

航天时代电子技术股份有限公司
拟进行减值测试所涉及的不动产评估项目

-湖北航天电缆有限公司

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 207 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年二月二十七日

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、产权持有单位和其他报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
备查文件目录	20

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、产权持有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。

航天时代电子技术股份有限公司
拟进行减值测试所涉及的不动产评估项目
-湖北航天电缆有限公司
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 207 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受航天时代电子技术股份有限公司的委托，就航天时代电子技术股份有限公司拟进行减值测试所涉及的湖北航天电缆有限公司部分不动产的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为湖北航天电缆有限公司的部分不动产。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对湖北航天电缆有限公司部分不动产进行评估。

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，得出湖北航天电缆有限公司部分不动产在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

湖北航天电缆有限公司的部分不动产评估值为 4,428.43 万元，与账面值 4,006.22 万元相比较，评估增值 422.21 万元，增值率 10.54 %。

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。

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。

航天时代电子技术股份有限公司

拟进行减值测试所涉及的不动产评估项目

-湖北航天电缆有限公司

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 207 号

航天时代电子技术股份有限公司：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对航天时代电子技术股份有限公司拟进行减值测试所涉及的湖北航天电缆有限公司部分不动产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、产权持有单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托方为航天时代电子技术股份有限公司，产权持有单位为湖北航天电缆有限公司(以下简称为“湖北电缆”)。

(一)委托方概况

公司名称：航天时代电子技术股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：武汉市经济技术开发区高科技园

法定代表人：刘眉玄

注册资本：壹拾亿叁仟玖佰伍拾叁万柒仟叁拾柒元整

成立日期：1990 年 07 月 18 日

统一社会信用代码：91420100177716821Q(3-2)

经营范围：民用航天与运载火箭及配套装备、计算机技术及软硬件、电子测量与自动控制、新材料、通信产品、记录设备、仪器仪表、卫星导航与卫星应用技术及产品、卫星电视接收和有线电视产品（仅限分支机构经营）及上述产品的技术开发、生产销售、技术转让、咨询服务；本企业和所属企业产品出口业务；本企业和本企业成员企业生产科研所需的原材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；承揽电子系统和产品的电磁兼容、环境试验。（国家有专项规定的经审批后方可经营）。

（二）产权持有单位概况

企业名称：湖北航天电缆有限公司

公司地址：湖北省黄石市金山大道 198 号

法定代表人：韩林生

注册资本：13000 万元整

经济性质：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：420200010009878 NO: 3-3

成立时间：2004 年 12 月 9 日

经营期限：2004 年 12 月 9 日至 2034 年 12 月 9 日

经营范围：电线电缆、电缆材料、线缆附件的设计、生产、加工、销售及进口贸易（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品除外）；光伏组件及太阳能系统工程的开发、制造、销售；房屋出租；与公司产品相关的技术转让和技术咨询。

湖北航天电缆有限公司原名黄石电缆公司，后经搬迁，并更名为湖北航天电缆有限公司。隶属中国航天科技集团，是航天电工集团有限公司的全资子公司。将发展成武器装备用特种电线电缆、核电站电缆、环

保耐温型汽车线及 UL 线的研发生产基地。

湖北航天电缆有限公司是中国航天科技集团、航天一院、三院、五院航天型号配套元器件合格供应商，是信息产业部的军用电子元器件合格供应商，是国家经贸系统首批推荐的全国城乡电网改造物资采购企业，是中国石化物资资源市场成员单位，湖北省首批创新性企业，国家高新技术企业。

公司已取得了武器装备科研生产许可证、3C 产品认证、美国 UL 认证、加拿大 CSA 认证和 SGS 环保认证，通过了国军标 GJB9001A-2001 质量管理体系认证现场审核，核电站用 1E 级 K3 类无卤低烟阻燃电力电缆和控制电缆鉴定，取得二级保密资格单位和二级安全质量标准化企业资格，并已取得自营进出口权。

截止评估基准日，航天电工集团有限公司是湖北航天电缆有限公司唯一股东，持股 100%。

(二)委托方与产权持有单位之间的关系

产权持有单位湖北航天电缆有限公司是委托方航天时代电子技术股份有限公司的**三级子公司**。

(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、产权持有单位、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核准（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

依据中国航天时代电子公司与航天时代电子技术股份有限公司 2016 年 3 月 25 日签订的《关于使用市场法评估之房产或土地的补偿协议》，对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

交易涉及的房产、土地未能在 2016 年 12 月 31 日前交割完毕，则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航天电工及其子公司采用市场法评估的房产、土地进行减值测试。

本次评估的目的是反映湖北航天电缆有限公司使用市场法评估之房产和土地于评估基准日的市场价值，为航天时代电子技术股份有限公司进行减值测试之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为湖北航天电缆有限公司的部分不动产，其中房产账面原值 8,999,865.40 元，净值 8,537,023.80 元，土地账面值 31,525,170.60 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。

委估主要资产情况

纳入评估范围内的固定资产-房产账面原值8,999,865.40元，净值8,537,023.80元，共计2项，其中1项为位于武汉市江汉区建设大道562号(国贸新都) 24层东D室的1套商品房，建筑面积128.91平米，房权证号：武房权证市字第2015038043号；另1项为位于湖北省大冶市金山苑公租房6号楼1栋商品房，建筑面积3168.88平米，房权证目前正在办理中。目前国贸新都商品房作为办事处办公用房使用，金山苑公租房作为职工公寓使用。

纳入评估范围内的土地共计1宗，位于湖北省大冶市黄金山工业新区A6路以东，系工业出让土地，面积172,192.00平方米，原始入账价值32,953,140.00元，基准日账面值31,525,170.60元。该宗地系湖北航天电缆有限公司生产用地，地面建筑物面积68,785平方米，包括特种电缆车间、氟塑线车间、导体车间等生产用房及研发综合楼、学术报告厅、食堂等

办公生活用房。

(二) 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

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

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。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第 24 条：“在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值”，即本次评估的价值类型市场价值等同于会计准则下的公允价值。

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 2016 年 12 月 31 日。

本次评估目的是委托方对发行股份购买资产并募集配套资金交易涉及未能在 2016 年 12 月 31 日前交割完毕房产、土地的市场价值进行评估，为进行减值测试提供依据，此基准日是委托方根据减值测试审计报告日确定的。

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

《关于使用市场法评估之房产或土地的补偿协议》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);
2. 《中华人民共和国物权法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
6. 国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);
7. 国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);
8. 国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);
9. 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》(国土资发〔2006〕114号);
10. 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[2007]189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—不动产》中评协[2007]189号;
6. 《资产评估准则—利用专家工作》中评协[2012]244号;
7. 《资产评估职业道德准则--独立性》中评协[2012]248号;
8. 《以财务报告为目的的评估指南(试行)》(中评协[2007]169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. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
13. 《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);
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—应用指南》(财会[2006]18 号);
16. 《企业会计准则第 4 号—固定资产》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)。

(四)资产权属依据

1. 《房屋所有权证》;
2. 《土地使用权证》;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 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. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
6. 国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号);
7. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308 号);

8. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);

9. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

10. 《湖北省土地管理实施办法》(2010年7月30日经湖北省十一届人大常委会第17次会议修订); ;

11. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月23日起执行;

12. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

13. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

2. 其他参考资料。

七、评估方法

委估资产为2项房屋建筑物和1宗土地使用权,根据本次评估目的,并考虑委估对象的具体特点,采用成本法进行评估。

(一)固定资产-房屋建筑物类资产

委估房屋建筑物为2套商品房,由于武汉市商品房市场比较繁荣,其交易案例能够取得,本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础,做必要的修正后,得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

a. 搜集交易实例的有关资料;

b. 选取有效的可比市场交易实例;

- c.建立价格可比基础;
- d.进行交易情况修正;
- e.进行交易日期修正;
- f.进行区域因素修正;
- g.进行个别因素修正;
- h.求得比准价格, 调整确定被评估房地产的评估值。

(二)无形资产-土地使用权类资产

由于估价对象所在区域为基准地价覆盖范围, 且大冶市人民政府于2014年更新并公布最新土地级别及基准地价标准, 另评估对象所在区域有同类用地市场交易案例, 根据调查能够取得满足城镇土地估价规程要求的案例选择条件, 故本次选用基准地价法和市场比较法进行评估。

基准地价法

基准地价法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果, 按照替代原理, 将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, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较, 并对类似地产的成交价格作适当修正, 以此估算待估土地客观合理价格的方法。其基本计算公式为:

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中:

V: 待估宗地价格;

VB: 比较实例价格;

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1.2017 年 1 月下旬, 湖北航天电缆有限公司与有关各方就本项目评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出资产评估工作计划。

2.对企业前期准备工作进行培训辅导。2017 年 2 月上旬, 评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解, 包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和产权持有单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上, 填报“评估申报明细表”和“资产调查表”, 收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

3.配合各产权持有单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017 年 2 月中旬, 评估团队进入产权持有单位现场, 开展现场尽职调查工作, 对委估资产进行了解, 协助企业提供委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

1.听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委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。

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

3.根据资产评估申报明细表，对委估资产进行了全面清查核实。

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，确定具体评估方法。

6.了解资产管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.对评估范围内的资产在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

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。

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。

(二)特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业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、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对湖北航天电缆有限公司部分不动产进行评估得出的评估基准日2016年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值4,006.22万元，评估值4,428.43万元，评估值与账面价

值比较增值422.21万元，增值率10.54 %。详见下表：

表 10-1 资产评估结果汇总表

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	固定资产	853.70	967.37	113.67	13.31
2	无形资产-土地使用权	3,152.52	3,461.06	308.54	9.79
3	其他资产				
4	资产总计	4,006.22	4,428.43	422.21	10.54

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

纳入评估范围的位于湖北省大冶市金山苑公租房6号楼1栋商品房，建筑面积3168.88平方米，系湖北航天电缆有限公司于2013年6月购置的公租房，作为职工公寓使用，房权证目前正在办理中。湖北航天电缆有限公司已出具承诺书，承诺该房产产权属于企业所有，如因产权问题而产生纠纷，与资产评估机构和参与项目的评估师无关。

(二)重大期后事项

未发现重大期后事项。

(三)其他需要说明的事项

1.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，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有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。

2.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。

3.本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.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。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年二月二十七日。

(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:

资产评估师:

资产评估师:

二〇一七年二月二十七日

备查文件目录

1. 评估明细表;
2. 经济行为文件(复印件);
3. 委托方及产权持有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. 委托方及产权持有单位承诺函;
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)。