日是 2013 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

2013 年 7 月《湖北省广播电视信息网络股份有限公司与中信国安信息产业股份有限公司、荆州市广播电视网络发展中心之发行股份购买资产框架协议》。

### （二）法律法规依据

- 1、《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)；
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年 8 月 25 日)；
- 4、《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)；
- 5、《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)；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；

- 7、 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号, 2003 年 12 月 31 日);
- 8、 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权[2010]11 号);
- 9、 《财政部、工商总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(正财企[2009]46 号);
- 10、 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 2003 年 5 月 27 日);
- 11、 国务院国资委、财政部《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权〔2006〕306 号, 2006 年 12 月 31 日);
- 12、 《中华人民共和国证券法》(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);
- 13、 《上市公司证券发行管理办法》;
- 14、 《上市公司重大资产重组管理办法(2011 年修订)》;
- 15、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 3、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 4、 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 6、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 7、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 8、 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 9、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

- 10、《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);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
- 14、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 15、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 16、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 17、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 18、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(发改价格[2011]534号);

- 6、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 7、 《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 8、 中华人民共和国广播电影电视部发布的《广播电视传输网络系统安装工程预算定额 GY5212-2008》；
- 9、 国家计委和建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 10、 湖北省及荆州市建设工程行政事业性收费标准；
- 11、 荆州市有关建筑工程市场造价信息资料；
- 12、 《湖北省建设工程价格信息》（2013年第3期）（双月刊）及有关汇编文件；
- 13、 《湖北省建筑安装工程费用定额(2008)年》；
- 14、 2008年《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》；
- 15、 2008年《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》；
- 16、 《荆州市物价局关于制定荆州城区有线数字电视收视维护费标准的通知》（荆价房服【2009】103号）；
- 17、 荆州市人民政府《荆州市人民政府办公室关于调整更新荆州市城区基准地价的通知》（荆政办发[2005]57号）；
- 18、 《荆州市市区土地级别与基准地价更新技术报告》；
- 19、 建筑工程投资估算手册；
- 20、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 21、 《机动车强制报废标准规定》（商务部 2013年1月14日发布，2013年5月1日起实施）；
- 22、 《2013机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 23、 《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行；

- 24、 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 25、 企业提供的财务会计经营方面的资料;
- 26、 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料;
- 27、 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
- 28、 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 29、 wind 资讯金融终端;
- 30、 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
- 31、 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

- 1、 2011 年、2012 年及评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 4、 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 5、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 6、 其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参



照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值。

本次评估目的是购买股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位主要经营广播电视传输业务，客户较为稳定、收费较为可靠，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对现金的评估，评估人员在对现金进行全面的实地盘点后，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对银行存款的评估，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

## （2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等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或账龄超长的，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。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的评估风险坏账损失的可能性应收账款为 10%；发生时间 2 到 3 年的评估风险坏账损失的可能性应收账款为 20%；发生时间 3 到 4 年的评估风险坏账损失的可能性应收账款为 50%；发生时间在 4 年以上评估风险损失为 100%。

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。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付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，未发现供货单位有破产、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。

## （4）存货

存货主要为原材料，对于光缆、分配器、放大器及机顶盒等因耗用

量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### ①房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合委估建筑物及地埋管线的特点，对于自建房屋、构筑物及地埋管线等采用重置成本法评估；对于出租有收益或存在潜在收益的房产采用收益法进行评估。。

#### A、重置成本法

重置成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑工程，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑工程的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑工程评估净值。

委估建筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他委估建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置全价、综合成新率并计算评估净值。

#### a、重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### I、建安造价的确定

建安工程造价一般包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算，给排水、电气、消防及配套信息工程造价按其占建筑工程的占比进行测算。评估人员现场工作期间，在取得有关计价依据的前提下，认真核对、测算有关建筑工程的技术参数、工程量数据等，严格按照计算规则计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程

造价。

## II、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府、行业部门规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。根据资产所在地政府和相关行业的有关规定，计算建设单位所支付的前期费用及其它费用，包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	计价基础	计价标准	收费依据
1	工程勘察设计费	工程造价	2.13%	计价格[2002]10号
2	招投标服务费	工程造价	0.25%	发改价格[2011]534号
3	建设工程监理费	工程造价	2.99%	发改价格[2007]670号
4	建设单位管理费	工程造价	1.15%	财建(2002)394号
5	环评费	工程造价	0.13%	计价格(2002)125号
6	白蚁防治费	建筑面积	2元/m <sup>2</sup>	鄂价房服[2009]8号
7	墙改基金	建筑面积	8元/m <sup>2</sup>	财综[2002]55号
8	水泥基金	建筑面积	1.5元/m <sup>2</sup>	鄂财综发[2003]35号

## III、资金成本的确定

资金成本系在工程建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按正常情况建设周期计算，为工程建设所投入资金按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{建设周期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

表4-1 贷款利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月(含六个月)	5.6
六个月至一年(含一年)	6
二、中长期贷款	
一至三年(含三年)	6.15
三至五年(含五年)	6.4
五年以上	6.55

## b、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## c、评估值的确定

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

## B、收益法

收益法是以预期原理为基础，预测估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价格或价值的方法。此次评估对估价对象周边同类型的房屋用于租赁经营的正常租金水平进行了调查了解，并对目前估价对象的租赁情况进行了统计，估算估价对象的房地产净租金收入，其计算公式为：

$$V = \text{租赁期内的收益价值} + \text{租赁期外的收益价值}$$

$$V = \frac{a_1}{(1+r)^t} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

$a_1$ —评估基准日期之后租约内的房地产净收益；

a—租约外房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—评估基准日期之后租约内的年限；

n—未来可获收益年期

## ②设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

## A、重置全价的确定

## a、机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本

### I、购置价

主要通过向生产厂家或设备商询价及参照《2013 机电产品报价手册》、《慧聪网》及《阿里巴巴》网等的相关价格信息，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

### II、运杂费

根据资产评估《资产评估常用方法与参数手册》划分，运杂费率综合按含税购置价的 1%-4% 计取。

### III、安装调试费

依据国家广播电影电视总局 GY5212—2008《广播电视传输网络系统安装工程预算定额》，工程费由直接工程费、间接费、利润及税金等构成，按照工程竣工决算资料中的工程量，结合本地区材料费综合计算确定；或参照《资产评估常用方法与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### IV、工程建设其它费

根据设备的特点，根据国家广播电影电视总局 GY5212—2008《广播电视传输网络系统安装工程预算定额》、国家建设部和财政部相关规定选取。以设备购置价为基础，以工程总投资规模，按不同费率计取。

### V、资金成本

以企业整体工程建设合理周期为基础，确定各设备合理工期，按资金均衡投入的原则，确定强度系数，贷款利息按评估基准日当天中国人民银行公布的贷款利率计算。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×合理工期×1/2

#### b、运输车辆重置全价的确定

对车辆按基准日市场销售价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价，加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。即：

车辆重置全价=购置价+车辆购置税+其他合理费用

车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

#### c、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价为含税价。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

#### d、光缆重置全价的确定

重置全价=工程造价+前期费+资金成本

##### I、工程造价

工程造价主要包括光缆材料费、人工费、所需钢绞线价钱以及相应熔接所需费用。其中，光缆材料费主要是通过向生产厂家或代理商询价，以及参照最新的《物资报价查询》系统来确定其光缆的材料费用；其人工、钢绞线和熔接费用，则是根据各地区光缆资产情况的不同，套用相关施工建设定额子目来调整确定的。

##### II、工程前期费及其它费用

根据不同地区光缆的特点，以其工程造价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、工程设计费、监理费、招标代理服务费等及环境影响评价费等。

### III、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程造价} + \text{前期及其他费}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} / 2$$

对于分配网络资产，在充分考虑各地特殊情况的情况下，在对全省各县、市用户分配网的不同类型统计的基础上，归纳为六种不同用户类型：城区双向（含宽带用户）、城区单向（包含数字和模拟）、农村双向、农村单向、副机用户、无线用户。经统计分析后，对分配网各类用户所需材料用量取定（见下表：分配网各类用户材料用量统计表），以材料用量套用《广播电视传输网络系统安装工程预算定额》(GY5212-2008)，计算各类用户的安装工程费、前期及其他费用、资金成本，确定各类用户重置价值。

分配网各类用户材料用量统计表

序号	主要材料	单位	材料数量					
			城区双向	城区单向	农村双向	农村单向	副机	无线
1	箱体	个	0.04	0.04	0.1			
2	分支分配器	个	0.1	0.1	0.1	0.1	0	0
3	用户终端盒	个	0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
4	双口终端盒	个	0.2	0	0.1	0	0	0
5	-5	100m	0.25	0.2	0.3	0.2	0.1	0.2
6	-7	100m	0	0.1	0.15	0.15	0	0
7	-9	100m	0.12	0	0	0	0	0
8	PVC管 25	100m	0.03	0.03	0	0	0	0
9	PVC管 50	100m						
10	数据线	ts	1		1			
11	水晶头	个	2		2			

#### B、综合成新率的确定

##### a、机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成



新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### b、车辆综合成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，计算行驶里程成新率及载货汽车、专项作业车等车辆的年限成新率；对于未做年限规定的小轿车，按照核心部件经济使用年限计算其年限成新率；取其较小者为该车的成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

#### c、电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

#### d、光缆成新率

参照光缆的经济寿命年限，并通过现场勘察杆路与光缆的现状，综合判断其资产的尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### C、评估值的确定

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

#### (2) 在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用重置成本法。评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预

决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，对于未完工程的款项，因其基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。

### （3）无形资产

#### ①无形资产—土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用了收益还原法进行了评估，具体方法选择如下：

A、基准地价系数修正法：荆州市城区目前的基准地价为 2004 年基准地价，至估价基准日已过去了 8 年，已不能反映当地的土地市场价格水平，故不能选用基准地价系数修正法进行评估；

B、市场比较法：委估宗地均为划拨商务金融用地，位于荆州古城区，在近三年内无法选择到与待估宗地相类似的交易的市场交易案例，故不宜采用市场比较法评估；

C、剩余法：由于估价目的为购买股权，不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建、构筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，不适宜采用剩余法评估；

D、成本逼近法：委估宗地均为划拨商务金融用地，位于荆州古城区，采用成本逼近法没有相应的土地增值率来反映委估地块的区位价值，故不宜采用成本逼近法；

E、收益还原法：由于待估宗地所处区域可以选择到与待估宗地地上建、构筑物相类似的房地产租金交易案例，能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，比较适宜采用收益还原法评估。

#### ②其他无形资产

本次评估对其他无形资产评估人员查阅相关的证明资料，了解原始

入账价值的构成、摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

#### （4）长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，核实摊销期限、金额计算是否准确。在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### （5）递延所得税资产

对递延所得税资产，本次评估人员查阅相关的原始凭证，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，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。以核实无误的账面值确定评估值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## （三）收益法简介

### 1、概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金

流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的所有者权益价值；

D：评估对象付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

$n$ : 评估对象的未来经营期;

$C$ : 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

$C_1$ : 基准日流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

$C_2$ : 基准日非流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值。

## (2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

## (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$ :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

$W_d$ : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

$K$ ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设  $K=1$ ；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2013年6月中旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2013

年7月中旬至8月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2013年8月下旬至2013年10月上旬。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍被评估企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对被评估企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2013年10月中旬至11月中旬对各类资产评估及负债审核的初步结

果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为 2013 年 12 月下旬。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）特殊假设



- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
  - 2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
  - 3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。
  - 4、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及销售策略等仍保持其最近的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。
  - 5、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。
  - 6、评估对象无明确的双向网改规划，本次评估未考虑评估对象对所有用户进行双向网改的相关投资及双向网改后对收入规模的影响。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值 13,711.01 万元，评估值 16,580.54 万元，评估增值

2,869.53 万元，增值率 20.93%。

负债账面价值 5,668.97 万元，评估值 5,668.97 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 8,042.05 万元，评估值 10,911.57 万元，评估增值 2,869.53 万元，增值率 35.68 %。详见下表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：荆州市视信网络有限公司 评估基准日：2013 年 6 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	2,475.56	2,475.56	-	-
2 非流动资产	11,235.45	14,104.98	2,869.53	25.54
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	8,712.91	10,487.86	1,774.95	20.37
6 在建工程	122.80	122.80	-	-
7 无形资产	438.53	1,533.11	1,094.58	249.60
8 其中：土地使用权	423.61	1,526.11	1,102.50	260.26
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	<b>13,711.01</b>	<b>16,580.54</b>	<b>2,869.53</b>	<b>20.93</b>
11 流动负债	5,668.97	5,668.97	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	<b>5,668.97</b>	<b>5,668.97</b>	-	-
14 净资产（所有者权益）	<b>8,042.05</b>	<b>10,911.57</b>	<b>2,869.53</b>	<b>35.68</b>

### （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。荆州视信公司在评估基准日 2013 年 6 月 30 日的净资产账面值为 8,042.05 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 11,050.04 万元，评估增值 3,007.99 万元，增值率 37.40%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 11,050.04 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 10,911.57 万元，高 138.47 万元，高 1.27%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### 2、评估结果的选取

纳入此次评估范围的资产主要经营广播电视传输业务等，由于收益法对企业未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，未来受三网融合等国家政策影响较大，另一方面在此次股权收购后其公司股权结构、管理体制、经营策略、营运模式等都将发生较大变化，相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了单位股东权益的市场价值，本次评估的目的为湖北省广播电视信息网络股份有限公司拟发行股份购买荆州视信公司 100%股权提供价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为股权收购后的公司运作打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次股权收购的价值参考依据。由此得到荆州视信公司股东全部权益在基准日时点的价值为 10,911.57 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）抵押担保事项

荆州视信公司因网络发展的需要，于 2010 年 12 月以通信网络有线电视收费权质押担保向农行江津支行借款 200.00 万元，质押期限为三年；于 2013 年 3 月以公司所拥有的部分地埋管线、机器设备、电子设备和光缆抵押担保向湖北银行沙市支行借款 500.00 万元，动产抵押登记书：（2013）荆工商押登字第 32 号，抵押期限为三年。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

### （五）其他需要说明的事项

1、对于光缆、杆路及隐蔽于地下的地埋管线等类资产，因分布广且较为分散，受资产自身特殊性的限制，其评估相关资料以公司提供的购买合同、光缆、杆路及地埋管线路由图、施工图纸及竣工结算为准，并对所申报的资产采取重点抽查核实的方式进行清查。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单

位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、荆州视信公司以通信网络有线电视收费权质押取得银行借款 200.00 万元，至评估基准日上述质押尚未解除。

8、荆州视信公司以部分固定资产抵押取得银行借款 500.00 万元，至评估基准日上述抵押尚未解除。

9、荆州视信公司与荆州市城通线网管道投资有限公司于 2010 年 11 月 9 日签订了信息管道租赁协议，协议所含的信息管道租赁期限为 15 年，涉及 52.489 孔公里弱电管道，租赁金额为 236.3148 万元。

10、荆州视信公司申报的土地使用权均为划拨用地，荆州视信公司目前正在办理该划拨用地的出让手续，评估人员对该土地使用权按划拨性质评估。根据荆州视信公司及其股东所出具说明，相关办证手续费用和所需缴纳的出让金由荆州视信公司承担。

11、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行

相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 6 月 30 日起，至 2014 年 6

月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一三年十二月二十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：沈琦

注册资产评估师：鲁杰钢

注册资产评估师：黄征

二〇一三年十二月二十九日



## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 荆州视信公司 2011~2012 年及评估基准日审计报告（复印件）；
- 3、 委托方、被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。