

本评估报告共二册

本册为第二册

中信数字媒体网络有限公司拟股权转让
所涉及的河南有线电视网络集团有限公司
股东全部权益价值资产评估说明

中天华资评报字[2015]第1571号

北京中天华资产评估有限责任公司
2015年12月12日

评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产清查核实情况说明.....	38
第四部分 资产基础法评估说明.....	40
一、流动资产评估说明.....	40
二、可供出售金融资产评估说明.....	42
三、长期股权投资评估说明.....	42
四、机器设备评估说明.....	44
五、投资性房地产评估说明.....	51
六、房屋建筑物的评估.....	54
七、在建工程评估说明.....	79
八、无形资产—土地使用权的评估.....	80
九、无形资产—其他无形资产评估说明.....	91
十、商誉.....	92
十一、长期待摊费用的评估.....	92
十二、负债评估说明.....	92
第五部分 收益法评估说明.....	96
一、评估对象.....	96
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....	96
三、收益预测的假设条件.....	96
四、企业经营、资产、财务分析.....	97
五、评估计算及分析过程.....	104
六、评估值测算过程与结果.....	118
七、溢余性或非经营性资产价值估算.....	118
八、评估结果.....	119
第六部分 评估结论及分析.....	120

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司

2015年12月12日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

(一) 委托方简介

1. 名称：中信数字媒体网络有限公司（以下简称：中信数字）
2. 企业性质：有限责任公司（法人独资）
3. 住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
4. 法定代表人：罗宁
5. 经营范围：投资有线电视产业、数字电视网络产业、数字通信产业、互联网及电视传媒信息服务产业（具体项目另行申报）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；投资管理（不得从事依托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；创业投资；股权投资。（以上根据国家规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）。提供有线电视、数字电视网络服务。

(二) 被评估单位简介

1. 名称：河南有线电视网络集团有限公司（以下简称：河南有线）
2. 住所：郑州市金水区未来路104号广电大厦
3. 法定代表人：李保祥
4. 注册资本：玖亿伍仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 经营范围：河南省、市、县广播电视网络规划建设、经营管理、维护运营；数字电视、分媒电视及数据业务开发和相关产品销售；网源出租；广播电视节目制作、发行，广告制作及发布业务（国家限制内容除外）；信息咨询服务。
7. 历史沿革

(1) 2001年8月，河南有限前身河南广播电视网络投资有限公司设立

河南广播电视网络投资有限公司成立于2001年8月6日，系经河南省人民政府豫政文〔2001〕347号《关于设立河南省广播电视网络投资有限公司的批复》批准，由河南省广播电影电视局、北京北大青鸟有限责任公司共同出资设立的有限责任公司，设立时注册资本26,800万元，其中河南省广播电影电视局以现金出资13,668万元，占注册资本的51%，北京北大青鸟有限责任公司以现金出资13,132万元，占注册资本的49%。

2001年8月2日，河南兴业会计师事务所有限公司出具兴业验字〔2001〕第18号《验资报告》，验证截至2001年7月19日，公司注册资本为26,800万元。2001年8月6日取得河南省工商行政管理局颁发的4100001005658号《企业法人营业执照》。

设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	13,668	51
2	北京北大青鸟有限责任公司	13,132	49
合计		26,800	100

(2) 2005年4月，变更公司名称及第一次股权转让

2005年4月20日，经河南广播电视网络投资有限公司股东会审议通过，公司更名为河南有线电视网络集团有限公司。2005年5月25日，河南省工商行政管理局以（豫工商）名称变核字（2005）第000037号《企业名称变更核准通知书》核准公司名称为河南有线电视网络集团有限公司。

2005年4月20日，经河南广播电视网络投资有限公司股东会审议通过，同意北京北大青鸟有限责任公司将其持有的河南广播电视网络投资有限公司48%股权转让给河南省广播电影电视局，同意河南省广播电影电视局将其持有的河南广播电视网络投资有限公司10%股权转让给河南省广播电影电视局财务管理中心。2005年4月26日，交易各方就此签订了《出资转让协议》。

2005年5月26日，公司在河南省工商行政管理局办理了工商变更登记，此次股权转让完成后，河南有线股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	23,852	89
2	河南省广播电影电视局财务管理中心	2,680	10
3	北京北大青鸟有限责任公司	268	1
合计		26,800	100

(3) 2005年10月，第二次股权转让

2005年10月18日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意北京北大青鸟有限责任公司将其持有的河南有线电视网络集团有限公司1%股权转让给河南省广播电影电视局。

2005年10月18日，河南有线在河南省工商行政管理局办理了工商变更登记，此次股权转让完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	24,120	90
2	河南省广播电影电视局财务管理中心	2,680	10
合计		26,800	100

(4) 2006年6月，第一次增资及第三次股权转让

2006年6月20日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意河南省广播电影电视局财务管理中心将其持有的河南有线电视网络集团有限公司全部股权转让给河南省广播电影电视局，同意公司注册资本由26,800万元增加至50,000万元，新增注

册资本由河南永媒投资有限公司以现金方式全额认缴。

2006年6月27日，河南现代会计师事务所有限公司出具豫现代验字（2006）第132号《验资报告》，验证截至2006年6月27日，公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本23,200万元，增资后公司注册资本为50,000万元。

2006年7月1日在河南省工商行政管理局办理了工商变更登记，本次增资及股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	26,800	53.6
2	河南永媒投资有限公司	23,200	46.4
合计		50,000	100

（5）2006年6月，第四次股权转让

2006年6月27日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意河南永媒投资有限公司将其持有的河南有线电视网络集团有限公司31.4%股权转让给河南省广播电影电视局。同日，交易双方就此签订《股权转让协议》。

2006年6月28日在河南省工商行政管理局办理了工商变更登记，此次股权转让完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	42,500	85
2	河南永媒投资有限公司	7,500	15
合计		50,000	100

（6）2006年8月，第五次股权转让

2006年8月20日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意河南省广播电影电视局将其持有的河南有线电视网络集团有限公司34%股权转让给中信网络有限公司。2006年8月30日，交易双方就此签订《股权转让协议》。

此次股权转让完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	25,500	51
2	中信网络有限公司	17,000	34
3	河南永媒投资有限公司	7,500	15
合计		50,000	100

（7）2006年9月，第六次股权转让

2006年9月3日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意河南永媒投资有限公司将其持有的河南有线电视网络集团有限公司15%股权转让给河南省广播电影电视局。2006年9月10日，交易双方就此签订《股权转让协议》。

此次股权转让完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	33,000	66
2	中信网络有限公司	17,000	34
合计		50,000	100

(8) 2006年9月，第七次股权转让

2006年9月20日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意河南省广播电影电视局将其持有的河南有线电视网络集团有限公司15%股权转让给中信网络有限公司。2006年9月20日，交易双方就此签订《股权转让协议》。

2006年9月20日，在河南省工商行政管理局办理了工商变更登记，此次股权转让完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	25,500	51
2	中信网络有限公司	24,500	49
合计		50,000	100

(9) 2011年11月，第二次增资

2011年11月18日，经河南有线电视网络集团有限公司股东会审议通过，同意公司注册资本由50,000万元增加至95,000万元，新增注册资本由原股东以现金方式按原出资比例认缴。

2011年12月13日，河南明健会计师事务所有限公司出具豫明健验字〔2011〕第006号《验资报告》，验证截至2011年12月12日，公司已收到原股东以现金缴纳的新增注册资本45,000万元，增资后公司注册资本为95,000万元。公司已就上述增资事宜办理了工商变更登记手续，并于2011年取得河南省工商行政管理局换发的号《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	河南省广播电影电视局	48,450	51
2	中信网络有限公司	46,550	49
合计		95,000	100

2014年，河南省广播电影电视局名称变更为河南省新闻出版广电局。

2015年，中信网络有限公司分立，中信网络有限公司持有的股权转为其分立后新设的中信数字媒体网络有限公司持有。

2015年9月，根据河南省人民政府“豫政文[2015]113号”文件，同意河南有线电视网络集团有限公司48450万元国有股权（占股权51%）无偿划转给河南电视新媒体集团有

限公司，并办理国有股权变更手续。河南有线股权无偿划转后，控股股东由河南省广电局变更为河南电视新媒体集团有限公司，河南电视新媒体集团有限公司持有河南有线51%的股权。

8. 主要对外投资情况

子公司名称	注册地	持股比例	注册资本	投资成本	主要经营范围
河南广电移动数字电视有限公司	郑州	100%	3,000万元	16377470.42	移动电视网络的开发和运营管理；传递、运营及管理；移动电视广告的制作、发布、传递、运营及管理；数字电视技术的研究、开发及其产品的销售；提供广播电视节目及多媒体信息的传输；广播电视远程信息传递、咨询服务；宽带数据业务经营；租赁、销售广播电视设备。
周口国安广播电视网络传输有限公司	周口	51%	3,600万元	18912600.00	有线电视网络规划建设、管理、运营、维护；广播电视基本业务扩其扩展、增值业务；网络相关设备、器材、软件开发、生产和销售；广告制作、发布。
南阳无线数字传输有限责任公司	南阳	70%	500万元	15500000.00	地面数字广播电视节目传输、卫星直播广播电视节目传输、综合信息业务传输、广播电视信号接受器材经营、技术服务
河南广播电视网络股份有限公司	郑州	8.08%	120,000万元	97000000.00	全省县级有线广播电视网络的建设、经营管理、运营维护；有线数字电视及数据业务开发和相关产品销售；广告制作及发布（国家限制内容除外）；信息咨询服务。
河南网视传媒有限公司	郑州	51%	600万元	3060000.00	利用有线电视网络、互联网等传输方式，以电视机、PC机等为终端，为网络用户及运营商提供数据、视音频信息服务。包括：信息采集、编辑、策划、销售、运营；广告信息发布等。
河南广电天裕物业管理服务有限公司	郑州	17%	100万	170000.00	物业管理。

9. 公司整合过程

根据河南省委、省政府《关于印发〈河南省有线广播电视整合方案〉的通知》（豫办

2005[17]号)文件精神,河南有线完成了十八家地市广电网络的整合工作,用户基数的增长为公司带来了稳定的收入来源。

河南有线整合过程简要情况如下表所示:

序号	整合后主体	整合后主体设立时间	交易对方	交易方式
1	信阳分公司	2005.07.25	信阳电视台、信阳市广播电视局	现金方式收购资产
2	鹤壁分公司	2005.07.25	鹤壁市广播电视局、鹤壁市广播电视网络有限公司	现金方式吸收合并鹤壁市广播电视网络有限公司
3	许昌分公司	2005.07.25	许昌广播电视网络传输中心、许昌市广播电视局	现金方式收购资产
4	漯河分公司	2005.09.07	漯河市广播电视局、漯河广播电视信息网络有限公司	现金方式收购资产
5	平顶山分公司	2005.09.07	平顶山广播电视局、平顶山市广播电视信息网络有限公司	现金方式收购资产
6	濮阳分公司	2005.11.14	濮阳市广播电视局、濮阳市广播电视信息网络中心	现金方式收购资产
7	济源分公司	2005.11.14	济源市广播电视局、济源市有线电视台	现金方式收购资产
8	三门峡分公司	2005.11.14	三门峡市广播电视局、三门峡市广播电视网络有限公司	现金方式收购资产
9	郑州分公司	2006.06.16	郑州电视台	现金方式吸收合并郑州广电信息网络有限公司
10	开封分公司	2006.07.18	开封市广播电视局	现金方式吸收合并开封市广播电视网络有限责任公司
11	焦作分公司	2007.03.26	焦作市广播电视局、焦作市广播电视信息网络公司	现金方式收购资产
12	商丘分公司	2007.03.26	商丘市广播电视局、商丘市广播电视网络有限公司	现金方式收购资产
13	驻马店分公司	2007.03.26	驻马店市广播电视局、驻马店市广播电视信息网络有限公司	现金方式收购资产
14	新乡分公司	2007.07.13	新乡市广播电视局、新乡电视台	现金方式吸收合并新乡市广播电视网络有限公司
15	安阳分公司	2007.08.28	安阳市广播电视局、安阳市有线台	现金方式收购资产
16	南阳分公司	2007.11.29	南阳市广播电视局、南阳广播电视网络有限公司	现金方式收购资产
17	洛阳分公司	2009.12.01	洛阳电视台	吸收合并洛阳广电信息网络有限责任公司

序号	整合后主体	整合后主体设立时间	交易对方	交易方式
18	周口国安广播电视网络传输有限公司	2001.1.9	周口市广播电视局和河南省周口有线电视台	现金方式收购股权

10. 财务状况

河南有线近三年一期经审计的主要资产经营数据（合并口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年度	2013年度	2012年度
资产总额	547,118.54	544,613.64	677,321.28	536,621.86
负债总额	396,727.02	394,753.24	436,744.63	358,242.93
净资产	150,391.52	149,860.40	240,576.65	178,378.93
主营业务收入	86,418.50	104,949.12	114,238.22	79,606.21
利润总额	16,271.47	8,509.02	5,329.12	2,913.27
净利润	16,153.93	8,472.98	5,287.75	2,883.75

河南有线（母公司）近三年一期经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年度	2013年度	2012年度
资产总额	545,544.99	543,817.17	574,214.10	503,972.34
负债总额	394,265.96	390,708.38	412,680.33	349,383.23
净资产	151,279.03	153,108.79	161,533.77	154,589.11
主营业务收入	84,027.40	102,566.29	90,420.91	72,476.44
利润总额	16,233.29	9,588.11	5,933.25	3,460.19
净利润	16,233.29	9,587.75	5,932.71	3,460.19

以上财务数据来河南有线提供的财务报表，其中：

2012年度、2013年度、2014年度及评估基准日会计报表已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永审字（2013）第17145号”、“京永审字（2013）第17146号”、“京永审字（2014）第Y17080号”、“京永审字（2014）第Y17081号”、“京永审字（2015）第17127号”“京永审字（2015）第17128号”、“京永专字（2015）第39144号”标准无保留意见审计报告。

10. 主要会计政策

河南有线执行国家颁布的《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

（1）主要税种及税率

税种	税率	计税基础
增值税	3%—17%	应税销售额计缴
营业税	3%、5%	应税营业收入
城市建设维护税	7%	实际缴纳的增值税额、营业税额
教育费附加	3%	实际缴纳的增值税额、营业税额
地方教育费附加	2%	实际缴纳的增值税额、营业税额
文化事业建设经费	3%	应税收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
房产税	从价按1.2%，从租按12%	房产的计税余值（租金）

（2）税项及税收优惠

①企业所得税

河南有线各分公司所得税由总公司汇总缴纳，总公司所得税税率25%，根据财税{2014}84号规定，河南有线2014年1月1日至2018年12月31日免征企业所得税。

②营业税

河南有线用户初装收费适用营业税，税率3%；管道线路租赁收入适用营业税，税率5%。

③增值税

河南有线网络维护、数据业务及广告费收入适用增值税，税率6%；机顶盒及器材销售收入适用增值税，税率17%，根据财税{2014}85号文规定，河南有线2014年1月1日至2016年12月31日期，有线数字电视基本收视维护费免征增值税。

（3）城建税及教育费附加

河南有线城建税、教育费附加均以应纳增值税、营业税额为计税依据，适用税率分别为7%、3%。

（4）房产税

河南有线以房产原值的70%为计税依据，适用税率为1.2%；以租赁收入为计税依据的，适用税率12%，按财税{2014}84号规定，河南有线自用房地产自2014年1月1日至2018年12月31日止免征房产税。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方中信数字拟转让其所持有的河南有线部分股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、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、关于经济行为的说明

根据委托方提供的中信数字媒体网络有限公司文件《关于转让河南有线电视网络集团有限公司24.5%股权的决定》（信数字【2015】6号），中信数字媒体网络有限公司拟转让其持有的河南有线电视网络集团有限公司24.5%股权，本次评估目的为该经济行为所涉及的河南有线电视网络集团有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）根据评估目的，本次评估对象为河南有线的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为河南有线于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为545,544.99万元、负债394,265.96万元、净资产151,279.03万元。

河南有线电视网络集团有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	67,890.92
非流动资产	477,654.07
其中：可供出售金融资产	367.00
长期股权投资	13,075.65
投资性房地产	2,607.22
固定资产	223,612.79
在建工程	63,727.69
无形资产	4,591.40
商誉	93,257.99
长期待摊费用	76,414.33
资产总计	545,544.99
流动负债	236,727.90
非流动负债	157,538.06
负债总计	394,265.96
净 资 产	151,279.03

1. 本次评估范围中的主要固定资产为房屋建筑物、车辆、电子设备及其他设备。其中：

被评估单位房屋建筑物主要为集团公司及各分公司办公楼、机房及有线网络线路

等。至评估基准日，均在正常使用。

机器设备主要包括机房前端设备、网络设备、仪器工具、车辆及办公用设备，办公设备主要为电脑、空调、打印机、复印机等。车辆主要为工程用车、轿车等。资产维护保养较好，大部分能正常使用。

（三）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。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第39144号”标准无保留意见审计报告。

四、关于评估基准日的说明

经与评估机构协商，本次评估的基准日为2015年9月30日。选取本评估基准日的主要原因是与预计评估目的的实现日较为接近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）产权资料瑕疵事项

1. 质押事项

长期借款为以中国建设银行股份有限公司郑州金水支行为牵头行的银团贷款，贷款总额度为人民币 32 亿元，用于河南有线电视网络整合及项目升级改造，以河南有线应收账款为质押，贷款期限从 2008 年 6 月 27 日至 2020 年 12 月 20 日止，该项贷款利率为对应期限贷款基准利率下浮 10%。

2. 房产、土地瑕疵事项详见下表：

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
1	郑州分公司	郑国用(1998)第0458号	河南期望置业有限公司	东环道西, 纬五路北	2,735.40	办公, 住宅	出让	未来大道499#办公楼	郑房权证字第0901054437号	郑州广电信息网络有限公司	金水区未来路104号广电大厦	13,980.17	办公、成套住宅	综合办公、营业厅、总机房	土地证尚在期望置业有限公司名下	产权人尚未变更, 在郑州广电信息网络有限公司名下
2	郑州分公司	郑国用(2002)第0011号		高新技术开发区瑞达路西、木兰里南	9,134.36	办公	出让	高新区瑞达路办公楼	无		瑞达路62号河南有线办公楼	15,200.00	商业服务	综合办公、营业厅、总机房、出租	有郑州质监局之间的西开大楼转让协议书。目前质监局要求解除合同, 与公司产生法律纠纷。现一审已结束, 公司胜诉。对方再次上诉	有郑州质监局之间的西开大楼转让协议书。目前质监局要求解除合同, 与公司产生法律纠纷。现一审已结束, 公司胜诉。对方再次上诉
3	郑州分公司	郑国用(1996)第1321号		高新技术开发区瑞达路西、木兰里南	1,760.00	住宅	出让	高新区瑞达路办公楼附属房	无		瑞达路62号	530.00	配电房、食堂			
4	安阳分公司	无						一中分前端机房	无	安阳有线电视台	关园路北段中行家属楼西单元三楼西户	104.00	住宅	分前端机房	属中行职工房(集体房改房), 需由单位统一办理房改, 补交土地出让金后才能办理土地手续	属于集体房改房, 必须由单位统一办理房改后才能办理房屋产权手续
5	安阳分公司	无						蓝湾假日分前端机房	安阳市房权证开发区字第000XX377号	安阳有线电视台	海河大道西段蓝湾假日第6幢15号车库	31.22	住宅	分前端机房	无土地证	房产权证在安阳有线台名下
6	安阳分公司	无						铁西分前端机房	无	河南有线安阳分公司	龙安区商都路段路东第4幢一单元204号	98.61	住宅	分前端机房	无土地证	无房产证
7	商丘分公司	暂缺	商丘市电视台文体科教频道	凯旋路西侧		办公	划拨	凯旋南路南办公大楼	无		凯旋路南侧办公楼	1,419.09	中心机房、监控机房		土地证未过户土地证名称是商丘市电视台文体科教频道, 属划拨用地, 整块地共9000多平米, 未进行土地分割	无房产证。原先部队使用。中心机房、监控机房所在。2003年4月, 成立商丘市广电网络公司后, 办公楼产权归商丘市广电网络公司。

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
8	商丘分公司							新建路五层半	全民产字第009044号	商丘人民广播电台	梁园区新建南路	809.39	办公	办公及机房		房产证在商丘人民广播电台名下，需要办理过户。
9	商丘分公司	商国用(2002)字第244号	商丘市有线电视台	夹道街	3,210.85	机关团体	划拨	夹道街	全民产字第005352号	市广播局	胜利路中段	106.75	未注明	道北营业厅	属高铁建设项目范围之内，属拆迁项目	属高铁建设项目范围之内，属拆迁项目
10	商丘分公司							夹道街	商丘市房权证2013字第0111178号	商丘分公司	梁园区胜利路北凯旋路东河南有线办公区	59.50	办公	道北仓库		
11	商丘分公司							夹道街	全民产字第005351号	市广播局	胜利路中段	470.34	未注明	办公		
12	商丘分公司							夹道街	全民产字第005353号	市广播局	胜利路中段	41.40	未注明	办公		
13	商丘分公司							夹道街	商丘市房权证2013字第0111177号	商丘分公司	梁园区胜利路北凯旋路东河南有线办公区	74.20	办公	办公		
14	南阳分公司	无						长江路农行家属院分机房	宛区政房字第55492号	岳兰青	白河镇长江路	85.57	住宅	前端机房	土地规划手续不全，无法办理过户手续	房产证尚在岳兰青名下，且买卖合同签订主体为袁延明和岳兰青
15	南阳分公司	无						卧龙岗机房	无		万家园豪布斯卡区间路5号楼215室	100.55		前端机房	尚未办理	尚未办理
16	漯河分公司	无						房产资源(二层小楼)	无	漯河市广播电视局	漯河市文化路	120.00		机房、仓库	未办过户手续	无房屋产权证
17	漯河分公司	无						房产资源(有线机房会议室三层)	无	沙北广电中心	漯河市海河路	580.00		仓库	未办过户手续	无房屋产权证

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
18	信阳分公司	无						民权路办公楼、车库	无		浉河区民权路220号后附属办公楼	522.60		办公、仓库、门卫、车库	无土地所有权证	无房屋产权证
19	许昌分公司	许市国用(2007)字第008000005号	许昌有线电视台	建安大道东侧	2,341.30		划拨	建安大道中段办公楼等	无		建安大道中段	5,576.00	办公	闲置+前端机房	土地使用权证属于划拨用地且在许昌有线电视台名下	无房屋产权证，有计划拆迁
20	许昌分公司	许市国用(2007)字第008000006号	许昌有线电视台	建安大道东侧	3,827.50		划拨	建安大道中段家属楼	许房改字第20829号等	沈娟等	建安大道中段	3,390.00	住宅	仓库		
21	开封分公司	汴房地权证字第229819号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室	402.30		划拨	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室(中山路台址)	汴房地权证字第229819号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室	2,413.80	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下。
22	开封分公司	1999字第078号	开封有线电视台	郊区西郊乡马市街四队	42.50	住宅	集体土地	郊区西郊乡马市街四队(西郊光节点机房)	字第002242号	开封市广播电视网络有限责任公司	郊区西郊乡马市街四队	266.91	办公	办公	土地为集体用地，房屋性质为小产权房，是没有国家发放的土地使用证的	房屋为小产权房。
23	开封分公司	汴房地权证字第229820号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层	64.63		划拨	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层(南郊光节点机房)	汴房地权证字第229820号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层	387.76	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下
24	开封分公司	汴房地权证字第229821号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市顺河区铁塔一街商住楼1.2层1单元1.2号	36.12	商业服务	划拨	开封市顺河区铁塔一街商住楼1.2层1单元1.2号(东郊光节点机房)	汴房地权证字第229821号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市顺河区铁塔一街商住楼1.2层1单元1.2号	216.69	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
25	开封分公司	汴房地权证字第231121号	开封市广播电视网络有限责任公司	西坡街平安住宅楼营业房1层2号	42.39	商业服务	出让	西坡街平安住宅楼营业房1层2号(西坡街汇聚点机房)	汴房地权证字第231121号	开封市广播电视网络有限责任公司	西坡街平安住宅楼营业房1层2号	42.39	办公	办公	产权尚未变更至集团公司名下	产权尚未变更至集团公司名下
26	开封分公司	汴房地权证字第232636号	开封市广播电视网络有限责任公司	龙亭区华苑小区6号楼1层9号	8.04	城镇混合住宅	出让	龙亭区华苑小区6号楼1层9号(县街机房)	汴房地权证字第232636号	开封市广播电视网络有限责任公司	龙亭区华苑小区6号楼1层9号	40.20	办公	办公	产权尚未变更至集团公司名下	产权尚未变更至集团公司名下
27	鹤壁分公司	无						房屋	12259	鹤壁市华荣视听实业公司	鹤壁贸易区19#楼	352.00	商铺	不详	没有土地证	房产证所有权在华荣视听实业公司
28	鹤壁分公司	无						电视电话会议室1楼	无	鹤壁市广播电视局	淇滨区黄河路81鹤壁市广播电视局一楼	184.01	办公	机房	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋,无法办理土地证	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋,所以无法办理房产证
29	鹤壁分公司	无						电视电话会议室5楼	无	鹤壁市广播电视局	淇滨区黄河路81鹤壁市广播电视局5楼	320.76	办公	机房	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋,所以无法办理土地证	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋,无法办理房产证
30	鹤壁分公司	无						文化巷门面房	无		淇滨区大赉巷本段广电局商住楼门面房	140.14	商铺		没有土地证	根据购房协议,应由广电局负责为公司办理房屋所有权证。但目前一直未办理。
31	鹤壁分公司	无						中山站房屋	无		中山站中山街道办事处综合楼一层北数第二间门面	120.00	商铺	营业厅和机房	该房产对应土地为矿务局所有。	根据购房协议,应由鹤山区中山路街道办事处为公司办理相关房屋所有权证。
32	鹤壁分公司	无						山城区机房	无		山城区春雷路中段原广电局五楼	200.00	办公	机房	属历史遗留问题	属于原广电局大楼,现由公司作为机房使用。

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
33	鹤壁分公司	无						鹤壁集商住楼	无		鹤壁集兴鹤大街与新华街交叉口南东侧商住楼房	115.20	商铺	营业厅和机房	土地性质为农村集体用地	未办理房产证
34	新乡分公司	无						砖混结构-中心楼7层	无		平原路439号	631.55		机房	无土地证	无房产证。新乡广播电视台大楼，房产证无法分割
35	新乡分公司	无						砖混结构-西干道维修部用房	无		西干道营业房93-1号楼东1间1层西1户	125.34		铁西营业厅	无土地证	无房产证。
36	新乡分公司	无					砖混结构-西干道维修部用房	无		西干道营业房93-1号楼南6单元2楼南户	70.00		维修			
37	新乡分公司	新国用(2002)字第010160号		新乡广播电视网络有限公司			出让	砖混结构-解放路南段机房分站	新房权证新乡市字第201300431号	河南有线新乡分公司	解放路401号1号楼东1单元1层东户	99.49	居住用房	机房	土地证未过户	
38	济源分公司	无						坡头电视站办公楼	无		坡头站			营业厅及机房	无土地证。济源分公司坡头镇留庄村留庄商住楼北，面积170.61平方米，土地性质集体所有，济源分公司一次性交纳6150元取得该土地30年使用权，土地使用权终止日期2034年12月25日	无房产证，该房屋是济源分公司在取得土地使用权后（集体用地）自建。
39	洛阳分公司	无						陕北二路营业厅	无	洛阳广电网信息网络有限责任公司	涧西区陕北二路东方家园A楼1-201及底层门面房和加盖的平房	280.28		营业厅、机房	无土地证	无房产证。

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积(m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题
40	洛阳分公司	无						关林饮食城	无		关林饮食城	397.78		餐饮	无土地证	无房产证。3楼的3套房产。
41	洛阳分公司	无						中州中路房	洛市房权证(1999)X236820	洛阳市广播电视局	中州中路185号	557.33	办公	办公	无土地证	房产证未过户
	合计				23,605.39							50,261.02				

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 河南有线自成立以来陆续收购了郑州、鹤壁等 17 地市的有线电视网络，并成立了 17 家分公司。收购过程中可能形成没有在账面核算亦没有纳入评估范围的或有负债，涉及金额无法确认。

2. 广东新力宽频网络公司诉河南有线股权转让纠纷案，涉案金额 1,117.73 万元。

河南省中原有线电视网络有限责任公司（以下简称“中原网络公司”）与广东新力宽频网络公司（以下简称“新力公司”）于 2002 年 7 月成立了新中原公司，注册资金 300 万元，中原网络公司占 51%的股权，新力公司占 49%的股权，2006 年中原网络公司部分资产划转到河南有线。2007 年 5 月 11 日，河南有线股东河南省广播电影电视局（现名河南省新闻出版广电局，以下简称“省广电局”）下发了《省广电局关于规范对外投资工作的通知》，明确要求对市场前景不好的对外投资项目予以清退，河南有线即向新力公司提出收购其持有新中原公司股权的请求。2008 年 10 月 10 日，中原网络公司、新力公司委托河南亚太资产评估有限公司对股权做评估，经评估新力公司投入新中原公司的设备估算出其价值为 485.51 万元。

2009 年 10 月 14 日，中原网络公司向河南有线提交了《关于解决中原网络公司股东广东新力宽频网络公司撤资的报告》，就关于回购新力公司股份价格构成和欠款问题作出决议：（1）新力公司投入的 147 万元现金全额退资，并将其投入的设备经评估后确认为 485.51 万元予以退还。（2）对新中原公司因按照河南有线的要求已经停止正常发展四年，考虑到新力公司长达四年没有任何收益，给其损失予以补偿，金额可参考资金成本 210 万元。（3）对于潜在收益无须评估也不予退资。以上三条形成回购价格总计 842.51 万元。（4）设备欠款 133.3 万元属于正常经营，按照应付款处理，在回购股份时一并处理。后经调查，新中原公司成立以来一直处于亏损状态，至 2009 年末，用户流失殆尽，公司累计亏损达 1,050.13 万元。鉴于该公司亏损越来越大的现实，为避免股东利益进一步受损，按照省广电局豫广〔2007〕69 号通知精神，河南有线欲收购新力公司持有的新中原公司 49%股权，双方经过多次磋商，并上报股东，但最终没有就股权转让价款达成一致意见。

2010 年 4 月 16 日，新力公司向河南省郑州市中级人民法院提起了诉讼，诉请法院：一、判令河南有线立即支付股权回购价款人民币 1,117.73 万元（包括：1. 原告现金投入 147 万元，设备投入 485.51 万元，共计 632.51 万元；2. 原告资金成本利息 210.46 万元；3. 现有用户价值 141.46 万元；4. 设备欠款 133.30 万元）；二、判令河南有线承担本案一切诉讼费用。

2010 年 9 月 30 日，法院裁决驳回了新力公司对河南有线的起诉。2013 年 2 月 28 日河南省高级人民法院向河南有线送达了的新力公司再审本案的再审申请书，请求对本案进行再审。请求事项：1. 依法撤销（2010）郑民四初字第 50 号《民事裁定书》，改判支持申请人的全部诉讼请求，后省高院裁定本案再审，2014 年 12 月郑州市中级人民法院裁定驳回广东新力诉讼请求。2014 年 12 月 24 日广东新力向河南省高院提起上

诉，现在案件尚待开庭。法官可能倾向于驳回广东新力上诉，预计对河南有线造成财务不利影响的可能性不大。

3. 郑州市质量技术监督局诉河南有线房屋买卖合同纠纷案

2006年10月25日，郑州市质量技术监督局（下称“质监局”）与郑州广电信息网络有限公司（下称“郑广电”）签署了《房屋转让协议书》，将15,650平方米的13层办公大楼和一块5亩左右的住宅用地使用权转让给了郑广电。因质监局手续不全加之其不配合办理等原因，该大楼至今未办房产证，更未办理过户手续，住宅用地也未办理国有土地使用权转让手续，郑广电亦保留480万元款项未支付。该大楼交付后，郑广电即投入了使用。2009年5月15日，河南有线收购郑广电股权后，将其资产重组，成立了郑州分公司，郑广电虽然营业执照被吊销，不再具有经营资格，但至今未被清算注销，法人资格仍然存在。

2014年2月12日，河南有线收到质监局向郑广电发出的《解除合同通知函》，声称上述房屋转让的总价过低，且没有履行国有资产处置的正常程序，致使无法完成房产和土地的过户手续，协议无法继续履行，协议目的无法实现。函告上述房屋转让合同自通知函到达之日起解除，要求郑广电返还房屋及土地。

2014年3月13日，郑州质监局向郑州市中级人民法院起诉郑广电，要求解除《房屋转让协议书》；要求郑广电返还房产及土地；赔偿其损失448万元。郑州中院开庭审理此案后，于2015年5月13日下达（2014）郑民四初字第144号民事判决，驳回了质监局的全部诉讼请求。

2015年6月1日，质监局对一审判决不服，向河南省高级人民法院提出上诉，请求撤销郑民四初字第144号民事判决，将案件发回重审或支持其一审诉讼请求。河南省高院于2015年10月16日开庭审理了本案，现正等待法院作出二审判决。法院可能倾向于驳回质监局上诉请求，预计对河南有线造成财务不利影响的可能性不大。

4. 周和土、吴爱芳诉郑州分公司租赁合同纠纷案，涉案金额：556,292.60元。

2008年6月4日，周和土、吴爱芳同郑州广电信息网络有限公司（以下简称“郑广电”），签订了《房屋租赁合同》，约定：郑广电将其拥有的郑州市瑞达路62号大楼第3、4、5、6层及第1、2层的部分物业共计4,600平方米租给周和土、吴爱芳使用，租赁用途为宾馆客房营业，租赁期限为20年。而后该出租房屋上先后开设了郑州二七区飞达快捷酒店和郑州高新开发区飞达商务酒店。

2014年12月3日，因上述大楼需进行高、低压设备整体更换，郑州分公司向飞达商务酒店发出自12月6日开始的停水停电通知，直至2015年2月9日恢复送电。2015年3月8日，飞达商务酒店向郑州分公司发出书面情况说明，要求河南有线就断水断电事件赔偿其各项损失二十余万元及其他要求。2015年10月19日，河南有线向飞达商务酒店送达了《解除合同通知函》，因其违约行为而要求解除合同，限其在10日内搬离大楼。

2015年9月3日，周和土、吴爱芳向郑州市高新区法院提出诉讼，请求判令：河南有线将承租给其的二楼面积返还并依约继续履行合同；赔偿其各项损失556,292.60

元；依合同约定，共同使用南侧院内停车场。该案定于 2015 年 11 月 23 日开庭，预计河南有线将承担适当赔偿责任，但数额暂无法估算。

5. 顿花荣诉河南有线身体权、健康权、生命权纠纷案，涉案金额：129,460.67 元。

2014 年 4 月，顿花荣掉入河南有线位于南三环的窨井中摔伤，2015 年 3 月起诉要求赔偿损失、申请伤残鉴定。经过法务与其协商，原告已追加郑州市城市管理局为被告，郑州市城市管理局又追加伤残鉴定，鉴定结果为九级伤残，顿花荣变更诉讼请求为医疗费、护理费、残疾赔偿金等共计 129,460.67 元，2015 年 11 月 24 日将于郑州市经济技术开发区人民法院开庭。预计河南有线将独立或与其他被告分担原告损失。

（三）评估程序受到限制

本次评估，无评估程序受限事项。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经过北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第 39144 号”标准无保留意见审计报告。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

无其他需要说明的事项。

六、 资产负债情况说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的是河南有线申报的资产和负债。截止评估基准日2015年9月30日，列入本次评估范围的资产、负债结构如下：

总资产账面值为545,544.99万元，总负债为394,265.96万元，净资产为151,279.03万元。具体包括流动资产67,890.92万元；非流动资产477,654.07万元；流动负债236,727.90万元；非流动负债157,538.06万元。

列入本次清查范围的资产产权归河南有线所有，实物资产主要为存货和固定资产，固定资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备及其他设备，上述实物资产主要分布在河南有线及各分公司所属区域内。

河南有线组织相关人员，于2015年5月至9月对评估范围内的资产和负债进行了清查，资产清查的主要过程是：对账面资产、债权债务进行了核实，对固定资产进行了逐项核对，确认账实相符并查看资产状况。

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1. 被评估单位所在行业状况

按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，河南有线属于“I63 电信、广播电视和卫星传输服务”行业，进一步细分为有线广播电视传输行业。主要从事广播电视网络的建设运营，主要业务包括广播电视节目收视服务、数字电视增值业务的开发与经营、数据业务、有线电视相关工程及安装、节目传输等。有线广播电视传输行业是一个非常特殊的行业，兼具政府喉舌、文化传媒、公用事业、信息技术等行业特性，概括说主要有以下特点：

（1）发展前景广阔

党的十七届五中、六中全会提出把文化产业建设成为国民经济支柱型产业的目标，党的十八大报告再次明确“全面建成小康社会，实现中华民族伟大复兴，必须推动社会主义文化大发展大繁荣，兴起社会主义文化建设新高潮，提高国家文化软实力，发挥文化引领风尚、教育人民、服务社会、推动发展的作用”。文化产业已成为国民经济发展新亮点，成为提供就业机会和优化产业结构的朝阳产业和促进经济增长的支柱产业。有线广播电视传输行业作为文化产业中辐射力很强的行业，其附加值高，资源消耗和环境污染少，未来将在促进经济发展方式转变方面发挥更大的作用。受益于国家政策扶持，有线广播电视传输行业发展空间广阔。

（2）政治属性和经济属性相结合

有线广播电视传输行业是社会主义精神文明建设的重要阵地，担负着传播先进文化、维护人民群众公共文化权益等社会责任，具有很强的政治属性和公益性。广电网络运营商始终坚持社会效益第一的基本原则，自觉承担社会责任，在保证基本收视公益性的前提下，大力发展互动增值业务、宽带数据等市场化业务。

（3）规模经济性

有线广播电视传输行业的成本结构与传统制造业有明显的差异。有线广播电视传输行业的主要成本集中在建网、升级、维护、折旧、摊销等固定费用，特别是在网络建设阶段需要一次性投入巨大的固定成本相对于固定成本，每增加一个客户所要支出的终端安装以及维护等边际成本非常低，规模经济特点十分显著。

2. 公司的行业地位

（1）河南省有线广播电视网络传输业务发展现状

根据一省一网的行业管理要求，河南有线于2009年底完成18个省辖市网络整合，并在2014年实现54个县级有线电视网络统一管理。在此基础之上，公司正在进一步完善有线网络发展的政策和措施，加快网络整合进度，逐步实现全省广电网络的统一运营和资产整合。公司是河南省唯一的广电网络运营商，下设18家分公司，统筹负责河南省全省干线网络建设和维护、广播电视节目采购、传输以及用户服务工作。2013年以来，全省以高清双向为标准实施数字化整体转换，高清用户达到已整转数字电视用户的95%以上，双向业务开通率达到20%以上。同时，全省投资6.3亿元，全面实施干线、一级、二级环网和分配网双向化改造，完成省辖市110个分前端和30000个小区节点双向网络建设，双向网络覆盖达到90%以上，在全国省级有线电视网络中处于领先地位。截止2014年末，公司向省内用户提供 144套标清电视直播频道、14套音频广播节目、11套高清频

道、18套服务频道、31套付费频道。

电视用户规模方面，截止2014年末，河南在实现54个县级有线电视网络统一管理后，有效用户达到1194万户，其中：18个省辖市有效用户579万户，已整合的54个县有效用户615万户。公司有效用户占全国市场份额约为5.21%，入户率约为42.64%。

（2）公司市场容量分析

①有线电视用户规模仍有扩大潜力

作为全国第一人口大省，河南省2013年末常住人口为9413万人，近2800万户家庭为河南有线的强劲发展提供了增长基础。2014年末，河南有线电视用户为1194万户，主要来自于城镇家庭用户。河南省的城镇化率约为43.80%，较全国平均城镇化率53.73%的水平低9.93个百分点。未来，随着城镇化水平的提高，以及河南省有线电视网络布局的不断完善，特别是广电网络向农村地区的延伸，公司有线电视用户、付费电视用户等均会有较大规模的增长空间。

在一省一网的发展格局下，河南有线于2011年底以股份制方式整合县级有线电视网络。公司与新乡县等32个县级有线电视网络机构共同发起成立了河南广播电视网络股份有限公司（以下简称“县网公司”）。县网公司承担全省县（市、区）级广播电视网络整合和数字化整体转换任务。2012年8月31日之前，县网公司与全省110个县（市、区）级广播电视网络机构签署了《网络入股整合和移交协议》。至2014年末，累计已有54个县级网络机构完成财务、资产、人员等交接，挂牌运营，实行统一管理。县级有线电视网络机构的整合将使得在网用户大幅增长。

②增值业务驱动收入规模提升

增值收视业务是行业企业发展的重要方向和收入的重要增长点。公司已向贵州省内用户提供标清付费、高清付费、互动点播等服务，涉及影视、体育、生活、教育等多种类型。截至2013年底，河南有线共累计整体转换用户223万户，高清用户达到已整转数字用户的95%以上。高清用户在已整转数字用户中的占比极高，但是与全省有线电视有效用户基数相比，目前公司的增值业务用户规模和收入规模均较小。伴随着全省数字化整体转换的推进，公司的增值业务在未来有较大的发展空间。增值业务的的增长有助于公司整体 ARPU（每户平均收入）值的提高。

2013年河南省城镇居民家庭的人均文教娱乐服务消费支出为1,911.2元，较2012年增长了25.30%，随着河南省居民可支配收入的增加，以及对以及对精神文化产品需求的提升，其消费支出预算将不断提升，有利于拓展增值业务新用户，并促进原有用户开通更为丰富的增值业务服务内容。

公司增值业务服务内容不断丰富，服务水平不断提升，能满足更多用户需求，促进用户开发。未来，公司将不断深化在影视、体育、生活、教育、金融服务、视频服务等方面服务栏目的开发；同时，在不断健全节目资源评选机制的基础上，加大从外部采购优质节目和视频内容的力度，满足更多用户个性化需求。

③三网融合背景下，宽带接入等新业务

广电网络运营商在宽带接入等新业务拓展方面具有以下主要优势：一是拥有覆盖面较广的接入网络，拥有大量粘度较大的有线电视用户；二是通过双向网络改造和网络扩容，能够以较低成本增加宽带接入服务；三是拥有丰富的电视节目资源和网络视频内容。

随着三网融合的持续推进，广电网络运营商有可能实现宽带接入等新业务的突破，湖北省、陕西省和江苏省等推广较好省份的宽带用户已超过 40 万户规模。

河南有线拥有18个省辖市数字化、双向化的城域和接入网络，具备高达860MHz网络带宽传输能力。截至2013年底，公司已发展约12万宽带网络用户。公司的宽带接入业务尚处于起步阶段，但是有极大的发展空间。

3. 公司竞争优势

(1) 政策支持优势

① 税收优惠政策

广电行业是我国文化产业的重要组成部分，国家历来重视对广电行业发展的政策支持，党的多次重大会议、国家《文化产业振兴规划》等都提出了广电行业发展战略规划等。2014年4月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》（国办发[2014]15号），明确提出2014至2016年对广播电视运营服务企业收取的有线数字电视基收视维护费和农村有线电视基收视维护费，免征增值税。通过公司制改建实现投资主体多元化的文化企业，符合条件的可申请上市。

② 政策壁垒优势

根据《广播电视管理条例》规定，有线广播电视传输覆盖网的规划、建设方案须由省级以上广电部门批准后才能实施，同一行政区域只能设立一个区域性有线广播电视传输覆盖网；根据《国务院关于非公有资本进入文化产业的若干决定》，在确保国有资本控股51%以上的前提下，非公有资本可以建设和经营有线电视接入网，参与有线电视接收端数字化改造；《外商投资产业指导目录》严禁外资进入广播电视传输覆盖网领域。

(2) 基础网络优势

河南有线网络覆盖面广，用户规模大，发展迅速。目前拥有干线网、城域网、分配网等各类网络3万多公里，形成了完备的网络体系和业务类型。目前，集团公司共有全省有线电视有效用户1194万户，双向网络覆盖达到90%以上，在全国位居前列。

(3) 经营管理优势

河南有线以现金收购的模式整合了各省辖市有线广播电视网络，在各省辖市设立分公司，实行人、财、物统一调配的垂直管理体系，构建了全面预算、收支两条线、投资项目审批审核的运行机制，实现了收入可控、成本可控、利润可控、投资可控的管理目标。

(4) 服务体系优势

河南有线营业厅分布广泛，方便用户进行业务体验和现场办理业务；以“运维 + 营销”的组合模式，组建了社区服务队伍，为用户提供网格化、贴近式、全方位服务；开

通具备支付功能的网上河南有线淘宝营业厅，用户可通过淘宝购买点卡或支付，实现用户即付即用；设立了全省统一的“96266”客服热线，向用户提供7×24小时业务咨询、节目订购、资费查询、故障报修等服务。

此外，河南有线还建立了广泛的合作关系，与中国银行、建设银行等组成的银团建立了长期战略合作关系，与中国银行签署了战略合作框架协议并依托数字电视网络逐步推进家居银行等方面的深入合作，并与邮储银行、中国银行、中信银行和浦发银行四家银行签订了代扣、代收费合作协议，构建辅助服务体系，弥补公司实体服务网点在时间空间上的发展空缺。

（5）技术优势

全省范围内，有线电视数字整体转换共享的统一节目平台，面向“三网融合”，成功运用IP化、双向化、多业务化等大量下一代广播电视网络技术，实现了省、市、县三级统一运营管理、统一节目配置、统一界面展示，具备256套广播电视节目的播出能力和5万个并发流的互动点播能力、1万个小时在线和2万个小时离线节目的存储能力。

（6）资源优势

河南有线不但是有线电视网络运营商，还承接了河南省无线网络（直播卫星）覆盖的建设和运营，同时还拥有河南省范围内开展移动数字电视的专营权。在三网融合的背景之下，将有望完成有线、无线、宽带的联通，实现多种媒体和相关资源的协同，并以此打造整合运营平台，为各类客户提供多样化需求服务。

（7）客户优势

在一省一网的格局下，河南有线作为河南省内唯一的有线电视运营商，其市场规模与河南省人口数量和经济发展水平有较高的相关性。河南省是全国人口大省，拥有近2,800万家庭户数。庞大的人口资源为河南有线的发展提供了增长的基础和空间。

4. 公司的竞争风险

（1）各地广电网络分散经营

我国有线电视是由共用电线、闭路电视发展而来，此前有线广播电视传输行业实行“四级办广播电视”的政策，将有线电视网大致划分为国家、省、市、县四级传输网，全国各地大大小小的广电网络运营商有成千个之多。在当前三网融合背景下，广电运营商规模较小，市场主体分散，不能形成有效的合作。

（2）市场化时间短，管理能力、业务推广能力较弱

由于广电网络运营商长期处于区域内独家运营的状态，市场观念和竞争意识较为缺乏，网络综合利用率较低，管理体制较为落后。随着市场竞争逐步加剧，广电网络运营商开始探索市场化运营道路。能否在较短的时间内建立起一支具有现代化水平的市场化运营队伍，已成为影响我国广电网络发展的关键因素。

（3）宽带业务起步较晚，缺乏独立出口资源

广电网络运营商的宽带业务起步较晚，在与电信运营商竞争中处于弱势地位。广电网络的宽带运营普遍缺乏独立的出口资源，网内流量受到一定的限制，对用户的体验造

成不利的影响。

(4) 三网融合带来的挑战

三网融合的推进，是的电视相关业务领域不再由广电网络运营商独家经营，内容、平台、网络等产业链各环节均出现了新的竞争者，电视逐渐从一个电视节目的显示终端，变为一个综合信息的互动体验终端。IPTV与2005年开始参与电视相关业务的竞争，2013年底已发展用户2300万户。2011年10月，国家广电总局下发《持有互联网电视牌照机构运营管理要求》（广办发网字[2011]181号），首次认可互联网电视机顶盒业态。随着中国互联网电视的监管政策框架逐步建立并明朗化，互联网电视行业将从逐渐导入进入快速增长阶段，从而带动互联网设备的销量增长以及产业链各方积极进入。

目前，互联网企业、硬件厂商、内容提供商等纷纷涉足以电视为终端屏幕的相关业务领域，或将对传统有线电视业务带来交大冲击。

5. 企业历史年度财务分析

(1) 2012年、2013年度、2014年度及评估基准日利润表

金额单位：人民币万元

项 目	历史年度			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
营业收入	72,476.44	90,683.15	102,566.29	84,027.40
其中：主营业务收入	72,206.23	90,420.91	102,256.73	83,881.19
其他业务收入	270.21	262.24	309.56	146.21
减：营业成本	36,172.90	53,187.79	58,242.41	44,320.18
其中：主营业务成本	36,015.40	53,046.36	58,106.92	44,179.14
其他业务成本	157.50	141.43	135.49	141.04
减：营业税金及附加	2,642.70	2,521.58	1,464.43	309.25
销售费用	4,894.27	5,499.98	6,826.57	4,381.18
管理费用	12,752.57	16,938.68	18,214.78	10,774.76
财务费用	12,118.06	7,175.97	5,051.20	6,118.71
减值损失	672.43	626.51	2,474.60	1,626.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	31.48	1,143.68	-771.56	-258.97
营业利润	3,254.99	5,614.08	9,520.74	16,238.33
加：营业外收入	418.55	352.55	941.79	106.13
减：营业外支出	213.36	33.38	874.43	111.17
利润总额	3,460.19	5,933.25	9,588.11	16,233.29

项 目	历史年度			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
所得税费用		0.54	0.36	
净利润	3,460.19	5,932.71	9,587.75	16,233.29

(2)2012年、2013年、2014年及评估基准日资产负债表简表

金额单位：人民币万元

资 产	历史数据			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 9 月 30 日
一、流动资产				
货币资金	52,928.86	65,234.01	23,897.09	26,356.09
应收票据			48.00	
应收账款	1,187.24	2,548.22	2,859.47	10,908.19
预付款项	2,969.03	3,069.60	838.54	850.14
应收利息	730.38			
其他应收款	18,929.53	17,824.86	17,965.35	18,799.69
存货	26,490.14	18,127.80	14,126.87	10,850.13
其他流动资产	100.27	2,091.14	101.99	126.67
流动资产合计	103,335.43	108,895.61	59,837.31	67,890.92
二、非流动资产				
可供出售的金融资产			367.00	367.00
持有至到期投资	35,000.00		-	
长期股权投资	21,234.62	40,174.01	36,212.81	13,075.65
投资性房地产	3,165.76	3,097.72	2,651.41	2,607.22
固定资产	121,252.51	116,438.63	172,780.95	223,612.79
在建工程	108,293.73	148,497.53	97,619.95	63,727.69
无形资产	3,724.09	3,565.14	3,598.66	4,591.40
商誉				
长期待摊费用	15,894.21	61,390.96	74,729.79	76,414.33
其他非流动资产	92,027.17	92,109.68	96,019.30	93,257.99
非流动资产合计	400,636.92	465,318.49	483,979.86	477,654.07
三、资产总计	503,972.34	574,214.10	543,817.17	545,544.98
四、流动负债				
短期借款			29,250.00	45,000.00
应付票据	177.78	14,718.52	20,590.87	28,406.46
应付账款	38,367.44	70,636.85	69,618.15	64,588.34
预收款项	14,271.91	56,324.24	37,991.93	43,821.01
应付职工薪酬	5,267.03	7,184.07	6,747.92	6,248.63
应交税费	323.67	-2,773.15	-9,869.90	-12,033.01
应付利息	537.51	427.34	382.58	364.52
应付股利				
其它应付款	19,028.51	30,752.57	27,020.13	20,331.94
一年内到期的非流动负债	36,000.00	36,000.00	36,000.00	40,000.00
流动负债合计	113,973.86	213,270.43	217,731.69	236,727.90

资 产	历史数据			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 9 月 30 日
五、非流动负债				
长期借款	235,409.38	199,409.38	163,409.38	129,409.38
应付债券				20,000.00
其他非流动负债		0.52	9,567.32	8,128.68
非流动负债合计	235,409.38	199,409.90	172,976.70	157,538.06
六、负债合计	349,383.23	412,680.33	390,708.38	394,265.96
七、所有者权益合计	154,589.11	161,533.78	153,108.79	151,279.02

(3) 历年财务指标分析

序号	项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	平均
1	资产负债率	0.69	0.72	0.72	0.71
2	流动比率	0.91	0.51	0.27	0.56
3	速动比率	0.65	0.40	0.21	0.42
4	应收账款周转率	61.05	48.41	37.93	49.13
5	流动资产周转率	0.78	0.94	1.38	1.04
6	总资产周转率	0.14	0.17	0.18	0.17
7	营业利润率	0.50	0.41	0.43	0.45
8	净资产收益率	0.02	0.04	0.06	0.04
9	成本费用利润率	0.05	0.07	0.10	0.07

从上表分析，并与国内A股广播电视和卫星传输服务板块相对比，分析结论如下：

河南有线资产负债率平均为71%，同行业平均值为44%，说明河南有线负债率较高。

河南有线速动比率平均为0.42，根据2014年企业绩效评价标准同行业平均值为1.53，说明企业短期偿债能力较差。

河南有线应收账款周转率平均为49.13，同行业平均值为18.33，表明收账迅速，账龄较短；资产流动性强，短期偿债能力强；可以减少坏账损失等。

河南有线营业利润率平均值为45%，净资产利润率平均值为4%，根据同行业平均值分别为10.29%、6.78%，显示河南有线财务效益状况良好，具有较强的获利能力。

6. 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析：

经调查分析，除正常的经营性资产以外，存在部分非经营性资产，主要包括是其他应收款12,257.64万元，闲置固定资产（评估值）7,871.78万元。

上述两项合计非经营性资产为20,129.42万元。

7. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果。

1) 主营业务收入

河南有线前三年一期的历史数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	前 三 年 实 际			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
数字电视基本收视费收入	11,523.51	35,367.77	61,158.37	48,405.21
数字电视增值业务收入	1,332.16	1,357.28	4,183.53	3,834.36
机顶盒销售收入	1,023.09	9,787.15	2,805.74	1,668.13
工料费收入	7,380.97	6,568.94	6,095.54	7,375.66
数据业务收入	3,156.87	2,791.78	3,243.44	2,541.27
互联网收入	4,519.40	4,031.52	2,805.17	2,432.92
落地费收入	13,069.72	16,113.85	18,046.37	14,064.77
广告收入	310.61	178.28	1,012.21	2,365.25
其他收入	29,889.90	14,224.34	2,906.36	1,193.62
合 计	72,206.23	90,420.91	102,256.73	83,881.19

本次评估，预测过程如下：

营业收入的预计是以2015年预计发展的用户数与收入测算，至2015年底预计可累计整转334.15万户。目前，各分公司已基本完成市区家庭用户的数字电视整转，数字电视整体转换已进入攻坚阶段，2016至2020年河南有线重点目标为扩大用户规模，发展增值业务，提高用户的ARPU值，增加经营收入和利润。主要有：

一是扩大用户规模：2016年累计完成387万户，2017年完成426万户，2018年完成468万户，2019年完成515万户，2020年完成541万户，采取的主要措施有：与非法无线数字电视、网络机顶盒、非法卫星地面接收设施竞争增加用户规模；打击或与各地小片网合作增加用户；取缔各宾馆、酒店等经营性用户私自建立有线电视前端行为。

二是发展增值业务，提高用户的ARPU值，至2015年底河南有线基本完成数字电视双向网络改造工作，2016年至2020年将采用宽带融合套餐和本地教育类产品等方式重点发展家庭互联网用户和数字电视增值业务，增加用户的ARPU值，提升利润率。

三是深入推进网格化服务体系，河南有线已完成网格化服务体系的建设，通过网格化体系等市场相关激励措施，提高整体服务水平，激活一线用户工作动力，提升用户的满意度。

数字电视基本收视费收入预计随整转用户数增加而增加，河南有线数字电视基本收视费的资费标准为每台主机为 24 元/月，根据已整转用户实现的收入计算，实际可以达到的标准为每台主机 20 元/月，2016-2020 年基本收视费测算标准也按照每台主机 20 元/月计算。

数字电视增值业务订购用户随整转以及集团业务推广增加，预计 2015 年底增值业务订购用户数达到 39.20 万户，2016 年底完成 98.37 万户，2017 年完成 197 万户，2018 年完成 260 万户，2019 年完成 312 万户，测算时按照每户 20 元/月的标准计算。

随着整转进度推进，从 2016 年开始机顶盒销售收入、工料费收入维持每年固定水平。

随着整转进度推进与网络改造的完成，河南有线会加大数据业务的推广力度，在测算期内预计数据业务收入 2017~2020 年增长 10%。

随着增长业务的推广宽带用户预计增加，预计 2016 年底宽带用户数达到 39.4 万户，2017 年-2019 年用户数分别为 43.34 万户、47.67 万户、52.44 万户，收费标准按照每户 24 元/月测算 2016~2019 年收入随用户数量的增加而增长。

随着用户数增加，落地费收入、广告收入稳步增长，预计在测算期内该项收入增长率分别为 10%、5%。

2015 年 10-12 月及以后年度主营业务收入如下：

主营业务收入预测表

金额单位：人民币万元

主营业务收入项目	未来五年预测					
	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年至永续
数字电视基本收视费收入	24,655.31	86,325.60	97,560.01	107,316.01	111,365.67	119,585.52
数字电视增值业务收入	5,282.15	22,428.21	26,825.63	35,409.83	47,985.16	46,740.97
机顶盒销售收入	1,057.32	2,581.81	2,194.53	2,192.20	2,192.20	2,192.20
工料费收入	500.00	7,301.12	7,246.15	7,246.15	7,246.15	7,246.15
数据业务收入	2,253.82	6,415.09	7,056.60	7,762.26	8,538.49	9,392.34
互联网收入	2,749.99	8,941.88	11,803.28	12,983.60	14,281.96	14,281.96
落地费收入	4,164.66	19,774.58	21,752.03	23,927.24	26,319.96	28,951.96
广告收入	1,854.27	4,430.49	4,652.02	4,884.62	5,128.85	5,385.29
其他收入	200.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合计	42,717.52	159,698.77	180,590.24	203,221.90	224,558.44	235,276.38

2) 主营业务成本的预测

河南有线的成本主要包括人力资源成本、内容节目成本、网络运维成本、运营费用、资源占用费、机顶盒销售成本、固定资产折旧成本等，营业成本根据 2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月实际情况及预测期内营业收入情况进行预测。

河南有线营业成本历史数据如下：

金额单位：人民币万元

主营业务成本项目	历史年度			
	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
职工薪酬	7,948.79	10,469.39	12,070.84	8,792.32
办公费用	471.70	567.92	533.97	233.30
房租水电费	1,360.86	1,762.08	1,808.08	1,587.39
运营费用	427.43	553.30	311.01	156.45
内容节目成本	4,718.26	4,706.42	4,859.30	3,080.00
用户安装成本	833.15	998.32	1,291.80	896.65
器材成本	1,784.74	9,010.86	2,481.95	1,282.81
资源占用费	3,583.19	3,092.66	2,556.96	1,818.02
网络维护费	2,888.96	3,334.48	5,160.63	2,593.01
折旧费	11,562.43	13,656.06	15,787.00	14,154.40
长期待摊费用摊销	367.88	4,824.58	11,159.68	9,497.79
其他	68.01	70.29	85.68	86.99
合计	36,015.40	53,046.36	58,106.92	44,179.14

- (1) 人力资源成本：人力资源成本约按每年 15%；
- (2) 房租水电费：房租水电费约按每年 20%；
- (3) 运营费用：运营费用按照每年递增的用户数量逐年递增；
- (4) 内容节目成本：每年在前一年基数上加上递增的用户成本；
- (5) 用户安装成本、资源占用费：约按每年 10%；
- (6) 网络维护成本：2016~2019 每年在前一年基数上加上递增的用户的维护成本，到 2020 年考虑相关资产已投入 10 年，网络维护费等费用会开始大幅增加；
- (7) 折旧、摊销费：按固定资产账面值及摊销年限进行预测。

主营业务成本项目	未来五年预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
职工薪酬	5,086.90	15,961.11	18,355.28	21,108.57	24,274.85	27,916.08
办公费用	300	600	660	726	798.6	878.46
房租水电费	437.66	2,430.06	2,916.07	3,499.28	4,199.14	5,038.97
运营费用	193.55	500	890	1,310.00	1,780.00	2,420.80
内容节目成本	2,022.26	9,093.51	10,412.73	12,987.99	16,760.59	24,413.91
用户安装成本	459.74	1,492.03	1,641.23	1,805.36	1,985.89	2,184.48
器材成本	1,199.14	1,834.44	1,559.27	1,557.62	1,557.62	1,557.62
资源占用费	300	2,300.00	2,530.00	2,783.00	3,061.30	3,367.43

主营业务成本项目	未来五年预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
网络维护费	2,567.62	7,614.08	11,288.17	14,528.17	18,088.17	27,110.21
折旧费	4,875.51	21,948.64	24,037.55	24,946.51	24,946.51	24,946.51
长期待摊费用摊销	4,224.91	14,783.95	14,783.95	14,783.95	14,783.95	14,783.95
其他	100	205.69	226.26	248.88	273.77	301.15
合计	21,767.29	78,763.51	89,300.51	100,285.33	112,510.39	134,919.56

3) 主营业务税金及附加

河南有线的营业税金及附加系按应交流转税额计算的城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、文化事业建设费计算。至评估基准日，各项税率为：城市建设维护税为7%，教育费附加为3%，地方教育费附加为2%、文化事业建设费3%。营业税金及附加根据营业收入预测值及相关税率计算确定。预测如下：

营业税金及附加预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	未来五年预测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
1	增值税		2,091.68	5,417.71	6,096.66	6,736.75	7,058.29
2	营业税	12.50	182.53				
3	城市维护建设税	0.88	159.19	379.24	426.77	471.57	494.08
4	教育费附加	0.63	113.71	270.89	304.83	336.84	352.91
5	文化事业建设费	55.63	132.91	139.56	146.54	153.87	161.56
	合计	69.63	588.35	789.69	878.14	962.28	1,008.55

4) 其他业务利润的预测

河南有线其他业务利润所涉及的业务内容较少，历史数据详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	其他业务利润项目	历史数据			
		2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
一	其他业务收入	270.21	262.24	309.56	146.21
1	材料销售收入	25.12	10.98	15.48	17.34
2	房屋租赁收入	230.06	240.58	160.92	121.74
3	其他	15.04	10.68	133.16	7.14
	小计	270.21	262.24	309.56	146.21
二	其他业务支出	157.50	141.43	135.49	141.04
1	材料销售	5.64	6.25	4.81	73.80
2	房屋租赁成本	104.33	132.58	113.24	59.78
3	其他	47.53	2.60	17.44	7.46
	小计	157.50	141.43	135.49	141.04
	其他业务利润	112.71	120.81	174.08	5.17

从历史数据总体上看较为稳定，因此，在预测时假定其他业务利润在前三年水平上保持稳定。

其他业务利润预测表

金额单位：人民币万元

序号	其他业务利润项目	未 来 五 年 预 测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
一	其他业务收入	155.16	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
1	材料销售收入	2.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	房屋租赁收入	20.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	其他	133.16	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	小 计	155.16	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
二	其他业务支出	82.81	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1	材料销售	4.81	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	房屋租赁成本	60.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
3	其他	18.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	小 计	82.81	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	其他业务利润	72.36	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

5) 营业费用

对历史费用率变动情况进行分析的基础上，预计未来的费用率 2015 年 10-12 月及以后各年度稳步增长。

营业费用预测表：

金额单位：人民币万元

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
车辆费用	80.00	114.97	126.46	139.11	153.02	168.32
广告宣传费	91.24	134.66	500.00	600.00	720.00	864.00
市场推广费	200.00	1,400.00	1,540.00	1,694.00	1,863.40	2,049.74
渠道销售费	362.69	1,217.29	1,800.00	2,160.00	2,592.00	3,110.40
房租物业费	156.11	214.20	235.62	259.18	285.10	313.61
销售部门人员工资	1,630.99	4,998.60	5,748.39	6,610.65	7,602.25	8,742.59
职工福利费	58.57	699.80	804.77	925.49	1,064.31	1,223.96
工会经费		99.97	114.97	132.21	152.04	174.85
职工教育经费		74.98	86.23	99.16	114.03	131.14
住房公积金		499.86	574.84	661.07	760.22	874.26
差旅费	3.00	15.00	16.50	18.15	19.97	21.96
办公费	26.39	42.00	46.20	50.82	55.90	61.49
水费	11.20	26.90	29.59	32.55	35.80	39.38
电费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧费	53.75	238.08	260.77	270.64	270.64	270.64
长期待摊费用摊销	2.00	45.35	45.35	45.35	45.35	45.35
物料消耗	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
低值易耗品摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
通讯费	29.15	48.21	53.03	58.33	64.16	70.58
业务招待费	69.46	99.59	109.55	120.50	132.55	145.81
劳务费	256.71	430.00	473.00	520.30	572.33	629.56
其他	482.25	903.61	993.97	1,093.37	1,202.71	1,322.98
合 计	3,513.51	11,303.07	13,559.23	15,490.88	17,705.80	20,260.62

6) 管理费用

管理费用主要包括：工资福利费用、车辆费用，差旅费、业务招待费、办公费、折旧费等。依据河南有线2012年度、2013年度、2014年度以及2015年1-9月实际发生及预测期间的经营变动趋势而预测的，其中：工资福利费用主要为综合管理人员的工资费用，社保，住房公积金等，根据河南有线人员编制和薪酬政策进行预测；工程维护费、车辆费、差旅费、业务招待费、办公费、折旧费等根据各部门年度预算进行预测。

由于河南有线已经处于稳定发展期，预计未来各项费用逐年略有递增，管理费用预测情况详见下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
工资	5363.76	12763.96	14678.56	16880.34	19412.39	22324.25
职工福利费	29.31	1786.95	2055.00	2363.25	2717.73	3125.39
工会经费	80.81	255.28	293.57	337.61	388.25	446.48
职工教育经费	65.33	191.46	220.18	253.21	291.19	334.86
差旅费	69.69	306.65	337.32	371.05	408.16	448.97
办公费	162.29	714.10	785.51	864.06	950.46	1045.51
图书资料费	2.68	30.00	40.00	50.00	50.00	50.00
折旧费	408.90	1896.46	2076.91	2155.44	2155.44	2155.44
修理费	53.98	325.00	357.50	393.25	432.58	475.83
会议费	25.00	100.00	110.00	121.00	133.10	146.41
咨询费	69.77	300.00	330.00	363.00	399.30	439.23
审计费	53.42	300.00	330.00	363.00	399.30	439.23
诉讼费	5.00	50.00	55.00	60.50	66.55	73.21
房产税		25.72	25.72	25.72	363.24	363.24
印花税	6.25	80.00	88.00	96.80	106.48	117.13
土地使用税	13.50	59.41	65.35	71.89	79.08	86.99
车船使用税	3.53	15.53	17.08	18.79	20.67	22.74
运输费	99.80	439.12	650.00	715.00	786.50	865.15
劳务费	270.57	1600.00	1760.00	1936.00	2129.60	2342.56
劳动保护费	2.04	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
无形资产摊销	615.74	2472.44	2472.44	2472.44	2472.44	2472.44
长期待摊费用摊销	96.88	387.54	387.54	387.54	387.54	387.54
业务招待费	41.98	184.69	203.16	223.48	245.83	270.41
电费	199.80	879.11	967.02	1063.72	1170.09	1287.10
租赁费	131.15	500.00	550.00	605.00	665.50	732.05
住房公积金	92.04	1276.40	1467.86	1688.03	1941.24	2232.42
其他	338.73	1000.00	1200.00	1300.00	1400.00	1500.00
合 计	8,301.96	27,969.82	31,553.71	35,210.10	39,602.65	44,214.59

7) 财务费用

截止基准日根据集团与银团签订的协议，2015年需偿还1亿元，2016年、2017年每季度偿还1亿元，2018年、2019年每季度偿还9000万元，2020年偿还剩余部分，随着长期借款减少，2016-2020年财务费用利息支出每年降低。

财务费用预测表

单位：人民币万元

明细科目	未来预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
手续费	300.00	1,200.00	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15
利息支出	2,256.44	7,923.43	5,565.43	5,172.43	1,513.14	1,513.14
利息收入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合计	2,056.44	8,623.43	6,325.43	5,995.43	2,402.29	2,402.29

8) 企业所得税的预测

河南有线各分公司所得税由总公司汇总缴纳，总公司所得税税率25%，根据财税{2014}84号规定，河南有线2014年1月1日至2018年12月31日免征企业所得税，

本次预测2015年10月~2018年所得税按零预测，2019年以后按照谨慎性原则取25%税率预测

9) 净利润的预测

在以上各因素预测的基础上，计算得出被评估单位的净利润预测，如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测数据					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
营业收入	42,872.68	160,068.77	180,960.24	203,591.90	224,928.44	235,646.38
减：营业成本	21,850.09	78,913.51	89,450.51	100,435.33	112,660.39	135,069.56
营业税金及附加	69.63	588.35	789.69	878.14	962.28	1,008.55
销售费用	3,513.51	11,303.07	13,559.23	15,490.88	17,705.80	20,260.62
管理费用	8,301.96	27,969.82	31,553.71	35,210.10	39,602.65	44,214.59
财务费用	2,056.44	8,623.43	6,325.43	5,995.43	2,402.29	2,402.29
减值损失	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
投资收益(损失 以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
营业利润	7,081.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
加：营业外收入	150.00	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
利润总额	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
所得税费用	-	-	-	-	12,898.76	8,172.69
净利润	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	38,696.28	24,518.08

10) 折旧和摊销的预测

固定资产折旧根据现有固定资产规模、现有固定资产状况、新增固定资产投资规模以及企业执行的折旧政策预测固定资产折旧计提。

金额单位：人民币万元

项目名称		预测数据						
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续	
固定资产总计	原值	期初余额	361,267.55	363,998.24	403,998.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24
		本期增加	2,730.69	40,000.00	20,997.00	-	5,370.00	-
		本期减少	-	-	-	-	5,370.00	-
		期末余额	363,998.24	403,998.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24
	累计折旧	期初余额	136,856.45	142,194.61	166,277.78	192,653.01	220,025.59	242,296.67
		本期增加	5,338.16	24,083.17	26,375.22	27,372.58	27,372.58	27,372.58
		本期减少	-	-	-	-	5,101.50	-
		期末余额	142,194.61	166,277.78	192,653.01	220,025.59	242,296.67	269,669.25
固定资产净值		221,803.63	237,720.46	232,342.24	204,969.65	182,698.57	155,325.99	

无形资产长期待摊费用摊销的预测：

金额单位：人民币万元

项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
无形资产摊销	615.74	2,472.44	2,472.44	2,472.44	2,472.44	2,472.44
长期待摊费用摊销	4,323.79	15,216.84	15,216.84	15,216.84	15,216.84	15,216.84
合计	4,939.53	17,689.28	17,689.28	17,689.28	17,689.28	17,689.28

七、资料清单

委托方及被评估单位已向评估机构提供如下资料：

1. 《资产评估申报表》；
2. 中信数字媒体网络有限公司文件《关于转让河南有线电视网络集团有限公司24.5%股权的决定》（信数字【2015】6号）；
3. 委托方、被评估单位及所属企业的营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程复印件；
4. 北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第39144号”标准无保留意见审计报告；
5. 河南有线提供的2015年10-12月~2020年度盈利预测；

6. 房屋所有权证、土地使用证；
7. 重点固定资产的购置发票、车辆行驶证等复印件；
8. 重大合同、协议等；
9. 其他相关资料。

（此页以下空白！）

委托方：中信数字媒体网络有限公司

被评估单位：河南有线电视网络集团有限公司

法定代表人：

法定代表人：

2015年12月10日

2015年12月10日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象是河南有线净资产在评估基准日的市场价值。评估范围为河南有线在基准日的全部资产及相关负债，总资产账面值为 545,544.99 万元、负债 394,265.96 万元、净资产 151,279.03 万元。具体包括流动资产 67,890.92 万元；非流动资产 477,654.07 万元；流动负债 236,727.90 万元；非流动负债 157,538.06 万元。

2. 评估范围

河南有线评估基准日财务报表已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第 39144 号”标准无保留意见审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为长期投资、固定资产、其他无形资产。

3. 评估范围内的资产权属状况：

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 300,797.83 万元，占评估范围内总资产的 55.14%。主要为房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产主要分布在河南有线集团及各分公司所属区域内。

2. 公司本次委估的房屋建筑物主要为房屋、光缆、电缆及管道等；机器设备主要为专用设备及通用设备、车辆、电子设备等。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

被评估单位无形资产为土地使用权、管道使用费、经营权、软件等，摊销余额 45,913,975.16元。

(四) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

截止基准日2015年9月30日，河南有线除商标权外无未申报的表外资产。

（五）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第39144号”无保留意见审计报告。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于2015年5月至11月进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，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、需委托方和被评估企业提供的资料清单、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。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产评估前，河南有线已聘请北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对纳入评估范围内的资产、负债进行了审计，并出具了审计报告，河南有线依据审计报告进行了相应的账务调整。

（三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实，资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

1. 评估范围

河南有线本次申报评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动负债等，流动资产账面价值678,909,240.23元。

2. 评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

(1) 货币资金的评估

账面值为263,560,870.63元，其中现金1,947,216.64元，银行存款261,613,653.99元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值1,947,216.64元。

对部分银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值261,613,653.99元。

(2) 应收账款的评估

应收账款账面余额148,986,235.04元，已计提坏账准备39,904,310.02元，账面净额109,081,925.02元，主要为应收入网费、广告费、落地费等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用组合测试（账龄分析）、单项计提的方法估计评估风险损失。

账 龄	账面余额（元）		坏账准备（元）
	金 额	比例（%）	
1年以内（含1年）	102,186,066.95	68.59%	913,004.99
1年至2年（含2年）	5,816,465.55	3.90%	253,082.85
2年至3年（含3年）	1,646,544.00	1.11%	47,348.80

账 龄	账面余额（元）		坏账准备（元）
	金 额	比例（%）	
3年至4年（含4年）	964,968.00	0.65%	384,675.00
4年至5年（含5年）	329,960.79	0.22%	263,968.63
5年以上	38,042,229.75	25.53%	38,042,229.75
合 计	148,986,235.04	100.00%	39,904,310.02

以上标准，确定评估风险损失为39,904,310.02元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值，坏账准备评估为零。

应收账款评估值为109,081,925.02元。

（3）预付账款的评估

预付账款账面价值为8,501,440.39元，主要包括预通信费、服务费等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。因此判断预付账款为未来实际应收的款项，以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为8,501,440.39元。

（4）其他应收款的评估

其他应收款账面余额232,669,092.82元，已计提坏账准备金44,672,174.25元，账面净额187,996,918.57元。主要为职工养老金、押金等。

评估方法同应收账款。

其他应收款评估风险损失合计44,672,174.25元，账面坏账准备评估为零，其他应收款评估值为187,996,918.57元。

（5）关于存货的评估

纳入评估范围的存货主要为原材料，账面价值108,501,337.32元。

河南有线对原材料采用实际成本法进行计价。

我们依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

纳入本次评估范围的原材料账面价值为108,501,337.32元，主要包括机顶盒、备品备件等，其价格组成包括购买价、运杂费等。经调查，企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费，得出原材料的评估值。

最终确定原材料的评估价值为105,279,116.59元。

（6）其他流动资产的评估

评估范围内的其他流动资产账面价值1,266,748.30元，主要包括房租等，根据河南有线提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解非流动资产形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，合理确定其评估值。

最终确定其他流动资产的评估价值为1,266,748.30元。

3. 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为678,909,240.23元，评估值为675,687,019.50元。评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

二、可供出售金融资产评估说明

可供出售金融资产为不具有重大影响长期股权投资，账面值4,222,645.33元，计提减值准备552,645.33元，账面净值3,670,000.00元。其中：对河南广电投资有限公司广电天骄幼儿园350万元投资比例为10%、对河南广电天裕物业管理服务有限公司投资17万元投资比例为17%，本次评估按评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以河南有线所持有股权比例确定评估值。对河南中广通网络发展有限公司投资215,583.83元、对驻马店市天中广电传媒有限公司投资337,061.50元，合计552,645.33元，已全额提减值，评估值为零。

按照上述方法，可供出售金融资产合计账面净值3,670,000.00元，评估值285,429.00元。

具体评估结果如下：

可供出售金融资产评估结果表

金额单位：人民币元

序号	长期投资单位	持股比例	账面值	长期投资评估值
1	河南广电投资有限公司广电天骄幼儿园	10%	3,500,000.00	4,165.00
2	河南广电天裕物业管理服务有限公司	17%	170,000.00	281,264.00
3	河南中广通网络发展有限公司	7.67%	215,583.83	0.00
4	驻马店市天中广电传媒有限公司	13.486%	337,061.50	0.00
	账面余额合计		4,222,645.33	285,429.00
	减：减值准备		552,645.33	
	账面净值合计		3,670,000.00	285,429.00

三、长期股权投资评估说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，账面值合计金额139,888,354.28元，计提减值准备9,131,848.42元，账面净值130,756,505.86元。

对开封市视讯数字广播电视有限公司、南阳市远大建材经营中心、南阳市广电传媒中心全额计提减值准备。至评估基准日河南周口国安广播电视网络传输有限公司等6个单位均正常经营。

具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

长期股权投资账面价值一览表

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值（元）
1	河南周口国安广播电视网络传输有限公司	51%	18,912,600.00
2	河南网视传媒有限公司	51%	3,060,000.00
3	河南广电移动数字电视有限公司	100%	16,377,470.42
4	河南广播电视网络股份有限公司	8.08%	78,863,283.86
5	南阳无线数字传输有限责任公司	70%	15,500,000.00
6	河南有线华视移动数字电视有限公司	51%	0.00
7	开封市视讯数字广播电视有限公司	51%	1,530,000.00
8	南阳市远大建材经营中心	100%	5,400,000.00
9	南阳市广电传媒中心		245,000.00
合 计			139,888,354.28
减：长期股权投资减值准备			9,131,848.42
净 额			130,756,505.86

2. 评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

(1) 对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

例：对河南网视传媒有限公司的投资，投资比例中51%，账面值3,060,000.00元，经过对被投资单位评估基准日的净资产进行评估，河南网视传媒有限公司2015年9月30日评估后净资产5,047,213.21元。

该项长期股权投资评估值=5,047,213.21×51%=2,574,078.74（元）

(2) 对于参股的长期投资，评估值以评估基准日被投资企业的经审计的净资产账面值乘以投资比例确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

3. 评估结果

按照上述方法，长期投资合计账面净值130,756,505.86元，评估值

122,640,799.96元。

具体评估结果如下：

长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	长期投资单位	持股比例	账面值	长期投资评估值
1	河南周口国安广播电视网络传输有限公司	51%	18,912,600.00	18,211,080.00
2	河南网视传媒有限公司	51%	3,060,000.00	2,574,078.74
3	河南广电移动数字电视有限公司	100%	16,377,470.42	0.00
4	河南广播电视网络股份有限公司	8.08%	78,863,283.86	100,034,030.68
5	南阳无线数字传输有限责任公司	70%	15,500,000.00	1,821,610.55
6	河南有线华视移动数字电视有限公司	51%		0.00
7	开封市视讯数字广播电视有限公司	51%	1,530,000.00	0.00
8	南阳市远大建材经营中心	100%	5,400,000.00	0.00
9	南阳市广电传媒中心		245,000.00	0.00
	合 计		139,888,354.28	122,640,799.96
	减：长期股权投资减值准备		9,131,848.42	
	净 额		130,756,505.86	122,640,799.96

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的《资产清查评估明细表》和相关长期投资《资产评估说明》。

四、机器设备评估说明

1. 评估范围：

本次主要对河南有线所属的运输车辆及电子设备等资产进行评估。

运输车辆：共844项，账面原值：52,812,843.52元、账面净值：17,052,684.91元；

电子设备：共193426项，账面原值：1,623,695,668.57元、账面净值：914,814,145.93元。

2. 资产概况：

河南有线主要从事：河南省、市、县广播电视网络规划建设、经营管理、维护运营；数字电视、分媒电视及数据业务开发和相关产品销售；网源出租；广播电视节目制作、发行，广告制作及发布业务；信息咨询服务。

(1) 车辆：

申报的车辆844项，资产形成时间为1993年9月~2015年7月，主要是轿车、货车等。现车辆使用情况正常。

(2) 电子设备：

申报的电子设备193426项，资产形成时间为1993年3月~2015年9月，有放大

器、光接收机、接收站、场强仪、电脑、打印机等。现设备使用情况正常。

3. 设备管理维修制度:

- (1) 关键设备特殊管理，确保设备备件。
- (2) 其他生产设备加强日常保养和维修制度，发现问题及时处理，确保安全生产。
- (3) 设备：定期进行预见性、预防性维护，确保设备无重大故障，以保证安全生产。
- (4) 运输车辆：定期进行各项安全检查，达标后方可正常上路行驶。

4. 账面价值情况:

机器设备(包括电子设备)的账面价值大部分为含运杂费及安装调试费的购置价，办公车辆为含购置税的购置价。

河南有线对机器设备按照以下方法计提折旧:

类 别	使用年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
前端设备	10-20	5%	4.75%-9.5%
网络设备	10-40	5%	2.38%-9.5%
仪器工具	10	5%	9.5%
办公设备	5	5%	4.75%-9.5%
交通设备	10-15	5%	6.33%-9.5%

5. 评估过程

(1) 指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的机器设备清查评估明细表，收集准备相关资料；

(2) 根据委托方提供的机器设备清查评估明细表，以及固定资产明细账和设备台账，核对账面原、净值，做到账表相符；

(3) 根据被评估单位提供的清查评估明细表，会同被评估单位设备管理人员和技术人员，深入现场逐项逐台进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家、数量、位置、设备外观，做到表实相符。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细查询设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录；

(4) 现场勘察发现问题时，作如下处理：

①账、表、物不符，以实物为准；

②设备名称、规格型号、生产厂家与申报表不符的，与公司有关技术人员一同核实并记录，以设备铭牌为准；

(5) 结合现场核查和专家意见，综合判断设备的现实质量、技术性能与运行状况等；

(6) 进行市场调查, 收集设备价格信息。走访当地车辆管理及其他相关部门, 收集车辆行驶地方性税费价格资料;

(7) 依据设备现行价格、运输安装费率, 考虑各项政策性收费, 选择评估方法, 确定设备的重置价值和成新率, 计算评估值。

6. 评估方法

根据本次评估目的, 按照设备继续使用原则, 并考虑到设备不具备独立获利可能以及设备的现实状况, 对公司的设备采用重置成本法进行评估。

1) 重置全价

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》, 自2009年1月1日起, 购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额, 可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定, 从销项税额中抵扣。因此, 对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招投标代理服务费、可行性研究费)+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小的电子设备, 不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 参照现行市场购置的价格确定。

(2) 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本, 对于大、中型设备, 合理工期在6个月以上的计算其资金成本, 计算公式如下:

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定, 资金在建设期内按均匀投入考虑。

(3) 设备购置价的确定: 购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格), 则不加运输及安装费。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设, 账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

(4) 对于已超期服役, 市场上确实已无该型号产品的设备, 采用近似设备对比法确认重置全价。

(5)对于库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备重置全价。

(6)部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

(7)待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

(8)车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=不含税购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用

厂内运输车参照机器设备的评估作价方法进行评估作价。

2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

(1)年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(2)勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按年限成新计算其成新率。

3)对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

4)对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

5) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7. 案例：

案例一：机动车辆——别克旅行车（本部河南有线评估明细表 序号2）

(1) 车辆概况

车辆名称：别克旅行车

车牌号码：豫AYF369

生产厂家：上海通用

车辆型号：SGM6517 GL8

使用日期：2007年11月

累计行驶里程：12.50万公里

账面原值：372,879.01元

账面净值：187,889.80元

(2) 主要参数

基本信息		发动机及传动	
厂商	上海通用	发动机	6缸12气门
产地	上海通用	发动机功率(kw)	131
发动机排气量(cc)	2980	整备质量(Kg)	1975
外型尺寸(长×宽×高)(mm)	5213×1847×1745	变速器形式	4挡自动
油箱容积(L)	95	轴距(mm)	3079
轮胎数	4	冷却系统	水冷
转向形式	方向盘	扭矩	244/4400(N·m/rpm)
驱动形式	前置前驱	燃料种类	93#汽油
车门数	5	载客数	7

(3) 重置全价的确定

序号	项目	金额	税(费)率	计算方法
1	汽车售价	321,900.00	17%	
2	不含税购置价	275,128.21		
3	车辆购置税	27,521.82	10%	汽车售价/1.17×10%
4	验车费、牌照费	300.00		
	重置全价	302,941.00		

重置全价取整数为302,941.00元。

(4) 成新率的确定

① 年限成新率

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

该车2007年11月购买，该车的经济使用年限为10年。

该车已使用7.84年，尚可使用2.16年。

使用年限成新率 = (10 - 7.84) / 10 × 100% ≈ 22% (取整)

② 勘察成新率

被评估单位名称	河南有线电视网络集团有限公司			评估基准日	2007/11/28	
车辆基本情况	明细表序号	2	车辆牌号	豫AYF369	车辆名称及规格型号	SGM6517 GL8
	生产厂家	上海通用				
	购置日期	2007/11/28		启用日期	2007/11/28	
	大修情况	无				
	改装情况	无				
	耗油量	12.2L/100km	是否达到环保要求	是	事故次数及情况	无
现	已行驶里程(公里)	125000	规定行驶里程(公里)	600000		

场 勘 查 情 况	外形车 身部分	颜色	银	光泽	较好	褪色	无	锈蚀	无
		有否被碰撞	无	严重程度		修复		车灯是否 齐全	齐全
		前后保险杠 是否完整	完整	其它					
	车内装 饰部分	装潢程度	较好	颜色	浅色	清洁	较好	仪表是否 齐全有效	齐全
		座位是否完 整	完整	其它					
	发动机 部分	动力状况	较好	有否更换部件	无	有否修补 现象	无	有否替代 部件	无
		漏油现象	无						
	底盘各 部分	有否变形	无	有否异响	无	变速箱状 况	较好	后桥状况	较好
		前桥状况	较好	传动状况	较好	有否漏油	无		
		转向系统状 况	较好		制动系统状 况	较好			
	电器系 统	电源系统是 否正常工作	正常	发动机点火器 是否正常工作	正常	空调系统 是否有效	有效	音响系统 是否正常	正常
		其他							
	勘察综合意 见	较好						勘察成新 率	79%

③ 综合成新率

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\
 &= 22\% \times 40\% + 79\% \times 60\% \\
 &= 56\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

(5) 评估值的确定

$$\text{评估值} = 302,941.00 \times 56\% = 169,647.00 \text{ 元 (取整)}$$

案例二：数字场强仪（安阳分公司电子设备及其他评估明细表 序号7311）

设备名称：数字场强仪

规格型号：DS2100A

购置日期：2015年1月

启用日期：2015年1月

账面原值：1260.68元

账面净值：1180.84元

(1) 设备概况

该设备主要为机房设备。

型号：DS2100A

测量范围：5MHz~870MHz (T)

电源电压：11.1V 1.5AH锂离子电池组 (V)

外形尺寸：100*100 (mm)

适用范围：数字电视场强仪

(2) 重置价值计算

该设备由国内经销商供应，经评估人员的市场调查询价，该型号的设备于评估基准日时的不含税市场价格为1,261.00元，重置确认成本为1,261.00元。

(3)成新率确定

成新率：该设备于2015年1月投入使用，至评估基准日实际已使用0.67年。

该设备的经济使用年限为10年，

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 0.67) / 10 \times 100\% \\ &\approx 93\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(4)评估值

评估值=重置价值×成新率

$$\begin{aligned} &= 1,261.00 \times 93\% \\ &= 10,845.00 (\text{元}) (\text{取整}) \end{aligned}$$

8. 评估结论

(1) 评估结果：

经评估河南有线的运输车辆及电子设备在评估基准日2015年9月30日评估结果如下表：

单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
一	运输车辆	52,812,843.52	17,052,684.91	41,516,386.00	16,449,658.00	-21.39	-3.54
二	电子设备	1,623,695,668.57	914,755,365.16	1,398,336,394.00	743,547,652.00	-13.88	-18.72
	合计	1,676,508,512.09	931,808,050.07	1,439,852,780.00	759,997,310.00	-14.12	-18.44

(2) 评估结果分析：

① 运输车辆：车辆的评估原值较账面原值减值11,296,457.52元，减值率为21.39%。由于该行业技术突飞猛进的发展，市场竞争剧烈，设备价格大幅度下降，造成本次评估这部分设备原值减值。

② 电子设备的评估原值较账面原值减值225,359,274.57元，减值率为13.88%。由于该行业技术突飞猛进的发展，市场竞争剧烈，设备价格大幅度下降，造成本次评估这部分设备原值减值。

综上所述，重置价值较账面原值总体上呈减值的结果，减值额236,655,732.09元，减值率为14.12%。

③ 委估的设备类资产的账面净值是按现行的固定资产折旧政策形成的，而评估净值则是重置价值（评估原值）与经现场查勘后综合判定的设备成新率之积，因此

导致两者所反映的设备成新状况存在一定差异。

综上所述，设备类资产评估净值较账面净值减值 171,810,740.07 元，减值率为 18.44%。

五、投资性房地产评估说明

1. 评估范围及概况

纳入本次评估范围的投资性房地产为河南有线申报的投资性房地产，共3项，账面原值30,147,402.69元，账面净值26,072,184.19元。

纳入本次评估范围的投资性房地产用途为主要为出租房产，结构类型为钢混、混合，建成于1998年~2006年，建筑面积合计6,060.69平方米。

评估人员对委托评估的投资性房地产作了详细的查勘，主要查看了建筑物结构、面积、装修、设施配套情况，并向实物管理部门了解其使用状况，目前纳入评估范围的房屋建筑物均适用正常。

2. 评估方法

估价对象用途为出租，周边同类房地产市场活跃，宜采用市场比较法进行评估。

公式：房地产市场价值=市场法单价×建筑面积

对评估范围内的房地产市场上能找到可用的、产权完整的交易案例的房地产，主要采用市场比较法进行评估。因此通过市场比较法得出的单价为委估对象在产权完整并可投入使用的情况下在市场中可交易的单位价值。

市场比较法评估首先选择市场近期销售的与待估房地产类似的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素、个别因素等方面找出待估房地产与每个参照物之间的差异。然后据此对参照物的交易价格进行调整，综合分析确定委估房地产的评估值。

3. 评估步骤

(1) 委托后，派评估人员到委托单位具体了解该项房地产状况，拟定评估方案；

(2) 作好评估前的准备工作，收集有关房地产评估必备的文件、资料，包括：土地使用权证复印件、房产证复印件等有关权属文件，确认权属；

(3) 深入现场进行实地勘察，勘察内容包括：评估对象的地理位置、建筑结构、区域环境、配套设施、房屋格局、装修档次、使用情况及质量状况；了解水电、电照、供暖的使用、维护情况及现状；

(4) 根据收集的文件、资料，评估人员进行深入研究、分析，确定评估方法，选定有关经济、财务指标和各项经济参数，为评估操作打好基础；

(5) 进行评定估算，确定评估结论，编写评估说明。

4. 评估案例

管城南路191号1幢4号房（金苑置业）（郑州分公司投资性房地产——房屋评估

明细表 序号3)

(1) 待估房地产区域因素

A、地理位置及繁华程度：待估房产位于管城南路191号1幢4号房（金苑置业），临近郑州火车站、长途汽车站，道路四通八达，周边临靠居民区、新建住宅区，高新区人民政府等大客流量区域。

B、基础设施完善程度：待估房地产所在地区水、电、天然气、暖基础设施完善，供给有保证。

C、公共设施完善程度：待估房地产所在地区周边公共配套齐全，周边临靠老城居民区、新建住宅区。

D、交通便捷度：附近有多路公交车线路途经此地。距郑州火车站3.8公里。汽车站11.9公里。

E、环境质量、周围景观：该房地产为住宅楼。营业楼周边商贸环境较好。

(2) 待估房地产个别因素

A、临街状况：位于郑州城区地带，客流量较大，交通十分便利。

B、建筑物新旧程度：该楼主楼建成于2005年。办理了《房屋产权证》（郑房权证字第0501065946号）。

C、设施设备条件：住宅楼，水、电、天然气、暖基础设施完善。

D、平面布置：住宅楼，布局合理。

(3) 可比实例

原则进行比较, 求取出估价对象的比准价格。

根据估价对象的使用用途、建筑规模、档次及坐落位置, 选取交易案例

A、汇宝花园——位于金水区东风路与文化路交叉口

B、旭日龙园——位于评估对象东1.7公里

C、普罗旺世——位于国基路于索凌路 交汇处

具体情况见表1:

表1 比较案例条件因素一览表

比较项目	估价对象	案例A	案例B	案例C
交易金额(万元)	待估	82.56	138.7	221.34
建筑面积 (M2)	73.5	87	142	204
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2015年10月	2013年11月	2015年3月	2014年12月
交易情况	公交易	公私交易	公私交易	公私交易
权属情况	完整	完整	完整	完整
交易付款情况	可按揭贷款	可按揭贷款	不可按揭贷款	可按揭贷款
区域因素	商贸区成熟度	成熟	成熟	成熟
	交通便捷度	临近公交车站	与待估对象相同	与待估对象相同
	临路状况	临街	临街	临街
	公共服务设施和基础设施状况	基础设施齐全完善	基础设施齐全完善	基础设施齐全完善

	自然和人文环境	商住区,楼前停车场地和客流量较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好
个别因素	整体形式	六层楼	6层楼	25层楼	32层楼
	建筑结构	砖混	砖混	框架	框架
	装修情况	简装	简装	简装	精装
	设备设施情况	正常使用运行	可正常使用运行	正常使用运行	正常使用运行
	结构布局	合理	合理	合理	合理
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建成年代及维护新旧程度	2005	2004	2011	2013
	物业管理情况	完善,性价比较好	相同	相同	相同

本方法中取得的比准价格是在假设估价对象具备继续使用条件,已缴纳全部相关税费,无他项权利的条件下价格。

比较过程如下:

表2 比较因素条件指数表

比较项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
交易单价		待估	9490	9768	10850
用途		100	100	100	100
交易日期		100	97	100	99
交易情况		100	100	100	100
权属情况		100	100	100	100
交易付款情况		100	100	100	100
区域因素	商贸区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	临路状况及噪音	100	100	100	100
	公共服务设施和基础设施状况	100	100	100	100
	自然和人文环境	100	100	100	100
个别因素	整体形式	100	100	102	102
	建筑结构	100	100	102	102
	装修情况	100	100	100	102
	设备设施情况	100	100	101	101
	结构布局	100	100	96	97
	朝向	100	100	100	100
	建成年代及维护新旧程度	100	101	102	103
	物业管理情况	100	100	100	100

在上述各因素条件指数表的基础上,进行比较实例交易情况修正,交易期日修正,区域因素及个别因素修正,且编制比较价格计算表如下:

特别说明:本报告因素条件指数的选取是以估价对象为标准。

表3 因素比较修正系数表

比较项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
交易单价(元)		待估	9490	9768	10850
用途		100	1.00	1.00	1.00
交易日期		100	1.03	1.00	1.01
交易情况		100	1.00	1.00	1.00
权属情况		100	1.00	1.00	1.00
交易付款情况		100	1.00	1.00	1.00
区域因素	居住社区成熟度	100	1.00	1.00	1.00
	交通便捷度	100	1.00	1.00	1.00
	临路状况及噪音	100	1.00	1.00	1.00
	公共服务设施和基础设施状况	100	1.00	1.00	1.00
	自然和人文环境	100	1.00	1.00	1.00
个别因素	整体形式	100	1.00	0.98	0.98
	建筑结构	100	1.00	0.98	0.98
	装修情况	100	1.00	1.00	0.98
	设备设施情况	100	1.00	0.99	0.99
	结构布局	100	1.00	1.04	1.03
	朝向	100	1.00	1.00	1.00
	建成年代及维护新旧程度	100	0.99	0.98	0.97
	物业管理情况	100	1.00	1.00	1.00
修正系数			1.02	0.99	0.94
修正后单价		9850	9680	9670	10200

$$73.5 \times 9850 = 723,975.00 \text{ (元)}$$

5. 评估结果及分析

经过上述评估程序，纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为26,072,184.19元，评估值为51,736,727.00元，评估增值25,664,542.81元，增值率98.44%。

增值原因为房屋购买时间较早，评估基准日市场价格较购置日期市场价格提高，造成评估价值增值。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

六、房屋建筑物的评估

1. 评估范围

列入本次评估范围内河南有线的房屋建（构）筑物账面原值为1,936,166,940.00元，账面净值1,304,319,826.40元。

2. 资产概况

评估范围内房屋建筑物座落于河南有线电视网络集团有限公司所属区域内，总建筑面积83,780.20平方米，大部分建于1965年至2014年之间。

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产为河南有线电视网络集团有限公司各分公司办公区、机房及营业厅等，包括安阳分公司6座房产；鹤壁分公司14座房

产；济源分公司2座房产；焦作分公司2座房产；开封分公司9座房产；洛阳分公司11座房产；河南有限母公司共有七座房产；郑州分公司共有31座房产；濮阳分公司共有3座房产；平顶山分公司共有3座房产；商丘分公司共有9座房产；漯河分公司共有5座房产；信阳分公司共有7座房产；许昌分公司共有4座房产；周口分公司共有3座房产；驻马店分公司共有3座房产；新乡分公司共有7座房产；南阳分公司共有8座房产，均为办公、配电室、热交换站、营业厅、机房用房。具体有：

房屋建筑物类

本次评估房屋建筑物主要为砖混结构、混合、框架结构，总建筑面积约83,780.20平方米，按用途和功能可分为：河南有限本部：金水区英协路56号1号楼1单元18层1803号，建筑面积171.77平米、金水区英协路56号2号楼1单元11层1101号，建筑面积84.88平米、金水区英协路56号2号楼1单元11层1102号，建筑面积94.53平米、金水区英协路56号2号楼1单元17层1704号，建筑面积94.53平米、金水区英协路56号12号楼2单元17层0902号，建筑面积225.24平米、金水区英协路56号2号楼1单元17层1703号，建筑面积84.88平米、中原区桐柏北路113号院6号楼1-2层附2号，建筑面积84.34平米；郑州分公司：金水区未来路104号广电大厦，位于东环道西，纬五路北，建筑面积13171.74平米、瑞达路62号河南有线办公楼，位于高新技术开发区瑞达路西、木兰里南，建筑面积15200平米、瑞达路62号配电房、食堂（高新区瑞达路办公楼附属房），位于高新技术开发区瑞达路西、木兰里南，建筑面积15200平米、金水区市民新村北街2号院1号楼1单元2号，为市民新村商品房，建筑面积102.54平米、金水区农业路34号3号楼2单元1层西门，为农业路商品房，建筑面积128.89平米、瑞达路八号项目6号楼-7东，为高新技术开发区商品房，建筑面积84.61平米、瑞达路八号项目6号楼-7西，为高新技术开发区商品房，建筑面积106.21平米、管城回族区城南路191号院1号楼4号（金苑置业），建筑面积73.5平米、管城回族区城南路191号院1号楼6号（金苑置业），建筑面积172.09平米、金水区政七街3号附1号3单元44号，建筑面积155.69平米、二七区嵩山南路6号澳丽名苑4号楼东1单元1层东户，建筑面积161.38平米、金水区国基路99号27号楼1-2层附115号（阳光嘉苑房产），建筑面积142.82平米、金水区国基路99号27号楼1-2层附114号（阳光嘉苑房产），建筑面积195.27平米、金水区国基路99号27号楼1层附113号（阳光嘉苑房产），建筑面积63.72平米、金水区国基路99号27号楼1层附116号（阳光嘉苑房产），建筑面积45.25平米、管城回族区烟厂后街9号院1号楼7号，建筑面积60.99平米、管城回族区烟厂后街9号院1号楼6号，建筑面积72.05平米、中原区西站东街8号院3单元1层30号，建筑面积106.91平米、二七区绿城花园小区21号楼1单元2号，建筑面积139.96平米、金水区文化路102号3号楼1单元1层1号，建筑面积161.98平米、中原区淮河路5号院9号楼3号，建筑面积63.19平米、中原区工人路90号2号楼东2单元1层9号（红河西华庭机房），建筑面积211.4平米、管城回族区城东南路37号院6号楼1-2层附25号（幸福港湾），建筑面积179.85平米、二七区石柱路西、郑航北路南5号楼1单元1层101（春江花园南区），建筑面积85.38平米、二七区石柱路西、郑航北

路南 5 号楼 1 单元 1 层 102 (春江花园南区), 建筑面积 81.73 平米、郑州经济技术开发区航海东路 1394 号 3 幢 4 层 416 号房 (富田财富广场), 建筑面积 92.43 平米、管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦 2 单元 11 层 1 号房, 建筑面积 63.45 平米、管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦 2 单元 11 层 17 号房, 建筑面积 57.93 平米、管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦 2 单元 11 层 18 号房, 建筑面积 57.93 平米、中原区须水河东路以东、郑上路以北 7 幢 1-2 层 09 号房 (国际轻纺城), 建筑面积 275.14 平米、郑州新区商都路北, 站南路西 1 幢 1 单元 6 层 6006 号房 (建正东方中心), 建筑面积 169.93 平米; 濮阳分公司: 绪村南环路北、昆吾中路东办公楼, 建筑面积 2486.01 平米、昆吾路西、石化路北海薇苑小区 1 号楼, 建筑面积 85.34 平米、黄河东路北、玉门路西联益加工厂 1 号楼, 建筑面积 105.5 平米; 安阳分公司: 文峰区东关街道办事处文峰东路 S-4-B 商住楼 1 单元 2 层西户, 建筑面积 94.96 平米、北关区豆腐营办事处安漳路 39 号院 3 号楼西单元 2 层西户, 建筑面积 89.4 平米、关园路北段中行家属楼西单元三楼西户, 建筑面积 104 平米、海河大道西段蓝湾假日第 6 幢 15 号车库, 建筑面积 31.22 平米、文峰大道与朝阳路交叉口东南角第 5 幢一单元 203, 建筑面积 112.16 平米、龙安区商都路路路路第 4 幢一单元 204 号, 建筑面积 98.64 平米; 平顶山分公司: 矿工路西段路北康达、秀明广场底商住宅楼一单元 2 层东户, 建筑面积 80.38 平米、湛南路电业局北面商品楼二单元 2 层西户, 建筑面积 88.82 平米、光明路建井一处家属楼 (临街楼) 北单元二楼北户, 建筑面积 89.5 平米; 商丘分公司: 凯旋路南西侧办公楼, 建筑面积 1419.09 平米、梁园区新建路东河南有线综合楼, 建筑总面积 2287.08 平米、睢阳区凯旋路西侧南京路北侧综合楼西楼第 6 间门面, 建筑面积 422.01 平米、睢阳区文庙路东方域路南美景天城 7#楼 4 单元 1 层北数第 1 间, 建筑面积 91.1 平米、夹道街地块建筑其中: 全民产字第 005352 号房, 建筑面积 106.75 平米、商丘市房权证 2013 字第 0111178 号房, 办公建筑面积 59.5 平米、全民产字第 005351 号房, 办公建筑面积 470.34 平米、全民产字第 005353 号房, 办公建筑面积 41.4 平米、商丘市房权证 2013 字第 0111177 号房, 办公建筑面积 74.2 平米; 南阳分公司: 宛城区建设东路东苑 1 幢 1 单元 501 室是房改房住宅, 建筑面积 80.72 平米、长江路农行家属院分机房, 建筑面积 85.57 平米、万家园豪布斯卡区间路 5 号楼 215 室, 建筑面积 100.55 平米、人民北路西侧地块建筑其中: 5 幢宛市房权证字第 1201009933 房, 办公用建筑面积 6664.96 平米、3 幢宛市房权证字第 1201009931 房, 办公建筑面积 564.06 平米、4 幢宛市房权证字第 1201009932 房, 办公建筑面积 564.06 平米、1 幢宛市房权证字第 1201009929 房, 办公建筑面积 66.92 平米、2 幢宛市房权证字第 1201009930 房, 办公建筑面积 75.76 平米、6 幢宛市房权证字第 1201009934 房, 办公建筑面积 498.66 平米、高新区麒麟路 1 幢 1 楼 101 室, 建筑面积 32.86 平米、高新区麒麟路 1 幢 1 楼 102 室, 建筑面积 34.98 平米、卧龙区中州西路 277 号, 建筑面积 119.33 平米、独山机房办公楼, 建筑面积 517.35 平米; 漯河分公司: 漯河市文化路 (二层小楼), 建筑面积 120 平米、漯河市海河路 (有线机房会议室三层), 建筑面积 580 平米、107 国道嘉和苑 2#楼 2 幢 106 号, 建筑面积 114.35 平米、107 国道嘉和苑 2#楼 2 幢 107 号, 建筑面积 228.7

平米、漓江路东方红小区 6#楼 6 幢 2 号，建筑面积 87.18 平米；信阳分公司：浉河区民权路 220 号后附属办公楼，建筑面积 522.6 平米、浉河区民权路 220 号办公楼 1-3 层，建筑面积 863.28 平米、浉河区民权路 220 号办公综合楼 2 层 201 号、3 层 301 号，建筑面积 345.8 平米、浉河区北京路 175 号豫南驾校安置楼 2 号楼 1 层 104 铺，建筑面积 34.93 平米、浉河区北京路 175 号豫南驾校安置楼 2 号楼 1 层 103 铺，建筑面积 63.97 平米、五星乡红星村八组地块建筑其中：信房权证浉河区字第 00040127 号房，浉河区滨河北路西段信阳分公司 1 号楼-1 层-101 号，2 层 201 号，1 层 101 号，住宅建筑面积 878.27 平米、信房权证浉河区字第 00040126 号房，浉河区滨河北路西段信阳分公司 1 号楼 2 单元 3 层 303 号，住宅建筑面积 92.63 平米；许昌分公司：建安大道中段办公楼等，建筑面积 5576 平米、建安大道中段家属楼，建筑面积 3390 平米、魏都区新兴办事处仓库路水语花城 4 幢东起 1 单元 1 层南起第 1 户，建筑面积 139.93 平米、光明路多功能办公用房，建筑面积 301.37 平米；周口分公司：周口市川汇区莲花路机房，建筑面积 120.99 平米、周口市川汇区光荣路育新街交叉口机房，建筑面积 85.13 平米、周口市六一路北段 21 号，系周口有线电视台开办周口国安时投入企业，后因政府市政改造，广电局网络机房楼平移至市委办公院，目前所在土地产权人为市委大院，需要协调相关政府机构，将产权人变更至周口国安名下，并办理划拨地出让手续。驻马店分公司：雪松路与乐山路交叉口西南侧划拨住宅办公地块建筑其中：驻房权证字第 201308259 号房，雪松路中段南侧 2 层 201, 1 层 101，办公建筑面积 420.86 平米、驻房权证字第 201308260 号房，雪松路中段南侧 3 层 301，办公建筑面积 251.15 平米、驻房权证字第 201308261 号房，雪松路中段南侧 5 层 501，4 层 401 号，办公建筑面积 502.3 平米；开封分公司：开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室，建筑面积 2413.8 平米、郊区西郊乡马市街四队，建筑面积 266.91 平米、开封市南关区三里堡隆福大厦 1 号楼 9 号房 6 层，建筑面积 387.76 平米、开封市顺河区铁塔一街商住楼 1.2 层 1 单元 1.2 号，建筑面积 216.69 平米、西坡街平安住宅楼营业房 1 层 2 号，建筑面积 42.39 平米、龙亭区华苑小区 6 号楼 1 层 9 号，建筑面积 40.2 平米、卧龙街 33 号楼西单元 6 层西户，建筑面积 88.04 平米；鹤壁分公司：淇滨区华山路市广播电视局机房楼，建筑面积 2187.43 平米、鹤壁贸易区 19#楼，建筑面积 352 平米、淇滨区黄河路 81 鹤壁市广播电视局 5 楼，建筑面积 320.76 平米、淇滨区大赉巷本段广电局商住楼门面房，建筑面积 140.14 平米、中山站中山街道办事处综合住宅楼一层北数第二间门面，建筑面积 120 平米、山城区春雷路中段原广电局五楼，建筑面积 200 平米、鹤壁集兴鹤大街与新华街交叉口南东侧商住楼房，建筑面积 115.2 平米、淇滨区华山路颖秀苑小区浚县火车站航运站 2# 楼本单元 1 层西户，建筑面积 122.36 平米、淇滨区九州路南侧衡山路西侧，东方世纪城 38#楼东 1 单元 1 层东户，建筑面积 87.3 平米；新乡分公司：平原路 439 号，中心楼 7 层、西干道营业房 93-1 号楼东 1 间 1 层西 1 户，建筑面积 125.34 平米、西干道营业房 93-1 号楼南 6 单元 2 楼南户，建筑面积 70 平米、解放路 401 号 1 号楼东 1 单元 1 层东户，建筑面积 99.49 平米、向阳小区星区 9 号楼 3 单元 1 层西户，建筑面积 76.28 平米、开发区向阳路启明小区星区 9 号楼 3 单元 2 层西户，建筑面积

78.98 平方米、新飞大道金谷阳光地带 a2 号楼东 4 单元 1 层 4108 号商铺，建筑面积 126.02 平方米；焦作分公司：解放区果园路 828 号月季馨园商住楼 3、4 号，建筑面积 112.8 平方米、山阳区波源路波源花园 1 层 8 号，建筑面积 130 平方米、韩愈路广电花园一机房；济源分公司：文昌中路 85 号办公综合楼，建筑面积 5096.54 平方米、坡头电视台办公楼；三门峡分公司：湖滨区崤山路中路 22# 办公大楼，建筑面积 3130.58 平方米、湖滨区甘棠路机房，建筑面积 83 平方米；洛阳分公司：关林饮食城房产，建筑面积 397.78 平方米、中州中路 185 号，建筑面积 557.33 平方米、隆安东方明珠房产，只有商品房预售合同、洛阳新区牡丹大道以北开元花园 24 栋 118，建筑面积 272.84 平方米、涧西区陕北二路东方家园 A 楼 1-201 及底层门面房和加盖的平房，建筑面积 280.28 平方米、微博发射塔坐落在洛阳高新区孙辛路西侧土桥沟村，办理了公共管理与公共服务划拨《土地权证》（洛市国用 2011 第 04016749 号），权证面积 3195.6 平方米、瀍河区新街新房家园三组团 00 幢 0115，建筑面积 116.73 平方米、西工区纱厂东路 4 号金地公寓院 01-02-602 室，建筑面积 123.92 平方米、瀍河区新街新房家园 5-3 幢 1-201，建筑面积 51.38 平方米、涧西区南昌路 9 号街坊 2 幢 4-202，建筑面积 85.71 平方米、瀍河区新街新房家园 4 组团 00 幢 115，建筑面积 223.18 平方米。具体情况分述如下：

(1) 西二楼（许昌明细表序号1）

西二楼为二层砖混结构，面积309.52平方米，建成于1996年7月，尚未办理《房屋产权证》，机械基础土石方开挖，现浇砼基础垫层，水泥砂浆砌砖条形基础，混合砂浆砌砖墙，现浇钢筋砼圈梁、构造柱、预制门窗过梁，现浇钢筋混凝土楼、屋面、楼梯，钢管焊接栏杆扶手，水泥蛭石保温层，卷材防水。外墙抹灰压光刷涂料，内墙水泥砂浆抹面粉刷涂料、铺贴磁砖墙面、木龙骨铝塑板饰面造型装饰。现浇砼地面铺贴磁砖，铝合金门窗，卷帘门安装。电气暗管穿线敷设，翘式开关、普通灯照明。铝塑管给水，PVC污水管线安装。镀锌圆钢、扁铁避雷系统。

(2) 仓库办公楼（南阳明细表序号1）

仓库办公楼为二层砖混结构，面积828平方米，建成于2014年12月，尚未办理《房屋产权证》，机械基础土石方开挖，现浇砼基础垫层，水泥砂浆砌砖条形基础，混合砂浆砌砖墙，现浇钢筋砼圈梁、构造柱、预制门窗过梁，现浇钢筋混凝土楼、楼梯，不锈钢玻璃栏杆木扶手，轻钢屋架彩钢板屋面。外墙抹灰压光，内墙水泥砂浆抹面粉刷涂料、铺贴磁砖墙面。现浇砼地面铺，水冲式大便槽、挂式感应冲洗小便器，塑钢窗，成品木门安装。电气暗管穿线敷设，翘式开关、普通灯照明。铝塑管给水，PVC污水管线安装。

(3) 独山办公楼（南阳明细表序号2）

独山办公楼为二层砖混结构，建成于2015年2月，面积1012平方米，尚未办理《房屋产权证》，机械基础土石方开挖，现浇砼基础垫层，水泥砂浆砌砖条形基础，混合砂浆砌砖墙，现浇钢筋砼圈梁、结构梁、构造柱、结构柱，预制门窗过梁，现浇钢筋混凝土楼、楼梯，木栏杆扶手，卷材防水上人屋面。外墙抹灰压光，铝合金龙骨，铝塑板外墙饰面和涂料粉刷；内墙水泥砂浆抹面粉刷涂料、铺贴磁砖墙面。现

浇砼地面铺瓷砖，水冲式大便槽、挂式感应冲洗小便器，塑钢窗，成品木门，门窗套安装。电气暗管穿线敷设，翘式开关、普通灯照明。铝塑管给水，PVC污水管线安装，镀锌扁铁，圆钢避雷接地系统安装。

(4) 办公楼(商丘明细表序号13)

办公楼建成于2006年12月，建筑设计施工面积1419.09平米，为三层砖混结构结构。尚未办理房产权证。机械开挖基础土方，现浇砼基础垫层，现浇钢筋砼条形基础，水泥砂浆砌砖条形基础，现浇钢筋砼柱、构造柱、圈梁、过梁，现浇钢筋砼结构梁、楼板、楼梯，水泥砂浆砌砖基础，混合砂浆砌砖墙体，水泥砂浆抹面压光，外墙喷塑，内墙粉刷乳胶漆，地面灰土垫层，楼地面铺贴瓷砖，铝合金窗，成品木门，卷帘门。暗管穿线，内嵌式照明灯，翘式开关安装。走廊木龙骨石膏板吊顶。卫生间瓷砖墙地面，暗管穿线，跷式开关，吸顶灯安装，铝塑管给水管、PVC污水管安装，卫生洁具齐全。水泥蛭石保温层，细石混凝土找平层，SBS卷材防水屋面。

(5) 新街营业房(洛阳明细表1)

为一层砖混结构，建成于2004年10月，面积116.73平米，办理了《房地产权证》(洛房权证市字第00292516号)，水泥砂浆砌砖条形基础，混合砂浆砌砖墙，现浇钢筋砼圈梁、楼板，预制门窗过梁。内外墙混合砂浆抹面压光墙面，刷涂料，局部铺贴瓷砖，灰土垫层，现浇砼地面局部房间铺贴瓷砖，塑钢门窗。电气暗管穿线敷设，翘式开关、普通灯照明。

(5) 天佑小区房屋(河南有线评明细表)

(郑房权证字第1401268956号、郑房权证字第1401266620号、郑房权证字第1401267624号、郑房权证字第1401268959号、郑房权证字第1401267610号、郑房权证字第1401268964号、郑房权证字第0601040001号)房产均位于金水区营协路56号院。建筑面积分别为225.24、84.88、94.53、84.88、94.53、171.8、19.2平米。2011年建成投用，六层砖混结构。房屋为普通装修，内墙粉刷涂料，室内地面铺贴瓷砖，木门、铝合金窗，卫生间瓷砖墙地面，卫生洁具齐全，PVC污水管，铝塑给水管，pvc雨水管。

构筑物及管道沟槽类

纳入本次评估的构筑物和管道沟槽，分为：多孔梅花管；电缆、光缆架设铺设等。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽作了详细的查勘，主要查看：

(1) 建筑物结构、面积、装修、设施配套情况、日常使用状况、大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等，申报面积与实际面积是否一致；

(2) 构筑物的结构形式、使用状况，日常管理和维护状况等，实际工程量和申报表的数据是否一致等；

(3) 对管道和沟槽评估人员在企业申报的基础上，核实竣工图纸、竣工资料、设计图纸等相关资料，并向实物管理部门了解其使用状况及维修保养状况，以及安

装工程内容、特殊工艺等。

3. 房屋管理维修制度和大修情况：

由于房屋建设使用时间较短及管理维修制度的严格执行，至评估基准日所有房屋建筑物未进行大修。

4. 账面价值情况：

本次评估申报的房屋建（构）筑物账面原值为1,936,166,940.00元，账面净值1,304,319,826.40元。

河南有线对房屋建筑物按照以下方法计提折旧：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	35-50	5%	1.9%-2.71%

5. 评估方法

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，厂区建（构）筑物主要采用重置成本法和市场法进行评估。

重置成本法：

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{工程造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

①预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建（构）筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

②重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建（构）筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

(2) 工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按河南省及行业有关规定计取。取费标准及依据见下表：

序号	取费项目	取费标准	取费基础	费率
1	工程勘察设计费	国家计委、建设部价费字【2002】10号文)发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知	建筑面积	工程总造价的收费基数计取, 2亿以内收费基数566.8万元计取
2	工程建设监理费	发改价格【2007】670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》	工程造价	1.5%
3	建设单位管理费	财政部《基本建设财务管理规定》财建[2002]394号	工程造价	1%
4	建筑企业劳保费	《河南省建筑工程工程量清单综合单价(2008)》	工日	7.48元/工日

(3) 资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本, 假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本:

资金成本=(建安工程总造价+工程前期费用及其他费用)×合理工期÷2×利率

(4) 综合成新率的确定

其计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中: 年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率: 将影响资产成新率程度的主要因素进行分类, 通过建(构)筑物造价中影响因素权重, 确定不同结构形式建筑各因素的标准分值, 根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值, 根据此分值确定现场勘察成新率。

市场法评估方法:

由于购入的住宅楼、写字楼附近公寓楼房、写字楼交易较频繁, 能够找到可修正的案例, 因此我们考虑其在市场中可交易的价值, 评估主要采用市场比较法。

公式: 房地产市场价格=市场法单价×建筑面积

对评估范围内的房地产市场上能找到可用的、产权完整的交易案例的房地产, 主要采用市场比较法进行评估。因此通过市场比较法得出的单价为委估对象在产权完整并可投入使用的情况下在市场中可交易的单位价值。

市场比较法评估首先选择市场近期销售的与待估房地产类似的房地产作为参照物, 从时间因素、交易因素、区域因素、个别因素等方面找出待估房地产与每个参照物之间的差异。然后据此对参照物的交易价格进行调整, 综合分析确定委估房地产的评估值。

6. 评估步骤

(1) 重置成本法评估步骤:

在评估工作初期, 先对被评估单位提供的资产评估清查申报表中的账面原值进行了分析, 向有关人员了解账面价值的构成, 查看有关房屋建(构)筑物的原始入账凭证, 分析其各部分组成的合理性, 同时查看主要建(构)筑物的竣工图和

竣工决算资料，对账面原值异常的建（构）筑物向企业基建等部门询问了解其工程内容及异常原因，并核实建筑面积。

在了解了委估资产的账面价值构成后，在被评估单位有关人员的陪同下，对照申报表，对委估资产进行现场勘查，了解其施工、使用和保养的情况，以及功能、装修及日常管理情况，从结构、装修、设备三方面对委估资产进行仔细勘查、鉴定，对重要资产并做好现场勘查记录。同时参考委估对象的实际已使用年限和尚可使用年限，综合确定成新率。

确定建筑物重置全价和评估值：首先根据待估房屋建筑物的工程基础资料和自身特点选用适用的评估方法确定其工程造价。其次依据国家和地方政府及行业的有关规定，计算建设单位的前期及其他费用、资金成本。最后工程造价、前期及其他费用、资金成本相加得出重置全价，重置全价同综合成新率相乘，得出评估值。对同类型建筑物根据类比法确定重置单价，在重置单价的基础上进而求出重置全价。类比法是以有代表性的建筑物作参照物，在檐高、层高、层数、内外装修、用材等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置价，进而求出重置全价。然后采用计算公式计算各被评估对象的评估值。

（2）市场法评估步骤：

在评估工作初期，先对委托方提供的评估委托申报明细表中的账面原值进行了分析，向有关人员了解账面价值的构成，查看有关房屋建筑物的原始入账凭证，分析其各部分组成的合理性。

在了解了委估资产的账面价值构成后，在资产占有方有关人员的陪同下，评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的勘查，主要查看了建筑物的结构、装修、设施配套情况、日常使用状况、了解大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等。市场调查取得与交易案例类似近期交易房产的交易情况、设施及位置情况。

深入现场进行实地勘察，勘察内容包括：评估对象的地理位置、建筑结构、区域环境、配套设施、房屋格局、装修档次、使用情况及质量状况；了解水卫、电照、供暖的使用、维护情况及现状。收集市场的相关信息（如写字楼的市场销售价、位置、建筑概况等）及现场勘查，根据收集的文件、资料，评估人员进行深入研究、分析，确定评估方法，选定有关经济、财务指标和各项经济参数，为评估操作打好基础。

通过市场调查，获取相近类型房屋的租金收入情况。选用临近地区或类似地区的与待估房地产结构、功能类似的（同一类物业性质的）具有较强相关性和替代性的三个或以上房地产交易实例作为可比实例，再根据委估资产与可比实例的状态，从区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等方面分别对可比实例的交易价格进行比较和修正，从而得出委估房地产的比准价格，然后将比准价格进行加权平均，即得到待估房地产的市场价值评估值。通过与可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素等修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

7. 评估案例

案例一：西楼二层（许昌房屋建筑物评估明细表序号1）

西楼二层为二层砖混结构，面积309.52平米，建于1996年7月，尚未办理《房屋产权证》，机械基础土石方开挖，现浇砼基础垫层，水泥砂浆砌砖条形基础，混合砂浆砌砖墙，现浇钢筋砼圈梁、构造柱、预制门窗过梁，现浇钢筋混凝土楼、屋面、楼梯，钢管焊接栏杆扶手，水泥蛭石保温层，卷材防水。外墙抹灰压光刷涂料，内墙水泥砂浆抹面粉刷涂料、铺贴磁砖墙面、木龙骨铝塑板饰面造型装饰。现浇砼地面铺贴磁砖，铝合金门窗，卷帘门安装。电气暗管穿线敷设，翘式开关、普通灯照明。铝塑管给水，PVC污水管线安装。镀锌圆钢、扁铁避雷系统。

确定重置价值
1、建安工程造价合计371,606.69元
(1) 建筑工程取费表

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	(一)直接费		(1)+(2)	215,669.69
2	(1)直接工程费			209,057.10
3	其中:人工费R1			37,233.07
4	(2)措施费		A+B	6,612.59
5	A、安全生产费	14.09%	R1 × 14.09%	5,246.14
6	B、文明施工措施费	3.67%	R1 × 3.67%	1,366.45
8	(二)企业管理费	5.00%	(一) × 5.0%	10,783.48
9	(三)利润	68.00%	R1 × 68%	25,318.49
10	(四)规费	2.30	R1/43 × 2.3	1,991.54
11	(五)税金	3.413%	[(一)+(二)+(三)+(四)] × 3.413%	8,660.94
12	(六)建筑工程合计		(一)+(二)+(三)+(四)+(五)	262,424.14

(2) 装修工程取费表

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	一、直接费		(一)+(二)	42,396.95
2	(一)直接工程费			41,574.78
3	其中:人工费R1			9,258.70
4	(二)措施费		1+2	822.17
5	A、安全生产费	3.85%	R1 × 3.85%	356.46
6	B、文明施工措施费	5.03%	R1 × 5.03%	465.71
7	二、企业管理费	51.00%	(一) × 51%	21,203.14
8	三、利润	68.00%	R1 × 68%	6,295.92
9	四、规费	2.30	R1/43 × 2.3	495.23
10	五、税金	3.41%	(一+二+三+四) × 3.413%	2,402.45
11	六、建筑工程装饰费用合计		一+二+三+四+五	72,793.70

(3) 安装工程取费表

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	一、直接费		(一)+(二)	27,902.00
2	(一)直接工程费			26,760.41
3	其中:人工费R1			6,427.85
4	(二)措施费		1+2+3	1,141.59
5	1、定额规定	7.70%	R1×7.7%	494.94
6	2、省市发布(1)	10.06%	R1×10.06%	646.64
9	二、企业管理费	40.00%	R1×40%	2,571.14
10	三、利润	68.00%	R1×68%	4,370.94
11	四、规费	2.30	R1/43×2.3	343.82
12	五、税金	3.41%	(一+二+三+四)×3.413%	1,200.96
13	六、建筑工程安装工程合计		一+二+三+四+五	36,388.85

2、前期费用

序号	取费项目	取费标准	计算方法	金额(元)
1	勘察设计费	2%	取费标准×工程造价	7,432.13

3、其他费用

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	建筑企业劳保费	7.48	取费标准×定额人工	9,205.55
2	工程建设监理费	1.5%	取费标准×工程造价	5,574.10
3	建设单位管理费	1%	取费标准×工程造价	3,716.07

4、资金成本即贷款利息

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	利率	4.60%	(1+2+3)×4.6%×1/2×1	9,143.29

重置完全价=1+2+3+4=406,678.00元

(二) 成新率的确定

房屋建筑物成新率的评定，采用实际勘察法为主，耐用年限参考的综合评定法。依据原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》规定，按结构、装饰、设备三部分，细分为13项内容，经现场勘查鉴定，对照评分标准逐项打分，然后将各部分得分之和乘以各部分的修正系数，既得出成新率；采用年限参考时，年限法的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%。

综合成新率=理论成新率*权重(0.4)+现场鉴定成新率*权重(0.6)

1、理论成新率的确定

根据该房屋的混合结构、建造水平、使用环境、利用率和维护保养等现实状况，确定该房屋的经济耐用年限50年，建于1996年7月，截止评估基准日已使用19.2年，尚可使用年限30.8年，其理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 30.8 / (19.2 + 30.8) \times 100\% = 62\% \end{aligned}$$

鉴定成新率的确定

评估人员经现场勘查，依据《房屋建筑物不同成新率评分标准》分别对建筑物的结构、装饰、设备三部分内容进行现场鉴定评分，具体评定情况见下表：

建筑物评估现场勘察及技术鉴定表

建筑物各部位技术状况鉴定及新旧程度				
部 位		勘察状况	技术鉴定情况	得分
结 构 部 分	地基基础	条形基础	基础稳定	16
	梁	现浇钢筋砼圈梁	结构良好	16
	柱	现浇钢筋砼构造柱	结构良好	
	墙	混合砂浆砌砖墙	无开裂	
	楼板、屋面 板	现浇钢筋砼楼、屋面	无裂缝、露筋，完好	
	非承重墙	混合砂浆砌砖墙	墙面无损坏	9
	屋面	改性卷材防水屋面	不渗漏、防水保温完好	10
	楼地面	现浇砼地面，铺瓷砖	局部空鼓	8
	结构部分得分59 *修正系数0.6 =35.4			
装 修 部 分	门窗	铝合金门窗\卷帘门	局部稍有变形	14
	外粉饰	水泥砂浆压光墙面刷乳胶漆 漆	局部空鼓、龟裂	15
	内粉饰	水泥砂浆压光墙面刷乳胶漆 漆	局部空鼓、龟裂	15
	顶棚	水泥砂浆压光刷乳胶漆	局部空鼓、龟裂，	15
	细木装饰			
	装饰部分得分 59 *修正系数0.2 =11.8			
设 备 部 分	水卫	PVC排水管、铝塑给水管	正常使用	19
	电照	埋管暗敷、吸顶灯	正常使用	20
	暖气	镀锌钢管\铸铁暖气片	正常使用	20
	设备部分得分59*修正系数0.2 =11.8			
综合成新率		30.8/50*100%×权重40%+ (35.4+11.8+11.8) ×权重60%=60.04≈60		
重置价值		406,678.00元	评估值	244,007.00元

注：年限法计算成新率砖混结构寿命期限50年，

即：(尚可使用)30,8年 / (寿命年限) 50年 × (权重) 40% = 25%

2、综合成新率为：

理论成新率×权重(0.4)+现场鉴定成新率×权重(0.6)=60%

(三) 评估价值为：评估值=重置全价×成新率=406,678.00 × 60%

=244,007.00元（取整）

案例二：天佑小区房屋（河南有线房屋建筑物评估明细表第2项）

1、待估房地产区域因素

A、地理位置及繁华程度：待估房产位于金水区营协路56号院，临近郑州火车站、长途汽车站、地铁站，道路四通八达，周边临靠居民区、新建住宅区，金水区人民政府等大客流量区域。

B、基础设施完善程度：待估房地产所在地区水、电、天然气、暖基础设施完善，供给有保证。

C、公共设施完善程度：待估房地产所在地区周边公共配套齐全，周边临靠老城居民区、新建住宅区。

D、交通便捷度：附近有多路公交车线路途经此地。距郑州火车站7.5公里。汽车站7.1公里。

E、环境质量、周围景观：该房地产为住宅楼，主体建筑六层。营业楼周边商贸环境较好。

2、待估房地产个别因素

A、临街状况：位于安阳城区地带，客流量较大，交通十分便利。

B、建筑物新旧程度：该楼主楼建成于2011年。办理了房屋产权证（郑房权证字第1401268956号）。

C、设施设备条件：六层住宅楼，水、电、天然气、暖基础设施完善。

D、平面布置：六层住宅楼，布局合理。

3、可比实例

原则进行比较, 求取出估价对象的比准价格。

根据估价对象的使用用途、建筑规模、档次及坐落位置, 选取交易案例

A、天佑小区——位于待估同一小区

B、汇宝花园——位于东风路和文化路交汇处

C、普罗旺世——位于国基路和索凌路交叉口

具体情况见表1:

表1 比较案例条件因素一览表

比较项目	估价对象	案例A	案例B	案例C
交易金额(万元)	待估	154.9	116.7	186.8
建筑面积 (M2)	225.24	180	142	204
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2015年10月	2013年11月	2015年3月	2014年12月
交易情况	公交易	公私交易	公私交易	公私交易
权属情况	完整	完整	完整	完整
交易付款情况	可按揭贷款	可按揭贷款	可按揭贷款	可按揭贷款
区域	商贸区成熟度	成熟	成熟	成熟
	交通便捷度	临近公交车站	与待估对象相同	与待估对象相同

因素	临路状况	临街	临街	临街	临街
	公共服务设施和基础设施状况	基础设施齐全完善	基础设施齐全完善	基础设施齐全完善	基础设施齐全完善
	自然和人文环境	商住区,楼前停车场地和客流量较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好	商住区,楼前停车场地和商贸环境较好
个别因素	整体形式	六层楼	18层楼	6层楼	32层楼
	建筑结构	砖混	框架	砖混	框架
	装修情况	简装	精装	精装	精装
	设备设施情况	正常使用运行	可正常使用运行	正常使用运行	正常使用运行
	结构布局	合理	合理	合理	合理
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建成年代及维护新旧程度	2011	2010	2004	2013
	物业管理情况	完善,性价比较好	相同	相同	相同

本方法中取得的比准价格是在假设估价对象具备继续使用条件,已缴纳全部相关税费,无他项权利的条件下价格。

比较过程如下:

表2 比较因素条件指数表

比较项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
交易单价		待估	8608	8217	9158
用途		100	100	100	100
交易日期		100	98	100	99
交易情况		100	100	100	100
权属情况		100	100	100	100
交易付款情况		100	100	100	100
区域因素	商贸区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	临路状况及噪音	100	100	100	100
	公共服务设施和基础设施状况	100	100	100	100
	自然和人文环境	100	100	100	100
个别因素	整体形式	100	102	100	102
	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	102	102	102
	设备设施情况	100	103	100	103
	结构布局	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建成年代及维护新旧程度	100	98	97	99
	物业管理情况	100	100	100	100

在上述各因素条件指数表的基础上,进行比较实例交易情况修正,交易期日修正,区域因素及个别因素修正,且编制比较价格计算表如下:

特别说明:本报告因素条件指数的选取是以估价对象为标准。

表3 因素比较修正系数表

比较项目		估价对象	案例A	案例B	案例C
交易单价(元)		待估	8608	8217	9158
用途		100	1.00	1.00	1.00
交易日期		100	1.02	1.00	1.01
交易情况		100	1.00	1.00	1.00
权属情况		100	1.00	1.00	1.00
交易付款情况		100	1.00	1.00	1.00
区域因素	居住社区成熟度	100	1.00	1.00	1.00
	交通便捷度	100	1.00	1.00	1.00
	临路状况及噪音	100	1.00	1.00	1.00
	公共服务设施和基础设施状况	100	1.00	1.00	1.00
	自然和人文环境	100	1.00	1.00	1.00
个别因素	整体形式	100	0.98	1.00	0.98
	建筑结构	100	1.00	1.00	1.00
	装修情况	100	0.98	0.98	0.98
	设备设施情况	100	0.97	1.00	0.97
	结构布局	100	1.00	1.00	1.00
	朝向	100	1.00	1.00	1.00
	建成年代及维护新旧程度	100	1.02	1.03	1.01
	物业管理情况	100	1.00	1.00	1.00
修正系数			0.97	1.01	0.95
修正后单价		8450	8350	8300	8700

$$225.24 \times 8450 = 1,903,278.00 \text{元}$$

案例三：七孔梅花管（本部管道和沟槽评估明细表第5项）

概况及特征：管道沟槽土石方开挖，梅花管安装，土方回填施工。

（一）确定重置成本：

1、建安工程造价合计 71.65 元

（1）建筑工程取费表

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	（一）直接费		(1)+(2)	35.27
2	（1）直接工程费			34.19
3	其中：人工费R ₁			6.09
4	（2）措施费		A+B	1.08
5	A、安全生产费	14.09%	R ₁ × 14.09%	0.86
6	B、文明施工措施费	3.67%	R ₁ × 3.67%	0.22
8	（二）企业管理费	5.00%	（一） × 5.0%	1.76
9	（三）利润	68.00%	R ₁ × 68%	4.14
10	（四）规费	2.30	R ₁ /43 × 2.3	0.33
11	（五）税金	3.41%	[(一)+(二)+(三)+(四)] × 3.413%	1.42
12	（六）建筑工程合计		（一）+（二）+（三）+（四）+（五）	42.92

(2) 安装工程取费表

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	一、直接费		(一)+(二)	22.03
2	(一)直接工程费			21.13
3	其中:人工费R ₁			5.08
4	(二)措施费		1+2+3	0.90
5	1、定额规定	7.70%	R ₁ ×7.7%	0.39
6	2、省市发布(1)	10.06%	R ₁ ×10.06%	0.51
9	二、企业管理费	40.00%	R ₁ ×40%	2.03
10	三、利润	68.00%	R ₁ ×68%	3.45
11	四、规费	2.30	R ₁ /43×2.3	0.27
12	五、税金	3.41%	(一+二+三+四)×3.413%	0.95
13	六、建筑工程安装工程合计		一+二+三+四+五	28.73

2、前期费用 1.43元

序号	取费项目	取费标准	计算方法	金额(元)
1	勘察设计费	2%	取费标准×工程造价	1.43

3、其他费用 2.66元

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	建筑企业劳保费	7.48	取费标准×定额人工	1.94
2	建设单位管理费	1%	取费标准×工程造价	0.72

4、资金成本即贷款利息 1.74元

序号	取费项目	费率	计算方法	金额(元)
1	利率	4.60%	(1+2+3)×4.6%×1/2×1	1.74

重置单价=1+2+3+4=77.48元

重置价值=77.48×460=35,640.00(元)

(二)成新率的确定:

根据该地面的结构、建造水平、使用环境、利用率和维修保养等现状,确定其经济寿命耐用年限为20年,建于2009年6月,截止评估基准日2015年9月30日已经使用6.2年,尚可使用年限13.8年,其成新率为:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 13.8 / (6.2 + 13.8) \times 100\% = 69\% \end{aligned}$$

(三)确定评估价值

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率} = 35,640.00 \times 69\% = 24,592.00(\text{元})$$

8. 需要说明的事项

8.1本次评估时未考虑房屋建筑物占用的土地,相应的土地评估在无形资产-土地使用权中进行评估;

8.2河南有线房屋产权情况如下：

8.2.1河南有限公司共有七座房产分别是：

金水区英协路56号1号楼1单元18层1803号，建筑面积171.77平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401268964号），土地权证尚未办理；

金水区英协路56号2号楼1单元11层1101号，建筑面积84.88平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401268959号），土地权证尚未办理；

金水区英协路56号2号楼1单元11层1102号，建筑面积94.53平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401267624号），土地权证尚未办理；

金水区英协路56号2号楼1单元17层1704号，建筑面积94.53平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401267610号），土地权证尚未办理；

金水区英协路56号12号楼2单元17层0902号，建筑面积225.24平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401268956号），土地权证尚未办理；

金水区英协路56号2号楼1单元17层1703号，建筑面积84.88平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第1401267620号），土地权证尚未办理；

中原区桐柏北路113号院6号楼1-2层附2号，建筑面积84.34平米，办理了《房屋权证》（郑房权证字第0801085138号），办理了《土地权证》（郑国用（2014）第16004号）；

8.2.2郑州分公司共有31座房产分别是：

金水区未来路104号广电大厦，位于东环道西，纬五路北，建筑面积13171.74平米，办理了办公、住宅《房屋权证》（郑房权证字第0901054437号），办理了办公、住宅出让《土地权证》（郑国用（1998）第0458号），土地面积2735.4平米；

瑞达路62号河南有线办公楼，位于高新技术开发区瑞达路西、木兰里南，建筑面积15200平米，尚未办理《房屋权证》，办理了办公出让《土地权证》（郑国用（2002）第0011号），土地面积9134.36平米；

瑞达路62号配电房、食堂（高新区瑞达路办公楼附属房），位于高新技术开发区瑞达路西、木兰里南，建筑面积15200平米，尚未办理《房屋权证》，办理了住宅出让《土地权证》（郑国用（1996）第1321号），土地面积1760平米；

金水区市民新村北街2号院1号楼1单元2号，为市民新村商品房，建筑面积102.54平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047088号），尚未办理《土地权证》；

金水区农业路34号3号楼2单元1层西门，为农业路商品房，建筑面积128.89平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047003号），尚未办理《土地权证》；

瑞达路八号项目6号楼-7东，为高新技术开发区商品房，建筑面积84.61平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第2002032802号），尚未办理《土地权证》；

瑞达路八号项目6号楼-7西，为高新技术开发区商品房，建筑面积106.21平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第2002032803号），尚未办理《土地权证》；

管城回族区城南路191号院1号楼4号（金苑置业），建筑面积73.5平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第0501065946号），尚未办理《土地权证》；

管城回族区城南路191号院1号楼6号（金苑置业），建筑面积172.09平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第0501065940号），尚未办理《土地权证》；

金水区政七街3号附1号3单元44号，建筑面积155.69平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0601037101号），尚未办理《土地权证》；

二七区嵩山南路6号澳丽名苑4号楼东1单元1层东户，建筑面积161.38平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0801010781号），尚未办理《土地权证》；

金水区国基路99号27号楼1-2层附115号（阳光嘉苑房产），建筑面积142.82平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第1001066471号），尚未办理《土地权证》；

金水区国基路99号27号楼1-2层附114号（阳光嘉苑房产），建筑面积195.27平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第1001066470号），尚未办理《土地权证》；

金水区国基路99号27号楼1层附113号（阳光嘉苑房产），建筑面积63.72平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第1001066469号），尚未办理《土地权证》；

金水区国基路99号27号楼1层附116号（阳光嘉苑房产），建筑面积45.25平米，办理了商业服务《房屋权证》（郑房权证字第1001066468号），尚未办理《土地权证》；

管城回族区烟厂后街9号院1号楼7号，建筑面积60.99平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047027号），尚未办理《土地权证》；

管城回族区烟厂后街9号院1号楼6号，建筑面积72.05平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047038号），尚未办理《土地权证》；

中原区西站东街8号院3单元1层30号，建筑面积106.91平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047083号），尚未办理《土地权证》；

二七区绿城花园小区21号楼1单元2号，建筑面积139.96平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047099号），尚未办理《土地权证》；

金水区文化路102号3号楼1单元1层1号，建筑面积161.98平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201047091号），尚未办理《土地权证》；

中原区淮河路5号院9号楼3号，建筑面积63.19平米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0201061251号），尚未办理《土地权证》；

中原区工人路90号2号楼东2单元1层9号（红河西华庭机房），建筑面积211.4平方米，办理了住宅《房屋权证》（郑房权证字第0301091895号），尚未办理《土地权证》；

管城回族区城东南路37号院6号楼1-2层附25号（幸福港湾），建筑面积179.85平方米，尚未办理商业服务《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

二七区石柱路西、郑航北路南5号楼1单元1层101（春江花园南区），建筑面积85.38平方米，尚未办理商业服务《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

二七区石柱路西、郑航北路南5号楼1单元1层102（春江花园南区），建筑面积81.73平方米，尚未办理商业服务《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

郑州经济技术开发区航海东路1394号3幢4层416号房（富田财富广场），建筑面积92.43平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦2单元11层1号房，建筑面积63.45平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦2单元11层17号房，建筑面积57.93平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

管城回族区东明路西、郑汴路北富国御玺大厦2单元11层18号房，建筑面积57.93平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

中原区须水河东路以东、郑上路以北7幢1-2层09号房（国际轻纺城），建筑面积275.14平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

郑州新区商都路北，站南路西1幢1单元6层6006号房（建正东方中心），建筑面积169.93平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

8.2.3濮阳分公司共有3座房产分别是：

绪村南环路北、昆吾中路东办公楼，建筑面积2486.01平方米，办理了办公《房屋权证》（濮房权证市字第2010-05502号），办理了商业用地出让《土地权证》（濮国用（2010）第0118号），地证面积2550平方米；

昆吾路西、石化路北海薇苑小区1号楼，建筑面积85.34平方米，办理了商业服务《房屋权证》（濮房权证市字第2008-03545号），办理了商业用地出让《土地权证》（濮房国用（2012）第00753号），地证面积23.76平方米；

黄河东路北、玉门路西联益加工厂1号楼，建筑面积105.5平方米，办理了住宅《房屋权证》（濮房权证市字第2012-07687号），办理了住宅出让《土地权证》（濮房国用（2012）第00826号），地证面积37.15平方米；

8.2.4安阳分公司共有6座房产分别是：

文峰区东关街道办事处文峰东路S-4-B商住楼1单元2层西户，建筑面积94.96平方米，办理了住宅《房屋权证》（安阳市房权证文峰区字第00088368号），尚未办理《土地权证》；

北关区豆腐营办事处安漳路39号院3号楼西单元2层西户，建筑面积89.4平方米，

办理了住宅《房屋权证》（安阳市房权证北关区字第00088367号），尚未办理《土地权证》；

关园路北段中行家属楼西单元三楼西户，建筑面积104平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

海河大道西段蓝湾假日第6幢15号车库，建筑面积31.22平米，办理了住宅《房屋权证》（安阳市房权证开发区字第000XX377号），尚未办理《土地权证》；

文峰大道与朝阳路交叉口东南角第5幢一单元203，建筑面积112.16平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

龙安区商都路段路东第4幢一单元204号，建筑面积98.64平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

8.2.5平顶山分公司共有3座房产分别是：

矿工路西段路北康达、秀明广场底商住宅楼一单元2层东户，建筑面积80.38平米，办理了住宅《房屋权证》（平房权证新华字第13001947号），尚未办理《土地权证》；

湛南路电业局北面商品楼二单元2层西户，建筑面积88.82平米，办理了住宅《房屋权证》（平房权证湛河字第12002377号），尚未办理《土地权证》；

光明路建井一处家属楼（临街楼）北单元二楼北户，建筑面积89.5平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

8.2.6商丘分公司共有9座房产分别是：

凯旋路南西侧办公楼，建筑面积1419.09平米，尚未办理办公《房屋权证》，划拨办公土地，尚未办理《土地权证》；

梁园区新建路东河南有线综合楼，建筑总面积2287.08平米，分楼层办理了办公《房屋权证》，为：一层（商丘市房权证2013字第0111180号）、2-5层（商丘市房权证2013字第0111179号）、6层（商丘市房权证2013字第0111181号）、新建路五层半（全民产字第009044号），尚未办理《土地权证》；

睢阳区凯旋路西侧南京路北侧综合楼西楼第6间门面，建筑面积422.01平米，办理了商业《房屋权证》（商丘市房权证2010字第0074463号），办理了商业出让《土地权证》（商国用（2004）字第0317号），地证面积574平米；

睢阳区文庙路东方域路南美景天城7#楼4单元1层北数第1间，建筑面积91.1平米，办理了商业《房屋权证》（商丘市房权证2010字第0078958号），尚未办理《土地权证》；

夹道街划拨土地（机关团体），办理了《土地权证》（商国用（2002）字第244号），地块建筑其中：全民产字第005352号房，建筑面积106.75平米、商丘市房权证2013字第0111178号房，办公建筑面积59.5平米、全民产字第005351号房，办公建筑面积470.34平米、全民产字第005353号房，办公建筑面积41.4平米、商丘市房权证2013字第0111177号房，办公建筑面积74.2平米；

8.2.7南阳分公司房产分别是：

宛城区建设东路东苑1幢1单元501室是房改房住宅，建筑面积80.72平方米，办理了住宅《房屋权证》（宛房权证字第1401013017），尚未办理《土地权证》；

长江路农行家属院分机房，建筑面积85.57平方米，办理了住宅《房屋权证》（宛区政房字第55492号），尚未办理《土地权证》；

万家园豪布斯卡区间路5号楼215室，建筑面积100.55平方米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

人民北路西侧出让办公土地，办理了《土地权证》（宛开土国用（2011）字第00165号），土地权证面积13600平方米，地块建筑其中：5幢宛市房权证字第1201009933房，办公用建筑面积6664.96平方米、3幢宛市房权证字第1201009931房，办公建筑面积564.06平方米、4幢宛市房权证字第1201009932房，办公建筑面积564.06平方米、1幢宛市房权证字第1201009929房，办公建筑面积66.92平方米、2幢宛市房权证字第1201009930房，办公建筑面积75.76平方米、6幢宛市房权证字第1201009934房，办公建筑面积498.66平方米；

高新区麒麟路1幢1楼101室，建筑面积32.86平方米，办理了商业《房屋权证》（宛市房权证字第1201008035号），办理了住宅出让《土地权证》（宛开土国用（2012）字第00068号），地证面积15.8平方米；

高新区麒麟路1幢1楼102室，建筑面积34.98平方米，办理了商业《房屋权证》（宛市房权证字第1201008034号），办理了住宅出让《土地权证》（宛开土国用（2012）字第00067号），地证面积16.8平方米；

卧龙区中州西路277号，建筑面积119.33平方米，办理了住宅《房屋权证》（宛市房权证字第1201008906），办理了住宅出让《土地权证》（宛市土国用（2012）第00600号），地证面积18.72平方米；

独山机房办公楼，建筑面积517.35平方米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》，独山山顶占地面积1120平方米；

8.2.8漯河分公司房产分别是：

漯河市文化路（二层小楼），建筑面积120平方米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

漯河市海河路（有线机房会议室三层），建筑面积580平方米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

107国道嘉和苑2#楼2幢106号，建筑面积114.35平方米，办理了商用《房屋权证》（漯房权证堰城区字第20120000828号），尚未办理《土地权证》；

107国道嘉和苑2#楼2幢107号，建筑面积228.7平方米，办理了商用《房屋权证》（漯房权证堰城区字第20120000828号），尚未办理《土地权证》；

漓江路东方红小区6#楼6幢2号，建筑面积87.18平方米，办理了住宅《房屋权证》（漯房权证经济开发区字第20110012216号），尚未办理《土地权证》；

8.2.9 信阳分公司共有7座房产分别是：

浉河区民权路220号后附属办公楼，建筑面积522.6平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

浉河区民权路220号办公楼1-3层，建筑面积863.28平米，办理了非住宅《房屋权证》（信房权证浉河区字第00063037号），尚未办理《土地权证》；

浉河区民权路220号办公综合楼2层201号、3层301号，建筑面积345.8平米，办理了非住宅《房屋权证》（信房权证浉河区字第00063531号），尚未办理《土地权证》；

浉河区北京路175号豫南驾校安置楼2号楼1层104铺，建筑面积34.93平米，办理了非住宅《房屋权证》（信房权证浉河区字第00011335号），尚未办理《土地权证》；

浉河区北京路175号豫南驾校安置楼2号楼1层103铺，建筑面积63.97平米，办理了非住宅《房屋权证》（信房权证浉河区字第00011336号），尚未办理《土地权证》；

五星乡红星村八组划拨住宅土地，办理了《土地权证》（信市国用（1998）字第0639号），土地权证面积1666.7平米，地块建筑其中：信房权证浉河区字第00040127号房，浉河区滨河北路西段信阳分公司1号楼-1层-101号，2层201号，1层101号，住宅建筑面积878.27平米、信房权证浉河区字第00040126号房，浉河区滨河北路西段信阳分公司1号楼2单元3层303号，住宅建筑面积92.63平米；

8.2.10 许昌分公司房产分别是：

建安大道中段办公楼等，建筑面积5576平米，尚未办理办公《房屋权证》，办理了划拨《土地权证》（许市国用（2007）字第008000005号），权证面积2341.3平米；

建安大道中段家属楼，建筑面积3390平米，尚未办理住宅《房屋权证》，办理了划拨《土地权证》（许市国用（2007）字第008000006号），权证面积3827.5平米；

魏都区新兴办事处仓库路水语花城4幢东起1单元1层南起第1户，建筑面积139.93平米，办理了住宅《房屋权证》（许房权证市字第10022552号），尚未办理《土地权证》；

光明路多功能办公用房，建筑面积301.37平米，办理了商用《房屋权证》（许房权证市字第10031904号），尚未办理《土地权证》；

8.2.11 驻马店分公司房产分别是：

雪松路与乐山路交叉口西南侧划拨住宅办公土地，办理了《土地权证》（驻市国用（2007）第7966-1号），土地权证面积1067.77平米，地块建筑其中：驻房权证字第201308259号房，雪松路中段南侧2层201，1层101，办公建筑面积420.86平米、驻房权证字第201308260号房，雪松路中段南侧3层301，办公建筑面积251.15平米、驻房权证字第201308261号房，雪松路中段南侧5层501，4层401号，办公建筑面积

502.3平方米；

8.2.12开封分公司房产分别是：

开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室，建筑面积2413.8平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第229819号），办理了划拨《土地权证》（汴房地权证字第229819号），地证面积402.3平方米；

郊区西郊乡马市街四队，建筑面积266.91平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第002242号），办理了集体住宅《土地权证》（1999字第078号），地证面积42.5平方米；

开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层，建筑面积387.76平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第229820号），办理了划拨《土地权证》（汴房地权证字第229820号），地证面积64.63平方米；

开封市顺河区铁塔一街商住楼1.2层1单元1.2号，建筑面积216.69平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第229821号），办理了商用划拨《土地权证》（汴房地权证字第229821号），地证面积36.12平方米；

西坡街平安住宅楼营业房1层2号，建筑面积42.39平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第231121号），办理了商用出让《土地权证》（汴房地权证字第231121号），地证面积42.39平方米；

龙亭区华苑小区6号楼1层9号，建筑面积40.2平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地权证字第232636号），办理了城镇住宅出让《土地权证》（汴房地权证字第232636号），地证面积8.04平方米；

卧龙街33号楼西单元6层西户，建筑面积88.04平方米，办理了办公《房屋权证》（汴房地产权证第235423号），办理了城镇住宅划拨《土地权证》（汴房地产权证第235423号），地证面积14.67平方米；

8.2.13鹤壁分公司房产分别是：

淇滨区华山路市广播电视局机房楼，建筑面积2187.43平方米，办理了其他《房屋权证》（鹤房权证市字第901007198号），办理了机关团体出让《土地权证》（鹤国用（2004）第0050号），地证面积1690.62平方米；

鹤壁贸易区19#楼，建筑面积352平方米，办理了商铺《房屋权证》（鹤房权证市字第12259号），尚未办理《土地权证》；

淇滨区黄河路81鹤壁市广播电视局一楼，建筑面积184.01平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

淇滨区黄河路81鹤壁市广播电视局5楼，建筑面积320.76平方米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

淇滨区大赉巷本段广电局商住楼门面房，建筑面积140.14平方米，尚未办理商铺《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

中山站中山街道办事处综合住宅楼一层北数第二间门面，建筑面积120平方米，尚

未办理商铺《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

山城区春雷路中段原广电局五楼，建筑面积200平米，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

鹤壁集兴鹤大街与新华街交叉口南东侧商住楼房，建筑面积115.2平米，尚未办理商铺《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

淇滨区华山路颖秀苑小区浚县火车站航运站2#楼本单元1层西户，建筑面积122.36平米，办理了住宅《房屋权证》（鹤房权证市字第601005438号），尚未办理《土地权证》；

淇滨区九州路南侧衡山路西侧，东方世纪城38#楼东1单元1层东户，建筑面积87.3平米，办理了住宅《房屋权证》（鹤房权证市字第1201011429号），尚未办理《土地权证》；

8.2.14新乡分公司房产分别是：

平原路439号，中心楼7层，尚未办理办公《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

西干道营业房93-1号楼东1间1层西1户，建筑面积125.34平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

西干道营业房93-1号楼南6单元2楼南户，建筑面积70平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

解放路401号1号楼东1单元1层东户，建筑面积99.49平米，办理了居住用房《房屋权证》（新房权证新乡市字第201300431号），办理了出让《土地权证》（新国用（2002）字第010160号）；

向阳小区星区9号楼3单元1层西户，建筑面积76.28平米，办理了非居住用房《房屋权证》（新房权证新乡市字第201300433号），尚未办理《土地权证》；

开发区向阳路启明小区星区9号楼3单元2层西户，建筑面积78.98平米，办理了居住用房《房屋权证》（新房权证新乡市字第201300432号），尚未办理《土地权证》；

新飞大道金谷阳光地带a2号楼东4单元1层4108号商铺，建筑面积126.02平米，办理了非居住用房《房屋权证》（新房权证开发区字第201105681号），尚未办理《土地权证》；

8.2.15焦作分公司房产分别是：

解放区果园路828号月季馨园商住楼3、4号，建筑面积112.8平米，办理了商业用房《房屋权证》（焦房权证解放字第201111204号），尚未办理《土地权证》；

山阳区波源路波源花园1层8号，建筑面积130平米，办理了商业用房《房屋权证》（焦房权证山阳字第201406307号），尚未办理《土地权证》；

韩愈路广电花园一机房，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

8.2.16济源分公司房产分别是：

文昌中路85号办公综合楼，建筑面积5096.54平米，办理了办公《房屋权证》（济源市房权证沁园办字第00060640号），办理了商用出让《土地权证》（济国用2011第092号），权证面积1830平米；

坡头电视站办公楼，尚未办理《房屋权证》，尚未办理集体所有《土地权证》，使用面积170.61平方米；

8.2.17三门峡分公司共有2座房产分别是：

湖滨区崮山路中路22#办公大楼，建筑面积3130.58平米，办理了办公《房屋权证》（三房权证字第1201004945-1号），办理了机关团体划拨《土地权证》（济国用2011第092号），权证面积1380平米；

湖滨区甘棠路机房，建筑面积83平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

8.2.18洛阳分公司房产分别是：

关林饮食城房产，建筑面积397.78平米，尚未办理餐饮用《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

中州中路185号，建筑面积557.33平米，办理了办公《房屋权证》（洛市房权证(1999)X236820），尚未办理《土地权证》；

隆安东方明珠房产，只有商品房预售合同，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

洛阳新区牡丹大道以北开元花园24栋118，建筑面积272.84平米，办理了商用《房屋权证》（洛房权证市字第00207669号），尚未办理《土地权证》；

涧西区陕北二路东方家园A楼1-201及底层门面房和加盖的平房，建筑面积280.28平米，尚未办理《房屋权证》，尚未办理《土地权证》；

微博发射塔坐落在洛阳高新区孙辛路西侧土桥沟村，办理了公共管理与公共服务划拨《土地权证》（洛市国用2011第04016749号），权证面积3195.6平米；

瀍河区新街新房家园三组团00幢0115，建筑面积116.73平米，办理了商用《房屋权证》（洛房权证市字第00292516号），办理了批发零售用地出让《土地权证》（洛市国用2014第01002795号），权证面积66.5平米；

西工区纱厂东路4号金地公寓院01-02-602室，建筑面积123.92平米，办理了住宅《房屋权证》（洛市房权证市字第00292446号），办理了城镇住宅用地出让《土地权证》（洛市国用2014第03005520号），权证面积20.4平米；

瀍河区新街新房家园5-3幢1-201，建筑面积51.38平米，办理了住宅《房屋权证》（洛市国用2014第01002808号），办理了城镇住宅用地出让《土地权证》（洛市国用2014第01002808号），权证面积13.1平米；

涧西区南昌路9号街坊2幢4-202，建筑面积85.71平米，办理了住宅《房屋权证》（洛市国用2014第04008291号），办理了城镇住宅用地出让《土地权证》（洛市国用2014第04008291号），权证面积28.8平米；

瀍河区新街新房家园4组团00幢115，建筑面积223.18平米，办理了商用《房屋权证》（洛房权证市字第00239988号），办理了批发零售用地出让《土地权证》（洛市国用2013第01001069号），权证面积71.4平米。

9. 评估结果

经过上述评估程序，河南有线本次委托评估的房屋建(构)筑物资产在2015年9月30日评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
构筑物及其他	281,272,689.98	234,146,955.87	395,043,153.91	386,139,415.23	40.45	64.91
管道及沟槽	1,058,686,688.50	673,655,847.20	1,628,191,928.60	970,583,294.00	53.79	44.08
房屋建筑物	596,207,561.52	396,517,023.32	911,738,739.00	585,233,889.00	52.92	47.59
合计	1,936,166,940.00	1,304,319,826.40	2,934,973,821.51	1,941,953,598.23	51.59	48.89

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

10. 评估增减值说明

评估值与账面对比，评估增减值的主要原因：

(1) 房屋购买时间较早，评估基准日市场价格较购置日期市场价格提高，造成评估价值增值。

(2) 是物价变动的的原因。目前材料价格及人工费与建造时间相比有涨幅，评估时是依据评估基准日时的现行市场价格，考虑建安成本及合理的前期费用、其他费用、资金成本等，造成评估增值。

(3) 原账面价值中包含的附加费用少，评估时对各项附加费用的计算是根据评估基准日时公开市场的平均水平来考虑的，造成评估增值。

(4) 企业会计折旧与评估成新率计算口径不一致的影响。企业账面价值提取折旧略快，而评估时是依据建筑物的现状，考虑建筑物的实体损耗、功能损耗、经济损耗，以此综合确定建筑物的成新率。因企业提取的折旧略大于评估时考虑的建筑物的损耗，造成评估增值。

七、在建工程评估说明

1. 评估范围及概况

河南有线本次申报评估的在建工程主要为基础设施、接入网、传输网工程等，账面值637,276,909.18元。

上述工程建设项目为企业自建的在建工程，工程建设项目已办理正常审批程序，签订了施工合同。

2. 评估过程及方法

(1) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的在建工程情况进行初步了解，提交在建工程评估准备清单和评估申报明细表规范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写相关评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

由河南有线有关人员介绍在建工程基本情况、核算方法、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

根据河南有线提供的在建工程清查申报表，对在建工程项目的合规性文件进行核实，主要包括：项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复等。对在建工程账面记录的明细构成进行核实，分析相关费用支出是否正常。评估人员对在建工程进行现场勘察，调查在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

第三阶段：综合处理阶段

根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，进行作价处理；

(2) 评估方法

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

③对已经完工的在建工程项目，在充分考虑工程款支付进度的基础上，按照固定资产的评估方法进行评估。

④对于实物已在固定资产中评估的在建工程项目，为避免重复计算，经核实后将其评估为零。

3. 评估结果

在建工程评估值为568,001,370.80元，评估结果参见下表及各相关科目的评估明细表。

八、无形资产——土地使用权的评估

本次评估对象为河南有线各分公司所拥有的土地使用权，账面价值为23,707,514.82元，其中：濮阳分公司有一宗出让土地，土地证号濮国用（2010）第0118号，账面价值为300,890.26元，采用基准地价系数修正法进行评估；南阳分

公司有一宗出让土地，土地证号宛国用（2011）第 00165 号，账面价值为 14,854,067.60 元，采用基准地价系数修正法进行评估；商丘分公司有三宗划拨土地，其中夹道街土地证号商国用（2002）字 244 号，账面价值为 1,102,445.10 元，该宗土地属于郑徐高铁项目土地拆迁范围，本次评估以账面值列示，其余二宗地房地合一在房屋中评估，土地评估为 0；许昌分公司有二宗土地，均为划拨土地，土地证号分别为许市国用（2007）字第 008000005 号和许市国用（2007）字第 008000006 号，账面价值为 4,794,227.00 元，许昌市已计划纳入拆迁范围，本评估按账面值列示；郑州分公司瑞达路一宗划拨土地，无土地证，账面价值为 792,000.00 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0；驻马店分公司有一宗划拨土地，土地证号为驻市国用（2007）第 7966-1 号，账面价值为 309,948.47 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0；安阳分公司有一宗国有出让土地，土地证号为安北国用（34）第 221231201 号，账面价值为 32,341.42 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0；鹤壁分公司有一宗出让土地，土地证号为鹤国用（2004）第 0050 号，账面价值为 112,303.51 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0；开封分公司有 6 宗土地，土地证号分别为汴郊过国用（1999）字第 078 号，汴房地权证字第 231121 号，汴房地权证字第 229819 号，汴房地权证字第 229820 号，汴房地权证字第 229821 号，和汴房地权证字第 232636 号，该 6 宗地账面价值为 597,240.48 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0；三门峡分公司有一划拨土地，土地证号为国用（2004）第 072 号，账面价值为 734,482.79 元，已和办公楼合一在房屋中评估，土地评估为 0。

评估案例：濮阳分公司土地

（一）评估对象描述

本次评估对象是河南有线濮阳分公司拥有的 1 宗土地，总面积为 2550.00 平方米。土地使用权原始入账价值 423,126.66 元，河南有线濮阳分公司以直线法进行摊销，截止评估基准日账面值为 300,890.26 元。

1. 土地状况描述

待估宗地使用权类型为出让，证载终止日期为 2037 年 1 月 1 日，地号为 010060080100000，图号为 61.50-90.75。宗地名称、土地使用者、坐落位置、土地用途、国有使用权证书编号、使用权面积等土地登记状况详见土地登记状况一览表。

表1 土地登记一览表

宗地编号	土地使用者	坐落位置	权属证明	登记用途	四至				登记面积(平方米)
					东	南	西	北	
N	河南有线电视网络集团有限公司 濮阳分公司	绪村南环路 北、昆吾中 路东	濮 国 用 (2010) 第 0118号	商业	祥园置 业	绪村南 环路	昆吾中路	中关艺术 有限公司	2550.00

2. 土地权利状况

至评估基准日，待估宗地签订了《国有土地使用权出让合同》，并办理了《国有土地使用证》，来源合法，产权清晰。截至2015年9月30日该土地使用权的账面价值为300,890.26元。宗地位置、用途、面积、使用权类型等权属状况详见下表：

表2 待估土地权属状况一览表

宗地编号	估价期日土地使用者	宗地位置	土地产权证号	土地面积(m ²)	估价期日实际用途	评估设定年期(年)	他项权利
N	河南有线电视网络集团有限公司 濮阳分公司	绪村南环路北、昆吾中路东	濮国用(2010)第0118号	2550.0	商业	21.25	无

3. 土地利用状况

待估宗地为工业用途，宗地外开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通讯、供暖、供气，场地平整），宗地内开发程度为五通（通路、通电、通讯、供水、排水）一平。待估宗地内主要为待建机房和已在用办公楼。

（二）地价影响因素分析

1. 一般因素

影响工业用地地价的一般因素主要是指影响城镇用地的地价总体水平的社会、经济因素、行政因素和自然因素等。

（1）地理位置

濮阳市位于河南省东北部，黄河下游，冀、鲁、豫3省交界处。东、南部与山东省济宁市、菏泽市隔河相望，东北部与山东省聊城市、泰安市毗邻，北部与河北省邯郸市相连，西部与河南省安阳市接壤，西南部与河南省新乡市相倚。地处北纬35° 20' 0" ~ 36° 12' 23"，东经114° 52' 0" ~ 116° 5' 4"之间，东西长125公里，南北宽100公里。全市总面积为4188平方公里。

（2）行政区划、人口

濮阳市辖2区5县，即华龙区、开发区、濮阳县、清丰县、南乐县、范县、台前县，[4] 市政府派出机构为濮阳经济技术开发区管委会，濮北新区管委会。市人民政府驻华龙区人民路，华龙区区政府驻中原东路。

（3）自然资源

濮阳为地貌系中国第三级阶梯的中后部，属于黄河冲积平原的一部分。地势较为平坦，自西南向东北略有倾斜，海拔一般在48~58米之间。濮阳县西南滩区局部高达61.8米，清丰县巩营镇里直集西南仅44.2米。平地约占全市面积的70%，洼地约占20%，沙丘约占7%，水域约占3%。濮阳境内有河流97条，多为中小河流，分属于黄河、海河两大水系。过境河主要有黄河、金堤河和卫河。另外，较大的河流还有天然文岩渠、马颊河、潞龙河、徒骇河等。

濮阳地质因湖相沉积发育广泛，下第三系沉积很厚，对油气生成及储存极为有利。已知的主要矿藏是石油、天然气、煤炭，还有盐、铁、铝等。石油、天然气储量较为丰富，且质量好，经济价值高。地质资料表明，最大储油厚度为1900米，平均厚度1100米，生油岩体积为3892立方公里。据其生油岩成熟状况、排烃及储盖条件，经多种测算方法估算，石油远景总资源量达十几亿吨，天然气远景资源量2000亿~3000亿立方米。本区石炭至二叠系煤系地层分布面积为5018.3平方公里，煤储量800多亿吨，盐矿资源储量初步探明1440亿吨。铁、铝土矿因埋藏较深，其藏量尚未探明。

濮阳是国家重要商品粮生产基地和河南省粮棉油主产区之一。石油、天然气、盐、煤等地下资源丰富，是中原油田所在地。

2. 区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会经济条件。主要有城市繁华度、交通条件、基础设施和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等因素，而这些因素在以城市整体考虑的基础上，同时还应注意不同区片特别是委估宗地所在区片的相关因素分析。这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

(1) 区域概况

濮阳区位优势明显。濮阳是河南的东北门户，是中原经济区重要出海通道，是豫鲁冀省际交会区域性中心城市。京九铁路、晋豫鲁铁路通道和规划中的郑濮济客专在此交汇，大广高速、濮鹤高速、南林高速、濮范高速等多条高速贯穿全境。

(2) 基础设施条件

供水：根据供水水源类型、供水水质、供水水压、供水保证率四个指标，划分为五类供水区，即供水良好区、较好区、一般区、较差区、无供水区。待估宗地区域接入市政供水管网，属供水良好区。

排水：地下排水方式分为市政排水管网、暗沟、明沟、地势高低自然排放等四种方式，待估宗地所在区域为市政排水管网。

供电：待估宗地区域接入市政电网。

通讯：待估宗所在区域属于电信基本营业区。

环境条件：待估宗地环境条件较好。

(3) 对外交通状况

濮阳市仅下属台前县有京九铁路干线经过并设站。因此台前站成为濮阳市唯一的客运火车站。台前站位于台前县新区，建于1996年，为京九铁路自北京出发后进入河南省的第一站。晋豫鲁铁路通道途经山西省吕梁、临汾、长治，河南省安阳、鹤壁、濮阳，山东省济宁、泰安、莱芜、淄博、临沂、日照等3省12市，线路全长1257公里，其中河南省境内255公里，濮阳段长109公里，途经市开发区、华龙区、濮阳县、范县和台前县，并在市设濮阳西站（皇甫）、范县站、台前北站三个万吨级作业站，柳屯站为5000吨级作业站。2012年12月26日京广高速铁路全

线通车，鹤壁东站同步开通，成为距离濮阳城区最近的客运站，直线距离只有60公里。从濮阳最大的飞龙汽车站出发，到鹤壁东站是80公里。2013年12月28日调整铁路运行图后，鹤壁东站满图停靠列车达54趟，成为豫北地区三个高铁站中停靠列车最多的车站。

2004年11月15日濮鹤高速建成通车，结束了濮阳市不通高速公路的历史；2006年12月大广高速濮阳段建成通车，2008年12月南林高速濮阳段建成通车，2011年12月濮范高速公路建成；2011年12月德商高速公路范县段举行开工仪式，2012年6月南林高速东延工程开工奠基，这两条高速公路建成后和已建成的濮鹤、大广、南林等高速公路在濮阳市形成两纵两横“井”字型框架。濮阳市境内高速公路里程达到270公里，“三纵两横”高速公路内联外通，与山东、河北省高速公路网络融为一体，濮阳成为中原经济区衔接融合山东沿海、环渤海经济圈的前沿。

(4) 环境条件

根据濮阳市环境质量综合评价，濮阳市质量评价分成五类，即严重污染区、污染较严重区、轻微污染区、基本无污染区、无污染区。待估宗地所在区域为无污染区。

(5) 地形与工程地质条件

待估宗地宗地内地势平坦，周围区域地质条件良好，地基承载力12吨/平方米。

3. 宏观经济因素

国家统计局发布《2014年国民经济和社会发展统计公报》，数据表明，2014年国民经济在新常态下呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值636463亿元，比上年增长7.4%。其中，第一产业增加值58332亿元，增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.2%，第二产业增加值比重为42.6%，第三产业增加值比重为48.2%。

就业继续增加。年末全国就业人员77253万人，其中城镇就业人员39310万人。全年城镇新增就业1322万人。年末城镇登记失业率为4.09%。全国农民工总量为27395万人，比上年增长1.9%。其中，外出农民工16821万人，增长1.3%；本地农民工10574万人，增长2.8%。

价格水平涨幅较低。全年居民消费价格比上年上涨2.0%，其中食品价格上涨3.1%。固定资产投资价格上涨0.5%。工业生产者出厂价格下降1.9%。工业生产者购进价格下降2.2%。农产品生产者价格[8]下降0.2%。

70个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨城市个数上半年各月均为69个，下半年月同比上涨城市个数逐月减少，12月份为2个，月同比价格下降城市个数增加至68个。

财政收入稳定增长。全年全国一般公共预算收入140350亿元，比上年增加11140亿元，增长8.6%，其中税收收入119158亿元，增加8627亿元，增长7.8%。

外汇储备略有增加。年末国家外汇储备38430亿美元，比上年末增加217亿美元。全年人民币平均汇率为1美元兑6.1428元人民币，比上年升值0.8%。

4. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地临路状况、宗地面积、形状等。

表3 待估宗地个别因素一览表

宗地编号	N
宗地名称	河南有线电视网络集团有限公司濮阳分公司
土地用途	商业
面积(平方米)	2550.0
临街状况	混合型主干道
形状	规则四边形
地质、地势	较好, 平坦
宗地内基础设施	五通一平(通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整)
宗地外基础设施	七通(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)

(三) 土地使用权核实的方法和结果

根据河南有线濮阳分公司提供的资料, 评估人员对申报土地的范围、面积等情况进行了核实, 并进行了现场勘查。实际状况与河南有线濮阳分公司提供的资料记载内容一致。

(四) 土地使用权评估价值内涵

待估宗地系为国有出让土地, 登记用途为商业用地, 实际用途为商业用地; 宗地开发程度为宗地外“七通”宗地红线内“场地平整”。根据委托方提供材料及估价人员现场勘察、土地估价技术规程和项目的具体要求, 宗地地价定义详见地价定义一览表。

本次评估地价是指各待估宗地在设定条件下于基准日为2015年9月30日时的完全权利的国有出让土地使用权价格。

表4 待估宗地地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价基准日土地用途	估价设定用途	估价基准日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价基准日设定(剩余)土地使用年期(年)	估价基准日土地开发程度	估价设定土地开发程度
N	河南有线濮阳分公司	商业	商业	出让	出让	21.25	宗地红线外七通, 红线内场地平整	宗地红线外七通, 红线内场地平整

(五) 估价依据

1. 有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国房地产管理法》
- (3) 《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》

- (4) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）
- (5) 《国务院关于深化改革严格土地管理的规定》（国发[2004]28号）
- (6) 《关于整顿和规范市场秩序的通知》（国发[2004]174号）
- (7) 《中华人民共和国土地管理法》
- (8) 濮阳市人民政府文件《濮阳市人民政府关于公布市城区第四轮土地级别与基准地价的通知》（濮政[2014]54号）
- (9) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

2. 评估人员实地勘测和对市场资料的调查分析。

（六）评估原则

● 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

● 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

● 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

● 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，

判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

● 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（七）评估方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

待估宗地为商业用地，区域内难以取得近期相似用地招拍挂交易案例，不适合采用市场法进行评估；濮阳市建立了完善的基准地价体系，本次评估土地位于基准地价覆盖范围之内，待估宗地性质为商业用地，适合采用基准地价系数修正法进行评估。

1. 基本原理

基准地价系数修正法是在求取宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与宗地相同土地级别或均质地域内该类用地地价标准和各种修正因素说明，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、土地开发程度、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出地价的一种方法。其基本公式为：

$$P_{es} = P_{ed} \times (1 \pm K) \times \text{期日修正} \times \text{容积率修正} \times \text{年期修正} \pm \text{开发程度修正}$$

式中： $K = \sum k_i$

P_{es} 为待估宗地价格

P_{ed} 为宗地所在区域的基准地价

K 为某宗地所有影响地价因素总修正值

K_i 为某宗地第*i*个因素的修正值

2. 评估过程

（1）确定待估宗地的土地级别及基准地价

濮阳市基准地价的内涵介绍如下：

（1）基准地价是指现状开发利用水平和规划条件下，不同土地级别的商业用地、住宅用地、公共建筑用地、工业仓储用地法定最高出让年期国有土地使用权在基准日上的平均价格，具体包含土地取得费（包括征地费，不包括建成区房屋拆迁费用）、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润和土地增值收益。

（2）基准地价评估基准日为2013年1月1日。

(3) 土地使用年期：商业用地40年，住宅70年，工业用地50年。

(4) 平均开发程序设定：设定为“七通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气和场地平整）。

(5) 容积率：设定标准容积率，商业2.5。

(6) 土地还原利率为6%。

(7) 濮阳市城区级别基准地价见下表。

表5 濮阳市城区商业级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	一	二	三	四	五
商业用地基准地价 (元/平方米土地)	2630	2100	1650	1250	900

待估宗地位于二级地，其对应的基准地价为2100元/平方米。

(2)确定待估宗地区片修正因素说明表及修正系数表

根据濮阳市商业宗地地价修正系数说明表(二级)(表6)和二级商业用地级别基准地价修正系数表(表7)所叙述的具体内容，结合宗地的具体情况，编制宗地各项修正因素具体条件说明表（见表8）。

表6 濮阳市城区商业用地二级地宗地地价修正因素说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
距商业中心距离	<1500米	1500-2000米	2000-2500米	2500-3000米	>3000米
相邻土地利用类型	商业中心	商住综合	住居	工业仓储	特殊用地
临道路类型	混合型生活型主干道	生活型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路、小巷
周边300米内公交站点数	≥5或终点站	4	3	2	1或无站点
公交站点距离	<100米	100-200米	200-500米	500-800米	>800米
基础设施状况	基础设施完善（七通一平）保证率80	基础设施较完善（五通一平）保证率70-80	通路、水、电，保证率50-70	通路、水、电，保证率<50	无基础设施
距公园或文体设施距离	<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
环境条件	无污染	基本无污染	轻污染	污染较严重	严重污染
面积	面积适中，形状规则，对土地利用极为有利	面积形状对土地利用较为有利	面积形状对土地利用无不良影响	面积较小，形状不规则，对土地利用有一定的影响	面积过小，形状较差，对土地利用产生严重的影响
规划限制	对土地用途和利用强度无限制	对土地用途无限制，但对利用强度略有限制	对土地用途略有限制，对利用强度有一定限制	对土地用途和利用强度有较大限制	改变了原来的用途，降低了利用强度

表7 商业用地修正系数表

级别	修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
2	距商业中心距离	0.0388	0.0194	0	-0.0162	-0.0323
2	相邻土地利用类型	0.0166	0.0083	0	-0.0069	-0.0138
2	临道路类型	0.0222	0.0111	0	-0.0092	-0.0185
2	周边300米内公交站点数	0.0092	0.0046	0	-0.0038	-0.0077
2	公交站点距离	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046

2	基础设施状况	0.0277	0.0138	0	-0.0115	-0.0231
2	距公园或文体设施距离	0.0148	0.0074	0	-0.0062	-0.0123
2	环境条件	0.0129	0.0065	0	-0.0054	-0.0108
2	面积	0.0203	0.0102	0	-0.0085	-0.0169
2	规划限制	0.0166	0.0083	0	-0.0069	-0.0138

(3) 确定待估宗地各项修正因素具体条件说明表（见表8）

表8 待估宗地各项修正因素具体条件说明表

宗地修正比率 修正因子	待估宗地		
	因素条件	等级	系数%
距商业中心距离	>3000米	差	-0.0323
相邻土地利用类型	商住综合	较好	0.0083
临道路类型	混合型生活型主干道	好	0.0222
周边300米内公交站点数	4	较好	0.0046
公交站点距离	100-200米	较好	0.0028
基础设施状况	基础设施完善（七通一平）保证率）80	好	0.0277
距公园或文体设施距离	>1500米	差	-0.0123
环境条件	无污染	好	0.0129
面积	面积适中，形状规则，对土地利用极为有利	好	0.0203
规划限制	对土地用途略有限制，对利用强度有一定限制	一般	0
合计			0.0542

(4) 期日修正

根据《濮阳市人民政府关于公布市城区第四轮土地级别与基准地价的通知》，濮阳市基准地价估价基准日为2013年1月1日，距待估宗地估价基准日2015年9月30日已过2年多的时间，根据中国城市地价动态监测网，濮阳市商业用地地价上涨幅度为10%，本次评估确定宗地期日修正系数k1为1.1。

(5) 容积率修正

根据濮阳市商服用地修正体系，商业用地设定容积率为2.5，而待估宗地容积率为2.0，需进行考虑容积率修正，根据濮阳市商服用地修正系数表，修正系数为0.9663。

(6) 年期修正

基准地价设定的使用年期为各类用地的法定最高使用年期，待估宗地剩余用年期为21.25年，与待估宗地设定使用年期不一致，因此需要进行年期修正。

根据年期修正公式 $K = [1 - 1 / (1 + r)^m] \div [1 - 1 / (1 + r)^n]$

k——年期修正系数

r——土地还原率为6%
n——土地使用权最高使用年限
m——土地使用权剩余使用年限
年期修正系数为:K1=0.7866

(7)土地开发程度修正

本次待估宗地实际开发程度与基准地价设定开发程度一致，待估宗地设定开发程度为“七通一平”，估价期日实际开发程度为宗地红线外“七通”、红线内“场地平整”，不进行土地开发程度修正。

(8)土地单位地价计算

根据以上修正系数，利用修正公式对待估宗地地价进行修正，利用基准地价系数修正法 $P_{es}=P_{ed} \times (1 \pm K) \times \text{期日修正} \times \text{容积率修正} \times \text{年期修正} \pm \text{开发程度修正}$ ，求得各宗地单位地价(见表9)。

表9 基准地价法评估过程一览表

宗地编号	土地使用者	宗地位置	土地证号	级别基准地价(元/m ²)	因素修正系数%	期日修正系数	年期修正系数	容积率修正系数	土地开发程度修正	土地价格(元/m ²)
N	河南有线电视网络集团有限公司濮阳分公司	绪村南环路北、昆吾中路东	濮国用(2010)第0118号	2100	1.0542	1.1	0.7866	0.9663	0	1851

(八) 评估结果

经过上述评估程序，得待估宗地评估结果如下：

评估土地总面积：2550.0平方米

评估单价：1851.00(元/m²)

评估总价：4,720,050.00元

人民币大写金额：贰佰叁拾玖万玖仟柒佰陆拾元整：

表10 待估宗地土地估价结果一览表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	土地产权证号	估价期日登记用途	土地面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总地价(元)
N	河南有线电视网络集团有限公司濮阳分公司	绪村南环路北、昆吾中路东	濮国用(2010)第0118号	商业	2550.00	1851	4,720,050.00

(九) 需要特殊说明的事项

1. 评估假设条件

- (1) 委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- (2) 估价对象作为当前用地，利用最佳。
- (3) 估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常

进行，保证持续发展。

(4) 在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托方提供的资料属实。

(7) 本次评估宗地的实际开发程度为红线外“七通”红线内“场地平整”。

2. 其他特殊说明事项

(1) 评估报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其他目的，本报告评估结果无效。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(3) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(4) 报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以委托方提供的《国有土地使用权证》为准。

(5) 上述地价未考虑抵押权实现时，因急卖所造成实际成交价可能低于评估价的因素。

(6) 本次评估价格是指设定待估宗地无任何他项权利下的评估价格，未考虑抵押权、租赁权、查封事项对土地价格的影响。

同理，通过评估，南阳分公司土地证号为宛国用（2011）第00165号的土地使用权评估值为12,308,000.00元。

综上，河南有线土地使用权评估值为22,924,772.10元。

九、无形资产—其他无形资产评估说明

1. 评估范围

其他无形资产包括管道使用权、办公软件等各种类型的软件，原始入账价值50,851,371.49元，河南有线按照直线法进行摊销，截止评估基准日帐面摊余价值为22,206,460.34元。资产评估公司评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。

2. 评估过程及方法

对评估范围内的无形资产，我们根据河南有线提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

对于其他无形资产的评估，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。软件无形资产的合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。

3. 评估结果

在执行了上述资产评估方法与程序后，河南有线委托评估的无形资产的评估结果为：

无形资产评估值为22,194,565.17元。

评估结果详见无形资产清查评估明细表。

十、商誉

河南有线商誉为收购郑州、安阳、洛阳、鹤壁、濮阳、商丘、许昌、济源、三门峡、信阳、漯河、平顶山、驻马店、焦作、新乡、南阳和开封等17地市有线电视网络资产时，收购对价超过净资产公允价值的部分（公允价值参照为收购事宜进行的相关评估所确认的价值）。本次评估经与企业管理层沟通，核实自收购以来17个分公司的经营情况并结合行业发展情况，认为河南有线未来发展不会出现商誉减值迹象，因此评估以审定后账面值932,579,913.65元确认。

十一、长期待摊费用的评估

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度（一年以上）分期摊销的各项费用。河南有线长期待摊费用核算的内容主要包括房屋的装修改造费用、租赁费、机顶盒及相关成本等，账面值764,143,301.20元。

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

对于自有房屋的装修改造费用，已在房屋评估中考虑，本项评估为零，其他费用在核实其摊余期限、摊销过程的基础上，按照其摊余价值确定评估值。

长期待摊费用评估值为757,214,918.58元。

十二、负债评估说明

1. 评估范围

河南有线进入本次评估范围的企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债和非流动负债，流动负债清查项目主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，非流动负债清查项目主要包括长期借款、应付债券、其他非流动负债。

2. 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

- (1) 将核实调整后的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- (2) 对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- (3) 提交负债的评估技术说明。

3. 评估方法

(1) 短期借款的评估

列入评估范围的短期借款账面价值450,000,000.00元， 明细情况如下表：

河南有线短期借款一览表

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	担保形式	年利率	账面价值
1	交通银行股份有限公司河南分行	2015-05-20	2016-05-19	信用贷款	5.304%	100,000,000.00
2	交通银行股份有限公司河南分行	2015-07-29	2016-07-28	信用贷款	5.044%	100,000,000.00
3	华夏银行股份有限公司郑州分行	2014-11-10	2015-11-10	信用贷款	6.000%	20,000,000.00
4	华夏银行股份有限公司郑州分行	2015-06-26	2015-12-26	信用贷款	5.536%	50,000,000.00
5	中国银行郑州分行	2015-03-18	2016-03-17	信用贷款	5.350%	80,000,000.00
6	招商银行郑州郑东新区支行	2015-05-27	2016-05-27	信用贷款	5.100%	50,000,000.00
7	招商银行郑州郑东新区支行	2015-06-30	2016-06-30	信用贷款	4.851%	50,000,000.00
	合计					450,000,000.00

评估人员核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，利息已按时结算支付，最终以核实后账面价值确认评估值为450,000,000.00元。

(2) 应付票据的评估

列入评估范围的应付票据账面价值284,064,644.35元，为河南有线因采购等开具的银行汇票。经查阅业务合同、采购发票、票据复印件和账簿等资料，交易事项真实，票据到期需承付，以核实后账面价值确认评估值为284,064,644.35元。

(3) 应付账款、预收账款、其他应付款的评估

对于该类项目的评估，我们根据企业提供各项目申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及账面净值确定评估值。其中：应付账款账面价值645,883,440.52元，为应付客户材料款等，我们以经审核无误的账面价值645,883,440.52元为评估值；预收账款账面价值438,210,114.73元，为预收客户收视费等，我们以经审核无误的账面价值

438,210,114.73元为评估值；其他应付款账面价值203,319,393.45元，为保证金等，我们以经审核无误的账面价值203,319,393.45元为评估值。

(4) 应付职工薪酬的评估

列入评估范围的应付职工薪酬账面价值62,486,332.82元，为应付职工工资、计提的五险一金、工会经费、职工教育经费等，根据企业提供的申报明细表，评估人员查阅了相关凭证，对其真实性、完整性进行了清查核实，确认工资、福利费、社会保险及住房公积金的计提及支出符合规定，以经审核无误的账面价值62,486,332.82元为评估值。

(5) 应交税费的评估

列入评估范围的应交税费账面价值-120,330,128.62元，包括增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税等，根据企业提供的申报明细表，评估人员核对了应交税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经审核无误的账面价值-120,330,128.62元为评估值。

(6) 应付利息的评估

列入评估范围的应付利息账面价值3,645,226.99元，包括长、短期借款应支付的利息等，根据企业提供的申报明细表，评估人员核对借款合同和相关记账凭证，对利息计提原则、方式进行了核查，以经审核无误的账面价值3,645,226.99元为评估值。

(7) 一年内到期的非流动负债的评估

一年内到期的非流动负债账面价值为400,000,000.00元，为一年内到期的长期借款。评估人员对一年内到期的长期借款的核算内容、形成过程及金额进行了核实，核对相关合同和记账凭证，最终以核实后账面价值确认评估值为400,000,000.00元。

(8) 长期借款的评估

列入评估范围的长期借款账面价值1,294,093,750.00元，为以中国建设银行股份有限公司郑州金水支行为牵头行的银团贷款，贷款总金额为人民币32亿元，用于河南有线电视网络整合及项目升级改造，以河南有线的应收账款为质押，贷款期限从2008年6月27日至2020年12月20日止。

评估人员核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，利息已按时计提支付，最终以核实后账面价值确认评估值为1,294,093,750.00元。

(9) 应付债券的评估

应付债券核算内容为河南有线发行的债券，账面价值200,000,000.00元。

经核实河南有线的债券发行文件等相关资料，对其发行情况、票面利率、发行日期、到期日期等核实后，确认应付长期债券债务真实存在，金额无误，确认其账面价值200,000,000.00元为评估值。

(10) 其他非流动负债的评估

列入评估范围的其他非流动负债主要为形成的递延收益和预提费用，账面价值81,286,867.17元，其中：递延收益为用户初装入户收入81,006,867.21元，预提房租、物业费等279,999.96元。我们根据企业提供的申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实。递延收益为用户初装入户收入不属于企业实际应当偿付的负债，评估为零；预提费用以经审核无误的账面价值279,999.96元为评估值。

4. 评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，负债审计后账面价值为3,942,659,641.41元，评估值为3,861,652,774.20元，评估增值-81,006,867.21元，增值率-2.05%。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

（此页以下空白！）

第五部分 收益法评估说明

一、评估对象

根据评估目的，本次评估评估对象为河南有线的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

1. 收益法的定义和原理：

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中的预期收益可以现金流量、各种形式的利润或现金红利等口径表示。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到企业的价值。

2. 收益法的应用前提

收益法的应用前提是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

3. 收益法选择的理由和依据。

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性的基础上，根据国家有关规定以及《企业价值评估指导意见》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算河南有线的股东全部权益（净资产）价值。

三、收益预测的假设条件

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，企业能够筹集到维持持续经营所需的资金，并保持现有的资本结构不变。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

4. 假设被评估单位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。

5. 假设被评估单位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. 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。
7. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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；
8. 本次评估假设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；
9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
10. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
11. 假设被评估单位目前所负责的有线电视、数字电视网络服务项目，能够在盈利预测期内及以后持续取得订单并保持稳定发展；
12. 假设被评估单位能够根据企业发展规划配备相应的人员及其他配套设施；
13. 假设被评估单位现有的核心研发人员及管理团队在预测期内能保持稳定；
14. 假设企业将不会遇到重大的款项回收方面的问题（即坏账情况），应收款项回收时间和回收方式将不会变动；
15. 除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
16. 特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在行业状况

按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，河南有线属于“ I63 电信、广播电视和卫星传输服务”行业，进一步细分为有线广播电视传输行业。主要从事广播电视网络的建设运营,主要业务包括广播电视节目收视服务、数字电视增值业务的开发与经营、数据业务、有线电视相关工程及安装、节目传输等。有线广播电视传输行业是一个非常特殊的行业，兼具政府喉舌、文化传媒、公用事业、信息技术等行业特性，概括说主要有以下特点：

1. 发展前景广阔

党的十七届五中、六中全会提出把文化产业建设成为国民经济支柱型产业的目标，党的十八大报告再次明确“全面建成小康社会，实现中华民族伟大复兴，必须推动社会主义文化大发展大繁荣，兴起社会主义文化建设新高潮，提高国家文化软实力，发挥文化引领风尚、教育人民、服务社会、推动发展的作用”。文化产业已成为国民经济发展新亮点，成为提供就业机会和优化产业结构的朝阳产业和促进经济增长的支柱产业。有线广播电视传输行业作为文化产业中辐射力很强的行业，其附加值高，资源消耗和环境污染少，未来将在促进经济发展方式转变方面发挥更大的作用。受益于国家政策扶持，有线广播电视传输行业发展空间广阔。

2. 政治属性和经济属性相结合

有线广播电视传输行业是社会主义精神文明建设的重要阵地,担负着传播先进文化、维护人民群众公共文化权益等社会责任,具有很强的政治属性和公益性。广电网络运营商始终坚持社会效益第一的基本原则,自觉承担社会责任,在保证基本收视公益性的前提下,大力发展互动增值业务、宽带数据等市场化业务。

3. 规模经济性

有线广播电视传输行业的成本结构与传统制造业有明显的差异。有线广播电视传输行业的主要成本集中在建网、升级、维护、折旧、摊销等固定费用,特别是在网络建设阶段需要一次性投入巨大的固定成本相对于固定成本,每增加一个客户所要支出的终端安装以及维护等边际成本非常低,规模经济特点十分显著。

(二) 公司的行业地位

1. 河南省有线广播电视网络传输业务发展现状

根据一省一网的行业管理要求,河南有线于2009年底完成18个省辖市网络整合,并在2014年实现54个县级有线电视网络统一管理。在此基础之上,公司正在进一步完善有线网络发展的政策和措施,加快网络整合进度,逐步实现全省广电网络的统一运营和资产整合。公司是河南省唯一的广电网络运营商,下设18家分公司,统筹负责河南省全省干线网络建设和维护、广播电视节目采购、传输以及用户服务工作。2013年以来,全省以高清双向为标准实施数字化整体转换,高清用户达到已整转数字电视用户的95%以上,双向业务开通率达到20%以上。同时,全省投资6.3亿元,全面实施干线、一级、二级环网和分配网双向化改造,完成省辖市110个分前端和30000个小区节点双向网络建设,双向网络覆盖达到90%以上,在全国省级有线电视网络中处于领先地位。截止2014年末,公司向省内用户提供144套标清电视直播频道、14套音频广播节目、11套高清频道、18套服务频道、31套付费频道。

电视用户规模方面,截止2014年末,河南在实现54个县级有线电视网络统一管理后,有效用户达到1194万户,其中:18个省辖市有效用户579万户,已整合的54个县有效用户615万户。公司有效用户占全国市场份额约为5.21%,入户率约为42.64%。

2. 公司市场容量分析

(1) 有线电视用户规模仍有扩大潜力

作为全国第一人口大省,河南省2013年末常住人口为9413万人,近2800万户家庭为河南有线的强劲发展提供了增长基础。2014年末,河南有线电视用户为1194万户,主要来自于城镇家庭用户。河南省的城镇化率约为43.80%,较全国平均城镇化率53.73%的水平低9.93个百分点。未来,随着城镇化水平的提高,以及河南省有线电视网络布局的不断完善,特别是广电网络向农村地区的延伸,公司有线电视用户、付费电视用户等均会有较大规模的增长空间。

在一省一网的发展格局下,河南有线于2011年底以股份制方式整合县级有线电视网络。公司与新乡县等32个县级有线电视网络机构共同发起成立了河南广播电视网络股份有限公司(以下简称“县网公司”)。县网公司承担全省县(市、区)级

广播电视网络整合和数字化整体转换任务。2012年8月31日之前，县网公司与全省110个县（市、区）级广播电视网络机构签署了《网络入股整合和移交协议》。至2014年末，累计已有54个县级网络机构完成财务、资产、人员等交接，挂牌运营，实行统一管理。县级有线电视网络机构的整合将使得在网用户大幅增长。

（2）增值业务驱动收入规模提升

增值收视业务是行业企业发展的重要方向和收入的重要增长点。公司已向贵州省内用户提供标清付费、高清付费、互动点播等服务，涉及影视、体育、生活、教育等多种类型。截至2013年底，河南有线共累计整体转换用户223万户，高清用户达到已整转数字用户的95%以上。高清用户在已整转数字用户中的占比极高，但是与全省有线电视有效用户基数相比，目前公司的增值业务用户规模和收入规模均较小。伴随着全省数字化整体转换的推进，公司的增值业务在未来有较大的发展空间。增值业务的的增长有助于公司整体 ARPU（每户平均收入）值的提高。

2013年河南省城镇居民家庭的人均文教娱乐服务消费支出为1,911.2元，较2012年增长了25.30%，随着河南省居民可支配收入的增加，以及对以及精神文化产品需求的提升，其消费支出预算将不断提升，有利于拓展增值业务新用户，并促进原有用户开通更为丰富的增值业务服务内容。

公司增值业务服务内容不断丰富，服务水平不断提升，能满足更多用户需求，促进用户开发。未来，公司将不断深化在影视、体育、生活、教育、金融服务、视频服务等方面服务栏目的开发；同时，在不断健全节目资源评选机制的基础上，加大从外部采购优质节目和视频内容的力度，满足更多用户个性化需求。

（3）三网融合背景下，宽带接入等新业务

广电网络运营商在宽带接入等新业务拓展方面具有以下主要优势：一是拥有覆盖面较广的接入网络，拥有大量粘度较大的有线电视用户；二是通过双向网络改造和网络扩容，能够以较低成本增加宽带接入服务；三是拥有丰富的电视节目资源和网络视频内容。

随着三网融合的持续推进，广电网络运营商有可能实现宽带接入等新业务的突破，湖北省、陕西省和江苏省等推广较好省份的宽带用户已超过40万户规模。

河南有线拥有18个省辖市数字化、双向化的城域和接入网络，具备高达860MHz网络带宽传输能力。截至2013年底，公司已发展约12万宽带网络用户。公司的宽带接入业务尚处于起步阶段，但是有极大的发展空间。

（三）公司竞争优势

1. 政策支持优势

①税收优惠政策

广电行业是我国文化产业的重要组成部分，国家历来重视对广电行业发展的政策支持，党的多次重大会议、国家《文化产业振兴规划》等都提出了广电行业发展战略规划等。2014年4月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》（国

办发[2014]15号),明确提出2014至2016年对广播电视运营服务企业收取的有线数字电视基收视维护费和农村有线电视基收视维护费,免征增值税。通过公司制改建实现投资主体多元化的文化企业,符合条件的可申请上市。

②政策壁垒优势

根据《广播电视管理条例》规定,有线广播电视传输覆盖网的规划、建设方案须由省级以上广电部门批准后才能实施,同一行政区域只能设立一个区域性有线广播电视传输覆盖网;根据《国务院关于非公有资本进入文化产业的若干决定》,在确保国有资本控股51%以上的前提下,非公有资本可以建设和经营有线电视接入网,参与有线电视接收端数字化改造;《外商投资产业指导目录》严禁外资进入广播电视传输覆盖网领域。

2. 基础网络优势

河南有线网络覆盖面广,用户规模大,发展迅速。目前拥有干线网、城域网、分配网等各类网络3万多公里,形成了完备的网络体系和业务类型。目前,集团公司共有全省有线电视有效用户1194万户,双向网络覆盖达到90%以上,在全国位居前列。

3. 经营管理优势

河南有线以现金收购的模式整合了各省辖市有线广播电视网络,在各省辖市设立分公司,实行人、财、物统一调配的垂直管理体系,构建了全面预算、收支两条线、投资项目审批审核的运行机制,实现了收入可控、成本可控、利润可控、投资可控的管理目标。

4. 服务体系优势

河南有线营业厅分布广泛,方便用户进行业务体验和现场办理业务;以“运维+营销”的组合模式,组建了社区服务队伍,为用户提供网格化、贴近式、全方位服务;开通具备支付功能的网上河南有线淘宝营业厅,用户可通过淘宝购买点卡或支付,实现用户即付即用;设立了全省统一的“96266”客服热线,向用户提供7×24小时业务咨询、节目订购、资费查询、故障报修等服务。

此外,河南有线还建立了广泛的合作关系,与中国银行、建设银行等组成的银团建立了长期战略合作关系,与中国银行签署了战略合作框架协议并依托数字电视网络逐步推进家居银行等方面的深入合作,并与邮储银行、中国银行、中信银行和浦发银行四家银行签订了代扣、代收费合作协议,构建辅助服务体系,弥补公司实体服务网点在时间空间上的发展空缺。

5. 技术优势

全省范围内,有线电视数字整体转换共享的统一节目平台,面向“三网融合”,成功运用IP化、双向化、多业务化等大量下一代广播电视网络技术,实现了省、市、县三级统一运营管理、统一节目配置、统一界面展示,具备256套广播电视节目的播出能力和5万个并发流的互动点播能力、1万个小时在线和2万个小时离线节目的存储能力。

6. 资源优势

河南有线不但是有线电视网络运营商，还承接了河南省无线网络（直播卫星）覆盖的建设和运营，同时还拥有河南省范围内开展移动数字电视的专营权。在三网融合的背景之下，将有望完成有线、无线、宽带的联通，实现多种媒体和相关资源的协同，并以此打造整合运营平台，为各类客户提供多样化需求服务。

7. 客户优势

在一省一网的格局下，河南有线作为河南省内唯一的有线电视运营商，其市场规模与河南省人口数量和经济发展水平有较高的相关性。河南省是全国人口大省，拥有近2,800万家庭户数。庞大的人口资源为河南有线的发展提供了增长的基础和空间。

（四）公司的竞争风险

1. 各地广电网络分散经营

我国有线电视是由共用电缆、闭路电视发展而来，此前有线广播电视传输行业实行“四级办广播电视”的政策，将有线电视网大致划分为国家、省、市、县四级传输网，全国各地大大小小的广电网络运营商有成千个之多。在当前三网融合背景下，广电运营商规模较小，市场主体分散，不能形成有效的合作。

2. 市场化时间短，管理能力、业务推广能力较弱

由于广电网络运营商长期处于区域内独家运营的状态，市场观念和竞争意识较为缺乏，网络综合利用率较低，管理体制较为落后。随着市场竞争逐步加剧，广电网络运营商开始探索市场化运营道路。能否在较短的时间内建立起一支具有现代化水平的市场化运营队伍，已成为影响我国广电网络发展的关键因素。

3. 宽带业务起步较晚，缺乏独立出口资源

广电网络运营商的宽带业务起步较晚，在与电信运营商竞争中处于弱势地位。广电网络的宽带运营普遍缺乏独立的出口资源，网内流量受到一定的限制，对用户的体验造成不利的影响。

4. 三网融合带来的挑战

三网融合的推进，是的电视相关业务领域不再由广电网络运营商独家经营，内容、平台、网络等产业链各环节均出现了新的竞争者，电视逐渐从一个电视节目的显示终端，变为一个综合信息的互动体验终端。IPTV与2005年开始参与电视相关业务的竞争，2013年底已发展用户2300万户。2011年10月，国家广电总局下发《持有互联网电视牌照机构运营管理要求》（广办发网字[2011]181号），首次认可互联网电视机顶盒业态。随着中国互联网电视的监管政策框架逐步建立并明朗化，互联网电视行业将从逐渐导入进入快速增长阶段，从而带动互联网设备的销量增长以及产业链各方积极进入。

目前，互联网企业、硬件厂商、内容提供商等纷纷涉足以电视为终端屏幕的相关业务领域，或将对传统有线电视业务带来交大冲击。

（五）公司历史年度财务分析

1. 2012年、2013年度、2014年度及评估基准日利润表

金额单位：人民币万元

项 目	历史年度			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
营业收入	72,476.44	90,683.15	102,566.29	84,027.40
其中：主营业务收入	72,206.23	90,420.91	102,256.73	83,881.19
其他业务收入	270.21	262.24	309.56	146.21
减：营业成本	36,172.90	53,187.79	58,242.41	44,320.18
其中：主营业务成本	36,015.40	53,046.36	58,106.92	44,179.14
其他业务成本	157.50	141.43	135.49	141.04
减：营业税金及附加	2,642.70	2,521.58	1,464.43	309.25
销售费用	4,894.27	5,499.98	6,826.57	4,381.18
管理费用	12,752.57	16,938.68	18,214.78	10,774.76
财务费用	12,118.06	7,175.97	5,051.20	6,118.71
减值损失	672.43	626.51	2,474.60	1,626.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	31.48	1,143.68	-771.56	-258.97
营业利润	3,254.99	5,614.08	9,520.74	16,238.33
加：营业外收入	418.55	352.55	941.79	106.13
减：营业外支出	213.36	33.38	874.43	111.17
利润总额	3,460.19	5,933.25	9,588.11	16,233.29
所得税费用		0.54	0.36	
净利润	3,460.19	5,932.71	9,587.75	16,233.29

2. 2012年、2013年、2014年及评估基准日资产负债表简表

金额单位：人民币万元

资 产	历史数据			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 9 月 30 日
一、流动资产				
货币资金	52,928.86	65,234.01	23,897.09	26,356.09
应收票据			48.00	
应收账款	1,187.24	2,548.22	2,859.47	10,908.19
预付款项	2,969.03	3,069.60	838.54	850.14
应收利息	730.38			
其他应收款	18,929.53	17,824.86	17,965.35	18,799.69
存货	26,490.14	18,127.80	14,126.87	10,850.13
其他流动资产	100.27	2,091.14	101.99	126.67
流动资产合计	103,335.43	108,895.61	59,837.31	67,890.92
二、非流动资产				

资 产	历史数据			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 9 月 30 日
可供出售的金融资产			367.00	367.00
持有至到期投资	35,000.00			
长期股权投资	21,234.62	40,174.01	36,212.81	13,075.65
投资性房地产	3,165.76	3,097.72	2,651.41	2,607.22
固定资产	121,252.51	116,438.63	172,780.95	223,612.79
在建工程	108,293.73	148,497.53	97,619.95	63,727.69
无形资产	3,724.09	3,565.14	3,598.66	4,591.40
商誉				
长期待摊费用	15,894.21	61,390.96	74,729.79	76,414.33
其他非流动资产	92,027.17	92,109.68	96,019.30	93,257.99
非流动资产合计	400,636.92	465,318.49	483,979.86	477,654.07
三、资产总计	503,972.34	574,214.10	543,817.17	545,544.98
四、流动负债				
短期借款			29,250.00	45,000.00
应付票据	177.78	14,718.52	20,590.87	28,406.46
应付账款	38,367.44	70,636.85	69,618.15	64,588.34
预收款项	14,271.91	56,324.24	37,991.93	43,821.01
应付职工薪酬	5,267.03	7,184.07	6,747.92	6,248.63
应交税费	323.67	-2,773.15	-9,869.90	-12,033.01
应付利息	537.51	427.34	382.58	364.52
应付股利				537.51
其它应付款	19,028.51	30,752.57	27,020.13	20,331.94
一年内到期的非流动负债	36,000.00	36,000.00	36,000.00	40,000.00
流动负债合计	113,973.86	213,270.43	217,731.69	236,727.90
五、非流动负债				
长期借款	235,409.38	199,409.38	163,409.38	129,409.38
应付债券				20,000.00
其他非流动负债		0.52	9,567.32	8,128.68
非流动负债合计	235,409.38	199,409.90	172,976.70	157,538.06
六、负债合计	349,383.23	412,680.33	390,708.38	394,265.96
七、所有者权益合计	154,589.11	161,533.78	153,108.79	151,279.02

3. 历年财务指标分析

序号	项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	平均
1	资产负债率	0.69	0.72	0.72	0.71
2	流动比率	0.91	0.51	0.27	0.56
3	速动比率	0.65	0.40	0.21	0.42
4	应收账款周转率	61.05	48.41	37.93	49.13
5	流动资产周转率	0.78	0.94	1.38	1.04
6	总资产周转率	0.14	0.17	0.18	0.17
7	营业利润率	0.50	0.41	0.43	0.45
8	净资产收益率	0.02	0.04	0.06	0.04
9	成本费用利润率	0.05	0.07	0.10	0.07

从上表分析，并与国内A股广播电视和卫星传输服务板块相对比，分析结论如

下：

河南有线资产负债率平均为71%，同行业平均值为44%，说明河南有线负债率较高。

河南有线速动比率平均为0.42，根据2014年企业绩效评价标准同行业平均值为1.53，说明企业短期偿债能力较差。

河南有线应收账款周转率平均为49.13，同行业平均值为18.33，表明收账迅速，账龄较短；资产流动性强，短期偿债能力强；可以减少坏账损失等。

河南有线营业利润率平均值为45%，净资产利润率平均值为4%，根据同行业平均值分别为10.29%、6.78%，显示河南有线财务效益状况良好，具有较强的获利能力。

4. 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析：

经调查分析，除正常的经营性资产以外，存在部分非经营性资产，主要包括是其他应收款12,257.64万元，闲置固定资产（评估值）7,871.78万元。

上述两项合计非经营性资产为20,129.42万元。

五、评估计算及分析过程

（一）评估模型

1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）

R_n：为未来第n年及以后永续等额预期收益（企业自由现金流量）

r：折现率

n：未来预测收益期

∑ C_i：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C₂: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

2. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

R=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

W_d: 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e: 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

r_f: 无风险报酬率；

r_m: 市场期望报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数, 可通过查询万德资讯系统获取。

4. 收益年限的确定

河南有线为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次

收益年限采用永续方式。

5. 现金流入方式的确定

河南有线本次现金流预测按每年均匀流入确定。

(二) 未来收益的确定

1. 主营业务收入

河南有线前三年一期的历史数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	前 三 年 实 际			
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
数字电视基本收视费收入	11,523.51	35,367.77	61,158.37	48,405.21
数字电视增值业务收入	1,332.16	1,357.28	4,183.53	3,834.36
机顶盒销售收入	1,023.09	9,787.15	2,805.74	1,668.13
工料费收入	7,380.97	6,568.94	6,095.54	7,375.66
数据业务收入	3,156.87	2,791.78	3,243.44	2,541.27
互联网收入	4,519.40	4,031.52	2,805.17	2,432.92
落地费收入	13,069.72	16,113.85	18,046.37	14,064.77
广告收入	310.61	178.28	1,012.21	2,365.25
其他收入	29,889.90	14,224.34	2,906.36	1,193.62
合 计	72,206.23	90,420.91	102,256.73	83,881.19

本次评估，预测过程如下：

营业收入的预计是以2015年预计发展的用户数与收入测算，至2015年底预计可累计整转334.15万户。目前，各分公司已基本完成市区家庭用户的数字电视整转，数字电视整体转换已进入攻坚阶段，2016至2020年河南有线重点目标为扩大用户规模，发展增值业务，提高用户的ARPU值，增加经营收入和利润。主要有：

一是扩大用户规模：2016年累计完成387万户，2017年完成426万户，2018年完成468万户，2019年完成515万户，2020年完成541万户，采取的主要措施有：与非法无线数字电视、网络机顶盒、非法卫星地面接收设施竞争增加用户规模；打击或与各地小片网合作增加用户；取缔各宾馆、酒店等经营性用户私自建立有线电视前端行为。

二是发展增值业务，提高用户的ARPU值，至2015年底河南有线基本完成数字电视双向网络改造工作，2016年至2020年将采用宽带融合套餐和本地教育类产品等方式重点发展家庭互联网用户和数字电视增值业务，增加用户的ARPU值，提升利润

率。

三是深入推进网格化服务体系，河南有线已完成网格化服务体系建设，通过网格化体系等市场相关激励措施，提高整体服务水平，激活一线用户工作动力，提升用户的满意度。

数字电视基本收视费收入预计随整转用户数增加而增加，河南有线数字电视基本收视费的资费标准为每台主机为 24 元/月，根据已整转用户实现的收入计算，实际可以达到的标准为每台主机 20 元/月，2016-2020 年基本收视费测算标准也按照每台主机 20 元/月计算。

数字电视增值业务订购用户随整转以及集团业务推广增加，预计 2015 年底增值业务订购用户数达到 39.20 万户，2016 年底完成 98.37 万户，2017 年完成 197 万户，2018 年完成 260 万户，2019 年完成 312 万户，测算时按照每户 20 元/月的标准计算。

随着整转进度推进，从 2016 年开始机顶盒销售收入、工料费收入维持每年固定水平。

随着整转进度推进与网络改造的完成，河南有线会加大数据业务的推广力度，在测算期内预计数据业务收入 2017~2020 年增长 10%。

随着增长业务的推广宽带用户预计增加，预计 2016 年底宽带用户数达到 39.4 万户，2017 年-2019 年用户数分别为 43.34 万户、47.67 万户、52.44 万户，收费标准按照每户 24 元/月测算 2016~2019 年收入随用户数量的增加而增长。

随着用户数增加，落地费收入、广告收入稳步增长，预计在测算期内该项收入增长率分别为 10%、5%。

2015 年 10-12 月及以后年度主营业务收入如下：

主营业务收入预测表

金额单位：人民币万元

主营业务收入项目	未 来 五 年 预 测					
	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年至永续
数字电视基本收视费收入	24,655.31	86,325.60	97,560.01	107,316.01	111,365.67	119,585.52
数字电视增值业务收入	5,282.15	22,428.21	26,825.63	35,409.83	47,985.16	46,740.97
机顶盒销售收入	1,057.32	2,581.81	2,194.53	2,192.20	2,192.20	2,192.20
工料费收入	500.00	7,301.12	7,246.15	7,246.15	7,246.15	7,246.15
数据业务收入	2,253.82	6,415.09	7,056.60	7,762.26	8,538.49	9,392.34
互联网收入	2,749.99	8,941.88	11,803.28	12,983.60	14,281.96	14,281.96
落地费收入	4,164.66	19,774.58	21,752.03	23,927.24	26,319.96	28,951.96
广告收入	1,854.27	4,430.49	4,652.02	4,884.62	5,128.85	5,385.29
其他收入	200.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

主营业务收入项目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
合 计	42,717.52	159,698.77	180,590.24	203,221.90	224,558.44	235,276.38

2. 主营业务成本的预测

河南有线的成本主要包括人力资源成本、内容节目成本、网络运维成本、运营费用、资源占用费、机顶盒销售成本、固定资产折旧成本等，营业成本根据 2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月实际情况及预测期内营业收入情况进行预测。

河南有线营业成本历史数据如下：

金额单位：人民币万元

主营业务成本项目	历史年度			
	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
职工薪酬	7,948.79	10,469.39	12,070.84	8,792.32
办公费用	471.70	567.92	533.97	233.30
房租水电费	1,360.86	1,762.08	1,808.08	1,587.39
运营费用	427.43	553.30	311.01	156.45
内容节目成本	4,718.26	4,706.42	4,859.30	3,080.00
用户安装成本	833.15	998.32	1,291.80	896.65
器材成本	1,784.74	9,010.86	2,481.95	1,282.81
资源占用费	3,583.19	3,092.66	2,556.96	1,818.02
网络维护费	2,888.96	3,334.48	5,160.63	2,593.01
折旧费	11,562.43	13,656.06	15,787.00	14,154.40
长期待摊费用摊销	367.88	4,824.58	11,159.68	9,497.79
其他	68.01	70.29	85.68	86.99
合 计	36,015.40	53,046.36	58,106.92	44,179.14

- (1) 人力资源成本：人力资源成本约按每年 15%；
- (2) 房租水电费：房租水电费约按每年 20%；
- (3) 运营费用：运营费用按照每年递增的用户数量逐年递增；
- (4) 内容节目成本：每年在前一年基数上加上递增的用户成本；
- (5) 用户安装成本、资源占用费：约按每年 10%；
- (6) 网络维护成本：2016~2019 每年在前一年基数上加上递增的用户的维护成本，到 2020 年考虑相关资产已投入 10 年，网络维护费等费用会开始大幅增加；
- (7) 折旧、摊销费：按固定资产账面值及摊销年限进行预测。

主营业务成本预测表：

金额单位：人民币万元

主营业务成本项目	未来五年预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
职工薪酬	5,086.90	15,961.11	18,355.28	21,108.57	24,274.85	27,916.08
办公费用	300	600	660	726	798.6	878.46
房租水电费	437.66	2,430.06	2,916.07	3,499.28	4,199.14	5,038.97
运营费用	193.55	500	890	1,310.00	1,780.00	2,420.80
内容节目成本	2,022.26	9,093.51	10,412.73	12,987.99	16,760.59	24,413.91
用户安装成本	459.74	1,492.03	1,641.23	1,805.36	1,985.89	2,184.48
器材成本	1,199.14	1,834.44	1,559.27	1,557.62	1,557.62	1,557.62
资源占用费	300	2,300.00	2,530.00	2,783.00	3,061.30	3,367.43
网络维护费	2,567.62	7,614.08	11,288.17	14,528.17	18,088.17	27,110.21
折旧费	4,875.51	21,948.64	24,037.55	24,946.51	24,946.51	24,946.51
长期待摊费用摊销	4,224.91	14,783.95	14,783.95	14,783.95	14,783.95	14,783.95
其他	100	205.69	226.26	248.88	273.77	301.15
合计	21,767.29	78,763.51	89,300.51	100,285.33	112,510.39	134,919.56

3. 主营业务税金及附加

河南有线的营业税金及附加系按应交流转税额计算的城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、文化事业建设费计算。至评估基准日，各项税率为：城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%、文化事业建设费 3%。营业税金及附加根据营业收入预测值及相关税率计算确定。预测如下：

营业税金及附加预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	未来五年预测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
1	增值税		2,091.68	5,417.71	6,096.66	6,736.75	7,058.29
2	营业税	12.50	182.53				
3	城市维护建设税	0.88	159.19	379.24	426.77	471.57	494.08
4	教育费附加	0.63	113.71	270.89	304.83	336.84	352.91
5	文化事业建设费	55.63	132.91	139.56	146.54	153.87	161.56
	合计	69.63	588.35	789.69	878.14	962.28	1,008.55

4. 其他业务利润的预测

河南有线其他业务利润所涉及的业务内容较少，历史数据详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	其他业务利润项目	历史数据			
		2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
一	其他业务收入	270.21	262.24	309.56	146.21
1	材料销售收入	25.12	10.98	15.48	17.34

序号	其他业务利润项目	历史数据			
		2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
2	房屋租赁收入	230.06	240.58	160.92	121.74
3	其他	15.04	10.68	133.16	7.14
小 计		270.21	262.24	309.56	146.21
二	其他业务支出	157.50	141.43	135.49	141.04
1	材料销售	5.64	6.25	4.81	73.80
2	房屋租赁成本	104.33	132.58	113.24	59.78
3	其他	47.53	2.60	17.44	7.46
小 计		157.50	141.43	135.49	141.04
其他业务利润		112.71	120.81	174.08	5.17

从历史数据总体上看较为稳定，因此，在预测时假定其他业务利润在前三年水平上保持稳定。

其他业务利润预测表

金额单位：人民币万元

序号	其他业务利润项目	未 来 五 年 预 测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
一	其他业务收入	155.16	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
1	材料销售收入	2.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	房屋租赁收入	20.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3	其他	133.16	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
小 计		155.16	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
二	其他业务支出	82.81	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1	材料销售	4.81	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	房屋租赁成本	60.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
3	其他	18.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
小 计		82.81	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
其他业务利润		72.36	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

5. 营业费用

对历史费用率变动情况进行分析的基础上，预计未来的费用率 2015 年 10-12 月及以后各年度稳步增长。

营业费用预测表：

金额单位：人民币万元

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
车辆费用	80.00	114.97	126.46	139.11	153.02	168.32
广告宣传费	91.24	134.66	500.00	600.00	720.00	864.00
市场推广费	200.00	1,400.00	1,540.00	1,694.00	1,863.40	2,049.74
渠道销售费	362.69	1,217.29	1,800.00	2,160.00	2,592.00	3,110.40
房租物业费	156.11	214.20	235.62	259.18	285.10	313.61
销售部门人员工资	1,630.99	4,998.60	5,748.39	6,610.65	7,602.25	8,742.59
职工福利费	58.57	699.80	804.77	925.49	1,064.31	1,223.96
工会经费		99.97	114.97	132.21	152.04	174.85
职工教育经费		74.98	86.23	99.16	114.03	131.14
住房公积金		499.86	574.84	661.07	760.22	874.26
差旅费	3.00	15.00	16.50	18.15	19.97	21.96
办公费	26.39	42.00	46.20	50.82	55.90	61.49
水费	11.20	26.90	29.59	32.55	35.80	39.38

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
电费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧费	53.75	238.08	260.77	270.64	270.64	270.64
长期待摊费用摊销	2.00	45.35	45.35	45.35	45.35	45.35
物料消耗	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
低值易耗品摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
通讯费	29.15	48.21	53.03	58.33	64.16	70.58
业务招待费	69.46	99.59	109.55	120.50	132.55	145.81
劳务费	256.71	430.00	473.00	520.30	572.33	629.56
其他	482.25	903.61	993.97	1,093.37	1,202.71	1,322.98
合 计	3,513.51	11,303.07	13,559.23	15,490.88	17,705.80	20,260.62

6. 管理费用

管理费用主要包括：工资福利费用、车辆费用，差旅费、业务招待费、办公费、折旧费等。依据河南有线2012年度、2013年度、2014年度以及2015年1-9月实际发生及预测期间的经营变动趋势而预测的，其中：工资福利费用主要为综合管理人员的工资费用，社保，住房公积金等，根据河南有线人员编制和薪酬政策进行预测；工程维护费、车辆费、差旅费、业务招待费、办公费、折旧费等根据各部门年度预算进行预测。

由于河南有线已经处于稳定发展期，预计未来各项费用逐年略有递增，管理费用预测情况详见下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
工资	5363.76	12763.96	14678.56	16880.34	19412.39	22324.25
职工福利费	29.31	1786.95	2055.00	2363.25	2717.73	3125.39
工会经费	80.81	255.28	293.57	337.61	388.25	446.48
职工教育经费	65.33	191.46	220.18	253.21	291.19	334.86
差旅费	69.69	306.65	337.32	371.05	408.16	448.97
办公费	162.29	714.10	785.51	864.06	950.46	1045.51
图书资料费	2.68	30.00	40.00	50.00	50.00	50.00
折旧费	408.90	1896.46	2076.91	2155.44	2155.44	2155.44
修理费	53.98	325.00	357.50	393.25	432.58	475.83
会议费	25.00	100.00	110.00	121.00	133.10	146.41
咨询费	69.77	300.00	330.00	363.00	399.30	439.23
审计费	53.42	300.00	330.00	363.00	399.30	439.23
诉讼费	5.00	50.00	55.00	60.50	66.55	73.21
房产税		25.72	25.72	25.72	363.24	363.24
印花税	6.25	80.00	88.00	96.80	106.48	117.13
土地使用税	13.50	59.41	65.35	71.89	79.08	86.99
车船使用税	3.53	15.53	17.08	18.79	20.67	22.74
运输费	99.80	439.12	650.00	715.00	786.50	865.15
劳务费	270.57	1600.00	1760.00	1936.00	2129.60	2342.56

明 细 科 目	未 来 五 年 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
劳动保护费	2.04	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
无形资产摊销	615.74	2472.44	2472.44	2472.44	2472.44	2472.44
长期待摊费用摊销	96.88	387.54	387.54	387.54	387.54	387.54
业务招待费	41.98	184.69	203.16	223.48	245.83	270.41
电费	199.80	879.11	967.02	1063.72	1170.09	1287.10
租赁费	131.15	500.00	550.00	605.00	665.50	732.05
住房公积金	92.04	1276.40	1467.86	1688.03	1941.24	2232.42
其他	338.73	1000.00	1200.00	1300.00	1400.00	1500.00
合 计	8,301.96	27,969.82	31,553.71	35,210.10	39,602.65	44,214.59

7. 财务费用

截止基准日根据集团与银团签订的协议，2015年需偿还1亿元，2016年、2017年每季度偿还1亿元，2018年、2019年每季度偿还9000万元，2020年偿还剩余部分，随着长期借款减少，2016-2020年财务费用利息支出每年降低。

财务费用预测表

单位：人民币万元

明细科目	未 来 预 测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
手续费	300.00	1,200.00	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,389.15
利息支出	2,256.44	7,923.43	5,565.43	5,172.43	1,513.14	1,513.14
利息收入	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
合 计	2,056.44	8,623.43	6,325.43	5,995.43	2,402.29	2,402.29

8. 企业所得税的预测

河南有线各分公司所得税由总公司汇总缴纳，总公司所得税税率25%，根据财税{2014}84号规定，河南有线2014年1月1日至2018年12月31日免征企业所得税，

本次预测2015年10月~2018年所得税按零预测，2019年以后按照谨慎性原则取25%税率预测

9. 净利润的预测

在以上各因素预测的基础上，计算得出被评估单位的净利润预测，如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	预测数据					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
营业收入	42,872.68	160,068.77	180,960.24	203,591.90	224,928.44	235,646.38
减：营业成本	21,850.09	78,913.51	89,450.51	100,435.33	112,660.39	135,069.56
营业税金及附加	69.63	588.35	789.69	878.14	962.28	1,008.55
销售费用	3,513.51	11,303.07	13,559.23	15,490.88	17,705.80	20,260.62
管理费用	8,301.96	27,969.82	31,553.71	35,210.10	39,602.65	44,214.59

项目名称	预测数据					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
财务费用	2,056.44	8,623.43	6,325.43	5,995.43	2,402.29	2,402.29
减值损失	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
投资收益(损失 以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
营业利润	7,081.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
加：营业外收入	150.00	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
利润总额	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
所得税费用	-	-	-	-	12,898.76	8,172.69
净利润	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	38,696.28	24,518.08

10. 折旧和摊销的预测

固定资产折旧根据现有固定资产规模、现有固定资产状况、新增固定资产投资规模以及企业执行的折旧政策预测固定资产折旧计提。

金额单位：人民币万元

项目名称		预测数据						
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续	
固定资产总计	原值	期初余额	361,267.55	363,998.24	403,998.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24
		本期增加	2,730.69	40,000.00	20,997.00	-	5,370.00	-
		本期减少	-	-	-	-	5,370.00	-
		期末余额	363,998.24	403,998.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24	424,995.24
	累计折旧	期初余额	136,856.45	142,194.61	166,277.78	192,653.01	220,025.59	242,296.67
		本期增加	5,338.16	24,083.17	26,375.22	27,372.58	27,372.58	27,372.58
		本期减少	-	-	-	-	5,101.50	-
		期末余额	142,194.61	166,277.78	192,653.01	220,025.59	242,296.67	269,669.25
固定资产净值		221,803.63	237,720.46	232,342.24	204,969.65	182,698.57	155,325.99	

无形资产长期待摊费用摊销的预测：

金额单位：人民币万元

项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
无形资产摊销	615.74	2,472.44	2,472.44	2,472.44	2,472.44	2,472.44
长期待摊费用摊销	4,323.79	15,216.84	15,216.84	15,216.84	15,216.84	15,216.84
合计	4,939.53	17,689.28	17,689.28	17,689.28	17,689.28	17,689.28

11. 资本性投入的预测

在本次评估中，假设河南有线不再对现有产品的生产能力进行规模扩大的追加投资，未来的资本性投资仅是对陈旧设施的替换性投资改造以及对生产条件和环境进行改造。根据公司目前固定资产的购置时间、使用状况，预计机器设备更新年限，对公司原有固定资产分别按更新年限测算资本性支出。

河南有线的资本性支出预测结果如下：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

序号	固定资产类别	未 来 五 年 预 测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
1	房屋建筑物更新						1,346.43
2	车辆更新					5,370.00	509.79
3	电子及其他固定资产更新						25,516.36
5	无形资产购置/开发						2,472.44
6	长期待摊费用						368.91
	合 计					5,370.00	30,213.93

12. 营运资金预测、营运资金增加额的确定

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

营运资金需求额一般根据应收账款、存货和应付账款等与企业主营业务紧密相关的科目测算。

以河南有线评估基准日账面的营运资金数额为基础，经向公司财务部门有关人员咨询了解，根据预测期主营业务收入、成本变化情况计算营运资金的追加额。预测结果如下：

营运资金追加预测表

金额单位：人民币万元

项 目	评估基准日实际持有状况	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
营业收入		42,872.68	160,068.77	180,960.24	203,591.90	224,928.44	235,646.38
营业成本		21,850.09	78,913.51	89,450.51	100,435.33	112,660.39	135,069.56
流动资产周转率		1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
(预测)流动资产	55,633.28	122,437.99	154,440.40	174,597.27	196,433.15	217,019.45	227,360.53
流动负债周转率		0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
(预测)流动负债	151,727.90	160,878.19	191,860.51	217,478.84	244,185.97	273,908.48	328,391.34
(预测)营运资金	-96,094.62	-38,440.19	-37,420.11	-42,881.57	-47,752.82	-56,889.03	-101,030.81
追加营运资金		57,654.43	1,020.08	-5,461.46	-4,871.25	-9,136.21	-44,141.79

13. 2015年以及连续预测期的收益的预测结果如下：

现金流量预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	预测数据					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
1	营业收入	42,872.68	160,068.77	180,960.24	203,591.90	224,928.44	235,646.38
2	减：营业成本	21,850.09	78,913.51	89,450.51	100,435.33	112,660.39	135,069.56
3	营业税金及附加	69.63	588.35	789.69	878.14	962.28	1,008.55
4	销售费用	3,513.51	11,303.07	13,559.23	15,490.88	17,705.80	20,260.62
5	管理费用	8,301.96	27,969.82	31,553.71	35,210.10	39,602.65	44,214.59
6	财务费用	2,056.44	8,623.43	6,325.43	5,995.43	2,402.29	2,402.29
7	减值损失	-	-	-	-	-	-
8	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
9	投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
10	营业利润	7,081.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
11	加：营业外收入	150.00	-	-	-	-	-
12	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
13	利润总额	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	51,595.04	32,690.77
14	所得税费用	-	-	-	-	12,898.76	8,172.69
15	净利润	7,231.04	32,670.59	39,281.67	45,582.02	38,696.28	24,518.08
16	加：实际利息支出	2,256.44	7,923.43	5,565.43	5,172.43	1,134.85	1,134.85
17	折旧及摊销	10,277.69	41,772.45	44,064.50	45,061.86	45,061.86	45,061.86
18	资产减值准备						
19	公允价值变动损失（收益以“-”号填列）						
20	减：资本性投入	-	-	-	-	5,370.00	30,213.93
21	营运资金追加	57,654.43	1,020.08	-5,461.46	-4,871.25	-9,136.21	-44,141.79
22	营业净现金流量	-37,889.26	81,346.39	94,373.06	100,687.56	88,659.20	84,642.65

（三）折现率的确定

 本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

 w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

 w_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数, 可通过查询万德咨询系统获取。

1. 无风险收益率rf

无风险收益率rf, 参照国家发行的中长期国债利率的平均水平 (见附表), 按照剩余年期不少于10年的国债到期收益率确定无风险收益率rf为4.22%。

证券代码	证券简称	票面利率 (当期)	剩余期限(年) [日期]2015-9-30 [单位] 年	收盘到期收益率 [日期]2015-9-30 [计算方法] 央行 规则	年化波动率 [日期]2015-9-30 [计算周期] 126 交 易日
101316.SZ	国债1316	4.3200	17.8795	4.3183	0.0000
101309.SZ	国债1309	3.9900	17.5726	3.9886	0.0000
101319.SZ	国债1319	4.7600	27.9808	4.7591	0.0000
101409.SZ	国债1409	4.7700	18.5890	4.7682	0.0000
101325.SZ	国债1325	5.0500	28.2110	5.0483	0.0000
101206.SZ	国债1206	4.0300	16.5753	4.0285	0.0000
101116.SZ	国债1116	4.5000	25.7479	4.4986	0.0000
101218.SZ	国债1218	4.1000	17.0055	4.0991	0.0000
101212.SZ	国债1212	4.0700	26.7616	4.0688	0.0000
101213.SZ	国债1213	4.1200	26.8575	4.1187	0.0000
101517.SZ	国债1517	3.9400	29.8438	3.9388	0.0000
101521.SZ	国债1521	3.7400	19.9918	3.7392	0.0000
101508.SZ	国债1508	4.0900	19.5863	4.0886	0.0000
101425.SZ	国债1425	4.3000	29.0959	3.1929	0.0000
101417.SZ	国债1417	4.6300	18.8767	4.6282	0.0000
平均				4.2189	

2. 市场预期报酬率rm

以沪深两市A股2004年至2014年“复合增长率”的平均水平, 得出市场预期报酬率为: rm=9.84%。

3. β_e 值

鉴于评估对象的主营业务属于广播电视和卫星传输服务行业, 通过“万得资讯情报终端”查询国内A股上市公司近12个月剔除财务杠杆的Beta系数后, 以平均值确

定预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.6374$ ，最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.7873$ 。

序号	代码	名称	Beta系数(无杠杆)
1	600831.SH	广电网络	0.3193
2	601929.SH	吉视传媒	0.6771
3	600959.SH	江苏有线	1.2961
4	000839.SZ	中信国安	0.3739
5	000917.SZ	电广传媒	0.1050
6	600037.SH	歌华有线	1.0529
		平均值	0.6374

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) = 0.7873$$

4. 权益资本成本 r_e

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=3\%$ ；最终得到评估对象的权益资本成本。

$$\begin{aligned} r_e &= r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \\ &= 0.1164 \end{aligned}$$

5. 根据财税{2014}84号规定，河南有线2014年1月1日至2018年12月31日免征企业所得税，2018年后所得税率为25%。

6. 自2015年10月24日起一年期贷款基准利率调至4.35%，2015年10-12月及以后年度 r_d 取4.35%

7. 计算评估对象的债务比率 w_d 和评估对象的权益比率 w_e

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} = 0.2387$$

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} = 0.7613$$

8. 折现率WACC

根据公式得：

$WACC_1 = r_d \times w_d + r_e \times w_e = 0.0435 \times (1-0\%) \times 0.2387 + 0.1164 \times 0.7613 = 0.099$ (所得税率为0%)

$WACC_2 = r_d \times w_d + r_e \times w_e = 0.0435 \times (1-25\%) \times 0.2387 + 0.1164 \times 0.7613 = 0.096$ (所得税率为25%)

综上，折现率取10%。

六、评估值测算过程与结果

1. 本次评估选用分段收益折现模型，计算经营性资产价值。分段收益折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i} + \left(\frac{R_6}{r}\right) (1+r)^{-5}$$

式中：P为经营性资产价值；

i为预测年度；

R_i为未来第i年收益期的预期现金净流量；

R₆为未来第六年及以后永续等额净现金流；

r为适用的折现率。

2. 企业终值的确定

因收益期按永续确定，则：

企业终值P_n= 592,061.30（万元）

3. 经营性资产价值：

企业经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值=849,718.13（万元）

计算结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续
营业净现金流量	-37,889.26	81,346.39	94,373.06	100,687.56	88,659.20	84,642.65
折现率 (WACC)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
折现系数	0.9882	0.9310	0.8464	0.7694	0.6995	6.9948
现值	-37,440.53	75,734.51	79,875.00	77,472.21	62,015.64	592,061.30
经营价值	849,718.13					

七、溢余性或非经营性资产价值估算

经核实，有如下一些资产的价值在以折现现金流估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余性资产非经营性资产。

1. 经分析，除正常的经营性资产以外，存在部分非经营性资产，至评估基准日主要包括：

序号	内容	金额（万元）
1	其他应收款	12,257.64
2	固定资产（房产闲置部分）评估值	7,871.78
	合计	20,129.42

2. 预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值：

纳入本次评估范围的长期投资项目，通过对被投资方进行整体资产评估，在确定被投资方评估后的净资产基础上，按持股比例计算河南有线应享有的份额，从而确定该长期投资的评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

由于本次收益预测为根据母公司报表进行预测，因此长期投资单独进行评估。

长期投资的账面价值为13,442.65万元，评估值为12,292.62万元，详见下表：

金额单位：人民币元

序号	长期投资单位	持股比例	账面值	长期投资评估值
1	河南广电投资有限公司广电天骄幼儿园	10%	3,500,000.00	4,165.00
2	河南广电天裕物业管理服务有限公司	17%	170,000.00	281,264.00
3	河南周口国安广播电视网络传输有限公司	51%	18,912,600.00	18,211,080.00
4	河南网视传媒有限公司	51%	3,060,000.00	2,574,078.74
5	河南广电移动数字电视有限公司	100%	14,420,622.00	0.00
6	河南广播电视网络股份有限公司	8.08%	78,863,283.86	100,034,030.68
7	南阳无线数字传输有限责任公司	70%	15,500,000.00	1,821,610.55
8	河南有线华视移动数字电视有限公司	51%	0.00	0.00
	合 计		134,426,505.86	122,926,228.96

八、评估结果

河南有线付息债务234,409.38万元，其中：短期借款45,000.00万元；一年内到期的长期负债40,000.00万元；长期负债129,409.38万元；应付债券20,000.00万元。

$$\begin{aligned}
 \text{整体资产价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余性或非经营性资产价值} + \text{长期投资价值} \\
 &= 849,718.13 + 20,129.42 + 12,292.62 \\
 &= 882,140.17 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{股东全部权益价值} &= \text{整体资产价值} - \text{付息债务} \\
 &= 882,140.17 - 234,409.38 \\
 &= 647,730.79 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对河南有线纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用了资产基础法和收益法进行了评估，得出评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果：

被评估单位总资产账面值为545,544.99万元，总负债账面值为394,265.96万元，净资产账面值为151,279.03万元；总资产评估值为585,521.64万元，增值额为39,976.65万元，增值率为7.33%；总负债评估值为386,165.27万元，增值额为-8,100.69万元，增值率-2.05%；净资产评估值为199,356.37万元，增值额为48,077.34万元，增值率为31.78%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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	67,890.92	67,568.70	-322.22	-0.47
非流动资产	477,654.07	517,952.94	40,298.87	8.44
其中：可供出售金融资产	367.00	28.54	-338.46	-92.22
长期股权投资	13,075.65	12,264.08	-811.57	-6.21
投资性房地产	2,607.22	5,173.67	2,566.45	98.44
固定资产	223,612.79	270,195.09	46,582.30	20.83
在建工程	63,727.69	56,800.14	-6,927.55	-10.87
无形资产	4,591.40	4,511.93	-79.47	-1.73
商誉	93,257.99	93,257.99	-	-
长期待摊费用	76,414.33	75,721.49	-692.84	-0.91
资产总计	545,544.99	585,521.64	39,976.65	7.33
流动负债	236,727.90	236,727.90	-	-
非流动负债	157,538.06	149,437.37	-8,100.69	-5.14
负债合计	394,265.96	386,165.27	-8,100.69	-2.05
净资产（所有者权益）	151,279.03	199,356.37	48,077.34	31.78

（二）收益法评估结果：

河南有线股东全部权益价值评估值647,730.79万元，评估增值496,451.76万元，增值率为328.17%。

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
股东全部权益价值	151,279.03	647,730.79	496,451.76	328.17

(三) 评估结论分析

评估人员对形成的两种评估结论进行了分析，在综合考虑两种评估方法和初步价值结论的合理性及方法价值内涵的差异的基础上，评估人员认为由于河南有线在产品优势、客户优势、销售网络等综合因素形成的各种无形资产未在账面体现，资产基础法评估结果中未对上述无形资产进行单独评估作价。而收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，除单项资产价值得到体现外，其产品优势、客户优势、销售网络等综合因素形成的无形资产也可得到充分体现。同时根据本次评估目的和具体评估对象，评估对象具有明确投资目标，对未来经营具有较为明确的规划。

综上所述，本次收益法评估能准确的体现被评估单位的未来发展趋势，能更加准确、完整的体现被评估单位的价值内涵，更能充分体现被评估单位运营特征、资产构成和核心竞争力等综合价值，因而以收益法评估结果 647,730.79 万元作为本次资产评估报告结论。

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 资产基础法各项资产、负债评估值较账面价值增值的主要原因是：

(1) 流动资产评估减值322.22万元，主要为存货减值。

(2) 可供出售金融资产、长期股权投资减值1,150.03万元，主要原因为通过对被投资单位进行评估，按评估后净资产及投资比例计算评估值，因此造成评估减值。

(3) 投资性房地产、固定资产增值额49,148.75万元，主要原因为：房地产市场价格上涨；账面价值中包含的附加费用少，评估时对各项附加费用的计算是根据评估基准日时公开市场的平均水平来考虑的，造成评估增值。

(4) 在建工程评估减值6,927.55万元，主要为自有房产的装修和原有设备改造，已在固定资产评估中考虑，评估为零所致；

(5) 无形资产评估减值79.47万元，主要是委估的房产按市场法房地合一评估，造成评估减值。

(6) 长期待摊费用评估减值692.84万元，主要为自有房产装修费评估为零所致。

(7) 非流动负债减值8,100.69万元，为递延收益评估为零所致。

综上所述，河南有线的资产和净资产增值，评估人员经分析，认为增值因素正常。

2. 收益法评估增值主要原因:

(1) 由于河南有线在政策支持优势、基础网络优势、经营管理优势、服务体系优势、技术优势、资源优势、客户优势等综合因素形成的各种无形资产未在账面完全体现。而收益法考虑企业价值是一个有机的结合体,除单项资产价值得到体现外,其政策支持优势、基础网络优势、经营管理优势、服务体系优势、技术优势、资源优势、客户优势等综合因素形成的无形资产也可得到充分体现。同时根据本次评估目的和具体评估对象,评估对象具有明确投资目标,对未来经营具有较为明确的规划。(2) 河南有线作为河南省内唯一的有线电视运营商,其市场规模与河南省人口数量和经济发展水平有较高的相关性。河南省是全国人口大省,拥有近2,800万家庭户数。庞大的人口资源为河南有线的发展提供了增长的基础和空间。用户规模近年不断扩大,且在未来还有进一步扩大趋势。(3) 增值业务发展较快,河南有线不但是有线电视网络运营商,还承接了河南省无线网络(直播卫星)覆盖的建设和运营,同时还拥有河南省范围内开展移动数字电视的专营权。在三网融合的背景之下,将有望完成有线、无线、宽带的联通,实现多种媒体和相关资源的协同,并以此打造整合运营平台,为各类客户提供多样化需求服务,至2015年底河南有线基本完成数字电视双向网络改造工作,以后将采用宽带融合套餐和本地教育类产品等方式重点发展家庭互联网用户和数字电视增值业务。(4) 国家重视对广电行业发展的政策支持,给予了多项税收优惠政策和政策壁垒措施。

三、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(包括但不限于):

(一) 产权资料瑕疵事项

1. 详见下表《河南有线土地房产情况汇总表》

序号	公司	土地及土地证	土地权利人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
1	郑州分公司	郑国用(1998)第0458号	河南期望置业有限公司	东环道西, 纬五路北	2,735.40	办公, 住宅	出让	未来大道499#办公楼	郑房权证字第0901054437号	郑州广电信息网络有限公司	金水区未来路104号广电大厦	13,980.17	办公、成套住宅	综合办公、营业厅、总机房	土地证尚在期望置业有限公司名下	产权人尚未变更, 在郑州广电信息网络有限公司名下	评估值: 144,834,561.00元 评估单价: 10,360.00元/m ² 正常评估
2	郑州分公司	郑国用(2002)第0011号		高新技术开发区瑞达路西、木兰里南	9,134.36	办公	出让	高新区瑞达路办公楼	无		瑞达路62号河南有线办公楼	15,200.00	商业服务	综合办公、营业厅、总机房、出租	有郑州质监局之间的西开大楼转让协议书。目前质监局要求解除合同, 与公司产生法律纠纷。现一审已结束, 公司胜诉。对方再次上诉	有郑州质监局之间的西开大楼转让协议书。目前质监局要求解除合同, 与公司产生法律纠纷。现一审已结束, 公司胜诉。对方再次上诉	评估值: 129,427,200.00元 评估单价: 8,560.00元/m ² 正常评估
3	郑州分公司	郑国用(1996)第1321号		高新技术开发区瑞达路西、木兰里南	1,760.00	住宅	出让	高新区瑞达路办公楼附属房	无		瑞达路62号	530.00		配电房、食堂			评估值: 792,673.00元 评估单价: 1,495.61元/m ² 成本法
4	安阳分公司	无						一中分前端机房	无	安阳有线电视台	关园路北段中行家属楼西单元三楼西户	104.00	住宅	分前端机房	属中行职工房(集体房改房), 需由单位统一办理房改, 补交土地出让金后才能办理土地手续	属于集体房改房, 必须由单位统一办理房改后才能办理房屋产权手续	评估值: 393,356.00元. 评估单价: 3,782.27元/m ²
5	安阳分公司	无						蓝湾假日分前端机房	安阳市房权证开发区字第000XX377号	安阳有线电视台	海河大道西段蓝湾假日第6幢15号车库	31.22	住宅	分前端机房	无土地证	房产权证在安阳有线台名下	评估值: 116,261.00元. 评估单价: 3,723.93元/m ²
6	安阳分公司	无						铁西分前端机房	无	河南有线安阳分公司	龙安区商都路段路东第4幢一单元204号	98.61	住宅	分前端机房	无土地证	无房产证	评估值: 385,294.00元. 评估单价: 3,907.25元/m ²

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
7	商丘分公司	暂缺	商丘市电视台文体科教频道	凯旋路西侧		办公	划拨	凯旋南路南办公大楼	无		凯旋路南西侧办公楼	1,419.09		中心机房、监控机房	土地证未过户 土地证名称是商丘市电视台文体科教频道，属划拨用地，整块地共9000多平米，未进行土地分割	无房产证。原先部队使用。中心机房、监控机房所在。2003年4月，成立商丘市广电网络公司后，办公楼产权归商丘市广电网络公司。	评估值 :6,123,757.00元 评估单价 :4,315.27元/m ²
8	商丘分公司							新建路五层半	全民产字第009044号	商丘人民广播电台	梁园区新建南路	809.39	办公	办公及机房		房产证在商丘人民广播电台名下，需要办理过户。	评估值 :2,897,616.00元 评估单价:3,580.00元/m ²
9	商丘分公司							夹道街	全民产字第005352号	市广播局	胜利路中段	106.75	未注明	道北营业厅			评估值 :104,796.48元，评估单价:981.7元/m ² ，即将拆迁，成本法土地账面值列示
10	商丘分公司	商国用(2002)字第244号	商丘市有线电视台	夹道街	3,210.85	机关团体	划拨	夹道街	商丘市房权证2013字第0111178号	商丘分公司	梁园区胜利路北凯旋路东河南有线办公区	59.50	办公	道北仓库	属高铁建设项目范围之内，属拆迁项目	属高铁建设项目范围之内，属拆迁项目	评估值 :58,411.15元，评估单价:981.7元/m ² ，即将拆迁成本法土地账面值列示
11	商丘分公司							夹道街	全民产字第005351号	市广播局	胜利路中段	470.34	未注明	办公			评估值 :457,236.33元 评估单价 :972.14元/m ² 即将拆迁，成本法土地账面值列示

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
12	商丘分公司							夹道街	全民产字第 005353 号	市广播局	胜利路中段	41.40	未注明	办公			评估值:40,642.38 元, 评估单价:981.7 元/m ² , 即将拆迁, 成本法, 土地账面值列示
13	商丘分公司							夹道街	商丘市房权证 2013 字第 0111177 号	商丘分公司	梁园区胜利路北 凯旋路东河南有线办公区	74.20	办公	办公			评估值:73,882.74 元, 评估单价:981.7 元/m ² , 即将拆迁, 成本法 土地账面值列示
14	南阳分公司	无						长江路农行家属院分机房	宛区政房字第 55492 号	岳兰青	白河镇长江路	85.57	住宅	前端机房	土地规划手续不全, 无法办理过户手续	房产证尚在岳兰青名下, 且买卖合同签订主体为袁延明和岳兰青	评估值:367,951.00 元, 评估单价:4,300.00 元/m ²
15	南阳分公司	无						卧龙岗机房	无		万家园豪布斯卡区间路 5 号楼 215 室	100.55		前端机房	尚未办理	尚未办理	评估值:346,112.00 元 评估单价:3,442.19 元/m ²
16	漯河分公司	无						房产资源 (二层小楼)	无	漯河市广播电视台	漯河市文化路	120.00	机房、仓库	未办过户手续	无房屋产权证		评估值:552,000.00 元 评估单价:4,600.00 元/m ²
17	漯河分公司	无						房产资源 (有线机房会议室三层)	无	沙北广电中心	漯河市海河路	580.00	仓库	未办过户手续	无房屋产权证		评估值:2,308,400.00 元 评估单价:3,980.00 元/m ²
18	信阳分公司	无						民权路办公楼、车库	无		浉河区民权路 220 号后附属办公楼	522.60	办公、仓	无土地所有权证	无房屋产权证		评估值:484,528.00 元 评估单价

序号	公司	土地及土地证	土地权利人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
														库、门卫、车库			:927.15元/m ² 自建小房、车库, 成本法
19	许昌分公司	许市国用(2007)字第008000005号	许昌有线电视台	建安大道东侧	2,341.30		划拨	建安大道中段办公楼等	无		建安大道中段	5,576.00	办公	闲置+前端机房	土地使用权证属于划拨用地且在许昌有线电视台名下	无房屋产权证, 有计划拆迁	房产用成本法, 土地账面值列示
20	许昌分公司	许市国用(2007)字第008000006号	许昌有线电视台	建安大道东侧	3,827.50		划拨	建安大道中段家属楼	许房改字第20829号等	沈娟等	建安大道中段	3,390.00	住宅	仓库		房产用成本法, 土地账面值列示	
21	开封分公司	汴房地权证字第229819号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室	402.30		划拨	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室(中山路台址)	汴房地权证字第229819号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市鼓楼区中山路中段东十九区豫和大厦办公室	2,413.80	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下。	评估值:8,439,814.00元 评估单价:3,516.7元/m ²
22	开封分公司	1999字第078号	开封有线电视台	郊区西郊乡马市街四队	42.50	住宅	集体土地	郊区西郊乡马市街四队(西郊光节点机房)	字第002242号	开封市广播电视网络有限责任公司	郊区西郊乡马市街四队	266.91	办公	办公	土地为集体用地, 房屋性质为小产权房, 是没有国家发放的土地使用证的	房屋为小产权房。	评估值:643,470.00元 评估单价:2,410.00元
23	开封分公司	汴房地权证字第229820号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层	64.63		划拨	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层(南郊光节点机房)	汴房地权证字第229820号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市南关区三里堡隆福大厦1号楼9号房6层	387.76	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下	评估值:985,520.00元 评估单价:2,540.00元/m ²

序号	公司	土地及土地证	土地权利人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产权利人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
24	开封分公司	汴房地权证字第 229821 号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市顺河区铁塔一街商住楼 1.2 层 1 单元 1.2 号	36.12	商业服务	划拨	开封市顺河区铁塔一街商住楼 1.2 层 1 单元 1.2 号 (东郊光节点机房)	汴房地权证字第 229821 号	开封市广播电视网络有限责任公司	开封市顺河区铁塔一街商住楼 1.2 层 1 单元 1.2 号	216.69	办公	办公	土地为划拨性质	划拨土地需补缴土地出让金后才能将房产变更至集团公司名下	评估值: 937,440.00 元 评估单价: 4,320.00 元/m ²
25	开封分公司	汴房地权证字第 231121 号	开封市广播电视网络有限责任公司	西坡街平安住宅楼营业房 1 层 2 号	42.39	商业服务	出让	西坡街平安住宅楼营业房 1 层 2 号 (西坡街汇聚点机房)	汴房地权证字第 231121 号	开封市广播电视网络有限责任公司	西坡街平安住宅楼营业房 1 层 2 号	42.39	办公	办公	产权尚未变更至集团公司名下	产权尚未变更至集团公司名下	评估值: 178,500.00 元 评估单价: 4,250.00 元/m ² 正常评估
26	开封分公司	汴房地权证字第 232636 号	开封市广播电视网络有限责任公司	龙亭区华苑小区 6 号楼 1 层 9 号	8.04	城镇混合住宅	出让	龙亭区华苑小区 6 号楼 1 层 9 号 (县街机房)	汴房地权证字第 232636 号	开封市广播电视网络有限责任公司	龙亭区华苑小区 6 号楼 1 层 9 号	40.20	办公	办公	产权尚未变更至集团公司名下	产权尚未变更至集团公司名下	评估值: 154,000.00 元 评估单价: 3,850.00 元/m ² 正常评估
27	鹤壁分公司	无						房屋	12259	鹤壁市华荣视听实业公司	鹤壁贸易区 19# 楼	352.00	商铺	不详	没有土地证	房产证所有权在华荣视听实业公司	评估值: 1,452,528.00 元 评估单价: 4,126.5 元
28	鹤壁分公司	无						电视电话会议室 1 楼	无	鹤壁市广播电视局	淇滨区黄河路 81 鹤壁市广播电视局一楼	184.01	办公	机房	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋, 无法办理土地证	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋, 所以无法办理房产证	评估值: 859,695.00 元 评估单价: 4,672.00 元
29	鹤壁分公司	无						电视电话会议室 5 楼	无	鹤壁市广播电视局	淇滨区黄河路 81 鹤壁市广播电视局 5 楼	320.76	办公	机房	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋, 无法办理土地证	该房产属鹤壁广电中心办公楼的一部分房屋, 无法办理房产证	评估值: 1,498,591.00 元 评估单价: 4,672.00 元/m ²

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
30	鹤壁分公司	无						文化巷门面房	无		淇滨区大赆巷本段广电局商住楼门面房	140.14	商铺		没有土地证	根据购房协议, 应由广电局负责为公司办理房屋所有权证。但目前一直未办理。	评估值: 1,498,591.00 元. 评估单价: 4,672.00 元/m ²
31	鹤壁分公司	无						中山站房屋	无		中山站中山街道办事处综合住宅楼一层北数第二间门面	120.00	商铺	营业厅和机房	该房产对应土地为矿务局所有。	根据购房协议, 应由鹤山区中山路街道办事处为公司办理相关房屋所有权证。	评估值: 486,444.00 元 评估单价: 4,053.7 元
32	鹤壁分公司	无						山城区机房	无		山城区春雷路中段原广电局五楼	200.00	办公	机房	属历史遗留问题	属于原广电局大楼, 现由公司作为机房使用。	评估值: 836,700.00 元 评估单价: 4,183.5 元
33	鹤壁分公司	无						鹤壁集商住楼	无		鹤壁集兴鹤大街与新华街交叉口南东侧商住楼房	115.20	商铺	营业厅和机房	土地性质为农村集体用地	未办理房产证	评估值: 489,600.00 元 评估单价: 4,250.0
34	新乡分公司	无						砖混结构-中心楼7层	无		平原路439号	631.55		机房	无土地证	无房产证。新乡广播电视台大楼, 房产证无法分割	评估值: 2431468.00 元 评估单价: 3,850.00 元/m ²
35	新乡分公司	无						砖混结构-西干道维修部用房	无		西干道营业房93-1号楼东1间1层西1户	125.34		铁西营业厅	无土地证	无房产证。	评估值: 450,012.00 元 评估单价: 4,123.63 元/m ²
36	新乡分公司	无						砖混结构-西干道维修部用房	无		西干道营业房93-1号楼南6单元2楼南户	70.00		维修			评估值: 238,140.00 元 评估单价: 3,834.78 元/m ²

序号	公司	土地及土地证	土地产权人	土地地址	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	对应房产	房产证	房产产权人	房产地址	房产面积	房产用途	实际用途	土地问题	房产问题	评估处理
37	新乡分公司	新国用(2002)字第010160号		新乡广播电视网络有限公司			出让	砖混结构-解放路南段机房分站	新房权证新乡市字第201300431号	河南有线新乡分公司	解放路401号1号楼东1单元1层东户	99.49	居住用房	机房	土地证未过户		评估值:239,476.00元 评估单价:2,949.8元/m ² 正常评估
38	济源分公司	无						坡头电视站办公楼	无		坡头站			营业厅及机房	无土地证。济源分公司坡头镇留庄营业厅位于济源市坡头镇留庄村留庄商住楼北,面积170.61平方米,土地性质集体所有,济源分公司一次性交纳6150元取得该土地30年使用权,土地使用权终止日期2034年12月25日	无房产证,该房屋是济源分公司在取得土地使用权后(集体用地)自建。	评估值:469,177.50元. 评估单价:2,750.00元/m ²
39	洛阳分公司	无						陕北二路营业厅	无	洛阳广电信息网络有限责任公司	涧西区陕北二路东方家园A楼1-201及底层门面房和加盖的平房	280.28		营业厅、机房	无土地证	无房产证。	评估值:1,275,462.00元 评估单价:4,550.67元/m ²
40	洛阳分公司	无						关林饮食城	无		关林饮食城	397.78		餐饮	无土地证	无房产证。3楼的3套房产。	评估值:1,979,353.00元 评估单价:4,976.00元/m ²
41	洛阳分公司	无						中州中路房	洛市房权证(1999)X236820	洛阳市广播电视局	中州中路185号	557.33	办公	办公	无土地证	房产证未过户	评估值:2,443,708.00元 评估单价:4,384.67元/m ²
	合计				23,605.39							50,261.02					

2. 质押事项

长期借款为以中国建设银行股份有限公司郑州金水支行为牵头行的银团贷款，贷款总额度为人民币 32 亿元，用于河南有线电视网络整合及项目升级改造，以河南有线应收账款为质押，贷款期限从 2008 年 6 月 27 日至 2020 年 12 月 20 日止，该项贷款利率为对应期限贷款基准利率下浮 10%。

3. 商丘夹道街土地房屋（房屋账面净值 87,421.67 元，土地净值 1,102,445.10 元）因郑徐高铁拆迁征用。商丘分公司已与商丘梁园区房管局签订安置补偿协议，对该处地上建筑物安置补偿款合计 2,222,213.60 元。但因该处土地为行政划拨，此次征用被无偿收回。

许昌分公司无形资产中含有两块划拨土地使用权，其一为许昌市建安大道东侧住宅用地，土地证号为许市国用 92007) 字第 008000006 号，土地面积 3827.5 平方米，账面价值 3,134,827.00 元，另一为许昌市建安大道东侧机关团体用地，土地证号为许市国用 92007) 字第 008000005 号，土地面积 2341.3 平方米，账面价值 1,659,450.00 元。河南有线原计划在住宅用地上建设传输大楼，但后来因政府整体规划问题，没有实施。这两宗划拨土地证载土地使用者均为许昌有线电视台，未办理过户手续，未来规划还不明确，具体用途还没确定。

对于上述划拨土地，一旦因政府规划需要征用，有被无偿收回的可能性，本次评估结果按账面值列示。

4. 河南有线控股子公司——河南周口国安广播电视网络传输有限公司（以下简称：周口国安）2003 年 10 月，根据中共周口市委办公室《周口工作通报》(第 102 期) 市广播电视局网络机房楼平移有关问题协调会会议纪要，会议决定：市广播电视局网络机房楼平移至市委办公院内所占土地面积上，移至位置土地仍为市委办公室所有，土地一直未进行过户。

根据 2009 年 11 月 24 日周口市广播电视局与河南有线电视网络集团有限公司就“有关周口市广电局房屋使用、合作开展打击非法卫星接收专项整治活动等事项的会议纪要”内容并由周口国安承诺：机房楼建筑物产权人登记为周口市广播电视台，机房楼建筑物在产权方面虽不是周口国安所有，但一直无偿使用，对位于周口市川汇区六一路北段东侧的机房楼建筑物具有使用权和处置权，且未来相当长的时间内不会发生改变，该事项不影响周口国安广播电视网络传输有限公司的持续经营能力。

本次评估周口国安土地使用权评估值按账面值列示。

5. 河南有线全资子公司——河南广电移动数字电视有限公司机器设备 13 项，A 账面原值 16,468,118.60 元，账面净值 0.00 元，该部分资产盘点时未见实物，河南广电移动数字电视有限公司也不能指明资产具体去向，评估按盘亏处理。

6. 河南有线控股子公司——南阳无线数字传输有限责任公司（以下简称：南阳无线）业务主要是代播电视、电台节目，收入多少主要与发射的电视、电台节目数量有关。由于国家广电总局将统一部署无线数字电视发射，河南省已开始布局，预计 2016 年新的无线电视发射设备将在独山基站安装，但业务还未明确是否交于南阳无线，预期收入暂时还不能确定。由于南阳无线无未来的经营计划，对未来盈利能

力无法合理判断，无法采用收益法进行评估，本次对南阳无线采用资产基础法作为评估结果。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 广东新力宽频网络公司诉河南有线股权转让纠纷案，涉案金额 1,117.73 万元。

河南省中原有线电视网络有限责任公司（以下简称“中原网络公司”）与广东新力宽频网络公司（以下简称“新力公司”）于 2002 年 7 月成立了新中原公司，注册资金 300 万元，中原网络公司占 51%的股权，新力公司占 49%的股权，2006 年中原网络公司部分资产划转到河南有线。2007 年 5 月 11 日，河南有线股东河南省广播电影电视局（现名河南省新闻出版广电局，以下简称“省广电局”）下发了《省广电局关于规范对外投资工作的通知》，明确要求对市场前景不好的对外投资项目予以清退，河南有线即向新力公司提出收购其持有新中原公司股权的请求。2008 年 10 月 10 日，中原网络公司、新力公司委托河南亚太资产评估有限公司对股权做评估，经评估新力公司投入新中原公司的设备估算出其价值为 485.51 万元。

2009 年 10 月 14 日，中原网络公司向河南有线提交了《关于解决中原网络公司股东广东新力宽频网络公司撤资的报告》，就关于回购新力公司股份价格构成和欠款问题作出决议：（1）新力公司投入的 147 万元现金全额退资，并将其投入的设备经评估后确认为 485.51 万元予以退还。（2）对新中原公司因按照河南有线的要求已经停止正常发展四年，考虑到新力公司长达四年没有任何收益，给其损失予以补偿，金额可参考资金成本 210 万元。（3）对于潜在收益无须评估也不予退资。以上三条形成回购价格总计 842.51 万元。（4）设备欠款 133.3 万元属于正常经营，按照应付款处理，在回购股份时一并处理。后经调查，新中原公司成立以来一直处于亏损状态，至 2009 年末，用户流失殆尽，公司累计亏损达 1,050.13 万元。鉴于该公司亏损越来越大的现实，为避免股东利益进一步受损，按照省广电局豫广（2007）69 号通知精神，河南有线欲收购新力公司持有的新中原公司 49%股权，双方经过多次磋商，并上报股东，但最终没有就股权转让价款达成一致意见。

2010 年 4 月 16 日，新力公司向河南省郑州市中级人民法院提起了诉讼，诉请法院：一、判令河南有线立即支付股权回购价款人民币 1,117.73 万元（包括：1. 原告现金投入 147 万元，设备投入 485.51 万元，共计 632.51 万元；2. 原告资金成本利息 210.46 万元；3. 现有用户价值 141.46 万元；4. 设备欠款 133.30 万元）；二、判令河南有线承担本案一切诉讼费用。

2010 年 9 月 30 日，法院裁决驳回了新力公司对河南有线的起诉。2013 年 2 月 28 日河南省高级人民法院向河南有线送达了的新力公司再审本案的再审申请书，请求对本案进行再审。请求事项：1. 依法撤销（2010）郑民四初字第 50 号《民事裁定书》，改判支持申请人的全部诉讼请求，后省高院裁定本案再审，2014 年 12 月郑州市中级人民法院裁定驳回广东新力诉讼请求。2014 年 12 月 24 日广东新力向河南省高院提起上诉，现在案件尚待开庭。北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号“京永专字（2015）第 39144 号”报告附注中披露“法官可能倾向于驳

回广东新力上诉，预计对河南有线造成财务不利影响的可能性不大”。本次评估未考虑该事项形成的影响，如果未来判决发生变化，将对资产评估结果产生影响。

2. 郑州市质量技术监督局诉河南有线房屋买卖合同纠纷案

2006年10月25日，郑州市质量技术监督局（下称“质监局”）与郑州广电信息网络有限公司（下称“郑广电”）签署了《房屋转让协议书》，将15,650平方米的13层办公大楼和一块5亩左右的住宅用地使用权转让给了郑广电。因质监局手续不全加之其不配合办理等原因，该大楼至今未办房产证，更未办理过户手续，住宅用地也未办理国有土地使用权转让手续，郑广电亦保留480万元款项未支付。该大楼交付后，郑广电即投入了使用。2009年5月15日，河南有线收购郑广电股权后，将其资产重组，成立了郑州分公司，郑广电虽然营业执照被吊销，不再具有经营资格，但至今未被清算注销，法人资格仍然存在。

2014年2月12日，河南有线收到质监局向郑广电发出的《解除合同通知书》，声称上述房屋转让的总价过低，且没有履行国有资产处置的正常程序，致使无法完成房产和土地的过户手续，协议无法继续履行，协议目的无法实现。函告上述房屋转让合同自通知函到达之日起解除，要求郑广电返还房屋及土地。

2014年3月13日，郑州质监局向郑州市中级人民法院起诉郑广电，要求解除《房屋转让协议书》；要求郑广电返还房产及土地；赔偿其损失448万元。郑州中院开庭审理此案后，于2015年5月13日下达（2014）郑民四初字第144号民事判决，驳回了质监局的全部诉讼请求。

2015年6月1日，质监局对一审判决不服，向河南省高级人民法院提出上诉，请求撤销郑民四初字第144号民事判决，将案件发回重审或支持其一审诉讼请求。河南省高院于2015年10月16日开庭审理了本案，现正等待法院作出二审判决。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号“京永专字（2015）第39144号”报告附注中披露“法院可能倾向于驳回质监局上诉请求，预计对河南有线造成财务不利影响的可能性不大”。本次评估未考虑该事项形成的影响，本次评估该项房地产评估值为13,007.72万元。如果未来判决发生变化，将对资产评估结果产生影响。

3. 周和土、吴爱芳诉郑州分公司租赁合同纠纷案，涉案金额：556,292.60元。

2008年6月4日，周和土、吴爱芳同郑州广电信息网络有限公司（以下简称“郑广电”），签订了《房屋租赁合同》，约定：郑广电将其拥有的郑州市瑞达路62号大楼第3、4、5、6层及第1、2层的部分物业共计4,600平方米租给周和土、吴爱芳使用，租赁用途为宾馆客房营业，租赁期限为20年。而后该出租房屋上先后开设了郑州二七区飞达快捷酒店和郑州高新开发区飞达商务酒店。

2014年12月3日，因上述大楼需进行高、低压设备整体更换，郑州分公司向飞达商务酒店发出自12月6日开始的停水停电通知，直至2015年2月9日恢复送电。2015年3月8日，飞达商务酒店向郑州分公司发出书面情况说明，要求河南有

线就断水断电事件赔偿其各项损失二十余万元及其他要求。2015年10月19日，河南有线向飞达商务酒店送达了《解除合同通知函》，因其违约行为而要求解除合同，限其在10日内搬离大楼。

2015年9月3日，周和土、吴爱芳向郑州市高新区法院提出诉讼，请求判令：河南有线将承租给其的二楼面积返还并依约继续履行合同；赔偿其各项损失556,292.60元；依合同约定，共同使用南侧院内停车场。该案定于2015年11月23日开庭，预计河南有线将承担适当赔偿责任，但数额暂无法估算。

4. 顿花荣诉河南有线身体权、健康权、生命权纠纷案，涉案金额：129,460.67元。

2014年4月，顿花荣掉入河南有线位于南三环的窨井中摔伤，2015年3月起诉要求赔偿损失、申请伤残鉴定。经过法务与其协商，原告已追加郑州市城市管理局为被告，郑州市城市管理局又追加伤残鉴定，鉴定结果为九级伤残，顿花荣变更诉讼请求为医疗费、护理费、残疾赔偿金等共计129,460.67元，2015年11月24日将于郑州市经济技术开发区人民法院开庭。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号“京永专字（2015）第39144号”报告附注中披露“预计河南有线将独立或与其他被告分担原告损失”。本次评估未考虑该事项形成的影响。

（三）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“京永专字（2015）第39144号”标准无保留意见审计报告。

（五）重大期后事项

中国人民银行于2015年10月24日下调贷款利率，其中一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 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。

3. 河南有线自成立以来陆续收购了郑州、鹤壁等 17 地市的有线电视网络，并成立了 17 家分公司。收购过程中可能形成没有在账面核算亦没有纳入评估范围的或有负债，涉及金额无法确认。

4. 本次评估结论没有考虑控股权因素可能产生的溢价(少数股权可能产生的折价)，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 我们获得了河南有线提供的盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对该盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了该盈利预测的相关数据。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

四、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。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起计算，至 2016 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。