

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

-湖北长天通信科技有限公司

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 453 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年三月九日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有单位和其他报告使用人.....	5
二、评估目的	7
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	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日	17
备查文件目录	19

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

-湖北长天通信科技有限公司

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 453 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长天通信科技有限公司部分不动产的公允价值进行了评估。

评估对象和评估范围为湖北长天通信科技有限公司的部分不动产。为位于武汉市经济开发区湘隆时代商业中心 E 区 4 栋 18 层、19 层的 2 套商品房，框架结构，购置于 2011 年 6 月，每套建筑面积 81.20 平方米，共计 162.40 平方米。该 2 套商品房均已取得房屋所有权证，证号为：“武房权证经字第 2015003218 号”、“武房权证经字第 2015003219 号”，证载权利人为湖北长天通信科技有限公司。目前该 2 套房产作为办公用房使用。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为公允价值。

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，采用市场比较法对湖北长天通信科技有限公司部分不动产进行评估。

基于产权持有单位及企业管理层的判断，在委估房产目前实际用途前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，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，得出湖北长天通信科技有限公司部分不动产在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估结论如下：

湖北长天通信科技有限公司的部分不动产评估值为 235.48 万元，与账面值 114.64 万元相比较，评估增值 120.84 万元，增值率 105.41 %。

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
-湖北长天通信科技有限公司
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 453 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，采用市场比较法，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长天通信科技有限公司部分不动产的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他报告使用人

本次资产评估的委托人为航天时代电子技术股份有限公司，产权持有单位为湖北长天通信科技有限公司(以下简称为“长天科技”)。

(一)委托人概况

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：湖北长天通信科技有限公司

公司地址：武汉经济技术开发区 22MB 地块

法定代表人：王金麟

注册资本：壹亿叁仟捌佰万元整

经济性质：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：914201007417915671

成立时间：2001 年 10 月 22 日

经营期限：2021 年 10 月 21 日

经营范围：光纤复合地线、电力光缆、铝型材及其它复合材料(铝包钢)研制、开发、生产、销售；各类商品的进出口贸易(国家限定公司经营和国家禁止进出口的山坡除外)。

长天科技隶属于中国航天科技集团，是中国航天电子技术研究院(航天九院)所属航天电工技术有限公司全资控股的高新技术企业。主要从事铝型材加工、铝包钢、光纤复合架空线、电力光缆及其它复合材料的开发和生产，铝包钢年综合生产能力 35000 吨，光缆 10000 公里。

截止评估基准日，航天电工集团有限公司为长天科技唯一股东，持股 100%。

(二)委托人与产权持有单位之间的关系

产权持有单位湖北长天通信科技有限公司是委托人航天时代电子技术股份有限公司的三级子公司。

(四)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、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人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》的要求，上市公司航天时代电子技术股份有限公司拟对上市时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长天通讯科技有限公司使用市场法评估之不动产于评估基准日的公允价值，为航天时代电子技术股份有限公司上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为湖北长天通信科技有限公司的部分不动产，账面原值 1,273,768.60 元，净值 1,146,375.68 元，具体为位于武汉市经济开发区湘隆时代商业中心的 2 套商品房。

经委托人和被评估单位确认并声明，上述评估对象和评估范围与本次评估目的、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账面原值 1,273,768.60 元，净值 1,146,375.68 元，为位于武汉市经济开发区湘隆时代商业中心 E 区 4 栋 18 层、19 层的 2 套商品房，框架结构，购置于 2011 年 6 月，每套建筑面积 81.20 平方米，共计 162.40 平方米。该 2 套商品房均已取得房屋所有权证，证号为：“武房权证经字第 2015003218 号”、“武房权证经字第 2015003219 号”，证载权利人为湖北长天通信科技有限公司。目前该 2 套房产作为办公用房使用。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

经现场尽职调查，截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，湖北长天通信科技有限公司未发现表外资产。

(三)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公允价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第 18 条：执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。根据《企业会计准则》的规定，会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值。公允价值是出售资产所能收到或者转移负债所需支付的价格(即脱手价格)。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人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);
3. 《中华人民共和国物权法》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
5. 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》(财资(2017)43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36 号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37 号);

7. 《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

9. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)资产权属依据

1. 《房屋所有权证》;

2. 重要资产购置合同或凭证;

3. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 武汉市经济开发区湘隆时代小区住宅交易案例资料;

2. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

3. 《中华人民共和国资源税暂行条例实施细则》(财政部令 2011 年第 66 号);

4. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;

5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

6. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);

2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);

3. 《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014);

4. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);

5. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号);

6. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
7. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《企业会计准则第39号--公允价值计量》，企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额(通常指现行重置成本)的估值技术。

委估资产为位于武汉市经济开发区湘隆时代商业中心的2套商品房，目前为企业自用、不能单独获利，且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。

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

1.2019 年 1 月下旬,湖北长天通信科技有限公司与有关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。2019 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、需委托人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。2019 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.听取委托人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

对资产评估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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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、本次评估假设委托人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、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人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

基于产权持有单位及企业管理层的判断，在委估房产目前实际用途前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场比较法，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，得出湖北长天通信科技有限公司部分不动产在评估基准日2018年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值114.64万元，评估值235.48万元，评估值与账面价值比较增值120.84万元，增值率105.41 %。详见下表：

表 10-1 资产评估结果汇总表

产权持有单位：湖北长天通信科技有限公司 评估基准日：2018 年 12 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	固定资产	114.64	235.48	120.84	105.41
2	在建工程				
3	无形资产				
4	资产总计	114.64	235.48	120.84	105.41

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)重大期后事项

未发现重大期后事项。

(二)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，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人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，委托人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，委托人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，委托人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，委托人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)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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。

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)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五)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。

(六) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年三月九日。

(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：胡智

资产评估师：李月华

资产评估师：蒋卫峰

二〇一九年三月九日

备查文件目录

1. 评估明细表;
2. 经济行为文件(复印件);
3. 委托人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. 委托人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)。