

中国有线电视网络有限公司
10.99%及25.86%股权转让项目

资产评估报告

中通评报字〔2015〕332号

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年十二月十八日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	10
二、 评估目的	14
三、 评估对象和范围	14
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	30
九、 评估假设	31
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	33
十二、 评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	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主要资产进行现场调查；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。

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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

中电广通股份有限公司拟将所持有的中国有线电视网络有限公司 10.99% 股权、中国华录集团有限公司拟将未来由中国电子信息产业集团有限公司无偿划转的中国有线电视网络有限公司 25.86%股权转让给中国广播电视网络有限公司，该经济行为已经有权部门批复。

二、评估目的

根据中电广通股份有限公司、中国华录集团有限公司董事会决议批准，中电广通股份有限公司拟将所持有的中国有线电视网络有限公司 10.99%股权转让给中国广播电视网络有限公司，中国华录集团有限公司拟将未来由中国电子信息产业集团有限公司无偿划转的中国有线电视网络有限公司 25.86%股权转让给中国广播电视网络有限公司，中电广通股份有限公司及中国华录集团有限公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的中国有线电视网络有限公司相应股东部分权益价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中国有线电视网络有限公司股东部分权益价值（10.99%、25.86%股权）。

评估范围包括由中国有线电视网络有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经北京明光会计师事务所审计（审计报告文号：明光专审字（2015）032号、明光专审字（2015）033号，均为持保留意见的专项审计报告，审计报告出具日为2015年12月），评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产及长期待摊费用）以及相关负债。评估前总资产账面价值（汇总报表口径，下同）为359,992.86万元，负债账面价值为194,173.76万元，净资产账面价值为165,819.10万元。同时，中国有线电视网络有限公司申报了5项表外资产，为5项商标专用权。

四、价值类型

市场价值



五、评估基准日

2014 年 12 月 31 日

六、评估方法

资产基础法、市场法，选取资产基础法评估结果作为最终结论。

七、评估结论及其使用有效期

经过评估，在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司的总资产账面价值为 359,992.86 万元，负债账面价值为 194,173.76 万元，净资产账面价值为 165,819.10 万元；经评估后，总资产评估值为 338,146.57 万元，负债评估值为 194,173.76 万元，净资产评估值为 143,972.81 万元，总资产评估值比账面值减值 21,846.29 万元，减值率为 6.07%；净资产评估值比账面值减值 21,846.29 万元，减值率为 13.17%。评估结果详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：中国有线电视网络有限公司（汇总）

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
流动资产	1	126,583.69	126,279.47	-304.22	-0.24%
非流动资产	2	233,409.17	211,867.10	-21,542.07	-9.23%
其中：长期股权投资	3	3,103.48	3,179.85	76.37	2.46%
固定资产	4	141,644.39	146,719.46	5,075.07	3.58%
在建工程	5	69,743.72	41,008.76	-28,734.96	-41.20%
工程物资	6	1,077.59	1,077.59	0.00	0.00%
无形资产	7	4,180.94	6,674.18	2,493.24	59.63%
长期待摊费用	8	13,659.05	13,207.26	-451.79	-3.31%
资产总计	9	359,992.86	338,146.57	-21,846.29	-6.07%
流动负债	10	95,866.56	95,866.56	0.00	0.00%
非流动负债	11	98,307.20	98,307.20	0.00	0.00%
负债总计	12	194,173.76	194,173.76	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	13	165,819.10	143,972.81	-21,846.29	-13.17%

即，中国有线电视网络有限公司股东全部权益的评估值为 143,972.81 万元，其中，中电广通股份有限公司拟向中国广播电视网络有限公司转让的中国有线电视网络有限公司 10.99%股权评估值为 15,822.61 万元；中国华录集团有限公司拟向中国广播电视网络有限公司转让的中国有线电视网络有限公司 25.86%股权评估值为 37,231.37 万元。

本评估报告评估结果于 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日之间使用有效。



八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性、少数股权折价及控股权溢价对评估对象影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性、少数股权折价及控股权溢价对评估值的影响。

(二)本次评估所依据的审计报告为北京明光会计师事务所审计出具的《专项审计报告》(审计报告文号：明光专审字(2015)032号、明光专审字(2015)033号，均为持保留意见的专项审计报告，审计报告出具日为2015年12月)，该审计报告均为持保留意见的专项审计报告，该审计报告披露的保留意见及对本次评估的影响情况如下：

1. 中国有线电视网络有限公司北京总部按照权责发生制确认收入及成本，由于企业股东(国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心)将国干网二三期的资产无偿交由被评估单位使用，而该项资产尚未注入被评估单位，因此未计提折旧或支付租金，造成收入与成本费用不配比，由此对2014年度会计报表的影响无法确认。

目前中国有线电视网络有限公司正会同国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心等单位沟通协调国干网二三期的资产的处置事宜，但尚未形成具体书面成果，故本次评估暂无法考虑该事项对评估值的影响，提请本评估报告使用者注意该事项可能对本次评估值产生的重大影响。

2. 截至2014年12月31日，被评估单位在建工程—设备安装工程中列示智能光网设备26,079.5834万元(其中应付账款18,279.5834万元已根据2012年评估报告及债权转股权协议转增注册资本)；上述到货由于产品升级换代等原因已基本无使用价值，由此造成对2014年度会计报表的影响无法确认。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述智能光网设备的报废清理工作，相关到货设备将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供的初步询价结果(目前设备分布在15个地点，每个地点设备回收净值均为2,000元，即整体回收价为30,000元)确定其评估值。

3. 中国有线电视网络有限公司2014年12月31日其他应收款中列示股东—国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心借款及代垫款59,031.24万元，其中：投资前形成的为27,910.93万元。

本次评估对该笔往来款项进行了往来款函证，并收到了国家广播电影电



视总局广播影视信息网络中心对于该款项金额核实无误的往来款回函，故本次以账面金额确认该应收款项的评估值。

(三)截至 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司北京总部固定资产中列示广电在线系统机器设备账面原值 14,508,929.61 元，账面净值为 5,611,384.65 元（购置时间主要为 2003 年）；上述设备由于广电在线系统项目已于 2007 年终止并闲置至今，同时相关产品由于升级换代等原因目前已基本无使用价值。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述广电在线系统设备的报废清理工作，相关到货设备将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供的初步询价结果（整体回收价为 4,000 元）确定其评估值。

(四)截至 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司海南分公司固定资产中列示海南省 19 市县（含海钢）入股资产包（不包含房屋及附属设施）账面原值 154,567,181.77 元，账面净值为 63,446,647.49 元（资产原始购置和建成时间主要为上世纪 90 年代，入账时间主要为 2003 年）；由于 2007 年至今中国有线电视网络有限公司海南分公司已基本完成海南省有线电视数字化整体转换工作，相关网络资产及前端资产等已完成更新升级，因此原始入股资产已无使用价值。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述原始入股资产的报废清理工作，相关资产将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供的初步询价结果（目前资产分散在 19 个市县，整体回收价为 52,000 元）确定其评估值。

(五)截至评估基准日，委估房屋建筑物共计 49 项，其中 1 项房产已拆除，其余 48 项房产均正常在用。48 项房产中已有 8 项房屋建筑物取得了房屋所有权证，4 项房屋建筑物所占用的土地取得了土地所有权证，而其余房屋建筑物（未办证房屋建筑面积 5,536.77 平方米）暂未取得房屋所有权证和国有土地使用证；其权属登记情况如下：

房屋权属登记情况统计（会计科目：固定资产）

序号	房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	廊开字第 H4193 号	无	廊坊机房	混合	02.09	139.37



序号	房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
2	海房字第 HK232923 号	海口市国用(2010)第 005879 号	海南基地房屋	框架	07.07	13,824.83
3	海房字第 HJ001216 号	无	白龙分前端房屋	钢混	04.01	80.29
4	海房字第 HK174113 号	无	蓝天路分前端房屋	钢混	06.06	43.74
5	海房字第 HK175175 号	无	府城新分前端房屋	钢混	06.06	41.86
6	三土房(2008)字第 2413 号		三亚和兴家园 E5 栋 102 房	钢混	07.12	61.09
7	兴隆字第 2123 号	万国用(2004)第 301071 号	万宁兴隆前端	混合	05.03	122.70
8	陵水字第 20144568 号	陵国用(椰)第 14606 号	陵水县办公室及营业厅	混合	14.09	629.37
合计						14,943.25

待办证房屋建筑物明细(会计科目:固定资产)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	周昌公寓房屋	框剪	03.12	59.83	95,728.00	61,680.93
2	三亚金天地榆海家园	框架	06.04	56.19	290,166.89	224,492.33
3	琼海电视台 4、5 层	混合	08.02	1,200.00	1,500,000.00	1,168,583.06
4	琼海机房	砖混	02.09	150.00	104,342.00	63,014.08
5	儋州那大园地路第 26 幢 1 单元 201 号房	框剪	12.09	138.27	717,259.04	639,954.64
6	儋州那大园地路第 26-106 号房	框剪	12.09	55.66	571,587.17	511,522.88
7	儋州白马井营业厅	框剪	14.05	116.95	1,027,631.00	1,011,017.66
8	定安营业厅	框架	12.06	226.09	1,541,726.00	1,442,027.62
9	凤凰小区 10 号楼 6 号门面	钢混	12.06	100.86	1,007,692.26	942,528.18
10	五指山机房购房款	框架	10.01	157.41	608,802.00	512,019.58
11	屯昌县屯城镇文化路中央绿园铺面 8 栋 102.103 房(办公室)	框剪	13.12	129.67	638,697.85	611,162.81
12	屯昌县屯城镇文化路中央绿园铺面 F 栋 108 房(营业厅)	框架	13.12	55.60	636,533.82	609,092.06
13	临高营业厅	框剪	12.10	134.37	1,287,130.23	1,203,895.83
14	乐东山海湾温泉家园 119 号、120 号	框剪	10.12	78.30	563,686.00	482,634.90
15	海钢入股发射机房	砖混	82.01	401.80	84,378.00	68,918.20
16	海钢入股矿河北区委员会办公室	砖混	94.06	330.00	79,200.00	64,688.80
17	海钢入股电视台洗澡间	砖混	05.02	5.10	2,876.00	2,349.06
18	机房	框架	00.06	70.00	51,120.00	20,978.47
19	机房	框架	00.06	60.00	21,600.00	8,864.14
20	营业部	框架	93.01	40.00	32,000.00	13,132.06
21	机房	框架	93.01	100.00	96,000.00	39,396.19
22	办公室	框架	93.01	35.00	33,600.00	13,788.66
23	机房	框架	92.01	65.00	39,000.00	16,004.70
24	办公室	框架	92.01	28.00	16,800.00	6,894.33
25	机房 1	框架	93.01	60.00	38,400.00	15,758.47
26	站长办公室	框架	93.01	30.00	19,200.00	7,879.24
27	办公室	框架	93.01	60.00	38,400.00	15,758.47
28	机房	框架	92.01	60.00	36,000.00	14,773.57
29	办公场所	框架	92.06	300.00	180,000.00	73,867.85
30	一楼仓库	框架	85.01	22.62	11,700.00	4,801.41



序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
31	二楼办公室	框架	85.01	101.10	52,520.00	21,553.00
32	三楼机房	框架	85.01	34.74	26,600.00	10,916.03
33	三楼办公室	框架	01.01	35.77	27,170.00	11,149.94
34	四楼机房	框架	01.01	69.34	53,900.00	22,119.32
35	有线房屋(含装修)	框架	80.01	600.00	288,000.00	118,188.56
36	有线电视办公室	框架	01.01	90.00	76,000.00	31,188.65
37	有线电视机房	框架	01.01	90.10	152,000.00	62,377.29
38	前端机房土建	框架	98.01	90.00	103,275.00	42,381.68
39	门市部	框架	80.01	20.00	10,000.00	4,103.77
40	机房	框架	80.01	79.00	31,200.00	12,803.75
合计				5,536.77	12,191,921.26	10,208,262.17

被评估单位承诺本次委托评估的所有建筑物类资产均为自身所有，并且产权无任何争议纠纷；本次评估未考虑将来房屋办证可能发生的费用。

本次评估的房屋中未办理房产证的面积是评估人员与资产使用单位人员共同核查资料或实地丈量的数据，未经房地产管理部门核准，在实际交易中应以房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

(六)截至评估基准日，委估建筑物类固定资产中部分房屋及构筑物已经拆除，明细如下：

已拆除房屋建筑物明细（会计科目：固定资产）

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值（元）	
					原值	净值
1	保亨机房、办公室	框架	96.06	160.00	122,400.00	50,230.14
合计					122,400.00	50,230.14

已拆除构筑物明细（会计科目：固定资产）

序号	构筑物名称	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	海钢入股打胶腐蚀房	93.12	56.20	9,273.00	7,574.02
2	海钢入股厨房	82.01	21.50	2,580.00	2,107.30
3	水池	92.11	10.23	153.00	124.97
4	水泥板	92.11	644.50	1,025.00	837.19
5	水井	92.11	28.20	300.00	245.03
6	水厢	92.11	4.50	560.00	457.39
合计				13,891.00	11,345.90

同时，经现场勘察及询问被评估单位设备管理部相关技术人员，截至评估基准日中国有线电视网络有限公司列报评估的设备类固定资产中部分机器设备（如被评估单位北京总部名下机器设备——广电在线系统）、部分车辆及部分电子设备已报废（明细详见评估明细表披露事项）；除已报废设备外，中国有线电视网络有限公司列报评估的其他设备类固定资产权属清晰，未发现



盘盈、盘亏及报废情况。

(七)截至 2014 年 12 月 31 日被评估单位北京总部短期借款本金 25,000 万元；长期借款本金共计 68,000 万元，其中国家开发银行贷款 40,000 万元为被评估单位以其海南分公司有线电视收费权进行质押的专项借款；国家开发银行基本建设贷款 28,000 万元为被评估单位以其合法享有的应收账款(即被评估单位已经签订的节目传输或服务合同项下享有的全部权益和收益)提供质押担保的专项借款。

截至 2014 年 12 月 31 日被评估单位海南分公司长期借款本金共计 26,300 万元，其中国家开发银行 11,100 万元贷款为海南分公司以其依法可以出质的应收账款，即海南数字电视整体转换项目建成后，海南分公司享有的收费权及其项下的全部收益进行质押担保的专项借款；北京国开行 15,200 万元贷款为海南分公司以其依法可以处置的项目建成后享有的收费权及其项下全部收益提供质押担保的专项借款。

(八)本评估过程中，评估人员未对各种机器设备的技术性能和各种建筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查作出的判断，提请报告使用者予以关注。

(九)本评估过程中，评估人员对于线路（网络）资产，考虑到属于隐蔽资产且在连续使用之中，无法专门进行技术检测，评估人员在北京、海南等地，对线路的性能和使用情况进行了现场调查，并收集了企业 2014 年第四季度、2015 年第一季度的具有代表性线路的备纤测试情况测试记录以了解线路运行质量情况，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效和资产运营正常的前提下，通过现场调查作出的判断，提请报告使用者予以关注。

(十)截至评估基准日，被评估单位下属被投资单位——中电新视界技术有限公司的《中电新视界技术有限公司 2014 年度审计报告》（审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：中审亚太审字（2015）010150 号，审计报告出具日：2015 年 1 月 22 日）显示：审计机构为中电新视界技术有限公司出具了带有强调事项段无保留意见审计报告，强调事项为“中电新视界技术有限公司主要资产已经转让，目前处于停业状态，其持续经营能力存在重大不确定性”。



(十一)纳入本次评估范围内的其他无形资产——海南广电网络经营权是由被评估单位海南分公司申报，截至 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 21,196,256.56 元。

经调查，该广电网络专营权是海南分公司前身—海南广电有线网络有限公司的原股东海南省广播电视有线网络有限公司（现更名为海南省文化投资管理有限公司），在与两系统外股东中人中兴和深圳金盾共同出资设立海南广电有线网络有限公司时，经评估作价作为拥有海南省广电网络专营权股东出资入账。当时相关评估结果已经海南省国资委确认。

根据后续资产重组协议，被评估单位以现金方式向中人中兴和深圳金盾分别收购所持有的海南广电有线网络有限公司全部股权；对海南省文化投资管理有限公司所持有海南广电有线网络有限公司 51%的股权，海南省文化投资管理有限公司将转让价款以投资入股的方式投入到被评估单位，以换取被评估单位的股权，重组完成后，海南广电有线网络有限公司成为被评估单位的全资子公司。在此经济行为的前提下，海南广电有线网络有限公司的省级专营权将融入被评估单位的全国专营权。该无形资产属于历史遗留问题。

基于谨慎性原则，本次评估对于海南广电网络经营权的无形资产价值以其核实后账面值予以确定。

(十二)被评估单位部分固定资产账面值为股东实物出资时评估值，例如北京总部名下主要的光缆线路工程等，本次评估时以相关实物出资资产原始购置及建成时间作为确定其成新率的基础。

(十三)在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本评估目的可能承担的费用，未考虑资产可能承担的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

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



**中国有线电视网络有限公司
10.99%及25.86%股权转让项目
资产评估报告**

中通评报字〔2015〕332号

中电广通股份有限公司、
中国华录集团有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受双方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中电广通股份有限公司拟将所持有的中国有线电视网络有限公司10.99%股权转让给中国广播电视网络有限公司、中国华录集团有限公司拟将未来由中国电子信息产业集团有限公司无偿划转的中国有线电视网络有限公司25.86%股权转让给中国广播电视网络有限公司事宜涉及的中国有线电视网络有限公司相应股东部分权益价值在2014年12月31日所表现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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方简介

1. 中电广通股份有限公司

委托方名称：中电广通股份有限公司（简称：中电广通）

法定住所：北京市海淀区中关村南大街 17 号 3 号楼（韦伯时代中心 C 座）21 层 2104-2108 室

法定代表人：李建军

注册资本：32972.7 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：制造电子及材料、电子元器件、仪器仪表和整机产品、电子应用产品和应用系统、电子专用设备、通信设备；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；投资及投资管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售电子及材料、电子元器件、仪器仪表和整机产品、电子应用产品和应用系统、电子专用设备、通信设备；承接电子应用系统工程、通讯工程。（依



法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准后批准的内容开展经营活动。)

2. 中国华录集团有限公司

委托方名称：中国华录集团有限公司

法定住所：辽宁省大连高新技术产业园区七贤岭华路 1 号

法定代表人：陈润生

注册资本：壹拾伍亿叁仟玖佰伍拾伍万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：视听、通讯设备、计算机软硬件产品的开发应用、技术咨询、销售、技术服务；系统工程的开发、技术咨询、技术服务；项目投资及管理；文化信息咨询；经营广告业务；物业管理；房屋出租；机械电子产品开发、生产、销售；GSM/CDMA 手机的研发、生产、销售。

(二) 被评估单位简介

企业名称：中国有线电视网络有限公司（简称：中国有线）

法定住所：北京市丰台区西四环南路 80 号

法定代表人：沈向军

注册资本：173,990.293 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：广播、电视的有线及卫星网络的建设、运营管理；为广播电视节目的传输及其他业务提供服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准后批准的内容开展经营活动。）

中国有线原名中广影视传输网络有限责任公司，2001 年 12 月 7 日经国家广电总局批准（广发计字〔2001〕1274 号），由中央电视台、中央人民广播电台和中国国际广播电台三家股东各出资 1,000 万元现金组建。成立时注册资本 3,000 万元。

2003 年 11 月 18 日，中国广播电影电视集团（以下简称：中国广电集团）与中国电子信息产业集团公司（以下简称：CEC）正式签署了《战略合作重组中广影视传输网络有限公司协议书》。

2003 年 12 月 2 日，根据《战略合作重组协议书》，公司原股东中央电视台、中央人民广播电台和中国国际广播电台与新股东中国电子信息产业集团公司签订了《增资扩股协议》，同意 CEC 先期入资 3,000 万现金（其中 2,455



万元作为公司注册资本，545 万元进入资本公积）成为中国有线公司新股东。同日，公司原三家股东召开股东会，依据《增资扩股协议》作出了《关于同意接收新股东的决议》。12 月 5 日，公司原三家股东与新股东 CEC 召开股东会，作出了《关于同意增加注册资本、修改公司章程的决议》。12 月 9 日，CEC 3,000 万元增资款打入了公司账户，同日，亚太中汇会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（亚太中汇京验字〔2003〕第 005 号）。

由于国干网资产因立项等问题暂时无法全部投入到公司，2004 年 10 月 16 日，中国广电集团与 CEC 在《战略合作重组协议书》的基础上签订了《战略合作重组中广影视传输网络有限公司补充协议书》，决定公司重组工作分阶段实施。

2004 年 10 月 18 日，公司原四家股东中央电视台、中央人民广播电台、中国国际广播电台、CEC 与新股东国家广电总局信息网络中心根据《补充协议书》签订了《增资扩股协议》。协议规定信息网络中心与 CEC 共同对公司增资注册资本规模约为 15.5 亿元。信息网络中心将评估值约为 8.55 亿元的国干网资产投入到公司，其中 5.2 亿元作为注册资本，其余 3.35 亿元进入资本公积；CEC 承诺增资 6.99 亿元现金，分两步完成：第一步先投入 4.25 亿元作为注册资本，第二步在 2005 年 2 月底前投入 2.74 亿元现金进入资本公积。第一步增资完成后，公司注册资本由 5,455 万元增加到 10 亿元。

2004 年 11 月 9 日，信息网络中心 8.55 亿国干网实物资产和 CEC 出资的 4.25 亿元现金出资到位，亚太中汇会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（亚太中汇京验字〔2004〕第 006 号）。11 月 18 日，国家工商总局正式为公司换发了新的营业执照，公司注册资本达到 10 亿元。

过渡重组工作完成后，广电总局、国家工商总局、国资委同意将公司名称由“中广影视传输网络有限责任公司”变更为“中国有线电视网络有限公司”，并上报给国务院。2004 年 12 月，黄菊、吴仪、陈至立等国务院领导批复同意。

2005 年 7 月 20 日，国家广电总局将信息网络中心和中国有线电视网络有限公司划归中央电视台管理。

2012 年 3 月 30 日，公司通过股东会决议并修改公司章程，申请增加注册资本 21,412.0032 万元（货币出资），变更后注册资本为 121,412.0032 万元。



新增注册资本由新股东海南省文化投资管理有限公司以货币 21,412.0032 万元投入。截至 2012 年 4 月 19 日止，公司已收到海南省文化投资管理有限公司缴纳的 21,412.0032 万元新增注册资本（实收资本），大华会计事务所有限公司出具了《验资报告》（大华验字〔2012〕144 号）。

2012 年 9 月 12 日，公司通过股东会决议并修改公司章程，申请增加注册资本 52,578.2898 万元，变更后注册资本为 173,990.2930 万元。新增资本由国家广电总局信息网络中心以其依法独享的公司资本公积转增注册资本 33,463.9747 万元；同时，中电广通股份有限公司以债权转股权方式新增资本 19,196.0666 万元，其中 19,114.3151 万元计入注册资本，81.7515 万元计入资本公积。由北京中证天通会计师事务所有限公司出具《验资报告》（中证天通〔2012〕验字第 31008 号）。

截至评估基准日被评估单位股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	中央电视台	1,000.00	0.57%
2	中央人民广播电台	1,000.00	0.57%
3	中国国际广播电台	1,000.00	0.57%
4	中国电子信息产业集团公司	45,000.00	25.86%
5	国家广电总局信息网络中心	85,463.97	49.13%
6	海南省文化投资管理有限公司	21,412.00	12.31%
7	中电广通股份有限公司	19,114.32	10.99%
合计		173,990.29	100%

近三年中国有线的财务数据已经审计（相关审计报告均为保留意见审计报告），主要数据摘录见下表：

中国有线电视网络有限公司（汇总报表口径）主要财务数据表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	332,195.72	340,568.86	359,992.86
固定资产总额	143,000.55	143,621.80	141,644.39
负债总额	168,511.29	176,265.94	194,173.76
净资产	163,684.43	164,302.92	165,819.10
项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	77,337.01	82,481.53	88,795.34
营业利润	2,571.36	1,471.43	-97.46
利润总额	2,144.29	1,657.85	3,407.22
净利润	1,286.61	558.09	1,516.18



(三)其他评估报告使用者概况

除本次经济行为相关当事方、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外，评估业务约定书中未约定其他报告使用者。

(四)委托方与被评估单位的关系

截至评估基准日，中电广通股份有限公司持有被评估单位10.99%股权。

截至评估基准日，中国华录集团有限公司与被评估单位暂无产权关系。根据规划，目前由中国电子信息产业集团有限公司持有的中国有线电视网络有限公司25.86%股权未来将无偿划转给中国华录集团有限公司。

二、评估目的

根据中电广通股份有限公司、中国华录集团有限公司董事会决议批准，中电广通股份有限公司拟将所持有的中国有线电视网络有限公司10.99%股权转让给中国广播电视网络有限公司，中国华录集团有限公司拟将未来由中国电子信息产业集团有限公司无偿划转的中国有线电视网络有限公司25.86%股权转让给中国广播电视网络有限公司，中电广通股份有限公司及中国华录集团有限公司共同委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的中国有线电视网络有限公司相应股东部分权益价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为中国有线股东部分权益价值（10.99%、25.86%股权）。

评估范围包括由中国有线申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经北京明光会计师事务所审计，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	1,265,836,887.57
非流动资产	2,334,091,715.11
其中：长期股权投资	31,034,823.66
固定资产	1,416,443,908.79
在建工程	697,437,201.41
工程物资	10,775,885.24



项 目	账面价值
无形资产	41,809,367.01
长期待摊费用	136,590,529.00
资产总计	3,599,928,602.68
流动负债	958,665,621.76
非流动负债	983,071,959.83
负债总计	1,941,737,581.59
净资产(所有者权益)	1,658,191,021.09

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产及长期待摊费用)以及相关负债。评估前总资产账面价值（汇总报表口径，下同）为 359,992.86 万元，负债账面价值为 194,173.76 万元，净资产账面价值为 165,819.10 万元。

同时，中国有线申报了 5 项表外资产，为 5 项商标专用权。

(一)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为中国有线所有。企业拥有房屋所有权证、土地使用权证、车辆行驶证、重要合同、商标注册证及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

(二)长期股权投资情况

截至评估基准日，中国有线长期股权投资账面价值为 31,034,823.66 元，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元					
被投资单位全称	投资日期	账面价值	持股情况	经营范围	持股比例
中电新视界技术有限公司	2005.03	21,500,577.40	直接持股	多媒体终端、前端设备研发、生产、销售	30%
深圳市天华世纪传媒有限公司	2012.11	9,534,246.26	直接持股	文化活动策划、广告、信息咨询	9%
合计		31,034,823.66			

根据被评估单位提供的《中电新视界技术有限公司 2014 年度审计报告》（审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：中审亚太审字（2015）010150 号，审计报告出具日：2015 年 1 月 22 日）显示：审计机构为企业出具了带有强调事项段无保留意见审计报告，强调事项为“中电新视界技术有限公司主要资产已经转让，目前处于停业状态，其持续经营能力存在重大不确定性”。

(三)实物资产的分布情况及特点



纳入本次评估范围的实物资产具体为存货、固定资产、在建工程、工程物资等。

1. 存货，账面原值为43,261,831.33元，存货跌价准备为零，存货账面价值为43,261,831.33元。企业存货主要为原材料和库存商品，其中原材料、库存商品主要存放于被评估单位海南分公司下属各个分支机构，保存状态良好。

2. 固定资产，包括建筑物类固定资产和设备类固定资产两大类。截至评估基准日，固定资产账面原值2,725,877,484.48元，账面净值1,416,443,908.79元(未计提固定资产减值准备)。

(1)建筑物类固定资产

①房屋建筑物

委估房屋建筑物，包括基地办公楼、各分公司办公室、机房、营业厅等，主要为框架、砖混等结构，主要分布在廊坊市、海南省各地。

②构筑物及其他辅助设施

委估构筑物主要为被评估单位北京总部光缆线路工程；海南分公司名下海南省有线电视网络相关的光缆线路及入户接入设备等，围墙、大门、水池、车棚及绿化等辅助设施。其中，北京总部光缆线路工程为18条主要光缆线路及其他线路，遍布全国主要省市，属于国家广播电视光缆干线网的组成部分；其敷设方式为地埋、架空及管道。

经评估人员现场勘察，除部分建筑物已拆除外，其余委估建筑物类固定资产的维修保养、在用状态良好。

(2)设备类固定资产

中国有线电视网络有限公司列报评估的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，除部分设备淘汰待清理外，该公司其余设备均为正常经营过程中陆续购置的，除早期购置的设备外观较为陈旧，技术性能有所降低外，其余设备的新度系数较高，性能、精度、效率等技术状态良好，截至评估基准日，未发生过重大设备事故，在用设备运行正常、维护保养良好。

3. 在建工程，包括在建的土建工程和设备安装工程两大类。截至评估基准日，账面价值合计为697,437,201.41元。其中，在建土建工程账面价值为56,074,583.65元，主要为在建的国干网、干线扩容项目所发生的项目管理费、施工费等，海南分公司三亚综合楼土地及其他市县建设工程的前期费用。



在建设设备安装工程账面价值为641,362,617.76元，主要为在建的国干网、干线扩容项目所发生的设备费等，目前海南分公司正在进行的光节点建设及管道、光缆建设改造工程。

4. 工程物资账面价值合计10,775,885.24元，委估工程物资为企业为有线电视网络施工所领用的相关材料，具体包括电视调制器、八功分器及光端机等。评估人员根据企业提供的工程物资清单，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行抽查盘点及核实其仓储情况，经核实未发现工程物资存在异常情况。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业账面记录的无形资产为土地使用权及软件等，截至评估基准日其账面价值为41,809,367.01元。

2. 企业账面未记录的其他无形资产为5项商标专用权，具体情况如下：

序号	类别	名称	证号	证载注册人	核定使用商品	有效期限 截止时间
1	商标 专用权		8608665	中国有线电视网络有限公司	广告宣传本的出版；广告；无线电商广告；商业信息；组织商业或广告展览；替他人推销；人事管理咨询；报刊剪贴；审计；寻找赞助（截止）	2021 年 12 月 06 日
2	商标 专用权		8608684	中国有线电视网络有限公司	杂志(期刊)；期刊；	2022 年 01 月 27 日
3	商标 专用权		3628310	中国有线电视网络有限公司	教育；函授课程；教育信息；就业指导(教育或培训顾问)；培训；组织表演(演出)；组织竞赛(教育或娱乐)；组织文化或教育展览；安排选美竞赛；在线电子书籍和杂志的出版；	2015 年 04 月 06 日
4	商标 专用权		3628311	中国有线电视网络有限公司	电视播放；有线电视；有线电视播放；电视广播；提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)；信息传送；电话业务；移动电话通讯；计算机终端通讯；计算机辅助信息与图像传输；	2015 年 06 月 20 日
5	商标 专用权		3628306	中国有线电视网络有限公司	教育；函授课程；教育信息；就业指导(教育或培训顾问)；培训；组织表演(演出)；组织竞赛(教育或娱乐)；组织文化或教育展览；安排选美竞赛；在线电子书籍和杂志的出版；	2018 年 03 月 13 日

(五)企业申报的表外资产

企业申报的表外资产为5项商标专用权。

(六)未引用其他机构出具的报告的结论。



四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《中国有线电视网络有限公司重组沟通会备忘录》（2015年9月）；
2. 《中国电子信息产业集团有限公司董事会会议决议》（中电董字〔2015〕8号）；
3. 《中电广通股份有限公司第七届董事会第十八次会议决议》（2015年10月28日）；
4. 《中国华录集团有限公司2015年度第5次临时董事会第1号决议》（2015年10月30日）；
5. 《中国华录集团有限公司2015年度第6次临时董事会第1号决议》（2015年11月3日）。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《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的



意见》（国办发〔2001〕102号）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
8. 《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）。

（三）评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则（中评协〔2007〕189号）；
5. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
6. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
8. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2011〕228号）；
9. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协〔2011〕230号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 商标注册证、车辆行驶证及重要协议等。

（五）取价依据

1. 评估人员从公开渠道搜集的所属行业、证券市场信息；
2. “巨灵财经金融平台”证券信息查询资料；
3. 建设项目工程造价资料；



4. 2014年12月当地主要材料价格信息；
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 有关协议、合同、发票等资料；
7. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备价格资料；
8. 评估人员的现场勘察记录；
9. 被评估单位提供的评估申报材料及其他有关资料。

(六)其他参考依据

1. 评估基准日被评估单位审计报告（审计报告文号：明光专审字〔2015〕032号、明光专审字〔2015〕033号、明光审字〔2015〕003号）；
2. 《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》；
3. 被评估单位提供的重大合同、协议；
4. 被评估单位提供的生产经营统计资料；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和并购案例比较法。由于从证券市场可以比较容易的获取与本次被评估单位具有可比性的上市公司资料，从而进行比较修正，故我们认为本次项目适宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过估算被评估单位未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量)，以确定被评估单位价值的一种方法。经调查了解，(1)被评估单位历史年度审计报告均为保留意见审计报告，使得企业历史年度审定的财务数据（详见下表）存在较大瑕疵，将影响本次评估对于企业经营状况的合理性分析；(2)由于被评估单位企业负担较重，企业效益尚不显著，2013年、



2014年净资产收益率分别为0.34%、0.92%，且2012年至2014年企业营业利润分别为2,571.36万元、1,471.43万元和-97.46年，企业盈利能力呈逐年递减趋势；(3)截至评估基准日被评估单位付息债务余额为119,420.61万元，未来存在较大的还本付息压力。综上所述，本次评估无法对被评估单位未来预期收益及风险进行合理量化，故本次评估不具备采用收益法的条件。

中国有线电视网络有限公司（汇总报表口径）主要财务数据表

金额单位：人民币万元			
项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	332,195.72	340,568.86	359,992.86
固定资产总额	143,000.55	143,621.80	141,644.39
负债总额	168,511.29	176,265.94	194,173.76
净资产	163,684.43	164,302.92	165,819.10
项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	77,337.01	82,481.53	88,795.34
营业利润	2,571.36	1,471.43	-97.46
利润总额	2,144.29	1,657.85	3,407.22
净利润	1,286.61	558.09	1,516.18

注：(1)近三年中国有线的财务数据已经审计，相关审计报告均为保留意见审计报告；(2)2014年度企业收到营业外收入（补贴收入）5,004.80万元，故使得利润总额转为正数。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。被评估单位的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此选用资产基础法作为本次评估的一种方法。

因此，本次评估采用市场法、资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

1. 流动资产（除存货外）

流动资产中货币资金、其他流动资产根据企业提供的各项明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收账款、预付账款及其他应收款等，根据企业提供的各项明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 存货

存货主要为原材料、库存商品。评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，并对其进行盘点，现场勘察了存货的仓储情



况，了解了仓库的保管，内部控制制度，根据委估资产的特点，选择适当的评估标准和方法。

①对于原材料，其主要为2014年度购入，其账面价值和基准日市场购买价基本一致，本次评估以核实后账面价值确定其评估值。

②对于库存商品，主要是企业待销售的有线电视机电顶盒、遥控器、智能卡等。评估人员以评估基准日核实后的产品结存数量为基础按照下式计算：

评估值=基准日核实后产品结存数量×(该产品不含税销售单价－销售费用－营业税金及附加－所得税－利润×50%)

由于企业相关产品为正常销售，故利润考虑按照50%扣除。

3. 长期股权投资

纳入评估范围的被投资单位为2家参股公司，即中电新视界技术有限公司、深圳市天华世纪传媒有限公司，本次评估通过收集评估基准日被投资单位审定后财务报表，以被投资单位评估基准日审定的净资产乘以相应股权投资比例计算确定该项投资的评估值。

4. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产可选用的评估方法有成本法、市场法和收益法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用成本法。基于本次评估目的及委估资产特点，主要采用市场法和成本法进行评估。

(1)市场法

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数



区域状况修正系数=评估对象区域状况价格指数

可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况价格指数

可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况价格指数

可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估值。

(2)成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程费+前期及其它费用+资金成本

A. 建筑安装工程费

本次评估，把委估建筑物中有代表性的建筑物，采用决算调整法确定建筑安装工程费，其他建筑物根据类比方法确定单位建筑安装工程费。

决算调整法是根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位建筑安装工程费。

B. 前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。



依据企业申报的评估基准日资产规模，按照建设部及当地有关文件规定，确定前期及其他费用费率。

C. 资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A. 使用年限法成新率

使用年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B. 观察法成新率

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

a. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

b. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率；

c. 当房屋建筑物存在功能性贬值和经济性贬值时应估算其贬值率。

5. 设备类固定资产

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者

独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

②车辆

根据车辆市场信息及同型号近期车辆市场成交价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，即：

重置全价=车辆购置价（不含税）+车辆购置税+牌照等手续费

车辆购置税=车辆不含税售价×车辆购置税税率。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①对于运输车辆，主要采用理论成新率和观察法成新率综合确定成新率，其计算公式为：

理论成新率=Min(使用年限法成新率，工作量法成新率)

使用年限法成新率=(1-已使用年限 / 经济使用年限)×100%

工作量法成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

观察法成新率：根据现场实地调查，从车辆的制造质量、使用工况、事故状况及对价值的影响等方面进行描述，综合判断出观察法成新率。

综合成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率，其计算公式为：



$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

③若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

6. 在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

在建工程重置价值根据工程项目概（预）算书所载资料加以核定。经核实后，一般按工程结算价款，考虑相应的资金成本，然后扣除不合理费用后，确定其价值。对于资金成本按照现行的贷款利率标准和工程的建设期确定相应的贷款利率，假设在建期间资金均匀投入，按截至评估基准日已开工时间和确定的工程价值计算利息。其计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{工程价值} \times \text{贷款利率} \times \text{已开工时间} / 2$$

对于已计利息的工程项目，核实利息的发生情况，在无误的情况下按实际发生额确定资金成本。

7. 工程物资

工程物资为中国有线电视网络有限公司海南分公司为有线电视网络施工所领用的相关材料，具体为电视调制器、八功分器及光端机等。评估人员根据企业提供的工程物资清单，核实有关购置发票和会计凭证，并对其进行抽查盘点，并核实其仓储情况；核实后发现工程物资不存在异常。

由于工程物资主要为2014年度购入，其账面价值和基准日市场购买价基本一致，本次评估以核实后账面价值确定其评估值。

8. 无形资产——土地使用权

参考《城镇土地估价规程》（简称“《规程》”），通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等，选择适当的评估方法。根据当地同类用地的地价水平及调查访问当地土地管理部门有关人员，



按照地价评估技术规程及委估对象的具体情况，本次评估主要采用基准地价法和成本逼近法。最终根据不同评估方法宗地地价的差异情况，合理采用其中一种方法评估结果或者两种评估方法的算术平均值作为最终结论；对于划拨地，根据当地政府规定考虑相应比例出让金扣除后得出划拨地地价。

(1)基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times K \times T \times Y \pm M$$

式中： P_i --- 待估宗地价格

P --- 待估宗地对应的基准地价

$\sum K$ --- 区域及个别因素修正

K --- 容积率修正

T --- 期日修正

Y --- 年期修正

M --- 开发程度修正额

(2)成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

9. 无形资产——其他无形资产

(1)计算机软件

截至评估基准日，被评估单位申报的计算机软件分为通用软件和定制软件。对于通用软件，通过网上调查和了解当地经销商报价后，确定其评估值；对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其评估值。

(2)商誉

纳入评估范围内的商誉为被评估单位北京总部申报，截至 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 5,039,330.56 元。



该部分资产是由于被评估单位于 2008 年对海南广电有线网络公司进行注销变为被评估单位海南分公司时进行资产评估所形成。评估人员收集了相应的入帐凭证，核实其账面价值的真实性、准确性。

经评估人员查询企业帐簿凭证及原始合同，认为被评估单位的商誉是投资成本与评估价值之间产生的差额，实为股权投资差额，不形成独立的资产。

在本次评估中评估人员已将海南分公司纳入评估范围，进行了统一评估，因此将海南分公司商誉评估为 0。

(3)海南广电网络经营权

纳入本次评估范围内的海南广电网络经营权是由被评估单位海南分公司申报，截至 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 21,196,256.56 元。

评估人员首先查阅了该项无形资产入账时的相关文件，以核实其取得来源和权属。经调查，该广电网络专营权是海南分公司前身—海南广电有线网络有限公司的原股东海南省广播电视有线网络有限公司（现更名为海南省文化投资管理有限公司），在与两系统外股东中人中兴和深圳金盾共同出资设立海南广电有线网络有限公司时，经评估作价作为拥有海南省广电网络专营权股东出资入账。当时相关评估结果已经海南省国资委确认。

根据后续资产重组协议，被评估单位以现金方式向中人中兴和深圳金盾分别收购所持有的海南广电有线网络有限公司全部股权；对海南省文化投资管理有限公司所持有海南广电有线网络有限公司 51%的股权，海南省文化投资管理有限公司将转让价款以投资入股的方式投入到被评估单位，以换取被评估单位的股权，重组完成后，海南广电有线网络有限公司成为被评估单位的全资子公司。在此经济行为的前提下，海南广电有线网络有限公司的省级专营权将融入被评估单位的全国专营权。该无形资产属于历史遗留问题。

基于谨慎性原则，本次评估对于海南广电网络经营权的无形资产价值以其核实后账面值予以确定。

(4)商标

通过调查，我们认为现阶段委估商标资产的价值与其成本存在较大相关性，而收益法或市场法的应用不具备相关条件，最终选取成本法进行评估。商标重置成本一般包括合理的成本、利润和相关税费等；本次评估具体采用成本模型，未考虑利润及相关税费。故本次评估中商标评估值的计算公式：



商标评估值=商标设计费+商标官费及代理费等费用+商标推广费+其他合理成本-各种贬值

10. 长期待摊费用

对于长期待摊费用，根据企业提供的长期待摊费用明细表，评估人员对各项长期待摊费用的原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行的核实，确认其真实性，并对其原始发生额和摊销情况进行了复核；在确保长期待摊费用与其他资产不存在重复评估的原则下，对相关长期待摊费用以其核实后账面值确认为评估值。

11. 负债

负债是通过抽查原始凭证、记账凭证及其相关依据确定需要承担的项目及金额。

(三)市场法

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此交易案例比较法较难操作。对于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公

司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、NOIAT 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估单位相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估单位的价值比率，最后再在被评估单位各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估单位中，计算得到被评估单位的价值，即：

被评估单位市场价值=确定的被评估单位价值比率×被评估单位相应指标

股权价值最终评估结果=（全投资价值比率×被评估单位相应参数－付息负债±营运资金保有量调整）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数±营运资金保有量调整）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。



(三) 评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

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。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设。在可以预见的将来，企业将会按当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，中国有线的总资产账面价值为 359,992.86 万元，负债账面价值为 194,173.76 万元，净资产账面价值为 165,819.10 万元；经评估后，总资产评估值为 338,146.57 万元，负债评估值为



194,173.76 万元，净资产评估值为 143,972.81 万元，总资产评估值比账面值减值 21,846.29 万元，减值率为 6.07%；净资产评估值比账面值减值 21,846.29 万元，减值率为 13.17%。评估结果详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：中国有线电视网络有限公司（汇总）

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
流动资产	1	126,583.69	126,279.47	-304.22	-0.24%
非流动资产	2	233,409.17	211,867.10	-21,542.07	-9.23%
其中：长期股权投资	3	3,103.48	3,179.85	76.37	2.46%
固定资产	4	141,644.39	146,719.46	5,075.07	3.58%
在建工程	5	69,743.72	41,008.76	-28,734.96	-41.20%
工程物资	6	1,077.59	1,077.59	0.00	0.00%
无形资产	7	4,180.94	6,674.18	2,493.24	59.63%
长期待摊费用	8	13,659.05	13,207.26	-451.79	-3.31%
资产总计	9	359,992.86	338,146.57	-21,846.29	-6.07%
流动负债	10	95,866.56	95,866.56	0.00	0.00%
非流动负债	11	98,307.20	98,307.20	0.00	0.00%
负债总计	12	194,173.76	194,173.76	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	13	165,819.10	143,972.81	-21,846.29	-13.17%

(二)市场法评估结果

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司股东全部权益的市场法评估值为 143,899.15 万元，比账面净资产 165,819.10 万元评估减值 21,919.95 万元，减值率为 13.22%。

(三)评估结论的选取

本次评估中，被评估单位股东全部权益市场法评估值与资产基础法评估值差异如下表：

金额单位：人民币万元				
评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率
资产基础法	165,819.10	143,972.81	-21,846.29	-13.17%
市场法		143,899.15	-21,919.95	-13.22%
结果差异		73.66		

本次评估资产基础法评估值比市场法评估值略高 73.66 万元，差异额占资产基础法评估值的比例为 0.05%；两种方法评估结果差异较小。

本次基于两种评估方法下所收集材料的充分性、全面性情况，兼顾谨慎性原则，选择资产基础法评估结果作为最终结果。



因此中国有线电视网络有限公司股东全部权益的评估值为 143,972.81 万元，其中，中电广通股份有限公司拟向中国广播电视网络有限公司转让的中国有线电视网络有限公司 10.99%股权评估值为 15,822.61 万元；中国华录集团有限公司拟向中国广播电视网络有限公司转让的中国有线电视网络有限公司 25.86%股权评估值为 37,231.37 万元。

十一、特别事项说明

(一)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性、少数股权折价及控股权溢价对评估对象影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性、少数股权折价及控股权溢价对评估值的影响。

(二)本次评估所依据的审计报告为北京明光会计师事务所审计出具的《专项审计报告》(审计报告文号：明光专审字〔2015〕032 号、明光专审字〔2015〕033 号，均为持保留意见的专项审计报告，审计报告出具日为 2015 年 12 月)，该审计报告均为持保留意见的专项审计报告，该审计报告披露的保留意见及对本次评估的影响情况如下：

1. 中国有线电视网络有限公司北京总部按照权责发生制确认收入及成本，由于企业股东(国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心)将国干网二三年的资产无偿交由被评估单位使用，而该项资产尚未注入被评估单位，因此未计提折旧或支付租金，造成收入与成本费用不配比，由此对 2014 年度会计报表的影响无法确认。

目前中国有线电视网络有限公司正会同国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心等单位沟通协调国干网二三年的资产的处置事宜，但尚未形成具体书面成果，故本次评估暂无法考虑该事项对评估值的影响，提请本评估报告使用者注意该事项可能对本次评估值产生的重大影响。

2. 截至 2014 年 12 月 31 日，被评估单位在建工程—设备安装工程中列示智能光网设备 26,079.5834 万元(其中应付账款 18,279.5834 万元已根据 2012 年评估报告及债权转股权协议转增注册资本)；上述到货由于产品升级换代等原因已基本无使用价值，由此造成对 2014 年度会计报表的影响无法确认。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述智能光网设备的报废清理工作，相关到货设备将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供



的初步询价结果（目前设备分布在 15 个地点，每个地点设备回收净值均为 2,000 元，即整体回收价为 30,000 元）确定其评估值。

3. 中国有线电视网络有限公司 2014 年 12 月 31 日其他应收款中列示股东—国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心借款及代垫款 59,031.24 万元，其中：投资前形成的为 27,910.93 万元。

本次评估对该笔往来款项进行了往来款函证，并收到了国家广播电影电视总局广播影视信息网络中心对于该款项金额核实无误的往来款回函，故本次以账面金额确认该应收款项的评估值。

(三)截至 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司北京总部固定资产中列示广电在线系统机器设备账面原值 14,508,929.61 元，账面净值为 5,611,384.65 元（购置时间主要为 2003 年）；上述设备由于广电在线系统项目已于 2007 年终止并闲置至今，同时相关产品由于升级换代等原因目前已基本无使用价值。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述广电在线系统设备的报废清理工作，相关到货设备将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供的初步询价结果（整体回收价为 4,000 元）确定其评估值。

(四)截至 2014 年 12 月 31 日，中国有线电视网络有限公司海南分公司固定资产中列示海南省 19 市县（含海钢）入股资产包（不包含房屋及附属设施）账面原值 154,567,181.77 元，账面净值为 63,446,647.49 元（资产原始购置和建成时间主要为上世纪 90 年代，入账时间主要为 2003 年）；由于 2007 年至今中国有线电视网络有限公司海南分公司已基本完成海南省有线电视数字化整体转换工作，相关网络资产及前端资产等已完成更新升级，因此原始入股资产已无使用价值。

目前中国有线电视网络有限公司正着手上述原始入股资产的报废清理工作，相关资产将以废品清理方式回收残值，本次评估以被评估单位提供的初步询价结果（目前资产分散在 19 个市县，整体回收价为 52,000 元）确定其评估值。

(五)截至评估基准日，委估房屋建筑物共计 49 项，其中 1 项房产已拆除，其余 48 项房产均正常在用。48 项房产中已有 8 项房屋建筑物取得了房屋所有权证，4 项房屋建筑物所占用的土地取得了土地所有权证，而其余房屋建筑物

（未办证房屋建筑面积 5,536.77 平方米）暂未取得房屋所有权证和国有土地使用证；其权属登记情况如下：

房屋权属登记情况统计（会计科目：固定资产）

序号	房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	廊开字第 H4193 号	无	廊坊机房	混合	02.09	139.37
2	海房字第 HK232923 号	海口市国用（2010）第 005879 号	海南基地房屋	框架	07.07	13,824.83
3	海房字第 HJ001216 号	无	白龙分前端房屋	钢混	04.01	80.29
4	海房字第 HK174113 号	无	蓝天路分前端房屋	钢混	06.06	43.74
5	海房字第 HK175175 号	无	府城新分前端房屋	钢混	06.06	41.86
6	三土房（2008）字第 2413 号		三亚和兴家园 E5 栋 102 房	钢混	07.12	61.09
7	兴隆字第 2123 号	万国用（2004）第 301071 号	万宁兴隆前端	混合	05.03	122.70
8	陵水字第 20144568 号	陵国用（椰）第 14606 号	陵水县办公室及营业厅	混合	14.09	629.37
合计						14,943.25

待办证房屋建筑物明细（会计科目：固定资产）

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	周昌公寓房屋	框剪	03.12	59.83	95,728.00	61,680.93
2	三亚金天地榆海家园	框架	06.04	56.19	290,166.89	224,492.33
3	琼海电视台 4、5 层	混合	08.02	1,200.00	1,500,000.00	1,168,583.06
4	琼海机房	砖混	02.09	150.00	104,342.00	63,014.08
5	儋州那大园地路第 26 幢 1 单元 201 号房	框剪	12.09	138.27	717,259.04	639,954.64
6	儋州那大园地路第 26-106 号房	框剪	12.09	55.66	571,587.17	511,522.88
7	儋州白马井营业厅	框剪	14.05	116.95	1,027,631.00	1,011,017.66
8	定安营业厅	框架	12.06	226.09	1,541,726.00	1,442,027.62
9	凤凰小区 10 号楼 6 号门面	钢混	12.06	100.86	1,007,692.26	942,528.18
10	五指山机房购房款	框架	10.01	157.41	608,802.00	512,019.58
11	屯昌县屯城镇文化路中央绿园铺面 8 栋 102.103 房(办公室)	框剪	13.12	129.67	638,697.85	611,162.81
12	屯昌县屯城镇文化路中央绿园铺面 F 栋 108 房(营业厅)	框架	13.12	55.60	636,533.82	609,092.06
13	临高营业厅	框剪	12.10	134.37	1,287,130.23	1,203,895.83
14	乐东山海湾温泉家园 119 号、120 号	框剪	10.12	78.30	563,686.00	482,634.90
15	海钢入股发射机房	砖混	82.01	401.80	84,378.00	68,918.20
16	海钢入股矿河北区委员会办公室	砖混	94.06	330.00	79,200.00	64,688.80
17	海钢入股电视台洗澡间	砖混	05.02	5.10	2,876.00	2,349.06
18	机房	框架	00.06	70.00	51,120.00	20,978.47
19	机房	框架	00.06	60.00	21,600.00	8,864.14
20	营业部	框架	93.01	40.00	32,000.00	13,132.06
21	机房	框架	93.01	100.00	96,000.00	39,396.19
22	办公室	框架	93.01	35.00	33,600.00	13,788.66
23	机房	框架	92.01	65.00	39,000.00	16,004.70
24	办公室	框架	92.01	28.00	16,800.00	6,894.33



序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
25	机房 1	框架	93.01	60.00	38,400.00	15,758.47
26	站长办公室	框架	93.01	30.00	19,200.00	7,879.24
27	办公室	框架	93.01	60.00	38,400.00	15,758.47
28	机房	框架	92.01	60.00	36,000.00	14,773.57
29	办公场所	框架	92.06	300.00	180,000.00	73,867.85
30	一楼仓库	框架	85.01	22.62	11,700.00	4,801.41
31	二楼办公室	框架	85.01	101.10	52,520.00	21,553.00
32	三楼机房	框架	85.01	34.74	26,600.00	10,916.03
33	三楼办公室	框架	01.01	35.77	27,170.00	11,149.94
34	四楼机房	框架	01.01	69.34	53,900.00	22,119.32
35	有线房屋(含装修)	框架	80.01	600.00	288,000.00	118,188.56
36	有线电视办公室	框架	01.01	90.00	76,000.00	31,188.65
37	有线电视机房	框架	01.01	90.10	152,000.00	62,377.29
38	前端机房土建	框架	98.01	90.00	103,275.00	42,381.68
39	门市部	框架	80.01	20.00	10,000.00	4,103.77
40	机房	框架	80.01	79.00	31,200.00	12,803.75
合计				5,536.77	12,191,921.26	10,208,262.17

被评估单位承诺本次委托评估的所有建筑物类资产均为自身所有，并且产权无任何争议纠纷；本次评估未考虑将来房屋办证可能发生的费用。

本次评估的房屋中未办理房产证的面积是评估人员与资产使用单位人员共同核查资料或实地丈量的数据，未经房地产管理部门核准，在实际交易中应以房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

(六)截至评估基准日，委估建筑物类固定资产中部分房屋及构筑物已经拆除，明细如下：

已拆除房屋建筑物明细（会计科目：固定资产）

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值（元）	
					原值	净值
1	保亭机房、办公室	框架	96.06	160.00	122,400.00	50,230.14
合计					122,400.00	50,230.14

已拆除构筑物明细（会计科目：固定资产）

序号	构筑物名称	建成 年月	建筑面 积(m ²)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	海钢入股打胶腐蚀房	93.12	56.20	9,273.00	7,574.02
2	海钢入股厨房	82.01	21.50	2,580.00	2,107.30
3	水池	92.11	10.23	153.00	124.97
4	水泥板	92.11	644.50	1,025.00	837.19
5	水井	92.11	28.20	300.00	245.03
6	水厢	92.11	4.50	560.00	457.39
合计				13,891.00	11,345.90

同时，经现场勘察及询问被评估单位设备管理部相关技术人员，截至评估基准日中国有线电视网络有限公司列报评估的设备类固定资产中部分机器



设备（如被评估单位北京总部名下机器设备——广电在线系统）、部分车辆及部分电子设备已报废（明细详见评估明细表披露事项）；除已报废设备外，中国有线电视网络有限公司列报评估的其他设备类固定资产权属清晰，未发现盘盈、盘亏及报废情况。

(七)截至 2014 年 12 月 31 日被评估单位北京总部短期借款本金 25,000 万元；长期借款本金共计 68,000 万元，其中国家开发银行贷款 40,000 万元为被评估单位以其海南分公司有线电视收费权进行质押的专项借款；国家开发银行基本建设贷款 28,000 万元为被评估单位以其合法享有的应收账款(即被评估单位已经签订的节目传输或服务合同项下享有的全部权益和收益)提供质押担保的专项借款。

截至 2014 年 12 月 31 日被评估单位海南分公司长期借款本金共计 26,300 万元，其中国家开发银行 11,100 万元贷款为海南分公司以其依法可以出质的应收账款，即海南数字电视整体转换项目建成后，海南分公司享有的收费权及其项下的全部收益进行质押担保的专项借款；北京国开行 15,200 万元贷款为海南分公司以其依法可以处置的项目建成后享有的收费权及其项下全部收益提供质押担保的专项借款。

(八)本评估过程中，评估人员未对各种机器设备的技术性能和各种建筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查作出的判断，提请报告使用者予以关注。

(九)本评估过程中，评估人员对于线路（网络）资产，考虑到属于隐蔽资产且在连续使用之中，无法专门进行技术检测，评估人员在北京、海南等地，对线路的性能和使用情况进行了现场调查，并收集了企业 2014 年第四季度、2015 年第一季度的具有代表性线路的备纤测试情况测试记录以了解线路运行质量情况，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效和资产运营正常的前提下，通过现场调查作出的判断，提请报告使用者予以关注。

(十)截至评估基准日，被评估单位下属被投资单位——中电新视界技术有限公司的《中电新视界技术有限公司 2014 年度审计报告》（审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：中审亚太审字（2015）010150 号，审计报告出具日：2015 年 1 月 22 日）显示：审计机构为中电新

视界技术有限公司出具了带有强调事项段无保留意见审计报告，强调事项为“中电新视界技术有限公司主要资产已经转让，目前处于停业状态，其持续经营能力存在重大不确定性”。

(十一)纳入本次评估范围内的其他无形资产——海南广电网络经营权是由被评估单位海南分公司申报，截至 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 21,196,256.56 元。

经调查，该广电网络专营权是海南分公司前身—海南广电有线网络有限公司的原股东海南省广播电视有线网络有限公司（现更名为海南省文化投资管理有限公司），在与两系统外股东中人中兴和深圳金盾共同出资设立海南广电有线网络有限公司时，经评估作价作为拥有海南省广电网络专营权股东出资入账。当时相关评估结果已经海南省国资委确认。

根据后续资产重组协议，被评估单位以现金方式向中人中兴和深圳金盾分别收购所持有的海南广电有线网络有限公司全部股权；对海南省文化投资管理有限公司所持有海南广电有线网络有限公司 51%的股权，海南省文化投资管理有限公司将转让价款以投资入股的方式投入到被评估单位，以换取被评估单位的股权，重组完成后，海南广电有线网络有限公司成为被评估单位的全资子公司。在此经济行为的前提下，海南广电有线网络有限公司的省级专营权将融入被评估单位的全国专营权。该无形资产属于历史遗留问题。

基于谨慎性原则，本次评估对于海南广电网络经营权的无形资产价值以其核实后账面值予以确定。

(十二)被评估单位部分固定资产账面值为股东实物出资时评估值，例如北京总部名下主要的光缆线路工程等，本次评估时以相关实物出资资产原始购置及建成时间作为确定其成新率的基础。

(十三)在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本评估目的可能承担的费用，未考虑资产可能承担的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。



(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起,至 2015 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

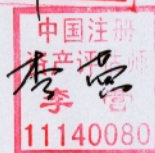
评估报告日为2015年12月18日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年十二月十八日

