

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购
江苏有线网络发展有限责任公司股权项目

资产评估报告

苏华评报字[2017]第329号

(共3册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	17
五、评估基准日	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	32
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、资产评估报告日	40

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位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、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件。

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。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购

江苏有线网络发展有限责任公司股权项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2017]第329号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏省广电有线信息网络股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购的江苏有线网络发展有限责任公司股权涉及的股东全部权益在2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：

根据中共江苏省委办公厅、江苏省人民政府办公厅“苏办【2013】36号”《省委办公厅、省政府办公厅转发省委宣传部等部门〈关于进一步整合广电网络的实施意见〉的通知》精神，江苏省广电有线信息网络股份有限公司上市后，应进一步整合江苏有线网络发展有限责任公司等县（市、区）广电网络合资公司，实现“一省一网”，推进全省广电网络资源集约化、规模化和专业化经营发展，更好地满足人民群众日益增长的精神文化需求。江苏有线已于2017年9月发布公告“江苏省广电有线信息网络股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案”。

2、评估目的：为江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购江苏有线网络发展有限责任公司股权提供价值参考。

3、评估对象：江苏有线网络发展有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

4、评估范围：江苏有线网络发展有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额1,485,320.38万元，负债总额380,744.02万元，净资产1,104,576.35万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2017年6月30日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

资产评估师最终选用资产基础法的评估结果作为评估结论。江苏有线网络发展有限责任公司的股东全部权益在2017年6月30日的市场价值为1,183,254.30万元，大写人民币壹佰壹拾捌亿叁仟贰佰伍拾肆万叁仟元整。较其账面净资产1,104,576.35万元增值78,677.95万元，增值率7.12%。

上述评估结论中，我们没有考虑评估范围、价值类型、资产数量、资产用途等发生变化等对评估结果的影响，也没有考虑特殊的交易或对价对评估结论的影响。评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2017年6月30日至2018年6月29日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 截止评估基准日时，发展公司下属分公司中不动产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形如下表：

序号	分公司	建筑物名称或土地位置	建筑面积	土地面积	瑕疵事项
1	仪征分公司	老局综合楼(工农南路39号)	595.84	99.31	房屋土地未过户
2	睢宁分公司	睢宁县睢城镇东升街北侧	1,805.91	3,556.27	房屋土地未过户
3	睢宁分公司	睢宁县睢城镇中山北路5号	3,870.91	721.82	房屋土地未过户
4	睢宁分公司	睢宁县经济开发区104国道128号泰和丽景4号楼1-101	141.68	80.55	房屋土地未过户
5	睢宁分公司	睢宁县中央大街南侧、文学北路西侧(1-102)	1,455.86	1,184.71	房屋土地未过户
6	新沂分公司	草桥分中心房屋	990.81	1047	房屋土地未过户
7	新沂分公司	草桥分中心房屋	128.08		房屋土地未过户
8	新沂分公司	阿湖分中心房屋	346.7	1453.93	房屋土地未过户
9	新沂分公司	阿湖分中心房屋	26.1		房屋土地未过户
10	新沂分公司	港头分中心房屋	907.39	1031.82	房屋土地未过户
11	新沂分公司	港头分中心房屋	206.83		房屋土地未过户
12	新沂分公司	瓦窑分中心房屋	427.7	900	房屋土地未过户

13	新沂分公司	马陵山分中心房屋	336.15	340	房屋土地未过户
14	新沂分公司	时集分中心房屋	349.74	213	房屋土地未过户
15	新沂分公司	时集分中心房屋	36.45		房屋土地未过户
16	新沂分公司	棋盘分中心房屋	112.48	787	房屋土地未过户
17	新沂分公司	棋盘分中心房屋	83.45		房屋土地未过户
18	新沂分公司	棋盘分中心房屋	185.95		房屋土地未过户
19	新沂分公司	邵店分中心房屋	490.09	1633	房屋土地未过户
20	新沂分公司	邵店分中心房屋	191.63		房屋土地未过户
21	新沂分公司	邵店分中心房屋	16.1		房屋土地未过户
22	新沂分公司	高流分中心房屋	21.78	473	房屋土地未过户
23	新沂分公司	高流分中心房屋	234.24		房屋土地未过户
24	滨海分公司	滨海县港城路北端东侧广电网络信息技术大楼	10,329.26	未分割	房屋土地未过户
25	阜宁分公司	广电大楼	11,995.72	未分割	房屋土地未过户
26	江阴分公司	周庄镇长寿路办公房 1	105.01	15	房屋土地未过户
27	江阴分公司	周庄镇长寿路办公房 2	111.03	15.9	房屋土地未过户
28	宜兴分公司	张渚镇广播电视台	1,184.80	308.00	房屋土地未过户
29	金湖分公司	闵桥站商品房	416.1	893.33	购买取得,正在办证
30	盱眙分公司	帝锦国际 1 幢 107 室	139.48	未分割	房屋土地未过户
31	盱眙分公司	东方世纪城 5 号楼 10012 室	142.85	未分割	房屋土地未过户
32	吴江分公司	平望中心机房及业务服务大厅	233	未分割	外购,房屋未办证,土地未分割
33	江都分公司	城东新建站房工程	426.48	/	自建,未办理房屋、土地证
34	新沂分公司	城南分中心前端机房	23.24	/	有房产证,未办理土地证
35	新沂分公司	新区分前端机房	31.11	/	有房产证,未办理土地证
36	新沂分公司	道北分中心前端机房	174.46	/	外购,房屋土地待办证
37	阜宁分公司	东鑫花园 6 装 M06 门市	54.99	/	外购,房屋土地待办证
38	阜宁分公司	光明小区北 2 楼(由北向南 6、7 两间)	286	/	外购,无证
39	射阳分公司	奥体新城储藏室两间	20	/	外购,无证
40	靖江分公司	靖江市靖城镇六圩村	5169	3661	已办规划许可证,土地未办证
	合计		43,804.40	18,414.64	

(2) 对于未提供工程规划许可证及未取得所占土地的土地使用权证的房产,评估不含土地价值,只按照房屋的建造成本进行评估。

(3) 截止评估基准日时,发展公司下属分公司中尚有 133 辆汽车尚未办理过户手续。

(4) 经 2017 年 9 月股东会决议, 盱眙电视台将其持有发展公司 9,442 万元出资额无偿划转至盱眙国联资产。

(5) 根据 2017 年 4 月 28 日, 财政部、税务总局联合下发的《关于继续执行有线电视收视费增值税政策的通知》(财税[2017] 35 号) 文件规定, 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日, 对广播电视运营服务企业收取的有线数字电视基本收视维护费和农村有线电视基本收视费, 免征增值税。根据 2014 年 11 月 27 日财政部、国家税务总局和中宣部联合发布的《关于继续实施文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业若干税收政策的通知》(财税[2014]84 号) 的文件规定, 经营性文化事业单位转制为企业后, 免征企业所得税、自用房产免征房产税, 执行期限为 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。本次收益法中优惠期后按正常税率进行测算, 未考虑到期后优惠税率可能延续对评估结论的影响。

除上述事项外, 无其他特别事项和重大期后事项。本资产评估机构及资产评估师特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响, 并关注其对经济行为的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购

江苏有线网络发展有限责任公司股权项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2017]第329号

江苏省广电有线信息网络股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购江苏有线网络发展有限责任公司股权涉及的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：江苏省广电有线信息网络股份有限公司（以下简称“江苏有线”）

公司类型：股份有限公司（上市，证券代码为 600959）

法定住所：南京市江东中路 222 号南京市奥体体育科技中心六楼

法定代表人：顾汉德

注册资本：388452.9799 万元人民币

成立日期：2008 年 07 月 10 日

营业期限：2008 年 07 月 10 日至*****

经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定电话声讯服务、移动网和固定网信息服务），第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务。（以上经营范围按增值电信业务经营许可证所列业务覆盖范围经营）广播电视传输网络建设、改造、经营、维护和管理，广播电视的频道集成及传输，广播电视及信息网络技术开发、咨询、服务，广播电视设备及信息设备代理、销售及租赁，对

广播、电影、电视、信息、传媒等产业进行投融资及其管理。（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）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：江苏有线网络发展有限责任公司（以下简称“发展公司”）

公司类型：有限责任公司

法定住所：南京市玄武区北京东路4号

法定代表人：陈法林

注册资本：1078873 万元人民币

成立日期：2014 年 09 月 26 日

营业期限：2014 年 09 月 26 日至*****

经营范围：广播电视传输网络的建设、改造、经营、维护和管理；广播电视及信息网络技术开发、咨询、服务；广播电视设备及信息设备代理、销售及租赁；对广播、电影、电视、信息、传媒等产业进行投资及其管理。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

江苏有线网络发展有限责任公司系由昆山市信息港网络科技有限责任公司、江阴广播电视集团、常熟市广播电视总台、江苏紫金文化产业二期投资基金（有限合伙）、张家港市广播电视台、宜兴市广播电视台、吴江电视台、如东县广视网络传媒有限公司、丰县广播电视台、南京栖霞广播电视网络有限公司、南通市通州区广电网络有限公司、海门市广播电视台、徐州市铜山区广播电视台、扬州广播电视传媒集团（总台）江都广播电视台、兴化市广播电视台、宝应县广播电视总台、泰兴市广播电视台、睢宁县广播电视总台、丹阳市广播电视台、高邮市广播电视台、滨海县广播电视台、东台市广播电视台、新沂市广播电视台、沛县广播电视台、泰州市姜堰区广播电视台、靖江市广播电视台、南京市雨花台区国有资产经营中心、阜宁县广播电视台、如皋市广播电视台、建湖县广播电视台、

盱眙县广播电视台、泗洪县宏源国有资产经营有限公司、仪征市广播电视台、邳州市广播电视台、涟水县广播电视台、淮安市淮安区广播电视台、射阳县广播电视台、海安县广播电视台、盐都市盐都区广播电视台、赣榆电视台、淮安市淮阴区广播电视台、徐州市贾汪区广播电视台、金湖县广播电视台、灌南县电视台、灌云县有线电视台计 45 家单位共同出资组建，于 2014 年 9 月 26 日经江苏省工商行政管理局注册登记，并取得注册号为 320000000113074 的《企业法人营业执照》，2016 年 11 月 8 日，换发统一社会信用代码 91320000314049536Y 的营业执照。公司成立时的各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (人民币/万元)	出资方式	出资比例 (%)
1.	紫金创投基金	50,000	货币	8.496
2.	宜兴电视台	46,500	实物	7.901
3.	江阴广电集团	38,000	实物	6.457
4.	如东广视传媒	24,200	实物	4.112
5.	丰县电视台	22,000	实物	3.738
6.	栖霞广电	20,100	实物	3.415
7.	常熟电视台	18,046	实物	3.066
8.	通州广电	18,000	实物	3.059
9.	昆山信息港	17,900	实物	3.042
10.	海门电视台	17,452	实物	2.965
11.	张家港电视台	15,000	实物	2.549
12.	江都电视台	14,316	实物	2.433
13.	兴化电视台	14,158	实物	2.406
14.	宝应电视台	14,100	实物	2.396
15.	睢宁电视台	14,000	实物	2.379
16.	泰兴电视台	14,000	实物	2.379
17.	丹阳电视台	12,766	实物	2.169
18.	高邮电视台	12,700	实物	2.158

19.	滨海电视台	12,496	实物	2.123
20.	东台电视台	12,346	实物	2.098
21.	沛县电视台	12,000	实物	2.039
22.	新沂电视台	12,000	实物	2.039
23.	吴江电视台	11,958	实物	2.032
24.	姜堰电视台	11,390	实物	1.935
25.	铜山电视台	11,000	实物	1.869
26.	靖江电视台	11,000	实物	1.869
27.	南京雨花国投	10,585	实物	1.799
28.	阜宁电视台	10,320	实物	1.754
29.	如皋电视台	10,000	实物	1.699
30.	建湖电视台	9,722	实物	1.652
31.	盱眙电视台	9,442	实物	1.604
32.	泗洪公有资产	8,111	实物	1.378
33.	仪征电视台	7,000	实物	1.189
34.	邳州电视台	6,000	实物	1.020
35.	涟水电视台	5,401	实物	0.918
36.	淮安区电视台	5,383	实物	0.915
37.	射阳电视台	5,305	实物	0.901
38.	海安电视台	5,000	实物	0.850
39.	盐都电视台	3,936	实物	0.669
40.	赣榆电视台	3,683	实物	0.626
41.	淮阴电视台	3,595	实物	0.611
42.	金湖电视台	2,833	实物	0.481
43.	灌南电视台	2,006	实物	0.341
44.	灌云电视台	1,765	实物	0.300
45.	贾汪电视台	1,000	实物	0.170
	合计	588,515	--	100

经 2014 年 12 月公司股东会决议，发展公司注册资本由人民币 588,515 万元增加至人民币 747,211 万元，其中昆山信息港认缴新增注册资本 38,060 万元，张家港电视台认缴新增注册资本 33,200 万元，常熟电视台认缴新增注册资本 32,954 万元，吴江电视台认缴新增注册资本 29,842 万元，江阴广电集团认缴新增注册资本 16,260 万元，铜山电视台认缴新增注册资本 6,380 万元，贾汪电视台认缴新增注册资本 2,000 万元，前述增资方式均为实物增资。

经 2016 年 11 月公司股东会决议，发展公司注册资本由人民币 747,211 万元增加至人民币 1,078,873 万元，其中江苏有线认缴新增注册资本 323,662 万元，睢宁电视台认缴新增注册资本 8,000 万元；睢宁电视台将其所持发展公司增资后的出资额 22,000 万元转让予其下属企业睢宁广电；丰县电视台将其所持发展公司 9,200 万元出资额转让予江苏聚贤；兴化电视台将其所持发展公司 3,000 万元出资额转让予紫金创投基金；滨海电视台将其所持发展公司 1,670 万元出资额转让予紫金创投基金。

发展公司股东南京市雨花台区国有资产经营中心变更名称为“南京市雨花国资投资管理有限公司”。

经 2016 年 12 月公司股东会决议，铜山电视台将其持有发展公司 3,380 万元出资额转让予江苏聚贤；淮安区电视台将其持有发展公司 1,000 万元出资额转让予江苏聚贤；金湖电视台将其持有发展公司 600 万元出资额转让予江苏聚贤；睢宁广电将其持有发展公司 2,000 万元出资额转让予江苏聚贤。

经 2017 年 1 月公司股东会决议，滨海电视台将其持有发展公司 1,850 万元出资额转让予江苏聚贤。

截止 2017 年 6 月 30 日，公司实收资本 1,078,873.00 万元，公司注册资本 1,078,873.00 万元，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1.	江苏有线	323,662	30.000%
2.	昆山信息港	55,960	5.187%
3.	张家港电视台	55,500	5.144%

4.	紫金创投基金	54,670	5.067%
5.	江阴广电集团	54,260	5.029%
6.	常熟电视台	51,000	4.727%
7.	宜兴电视台	46,500	4.310%
8.	吴江电视台	41,800	3.874%
9.	如东广视传媒	24,200	2.243%
10.	栖霞广电	20,100	1.863%
11.	睢宁广电	20,000	1.854%
12.	江苏聚贤	18,030	1.671%
13.	通州广电	18,000	1.668%
14.	海门电视台	17,452	1.618%
15.	江都电视台	14,316	1.327%
16.	宝应电视台	14,100	1.307%
17.	铜山电视台	14,000	1.298%
18.	泰兴电视台	14,000	1.298%
19.	丰县电视台	12,800	1.186%
20.	丹阳电视台	12,766	1.183%
21.	高邮电视台	12,700	1.177%
22.	东台电视台	12,346	1.144%
23.	沛县电视台	12,000	1.112%
24.	新沂电视台	12,000	1.112%
25.	姜堰电视台	11,390	1.056%
26.	兴化电视台	11,158	1.034%
27.	靖江电视台	11,000	1.020%
28.	南京雨花国投	10,585	0.981%
29.	阜宁电视台	10,320	0.957%
30.	如皋电视台	10,000	0.927%
31.	建湖电视台	9,722	0.901%

32.	盱眙国联资产	9,442	0.875%
33.	泗洪公有资产	8,111	0.752%
34.	仪征电视台	7,000	0.649%
35.	邳州电视台	6,000	0.556%
36.	涟水电视台	5,401	0.501%
37.	射阳电视台	5,305	0.492%
38.	海安电视台	5,000	0.463%
39.	盐都电视台	3,936	0.365%
40.	赣榆电视台	3,683	0.341%
41.	淮阴电视台	3,595	0.333%
42.	淮安区电视台	3,083	0.286%
43.	贾汪电视台	3,000	0.278%
44.	滨海电视台	2,976	0.276%
45.	金湖电视台	2,233	0.207%
46.	灌南电视台	2,006	0.186%
47.	灌云电视台	1,765	0.164%
总计		1,078,873	100%

发展公司主要资产和人员均分布在以下 44 个分公司内，公司本部只有少量的管理和财务人员。44 个分公司分布在江苏省域全境的 44 个县（区），如下表：

编号	名称	编号	名称
1	靖江分公司	23	丰县分公司
2	泰兴分公司	24	沛县分公司
3	兴化分公司	25	睢宁分公司
4	姜堰分公司	26	邳州分公司
5	海安分公司	27	新沂分公司
6	如皋分公司	28	铜山分公司
7	如东分公司	29	贾汪分公司
8	海门分公司	30	滨海分公司
9	通州分公司	31	阜宁分公司
10	张家港分公司	32	射阳分公司
11	常熟分公司	33	建湖分公司
12	昆山分公司	34	东台分公司

13	吴江分公司	35	盐都分公司
14	淮安区分公司	36	泗洪分公司
15	淮阴分公司	37	灌云分公司
16	金湖分公司	38	灌南分公司
17	盱眙分公司	39	赣榆分公司
18	涟水分公司	40	江阴分公司
19	江都分公司	41	宜兴分公司
20	宝应分公司	42	丹阳分公司
21	高邮分公司	43	栖霞分公司
22	仪征分公司	44	雨花分公司

发展公司近期用户数量情况如下表：

单位：户

收费用户类型	2017/6/30	2016/12/31	2015/12/31
数字电视用户	7,781,290	7,820,132	7,691,360
其中：互动电视用户	1,745,819	1,551,621	917,382
宽带用户	970,460	848,236	492,682

收费标准及收入类型：有线电视的基本收视作为公用事业，其基本收费标准受有关政策的严格限制。根据物价局相关规定，公司目前有线数字电视基本收视维护费标准为：苏南地区城镇居民用户 24 元/月/户，农村居民用户 22 元/月/户；苏北地区城镇居民用户 23 元/月/户，农村居民用户 21 元/月/户。此外，公司根据各地物价局的批准，向房地产商或政府代收部门收取城建配套费；公司根据行业惯例，通过协商谈判向各地电视台收取卫视落地费和视频传输费。

3、近三年资产、财务、经营状况

江苏有线网络发展有限责任公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2015-12-31	2016-12-31	2017-6-30
资产总计	1,125,911.24	1,357,325.92	1,485,320.38
负债合计	329,087.85	346,242.01	380,744.02
净资产	796,823.39	1,011,083.91	1,104,576.35
	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
营业收入	302,301.38	347,767.34	165,899.59
利润总额	50,396.73	56,574.44	16,016.52
净利润	50,396.73	56,574.44	16,016.52

以上数据中 2015 年 12 月 31 日至 2017 年 6 月 30 日的财务状况以及 2015

年度至 2017 年 1~6 月的经营成果经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了“苏亚审[2016]931 号”、“苏亚审[2017]613 号”“苏亚审[2017]957 号”标准无保留意见的《审计报告》。

根据 2016 年 9 月 5 日发展公司股东会决议，发展公司向全体股东分配现金股利 45,209 万元（含税）。根据 2017 年 5 月 15 日发展公司股东会决议，发展公司向全体股东分配现金股利 51,291 万元（含税）。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人江苏省广电有线信息网络股份有限公司是被评估单位江苏有线网络发展有限责任公司的股东，持有江苏有线网络发展有限责任公司 30% 的股权，并拟收购其余股权。

5、交叉持股关系及同一控制的情形

无。

6、关联交易

无。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据中共江苏省委办公厅、江苏省人民政府办公厅“苏办【2013】36号”《省委办公厅、省政府办公厅转发省委宣传部等部门〈关于进一步整合广电网络的实施意见〉的通知》精神，江苏省广电有线信息网络股份有限公司上市后，应进一步整合江苏有线网络发展有限责任公司等县（市、区）广电网络合资公司，实现“一省一网”，推进全省广电网络资源集约化、规模化和专业化经营发展，更好地满足人民群众日益增长的精神文化需求。江苏有线已于2017年9月发布公告“江苏省广电有线信息网络股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案”。本次评估是为委托方-江苏有线的股权收购行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏有线网络发展有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围：江苏有线网络发展有限责任公司在该评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额 1,485,320.38 万元、负债 380,744.02 万元、净资产 1,104,576.35 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	501,797.36
非流动资产	983,523.02
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	790,275.06
在建工程	60,747.68
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	804.66
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	109,808.15
递延所得税资产	
其他非流动资产	21,887.46
资产合计	1,485,320.38
流动负债	379,512.73
非流动负债	1,231.30
负债合计	380,744.02
净资产	1,104,576.35

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，并经过审计。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为**2017年6月30日**。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、“苏办【2013】36号”《省委办公厅、省政府办公厅转发省委宣传部等部门〈关于进一步整合广电网络的实施意见〉的通知》；

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

3、《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）。

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）。

5、《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）。

6、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第91号令）。

7、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）。

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

9、《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）。

10、《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）。

11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）

12、《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）。

13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）。

14、《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）。

15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估程序》（中评协[2017]31号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）。

- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）。
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、房地产权证（或者不动产权证书）、购房合同等。
- 3、机动车行驶证。
- 4、部分设备的购货发票。
- 5、与资产及权利的取得及使用有关的建造合同、工程图纸、决算及验收等权属证明资料。
- 6、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”或“Wind 资讯”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、国家广播电影电视总局发布的中华人民共和国行业标准《广播电视传输网络系统安装工程预算定额（GY5212—2008）》；
- 6、《江苏省城市道路挖掘修复费标准（修订版）》（苏建计（2016）682号）及费用定额；
- 7、江苏土地市场网公布的土地成交信息；

- 8、《机电产品报价手册》（2017年，中国机械工业出版社）；
- 9、中国机电数据网（<http://price.86mdo.com/>）；
- 10、向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 11、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）；
- 12、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）；
- 13、江苏省主要建筑材料市场价格信息；
- 14、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；
- 15、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 16、资产评估专业人员对评估对象进行现场调的记录和获取评估业务需要的资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、被评估单位提供的收益预测申报表。
- 3、被评估单位相关人员访谈记录。
- 4、被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是反映江苏有线网络发展有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为江苏省广电有线信息网络股份有限公司拟收购江苏有线网络发展有限责任公司的股权之经济行为提供价值参考。

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的思路，是从企业资产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；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，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数

据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估，并根据本项目的特点，选择资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项主要资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款，评估人员核对了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

包括应收账款和其他应收款。应收账款的主要内容为：应收的收视费、套餐费、城建配套费和工程款等；其他应收款的主要内容为应收的保证金和备用金等。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目

按零值计算。

（3）预付账款

预付账款主要内容为预付的材料款和房租等。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，对未收回函证的款项采用抽查原始入账凭证、查阅相关合同及文件等替代方式进行核实，以核实后的账面值确认评估值。

（5）应收利息

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、借款合同，核实各项应收利息对应的存款、借款本金、利率、期限以及利息计算方法，经计算后确定评估值。

（6）存货

存货主要包括原材料、在产品和库存商品等。

原材料主要为光缆、电缆、EOC 终端（局端）、分支器和交接箱等与广电网络资产建设和维护相关的材料；库存商品主要为机顶盒、智能卡和遥控器等。本次均按评估基准日的市场单价乘以实际库存数量得到评估值。

在产品主要为代办工程，本次以核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产—房屋建筑物

房地产评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。

本次评估范围的房地产分布在发展公司下属分公司中，分布范围较广，地理位置差异较大，主要用于各分公司及其乡镇分中心日常办公、开办营业网点和仓库使用。经过评估师实地查勘及市场调查，从已取得的资料来看，我们对能取得同等或类似地段的相同用途类似房地产成交案例的，首选采用市场比较法评估；对能取得类似房地产市场客观租金的房地产采用收益法进行评估；对无法取得类似房地产成交案例，也无法取得客观市场租金的房地产，本次评估采用房地分估的方法进行评估，其中房屋建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用市场法进行评估。

（1）市场比较法

市场比较法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取3个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、交易期日、区域因素和个别因素的修正，然后综合评估，得出委估房地产市场价值。市价法的适用公式为：

市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）收益法

收益法是在估算房地产未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日时的收益总和，从而求得该房地产价值的一种方法。

其适用公式为：

$$V = A / (r - s) \times [1 - (1 + s)^n] / (1 + r)^n$$

上式中：V为市场价值 A为每年的纯收益

s为年增长率 n为房地产的收益年限

r为资本化率

（3）成本法

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委托评估的建筑物的评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：建筑物评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本

①建安工程造价

根据委托方提供的工程决算资料以及类似的工程造价指标，采用重编决算法确定工程造价。此方法是以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价用。

②专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

③规费

根据有关部门的规定，对于已办理《房屋所有权证》的房屋考虑市政公用设施配套服务费。

④管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

⑤资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

(2) 综合成新率的确定

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

①使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 $\times G$ + 装修部分得分 $\times S$ + 设备部分得分 $\times B$

式中： G —结构部分的评分修正系数；

S —装修部分的评分修正系数；

B —设备部分的评分修正系数。

(3) 评估值的确定

建筑物评估值 = 重置成本 \times 综合成新率

3、固定资产--有线电视网络资产

包括管道沟槽、电杆、光缆和分配网等。由于委评资产未单独核算收益情况，因此无法使用收益法评估；有线电视网络资产公开市场成交较少，我们无法找到足够的成交案例，因此无法使用市场法进行评估。故根据本次评估目的、委评资产的自身特点，确定本次管道沟槽、电杆、光缆和分配网评估均采用成本法评估。

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委估对象价值的方法。

评估值 = 重置成本 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值

功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面。由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本。经现场勘察了解，各公司网络资产近年来已陆续进行了网络改造，基准日时尚不存在超额运营成本。委评资产将在评估目的实现后原地原用途持续正常使用，故评估中也不考虑经济性贬值。考虑了上述因素后，评估值的计算公式简化为：

评估值 = 重置成本 \times 成新率

重置成本的确定：

重置成本 = 建安工程总费用 + 前期工程费及建设相关费用 + 建设期资金成本

建安工程总费用：以有关定额规范、施工规程为依据，根据现场勘测，结合所评管网线路的实际情况，运用《广播电视传输网络系统安装工程预算定额 GY5212-2008》及费用定额，计取直接工程费、间接费、利润、税金等。

建安工程总费用=直接工程费（人工费+材料费+机械费+仪表使用费+措施费）+间接费（规费+企业管理费）+利润+税金。

前期工程费及建设相关费用：主要指建设项目的建设投资中开支的固定资产其他费用，主要包括建设单位管理费、工程监理费、工程招标费、勘查设计费、工程造价咨询服务费等。根据工程特点及实际情况，一般以建安工程费的百分比计算。

前期工程费及建设相关费用一览表

序号	费用类别	计算基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程费	0.90%	参照社会平均水平
2	工程监理费	建安工程费	1.75%	参照社会平均水平
3	工程招标费	建安工程费	0.16%	参照社会平均水平
4	勘察设计费	建安工程费	2.44%	参照社会平均水平
5	工程造价咨询服务费	建安工程费	0.17%	参照社会平均水平
合计			5.43%	

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基准利率计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。本次按半年建设期计算，同期银行贷款利率为 4.35%。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×利率×工期÷2

成新率的确定：

成新率主要采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，并向管理人员、技术人员了解资产的使用、维修、保养状况，确定已使用年限，根据《资产评估数据常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

成新率=尚可使用（经济）年限/经济使用年限×100%

4、固定资产--设备类资产

（1）评估方法的选择

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。依据资产评估准则的相关规定，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性并恰当选择资产评估的方法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额，是以资产的整体获利能力为基础还原资产价格的一种评估方法。此方法基于以下原则：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

由于被评估单位没有对本次评估的设备的收益单独计量，因此也无法采用收益法评估。

市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。对市场上可以收集到相同或类似设备足够交易信息的设备，我们主要采用市场法评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备成交案例的设备，我们采用重置成本法评估。

成本法，指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委评对象价值。

评估值=设备重置成本-实体性陈旧贬值-功能性陈旧贬值-经济性陈旧贬值

设备的实体性贬值是由于设备在使用过程中产生的磨损及自然损耗造成的价值贬值。一般我们采用年限法计算设备的实体性贬值。

本次评估设备均为近期购置机房设备、车辆及电子设备，设备可以正常使用，故不存在功能性贬值和经济性贬值。考虑了上述因素后，评估值的计算公式简化为：

评估值=设备重置成本×成新率

（2）主要参数

①重置成本的确定：

机器设备及电子设备采用现行市场购置价加上运杂费、安装调试费等其他费

率作为其重置成本。对于设备的运杂费、安装调试费等，我们参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以购置价作为重置成本。因产权持有单位非增值税一般纳税人，本次重置成本中包含增值税。

运输车辆则按现行购置价格加车辆购置附加税及上牌费用作为重置成本。

②费率的确定：

对于设备的运杂费、安装调试费等，我们参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

③成新率的确定

对本次委估的机器设备及电子设备的成新率采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产评估常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

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

车辆的成新率采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

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

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

④评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}。$$

5、在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。主要为正在施工的分配网建设工程、网优网改工程和机房及网络设备安装工程。评估人员了解在建项目的具体内容、开工日期、实际完工程度和工程量，同时核查了与在建工程项目相关的发生成本明细项目及相关台账，立项资料。经核查在建工程款项正常支付，已支付的工程款项中没有不合理费用，本次按核实后的账面值作为在建工程的评估值。

6、无形资产—土地使用权

土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价法等。评估方法的选择应根据当地房地产市场发育状况，结合该项目的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

对采用房地分估的，土地使用权采用市场法进行评估。市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估的土地使用权进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估的土地使用权价值的方法。

其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中： P_D —委估土地使用权价值；

P_B —比较实例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B —交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C —区域因素修正系数，为委估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D —个别因素修正系数，为委估宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E —年期修正系数，为委估宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

7、长期待摊费用

长期待摊费用主要包括机顶盒费用和房屋的装修费用。

考虑到机顶盒属于分配网的终端设备，本次并入分配网进行评估。

房屋装修费用按核实后的账面价值作为评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为被评估单位预付给外单位的购房款。评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。

9、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

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。

1、收益模型的选取

本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中： E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业整体价值；

D ：评估对象的付息债务价值。

企业整体价值（ B ）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中： P ：经营性资产价值； $P = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+WACC)^i}$

式中： FCF_i ：第 i 年的企业自由现金流量；

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用

— 资本性支出 — 净营运资金变动

$WACC$ ：加权平均资本成本；

n ：收益期数。

$\sum C_i$ ：评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中： C_1 ：溢余资产，预测未来经营期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C_2 ：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C_3 ：非经营性负债，以负值计算。

2、收益期和预测期的确定

预测期：经过对被评估企业的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供

需情况、竞争环境及未来分析，预计被评估单位于 5 年后达到稳定经营状态，故预测期选择为 2017 年 7 月至 2022 年 7 月。

收益期：根据被评估企业的经营特点及未来发展前景，且考虑到本次经济行为实现后被评估企业市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

3、收益预测过程

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据收益口径与折现率匹配的原则，则适用的折现率选用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

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

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t ：被评估企业所得税率；

E ：权益市场价值；

D ：付息债务价值。

其中， K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β : 权益的系统风险系数;

MRP : 市场风险溢价;

Q : 企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCF_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n 为企业终值， FCF_{n+1} 按预测末年自由现金流量调整确定。

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

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。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要包括：应收利息和应付股利等。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产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，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。未办证房屋不影响企业的持续使

用。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、假设公司的广播电视节目传送业务经营许可等业务资质到期后可以顺利续期。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债；被评估单位提供的收益法预测数据中营业收入、营业成本、费用等均结合企业实际情况并考虑了行业发展情况做出的合理预计。

10、假设被评估单位未来收费标准不发生变化。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对江苏有线网络发展有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江苏有线网络发展有限责任公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的资产总额账面值 1,485,320.38 万元，评估值 1,564,038.75 万元，评估增值 78,718.37 万元，增值率 5.30%；负债总额账面值 380,744.02 万元，评估值 380,784.44 万元，评估增值 40.42 万元，增值率 0.01%；净资产账面值 1,104,576.35 万元，评估值 1,183,254.30 万元，评估增值 78,677.95 万元，增值率 7.12%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2017年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	501,797.36	501,229.42	-567.93	-0.11
非流动资产	2	983,523.02	1,062,809.32	79,286.30	8.06
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	790,275.06	978,570.34	188,295.28	23.83
在建工程	9	60,747.68	58,509.67	-2,238.01	-3.68
工程物资	10				
固定资产清理	11				

生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	804.66	649.98	-154.68	-19.22
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	109,808.15	3,191.87	-106,616.29	-97.09
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	21,887.46	21,887.46	0.00	0.00
资产总计	20	1,485,320.38	1,564,038.75	78,718.37	5.30
流动负债	21	379,512.73	379,553.15	40.42	0.01
非流动负债	22	1,231.30	1,231.30	-0.00	-0.00
负债合计	23	380,744.02	380,784.44	40.42	0.01
净资产	24	1,104,576.35	1,183,254.30	78,677.95	7.12

2、收益法评估结果

经采用收益法，江苏有线网络发展有限责任公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的净资产账面值 1,104,576.35 万元，评估后的股东全部权益价值为 972,900.60 万元，评估增值-131,675.75 万元，增值率-11.92%。

3、评估结论的选取

江苏有线网络发展有限责任公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结论为 972,900.60 万元，资产基础法评估结论为 1,183,254.30 万元，收益法的评估结论比资产基础法的评估结论低 210,353.70 万元，差异率-17.78%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

(1) 根据有关政策，该公司目前享受免征企业所得税和基本收视费收入所属之增值税，本次收益法基于谨慎考虑，从免税期结束后按正常税费进行预测，因此收益法评估结果偏低。

(2) 本次资产基础法中分配网资产价值是按广电网络覆盖用户数量进行计算的，反映了广电网络的现有布网水平和潜在客户资源的价值，而收益法只计算收费用户产生的实际收益。因为收费用户数量远小于覆盖用户数量，因此收益法评估结果偏低。

考虑到本次被评估企业为有线电视传输公司，其收入来源主要包括有线电视基本收视费、城建配套费收入等。其中收视费标准是由物价部门核定，未来是否

存在变更的可能性无法预计；城建配套费收入则会随着房地产开发规模的变化而变化，未来的发展趋势较难预计，因此收益法的结果受到部分限制。而资产基础法的评估结果反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论采用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏有线网络发展有限责任公司的股东全部权益在2017年6月30日的市场价值为1,183,254.30万元，大写人民币壹佰壹拾捌亿叁仟贰佰伍拾肆万叁仟元整。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2017年6月30日至2018年6月29日。

上述评估结论中，我们没有考虑评估范围、价值类型、资产数量、资产用途等发生变化等对评估结果的影响，也没有考虑特殊的交易或对价对评估结论的影响。评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任：无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

（1）截止评估基准日时，发展公司下属分公司中不动产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形如下表：

序号	分公司	建筑物名称或土地位置	建筑面积	土地面积	瑕疵事项
1	仪征分公司	老局综合楼(工农南路 39 号)	595.84	99.31	房屋土地未过户
2	睢宁分公司	睢宁县睢城镇东升街北侧	1,805.91	3,556.27	房屋土地未过户
3	睢宁分公司	睢宁县睢城镇中山北路 5 号	3,870.91	721.82	房屋土地未过户
4	睢宁分公司	睢宁县经济开发区 104 国道 128 号泰和丽景 4 号楼 1-101	141.68	80.55	房屋土地未过户
5	睢宁分公司	睢宁县中央大街南侧、文学北路西侧（1-102）	1,455.86	1,184.71	房屋土地未过户
6	新沂分公司	草桥分中心房屋	990.81	1047	房屋土地未过户

7	新沂分公司	草桥分中心房屋	128.08		房屋土地未过户
8	新沂分公司	阿湖分中心房屋	346.7	1453.93	房屋土地未过户
9	新沂分公司	阿湖分中心房屋	26.1		房屋土地未过户
10	新沂分公司	港头分中心房屋	907.39	1031.82	房屋土地未过户
11	新沂分公司	港头分中心房屋	206.83		房屋土地未过户
12	新沂分公司	瓦窑分中心房屋	427.7	900	房屋土地未过户
13	新沂分公司	马陵山分中心房屋	336.15	340	房屋土地未过户
14	新沂分公司	时集分中心房屋	349.74	213	房屋土地未过户
15	新沂分公司	时集分中心房屋	36.45		房屋土地未过户
16	新沂分公司	棋盘分中心房屋	112.48	787	房屋土地未过户
17	新沂分公司	棋盘分中心房屋	83.45		房屋土地未过户
18	新沂分公司	棋盘分中心房屋	185.95		房屋土地未过户
19	新沂分公司	邵店分中心房屋	490.09	1633	房屋土地未过户
20	新沂分公司	邵店分中心房屋	191.63		房屋土地未过户
21	新沂分公司	邵店分中心房屋	16.1		房屋土地未过户
22	新沂分公司	高流分中心房屋	21.78	473	房屋土地未过户
23	新沂分公司	高流分中心房屋	234.24		房屋土地未过户
24	滨海分公司	滨海县港城路北端东侧广电网络信息技术大楼	10,329.26	未分割	房屋土地未过户
25	阜宁分公司	广电大楼	11,995.72	未分割	房屋土地未过户
26	江阴分公司	周庄镇长寿路办公房 1	105.01	15	房屋土地未过户
27	江阴分公司	周庄镇长寿路办公房 2	111.03	15.9	房屋土地未过户
28	宜兴分公司	张渚镇广播电视台	1,184.80	308.00	房屋土地未过户
29	金湖分公司	闵桥站商品房	416.1	893.33	购买取得,正在办证
30	盱眙分公司	帝锦国际 1 幢 107 室	139.48	未分割	房屋土地未过户
31	盱眙分公司	东方世纪城 5 号楼 10012 室	142.85	未分割	房屋土地未过户
32	吴江分公司	平望中心机房及业务服务大厅	233	未分割	外购,房屋未办证,土地未分割
33	江都分公司	城东新建站房工程	426.48	/	自建,未办理房屋、土地证
34	新沂分公司	城南分中心前端机房	23.24	/	有房产证,未办理土地证
35	新沂分公司	新区分前端机房	31.11	/	有房产证,未办理土地证
36	新沂分公司	道北分中心前端机房	174.46	/	外购,房屋土地待办证
37	阜宁分公司	东鑫花园 6 装 M06 门市	54.99	/	外购,房屋土地待办证
38	阜宁分公司	光明小区北 2 楼(由北向南 6、7 两间)	286	/	外购,无证
39	射阳分公司	奥体新城储藏室两间	20	/	外购,无证
40	靖江分公司	靖江市靖城镇六圩村	5169	3661	已办规划许可证,土地未办证
	合计		43,804.40	18,414.64	

(2) 对于未提供工程规划许可证及未取得所占土地的土地使用权证的房产，评估不含土地价值，只按照房屋的建造成本进行评估。

(3) 截止评估基准日时，发展公司下属分公司中尚有 133 辆汽车尚未办理过户手续。

(二) 评估程序受到限制的情形；

无。

(三) 评估资料不完整的情形；

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

发展公司不存在尚未了结的金额在 100 万元以上的诉讼及仲裁事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

1、经 2017 年 9 月股东会决议，盱眙电视台将其持有发展公司 9,442 万元出资额无偿划转至盱眙国联资产。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(八) 其他事项

本次资产基础法评估时，对于光缆、电杆、分配网及隐蔽于地下的地理管线等类资产，因分布广且较为分散，受资产自身特殊性的限制，本次采用了现场勘查、地图核对、竣工图纸核实、核实工程结算和验收资料、仪器检测等多种方式相结合进行了核实。

按照 2017 年 4 月 28 日财政部、税务总局联合下发的《关于继续执行有线电视收视费增值税政策的通知》（财税[2017] 35 号）文件规定，2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，对广播电视运营服务企业收取的有线数字电视基本收视维护费和农村有线电视基本收视费，免征增值税。根据 2014 年 11 月 27 日财政

部、国家税务总局和中宣部联合发布的《关于继续实施文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业若干税收政策的通知》（财税[2014]84号）的文件规定，经营性文化事业单位转制为企业后，免征企业所得税、自用房产免征房产税，执行期限为2014年1月1日至2018年12月31日。本次收益法中优惠期后按正常税率进行测算，未考虑到期后优惠税率可能延续对评估结论的影响。

除上述事项外，无其他特别事项和重大期后事项。本资产评估机构及资产评估师特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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师不承担责任。

3、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2017年11月21日。

（以下无正文）

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2017年11月21日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司



Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

http://jshuaxin.net