

中电广通股份有限公司重大资产重组项目拟
置入资产所涉及北京赛思科系统工程有限
责任公司股东全部权益价值
评估报告

中企华评报字[2016]第 1311-05 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年一月二十六日



目录

注册资产评估师声明1

评估报告摘要2

评估报告正文4

 一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者4

 二、评估目的9

 三、评估对象和评估范围10

 四、价值类型及其定义11

 五、评估基准日11

 六、评估依据11

 七、评估方法14

 八、评估程序实施过程和情况19

 九、评估假设22

 十、评估结论23

 十一、特别事项说明23

 十二、评估报告使用限制说明26

 十三、评估报告日27

评估报告附件28

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、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进行现场调查，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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国船舶重工集团公司和中电广通股份有限公司共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京赛思科系统工程有限责任公司的股东全部权益在评估基准日2016年7月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：中电广通股份有限公司拟发行股份收购军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙）所持有的北京赛思科系统工程有限责任公司的股权，为此需对北京赛思科系统工程有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京赛思科系统工程有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京赛思科系统工程有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日：2016年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：

北京赛思科系统工程有限责任公司评估基准日总资产账面价值为31,772.95万元，评估价值为51,888.72万元，增值额为20,115.77万元，增值率为63.31%；总负债账面价值为16,400.19万元，评估价值为16,400.19万元，无评估增减值；净资产账面价值为15,372.76万元，净资产评估价值为35,488.53万元，增值额为20,115.77万元，增

值率为 130.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 7 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,547.09	1,547.09	0.00	0.00
非流动资产	2	30,225.86	50,341.63	20,115.77	66.55
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	27,380.17	36,526.58	9,146.41	33.41
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	2,845.69	13,815.05	10,969.36	385.47
其中：土地使用权	8	2,845.69	13,815.05	10,969.36	385.47
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	31,772.95	51,888.72	20,115.77	63.31
流动负债	11	15,400.19	15,400.19	0.00	0.00
非流动负债	12	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	16,400.19	16,400.19	0.00	0.00
净资产	14	15,372.76	35,488.53	20,115.77	130.85

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 7 月 31 日起一年有效。

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。

中电广通股份有限公司重大资产重组项目拟置入资产所涉及 北京赛思科系统工程有限责任公司股东全部权益价值

评估报告正文

中国船舶重工集团公司、中电广通股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中电广通股份有限公司重大资产重组项目拟置入资产所涉及的北京赛思科系统工程有限责任公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中国船舶重工集团公司和中电广通股份有限公司，产权持有单位为军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙），被评估单位为北京赛思科系统工程有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括行业监管部门。

（一）中国船舶重工集团公司简介

公司名称：中国船舶重工集团公司

公司地址：北京市海淀区昆明湖南路 72 号

法定代表人：胡问鸣

注册资本：1,212,969.8 万元

公司类型：全民所有制

经营范围：以舰船为主的军品科研生产。国有资产投资、经营管理；船舶、海洋工程项目的投资；民用船舶、船用设备、海洋工程设备、机械电子设备的设计、研制、生产、修理、租赁、销售；船用技术、设备转化为陆用技术、设备的技术开发；外轮修理；物资贸易；物流；物业管理；工程勘察设计、承包、施工、设备安装、监理；技

术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；进出口业务；承包境外船舶工程及境内国际招标工程(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(二) 中电广通股份有限公司简介

企业名称：中电广通股份有限公司

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：范国平

注册资本：32,972.70 万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：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。（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。）

(三) 产权持有单位简介

名称：军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙）

类型：有限合伙企业

企业经营场所：辽宁省大连经济开发区小密湾国际商务区 42 号路西侧 1 号

执行合伙人：防务投资管理(上海)有限公司(委派代表：时志刚)

成立日期：2016 年 2 月 18 日

合伙期限：2016 年 2 月 18 日至 2022 年 2 月 17 日

经营范围：项目投资、股权投资；受托资产管理；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

历史沿革和股权结构：

2016年2月,北京大树基业资本控股有限公司、韩宁、深圳市一路一带基金管理有限公司出资设立大树基业(大连)投资管理中心(有限合伙),设立时全体合伙人的认缴出资总额为60,000.00万元,其中北京大树基业资本控股有限公司、深圳市一路一带基金管理有限公司为普通合伙人,韩宁为有限合伙人。

2016年9月,根据合伙人会议决议、退伙协议、入伙协议,大树基业(大连)投资管理中心(有限合伙)、深圳市一路一带基金管理有限公司、韩宁退出合伙企业,防务投资管理(上海)有限公司、中船重工集团、中至电信有限公司成为合伙人,认缴出资额变更为1,200,000.00万元。

2016年9月,根据合伙人会议决议、合伙协议,大树基业(大连)投资管理中心(有限合伙)名称变更为军民融合海洋防务(大连)产业投资企业(有限合伙)。

截至评估报告出具日,全体合伙人及其认缴出资情况如下:

单位:万元

序号	合伙人类型	合伙人名称	认缴出资额	认缴出资比例
1	普通合伙人	防务投资管理(上海)有限公司	2,000.00	0.17%
2	有限合伙人	中船重工集团	148,000.00	12.33%
3	有限合伙人	中至电信有限公司	572,700.00	47.73%
4	有限合伙人	汇丰民生投资有限公司	477,300.00	39.77%
合计			1,200,000.00	100.00%

(四) 被评估单位简介

1.基本情况

名称:北京赛思科系统工程有限责任公司(以下简称:赛思科)

住所:北京市昌平区科技园区超前路9号B座2027室

办公地址:北京海淀区曙光花园观澜国际3-4-301

法定代表人:张纭

注册资本:16,700.00万元人民币

实收资本:16,700.00万元人民币

公司类型:有限责任公司

成立日期:2010年6月3日

营业期限:2010年6月3日到2030年6月2日

经营范围：计算机系统集成服务，技术开发。

在评估基准日，赛思科拥有土地使用权 1 宗，土地面积 50,328.025 平方米，已办理出让土地使用权证(京央昌国用 2011 出第 0001 号)，土地用途为工业用地，产权人为北京赛思科系统工程有限责任公司。

赛思科目前主要负责承建中船重工北京昌平船舶科技产业园。该产业园位于中关村科技园昌平园，土地拟分为二期进行建设：项目一期建设用地面积约为 24446.44 平方米（约 36.67 亩），投资概算总额 26600 万元。项目已办理用地规划许可证、建设规划许可证和施工许可证，项目自 2013 年 9 月正式开工建设，2014 年 6 月完成主体结构封顶，建筑工程主要由研发办公楼等 4 个单体楼及 1 个门卫房组成，建筑面积 49,252.23 平方米，2016 年上半年进入竣工验收阶段，目前正在办理房屋所有权证书。项目二期建设用地 25881.59 平方米（约 38.822 亩），拟转让中国船舶重工集团公司第七研究院。

2.赛思科的历史沿革和股权结构

赛思科由中船重工集团第七一九研究所的中船重工环境工程有限公司、中船重工集团第七一六研究所的江苏杰瑞科技集团有限责任公司、中船重工集团第七〇二研究所的无锡东方船研发展有限公司、中船重工远舟（北京）科技有限公司、中船重工集团第七一一研究所的上海齐耀科技集团有限公司、中船重工集团第七研究院的七环机械电子工程公司、中船重工集团第七二三研究所的中船重工海博威(江苏)科技发展有限公司、河北汉光重工有限责任公司、中船重工集团第七〇九研究所的中船重工（武汉）凌久高科有限公司、中国船舶重工集团公司规划发展战略研究中心十方共同出资。截至评估基准日，赛思科的出资情况如下表：

股东名称	出资情况			
	出资额(人民币/万元)	出资方式	持股比例%	备注
中船重工环境工程有限公司	3000	货币	17.964%	719 所
江苏杰瑞科技集团有限责任公司	2000	货币	11.976%	716 所
无锡东方船研发展有限公司	2000	货币	11.976%	702 所
中船重工远舟（北京）科技有限公司	2000	货币	11.976%	远舟
上海齐耀科技集团有限公司	1000	货币	5.988%	711 所
七环机械电子工程公司	2000	货币	11.976%	七院

中船重工海博威(江苏)科技发展有限公司	2000	货币	11.976%	723 所
河北汉光重工有限责任公司	1200	货币	7.186%	368 厂
中船重工（武汉）凌久高科有限公司	1000	货币	5.988%	709 所
中国船舶重工集团公司规划发展战略研究中心	500	货币	2.994%	集团
合 计	16700	货币	100%	

在评估基准日之后，赛思科的股权结构发生变化，2016 年 9 月 29 日，根据中国船舶重工集团公司文件《中国船舶重工集团公司关于同意北京赛思科系统工程有限责任公司股权无偿划转事项的批复》（船重资[2016]1237 号），将江苏杰瑞科技集团有限责任公司、无锡东方船研发展有限公司、上海齐耀科技集团有限公司、七环机械电子工程公司、中船重工海博威(江苏)科技发展有限公司、河北汉光重工有限责任公司、中船重工（武汉）凌久高科有限公司和中国船舶重工集团公司规划发展战略研究中心等持有赛思科 70.06%的股权无偿划转至中船重工集团的全资子公司北京长城电子装备有限责任公司，无偿划转基准日为 2015 年 12 月 31 日。截至本评估报告出具日，已办理工商变更登记，目前赛思科股权结构如下：

股东名称	出资情况			
	出资额(人民币/万元)	出资方式	持股比例%	备注
北京长城电子装备有限责任公司	11700	货币	70.06%	
中船重工环境工程有限公司	3000	货币	17.964%	719 所
中船重工远舟（北京）科技有限公司	2000	货币	11.976%	远舟
合 计	16700	货币	100%	

2017 年 1 月，军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙）通过挂牌交易的方式，取得中船重工环境工程有限公司 17.964%和中船重工远舟（北京）科技有限公司 11.976%的股权，目前正在办理股权转让工商变更手续。

3.近年的财务和经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 7 月 31 日
货币资金	200.99	2,068.63	4,762.30	1,475.26
预付款项	48.00	48.00		
其他应收款	53.70	63.72	52.42	66.91
其他非流动资产	-	-	-	4.92
流动资产合计	302.69	2,180.35	4,814.72	1,547.09
固定资产	63.91	55.83	46.70	27,380.17

中电广通股份有限公司重大资产重组项目拟置入资产所涉及北京赛思科系统工程有限责任公司股东全部权益价值 评估报告

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 7 月 31 日
在建工程	6,459.00	12,116.10	17,521.44	0.00
无形资产	3,013.09	2,948.29	2,883.49	2,845.69
非流动资产合计	9,535.99	15,120.22	20,451.63	30,225.86
资产总计	9,838.68	17,300.57	25,266.35	31,772.95
流动负债	1,811.61	1,716.44	9,819.87	15,400.19
非流动负债	-	-	-	1,000.00
负债合计	1,811.61	1,716.44	9,819.87	16,400.19
所有者权益	8,027.07	15,584.13	15,446.47	15,372.76

被评估单位评估基准日及前三年利润表如下:

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
一、营业收入	-	-	-	-
减: 营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	244.46	164.89	148.02	95.65
财务费用	-96.57	-21.96	-10.36	-21.94
资产减值损失				
加: 投资收益				
二、营业利润	-147.89	-142.94	-137.66	-73.71
加: 营业外收入				
减: 营业外支出				
三、利润总额	-147.89	-142.94	-137.66	-73.71
减: 所得税费用				
四、净利润	-147.89	-142.94	-137.66	-73.71

被评估单位 2013、2015、2015 年度及评估基准日的会计报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了报告号为:信会师报字[2016]第 728724 号的无保留意见审计报告。

4.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为中国船舶重工集团公司的二级子公司,中国船舶重工集团公司为股权转让方,委托方中电广通股份有限公司为被评估单位的股权收购方。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中电广通股份有限公司与中国船舶重工集团公司、军民融合海洋防务(大连)产业投资企业(有限合伙)签订的《关于中电广通股份有限公司发行股份购买资产协议》,中电广通股份有限公司拟发

行股份收购军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙）所持有的北京赛思科系统工程有限责任公司的股权，为此需对北京赛思科系统工程有限责任公司股东全部权益价值进行评估，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

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是北京赛思科系统工程有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围：北京赛思科系统工程有限责任公司全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产(房屋建筑物和机器设备)、无形资产(土地使用权)、流动负债、非流动负债。

截止到评估基准日，北京赛思科系统工程有限责任公司总资产账面价值为 31,772.95 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 16,400.19 万元；净资产账面价值 15,372.76 万元。

1.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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

2.企业主要实物资产的数量、法律权属状况、经济状况和物理状况

委估的运输设备车辆中有小轿车 2 辆，已取得车辆行驶证，车辆行驶证的证载权利人为北京赛思科系统工程有限责任公司。

土地使用权 1 宗，土地总面积 50,328.025 平方米，已办理出让土地使用权证(京央昌国用 2011 出第 0001 号)，土地用途为工业用地，产权人为北京赛思科系统工程有限责任公司。

赛思科目前主要负责承建中船重工北京昌平船舶科技产业园。该产业园位于中关村科技园昌平园，土地拟分为二期进行建设：项目一期建设用地面积约为 24446.44 平方米（约 36.67 亩），投资概算总额 26600 万元。项目已办理用地规划许可证、建设规划许可证和施工许

可证，项目自 2013 年 9 月正式开工建设，2014 年 6 月完成主体结构封顶，建筑工程主要由研发办公楼等 4 个单体楼及 1 个门卫房组成，2016 年上半年进入竣工验收阶段，目前正在办理房屋所有权证书。项目二期建设用地 25881.59 平方米（约 38.822 亩），拟转让中国船舶重工集团公司第七研究院。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.中国船舶重工集团公司关于中电广通股份有限公司拟进行重大资产重组有关事项的请示(船重资[2016]1311 号);

2.中电广通股份有限公司与中国船舶重工集团公司、军民融合海洋防务（大连）产业投资企业（有限合伙）签订的《关于中电广通股份有限公司发行股份购买资产协议》。

(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修订);

2.《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通过);

3.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全

国人民代表大会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号);

6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第3号);

7. 《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);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);

9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

10. 《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);

11. 《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);

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13. 《关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》(国资发产权[2013]64号);

14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第33号);

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号);

16. 财政部、国家税务总局财税[2015]26号文。

(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. 《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);

4. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

- 6.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 7.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 10.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 15.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或权属证明资料;
- 2.《土地使用权证》;
- 3.专利证书;
- 4.机动车行驶证;
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 2.《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26 号);

3.北京国地房地产土地评估有限公司出具的中关村科技园昌平园西区三期 0208-72-1 地块中船重工北京昌平船舶科技产业园项目工业用途房地产市场价格价值评估《房地产估价报告》(GD2016-148-QT36);

- 4.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 5.《机电产品报价手册》(2016 年);
- 6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 7.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单、评估申报表等；
- 2.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(报告号为信会师报字[2016]第 728724 号)；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

北京赛思科系统工程有限责任公司目前主要负责承建中船重工北京昌平船舶科技产业园，该产业园自 2013 年 9 月正式开工建设，截至评估基准日赛思科房屋建筑物主体工程已基本完工，但内部装修尚未完成，设备购置尚未进行，生产经营的详细规划尚未确定，生产经营活动尚未开展，没有历史数据可以参考。本次评估根据企业战略发展规划和盈利预测，采用收益对其进行了评估。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、记账凭证及相关资料等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 其他应收款，核算内容为职工所借的备用金、垫付施工单位的水电费等，在核实无误的基础上，以核实后账面值确认为评估值。

(3) 其他流动资产，核算内容为购置设备形成的待抵扣增值税。评估人员核实了有关合同、凭证，金额准确无误，以核实后的账面值确认评估值。

2. 机器设备

对于设备类资产主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定方法如下：

(1) 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。

(2) 其他设备

赛思科的其他设备主要为办公类电子设备或家具，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

对于部分购置较早的电子设备，如存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。。

对于部分购置日期较早的电子设备，如存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

设备成新率的确定如下:

依据设备经济寿命年限和已使用年限,通过对设备使用状况的现场调查,综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

(1)对于其他设备,原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定,如设备实际状况与理论成新率差别较大时,则根据勘察结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(2)对于车辆,主要依据《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令),首先对有强制报废年限的车辆,计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率,再根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择;对无强制报废年限的车辆,只计算行驶里程法成新率。然后,通过现场勘察得到勘察调整。即:

对有强制报废年限的车辆,综合成新率=MIN(年限法成新率,行驶里程法成新率)+勘察调整

对无强制报废年限的车辆,综合成新率=行驶里程法成新率+勘察调整

3.房地产(包括房屋建筑物和土地使用权)

赛思科的房地产(包括房屋建筑物和土地使用权)评估结果引用了北京国地房地产土地评估有限公司《房地产估价报告》的评估结论,具体情况如下:

房地产估价机构:北京国地房地产土地评估有限公司

估价报告编号:GD2016-148-QT36

项目名称:中关村科技园昌平园西区三期 0208-72-1 地块中船重工北京昌平船舶科技产业园项目工业用途房地产价值评估

估价委托人:中国船舶重工集团公司

价值时点:2016 年 7 月 31 日

土地报告出具日期:2016 年 12 月 30 日

估价目的：本次估价目的是为估价委托人核实中电广通股份有限公司重大资产重组项目拟注入资产的价值提供房地产市场价值参考。

估价对象范围：位于北京市昌平区中关村科技园昌平园西区三期 0208-72-1 地块中船重工北京昌平船舶科技产业园项目房地产。土地使用权面积 50328.025 平方米，项目规划总建筑面积 106354 平方米，其中地上 75492 平方米，地下 30862 平方米，容积率 1.5，绿地率 30%。目前宗地内已建成五栋建筑，包括：A 研发楼、B 研发楼、办公楼、后勤服务楼、门卫，根据《房产测绘成果审核告知书》（流水号：[2016]633287 号、[2016]633289 号、[2016]633288 号、[2016]633290 号），门卫未包含在房产测绘成果审核中，也将不在《不动产登记证》办理范围内。本次评估的建筑物为 A 研发楼、B 研发楼、办公楼、后勤服务楼，不包含门卫，估价对象建筑面积合计 49225.82 平方米，其中地上 35191.29 平方米，地下 14034.53 平方米（含人防面积 7480.03 平方米），建成年份 2015 年 12 月，建筑结构为钢混，室内公共部分精装修，其他部分为毛坯状态，正在办理竣工验收，《不动产登记证》尚未办理。

评估方法：本次估价选用成本法，最后经过综合测算确定估价对象的市场价值。

价值类型：本次评估的房地产市场价值为位于北京市昌平区中关村科技园昌平园西区三期 0208-72-1 地块中船重工北京昌平船舶科技产业园项目房地产，在现状条件下于价值时点 2016 年 7 月 31 日的公开市场价值，为建筑物及其对应的土地使用权的整体价值。

估价结果：在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用成本法确定估价对象在现状条件下于价值时点 2016 年 7 月 31 日的房地产市场价值为 50262.93 万元。

4. 负债

负债包括流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，以企业评估基准日后实际应承担

的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次评估对被评估单位采用了收益法进行评估,均选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

式中:

P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第*i*年;

g : 永续期增长率。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

式中:

k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中:

r_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指在企业盈利预测及营运资金变动分析中未考虑的资产、负债。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2016年9月7日至2017年1月26日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

评估机构接受委托, 进行了以下工作:

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象；

2.根据资产评估准则要求，布置资料清单；

3.按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，结合企业资产的特点，拟定评估计划，并根据项目需要组建相应的评估队伍。

(二) 现场调查

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产包括固定资产等，核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

项目组成员于2016年9月7日至2016年9月30日，对企业纳入评估范围的资产进行了现场核实。核实工作结束后，各小组均提交了核实工作底稿。资产核实过程如下：

1.指导企业相关的财务与资产管理人员在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3.现场勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(1)现金、存货的核实评估人员对纳入本次评估范围内的现金、存

货进行了现场监盘。

(2)设备类资产的核实:对机器设备,查阅了主要设备的运行日志、维修情况等技术资料 and 文件,并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流,了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况,查阅设备的运行和故障记录,填写设备现场勘察记录等,对主要设备和车辆等,在企业专业人员的配合下,进行了现场勘察。

(3)房屋建筑物的核实:对房屋建筑物进行现场勘察,查阅了主要房屋建筑物的预(决)算书、施工图纸及产权证等,

根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估申报明细表和历史数据,以做到“表”“实”相符。

5.核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋、土地、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

◇被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

◇被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

◇被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

◇评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

◇影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

◇被评估单位所在行业的发展状况与前景;

◇其他相关信息资料。

(三) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项

目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(四) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设被评估单位保持持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境保持基本稳定；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策保持基本稳定；
- 4.假设评估基准日后和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除社会公众已知的变化外，保持基本稳定；
- 5.假设被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

3.赛思科属于新建企业，在评估基准日生产经营活动尚未开展，无历史经营数据可供参考，赛思科提供的经营规划和盈利预测是本次采用收益法预测的基础，评估假设赛思科提供的经营规划和盈利预测可以如期实现；

4.在评估基准日被评估单位为小规模纳税人，评估假设在其正式开始生产经营后，从2018年初开始变更为增值税一般纳税人。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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)收益法评估结果

北京赛思科系统工程有限责任公司评估基准日总资产账面价值为31,772.95万元，总负债账面价值为16,400.19万元，净资产账面价值为15,372.76万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为28771万元，增值额为13398.24万元，增值率为87.16%。

(二)资产基础法评估结果

北京赛思科系统工程有限责任公司评估基准日总资产账面价值为31,772.95万元，评估价值为51,888.72万元，增值额为20,115.77万元，增值率为63.31%；总负债账面价值为16,400.19万元，评估价值为16,400.19万元，无评估增减值；净资产账面价值为15,372.76万元，净资产评估价值为35,488.53万元，增值额为20,115.77万元，增值率为130.85%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2016年7月31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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,547.09	1,547.09	0.00	0.00
非流动资产	2	30,225.86	50,341.63	20,115.77	66.55

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	27,380.17	36,526.58	9,146.41	33.41
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	2,845.69	13,815.05	10,969.36	385.47
其中：土地使用权	8	2,845.69	13,815.05	10,969.36	385.47
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	31,772.95	51,888.72	20,115.77	63.31
流动负债	11	15,400.19	15,400.19	0.00	0.00
非流动负债	12	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	16,400.19	16,400.19	0.00	0.00
净资产	14	15,372.76	35,488.53	20,115.77	130.85

收益法评估后的股东全部权益价值为 28771 万元，资产基础法评估后的净资产价值为 35,488.53 万元，两者相差 6,717.53 万元，差异率为 18.93%。

差异原因主要为两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

北京赛思科系统工程有限责任公司目前主要负责承建中船重工北京昌平船舶科技产业园，该产业园自 2013 年 9 月正式开工建设，截至评估基准日赛思科房屋建筑物主体工程已基本完工，但内部装修尚未完成，设备购置尚未进行，生产经营的详细规划尚未确定，生产经营活动尚未开展，具体产品清单尚未明确，其未来经营收益预测可靠性较差；没有历史数据可以参考，也没有可以参考的相对合理的数据，因此，收益法评估结果可信度较差。

北京赛思科系统工程有限责任公司成立时间较短，尚未开展经营和研发活动，企业尚未形成账外无形资产，资产基础法评估结果基本可以反映其企业价值。

综上，故本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京赛思科系统工程有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 35,488.53 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生

的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)产权瑕疵事项

纳入评估范围的赛思科的房屋建筑物，建筑面积 49,252.23 平方米，已办理用地规划许可证、建设规划许可证和施工许可证，截至评估报告出具日，尚未取得房屋所有权证书，目前正在办理房屋所有权证。房屋建筑物的面积由企业根据房产测绘资料申报，评估人员进行了核实，未发现差异，最终房产面积以房屋所有权证书为准，评估值没有考虑房产办证所需费用。

(二)引用其他评估机构的评估结果

纳入评估范围内的赛思科的房地产(包括房屋建筑物和土地使用权)评估结果引用了北京国地房地产土地评估有限公司的评估结论。

(三)期后事项

在评估基准日长城电子不持有赛思科的股权。2016 年 9 月 29 日，根据中国船舶重工集团公司文件《中国船舶重工集团公司关于同意北京赛思科系统工程有限责任公司股权无偿划转事项的批复》(船重资[2016]1237 号)，将江苏杰瑞科技集团有限责任公司等 8 家公司持有赛思科 70.06%的股权无偿划转至长城电子。截至本评估报告出具日，赛思科股权结构如下：

股东名称	出资情况			
	出资额(人民币/万元)	出资方式	持股比例	备注
北京赛思科系统工程有限责任公司	11700	货币	70.06%	
中船重工环境工程有限公司	3000	货币	17.964%	719 所
中船重工远舟(北京)科技有限公司	2000	货币	11.976%	远舟
合 计	16700	货币	100%	

2017 年 1 月，军民融合海洋防务(大连)产业投资企业(有限合伙)通过挂牌交易的方式，取得中船重工环境工程有限公司 17.964%

和中船重工远舟（北京）科技有限公司 11.976%的股权，交易已签订《产权交易合同》，目前正在办理股权转让工商变更手续。

(四)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(五)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 1 月 26 日。

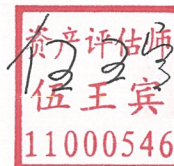
法定代表人:



资产评估师: 郁宁



资产评估师: 伍王宾



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年一月二十六日



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。