

江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票募集资金
收购江苏长峰电缆有限公司股权项目
资产评估报告书(评估基准日：2015 年 12 月 31 日)
沃克森评报字【2016】第 0309 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
电话：88018767 传真：88019300 邮编：100048

资产评估报告书目录

声 明.....	1
(摘要).....	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程及情况.....	28
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	32
十二、评估报告使用限制说明.....	35
十三、评估报告日.....	35
评估报告附件.....	37

声 明

江苏中超控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”或我公司）接受贵公司的委托，对江苏长峰电缆有限公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，针对本评估报告特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据注册资产评估师在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果及预测资料等相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行必要的查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、注册资产评估师具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、本报告中的分析、判断受评估报告中假设和限定条件的限制，评估结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票募集资金 收购江苏长峰电缆有限公司股权项目 资产评估报告书

(摘要)

沃克森评报字[2016]第 0309 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受江苏中超控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票收购股权的行为所涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：江苏中超控股股份有限公司

被评估单位：江苏长峰电缆有限公司

二、评估目的

江苏中超控股股份有限公司拟通过非公开发行股票募集资金收购江苏长峰电缆有限公司股权，本次评估系为江苏中超控股股份有限公司拟通过非公开发行股票收购股权的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得江苏中超控股股份有限公司第三届董事会第五次会议决议批准。

三、评估对象和范围

评估对象为江苏长峰电缆有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为江苏长峰电缆有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总

额账面值为 123,273.71 万元，负债总额账面值 101,346.67 万元，所有者权益账面值 21,927.04 万元。评估前账面值已经天职国际会计师事务所审计，并出具了（天职业字[2016]4361 号）无保留意见的审计报告。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日采用资产基础法对江苏长峰电缆有限公司的股东全部权益价值的评估值为 33,854.76 万元，评估增值 11,927.72 万元，增值率 54.40%。

本评估报告仅供江苏中超控股股份有限公司拟通过非公开发行股票购买股权的经济行为提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合非公开发行股票时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票募集资金 收购江苏长峰电缆有限公司全部股权项目 资产评估报告书

沃克森评报字[2016]第 0309 号

江苏中超控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受江苏中超控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票收购股权的经济行为所涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：江苏中超控股股份有限公司（以下简称“中超控股”）

注册地址：江苏省宜兴市西郊工业园振丰东路 999 号

法定代表人：杨飞

注册资本：126800 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

注册 号：320282000047735

经营范围：利用自有资金对外投资；电线电缆的制造、研制开发、销售、技术服务；输变电设备、电工器材、化工产品及原料（不含危险化学品）、铜材、铝材、钢材、合金材料备的销售；自营和代理各类及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止出口的商品和技术除外）。

企业简介：

江苏中超控股股份有限公司（证券简称：中超控股，股票代码：002471）系由江苏中超集团控股并发起设立的股份有限公司。企业占地面积 20 余万平方米，员工 1300 余人，总股本 12.68 亿元。专业从事电线电缆的研发、生产、销售和服务。

中超控股具有良好的生产基础，可按照中国、英国、德国和国际电工委员会等标准设计生产客户满意的产品，并能根据用户的不同环境要求设计生产特殊要求电缆。公司产品包括电力电缆、电气装备用电线电缆和裸电线三大类，涵盖低压、中压、高

压、超高压 500 多种型号、10,000 多种规格。主要产品有 500kV 及以下环保型阻燃超高压交联电缆、500kV 及以下资源节约型铝合金架空线、35kV 及以下电线电缆等。

中超控股的产品先后被评为江苏省著名商标、江苏省名牌产品、江苏高新技术产品、江苏省重点培育和发展的国际知名品牌、无锡名牌产品、无锡市重点培育和发展的国际知名品牌、无锡市知名商号等，通过 ISO9001 质量管理、ISO14001 环境管理、OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证、电能认证和出口产品质量许可认证、3C 认证，以及境外 CE 认证、SABS 南非认证。企业先后被评为中国线缆行业最具竞争力企业 10 强、全国消费者用户满意企业、国家级“守合同重信用企业”、中国电线电缆行业最具发展潜力企业、全国电线电缆重点产品价格监测首批采报价定点单位、全国模范职工之家，江苏省“重合同守信用企业”、江苏省管理创新优秀企业、江苏省电线电缆出口基地企业、江苏省厂务公开民主管理工作先进单位、江苏省“四统筹一争创”活动示范企业、江苏省企业技术中心、江苏省第二批“两化”融合试点企业、江苏省环保型电缆工程技术研究中心，国家火炬计划宜兴电线电缆产业基地骨干企业、无锡市重点培育和发展的出口品牌企业、无锡市争创“守信用、讲信誉、重信义”先进单位、无锡市书香企业、无锡市企业技术中心、无锡市 A 股最佳上市公司奖及最佳市值管理奖、宜兴市百企提升工程金牌企业，按世行客户信用评级标准评为 5 级信用等级客户、按人行客户信用评级标准评为 AAA 级信用等级企业、连续八年荣获国地税 A 级纳税信用等级企业。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：江苏长峰电缆有限公司（简称“长峰电缆”）

注册地址：江苏省宜兴市官林镇工业区

法定代表人：陆泉林

注册资本：21880 万元人民币

经济性质：有限公司（自然人控股）

经营期限：1997 年 10 月 14 日至长期

注册号：320000000037400

经营范围：许可经营项目：普通货运

一般经营项目：电线电缆、电缆盘、塑料制品的制造、销售；金属材料的加工、销售；化工产品及原料（除危险化学品）、电工器材、电缆桥架的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）

2、企业简介

江苏长峰电缆有限公司于 1997 年 10 月 14 日取得由江苏省工商行政管理局核发的 320000000037400 号《企业法人营业执照》。经过二十多年的发展，已经成为专业

性的电线电缆大型生产企业；企业主要生产、销售各种规格的电工圆铜线、电工圆铝线、裸铜绞线、裸铝绞线、电器装备用电线电缆、电力电缆、控制电缆、中高压交联电缆、架空绝缘电缆、钢芯铝绞线、矿用电线等几千余种规格产品。

长峰电缆研发的铝合金电缆（1-35kV）2013 年通过国家住建部科技发展促进中心的科技成果评估并被授予《建设行业科技成果评估证书》；“额定电压 35kV 及以下 8000 系铝合金导体电力电缆”取得了国家能源局、中国电力企业联合会《国家级能源科学技术成果鉴定证书》。长峰电缆 2012 年被认定为高新技术企业，高强度铝合金芯铝绞线、高导电率铝合金芯电力电缆、低烟无卤阻燃计算机信号电缆、风力发电机用高耐寒阻燃软电力电缆、机器人用特软阻燃综合电缆等产品获得了江苏省高新技术产品认定。长峰电缆拥有 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系认证证书，多项产品通过 PCCC 产品认证、国家强制性产品认证，公司多种型号阻燃电缆产品可采用阻燃制品及组件标识，多种型号阻燃电缆、耐火电缆产品可采用燃烧性能等级标识。

但是电缆行业是典型的资金密集型产业，由于近年来银行货币政策收紧，融资难、融资成本高的问题严重制约了长峰电缆的发展，2013 年长峰电缆的财务费用高达 5000 多万元，2014 年度的财务费用也已高达 4100 多万元，导致 2013 年度亏损、2014 年度微利。2015 年度中超控股对长峰电缆进行股权收购，为其银行贷款进行担保，信用等级升高，借款利率有所下降，另外随着国家基础建设的加大，对电缆的需求量也迅速加大，致使 2015 年长峰电缆盈利情况较好。

3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
江苏中超控股股份有限公司	14,222.00	65.00%
陆泉林	2,188.00	10.00%
周春妹	1,094.00	5.00%
陆亚军	4,376.00	20.00%
合 计	21,880.00	100.00%

4、企业近两年一期的主要财务状况：

2013 年及评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	历史年度		
	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31
货币资金	330,311,790.34	247,479,776.25	287,263,469.91
应收票据	10,327,795.00	5,288,858.57	15,929,510.28
应收账款	389,704,442.31	313,421,274.47	452,223,524.31
预付款项	10,917,307.09	22,557,738.93	2,223,578.76

其他应收款	223,192,830.82	184,470,650.18	77,018,249.65
存货	185,511,861.26	206,241,686.66	188,839,350.14
投资性房地产	42,459,888.26	40,259,988.35	26,274,379.86
固定资产	149,957,549.75	145,779,798.44	145,742,666.88
在建工程	12,819,398.71	4,533,853.85	5,583,488.04
无形资产	11,136,749.65	10,902,410.50	10,805,732.00
长期待摊费用	4,614,270.94	2,960,552.29	1,374,774.73
递延所得税资产	4,493,586.10	4,400,385.56	5,741,381.87
其他非流动资产			13,717,002.83
三、资产总计	1,375,447,470.23	1,188,296,974.05	1,232,737,109.26
短期借款	316,000,000.00	340,700,000.00	261,700,000.00
应付票据	586,946,059.00	442,250,000.00	480,300,000.00
应付账款	180,803,290.43	158,500,598.03	148,627,744.41
预收款项	57,881,356.04	17,092,543.06	28,446,042.02
应付职工薪酬	10,978,797.32	7,334,779.15	10,916,817.66
应交税费	6,119,963.69	7,447,965.62	12,744,984.40
应付利息	562,786.14	650,000.00	390,921.80
其他应付款	12,397,335.00	5,432,079.72	70,340,168.23
预计负债	-	601,874.28	
六、负债总计	1,171,689,587.62	980,009,839.86	1,013,466,678.52
七、净资产	203,757,882.61	208,287,134.19	219,270,430.74

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	历史年期		
	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	732,744,460.45	601,450,539.21	723,938,276.57
营业成本	626,221,693.75	513,787,880.57	612,409,654.22
营业税金及附加	1,625,317.86	1,695,746.45	2,213,178.33
销售费用	20,207,846.13	19,184,960.71	24,591,400.15
管理费用	32,990,793.93	22,335,647.89	25,219,937.52
财务费用	51,183,045.67	41,458,680.64	38,638,153.40
营业利润	-2,870,395.69	3,608,959.88	11,925,977.53
利润总额	-2,249,822.88	6,106,331.20	12,939,839.41
所得税费用	65,720.05	1,577,079.62	1,956,542.86
净利润	-2,315,542.93	4,529,251.58	10,983,296.55

注：2013 年至评估基准日数据已经天职国际会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股权收购方。

（四）其他评估报告使用者

主要包括委托方的上级主管部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

江苏中超控股股份有限公司拟通过非公开发行股票募集资金收购江苏长峰电缆有限公司股权，本次评估系为江苏中超控股股份有限公司拟通过非公开发行股票收购股权的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已获得江苏中超控股股份有限公司第三届董事会第五次会议决议批准。

三、评估对象和范围

评估对象为江苏长峰电缆有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为江苏长峰电缆有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值为 123,273.71 万元，负债总额账面值 101,346.67 万元，所有者权益账面值 21,927.04 万元。评估前账面值已经天职国际会计师事务所审计，并出具了（天职业字[2016]4361 号）无保留意见的审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
流动资产	1	102,349.77
非流动资产	2	20,923.94
其中：可供出售金融资产	3	
投资性房地产	4	2,627.44
固定资产	5	14,574.26
在建工程	6	558.35
无形资产	7	1,080.57
长期待摊费用	8	137.48
递延所得税资产	9	574.14
其他非流动资产	10	1,371.70
资产总计	11	123,273.71
流动负债	12	101,346.67
非流动负债	13	-

负债总计	14	101,346.67
净资产	15	21,927.04

（一）价值较大实物资产情况及特点：

长峰电缆是一家电缆、电线生产企业，其实物资产的种类主要为存货、房屋建筑物、机器设备。资产的主要分布及特点是：

1、存货

主要由为原材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品构成。

原材料主要为镀锡丝、镀锌钢绞线、铜丝、铜带等电缆用主要材料及低烟低卤阻燃护套、五型树脂、无纺布等电缆用辅助材料等；委托加工物资主要为委托加工剩余的废铝；产成品及发出商品主要为合金电缆、中高压电力电缆、低压电力电缆、布电线等电线、电缆；在产品主要为加工中的电线、电缆及领用的部分原材料。

原材料、产成品、剩余的委托加工物资存放在长峰电缆库房内，种类繁多，但库房内物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。发出商品存放在各客户的工地及库房。

2、房屋建筑物、投资性房地产

纳入本次评估范围内的房屋建筑物分布在三个厂区、生活配套园及生物科技园，三个厂区分别为北厂区、西厂区、南厂区，北厂区主要有一号至6号车间、高压电缆车间、办公楼、宿舍楼、门卫等；西厂区主要有连铸连轧车间、拉丝车间、办公楼、配电间、门卫室等；南厂区有南粒子车间、新佰胜车间、办公楼、门卫、配电间等；生物科技园有一号车间、二号车间和实验室，生活配套园有生活楼，各厂区主要结构为排架、框架、钢结构、砖混结构等；构筑物主要为围墙、道路等，房屋建于1998至2012年。房屋建筑物类资产利用率较高，能满足正常生产经营的需要。

3、设备类资产

（1）机器设备

长峰电缆的主营业务为电线、电缆的生产及销售，其主要设备为拉丝机、挤塑机、绞线机、成缆机等电缆生产设备及计量检测仪器仪表、供水、供电、起重搬运设备等，存放于生产车间内。设备中除2台互锁装铠机为加拿大进口设备外其余均为国产设备，大部分设备购置于2005—2014年间，维修保养较好，设备均能正常使用。

（2）运输车辆

列入评估范围的运输车辆主要为本田雅阁轿车、雷克萨斯轿车及商务车、梅赛德斯-奔驰轿车、帕萨特轿车、别克GL8商务车江铃皮卡车等，均为办公用车，由企业统一调配使用。截至评估基准日委估车辆维修保养正常，均能正常行驶。

（3）电子设备

列入评估范围的电子设备主要为电脑、打印机、空调等，分布在办公区域内，设备使用正常。

（二）企业申报的账面记录及无未记录的无形资产

1、企业申报的账面无形资产—土地使用权主要为江苏长峰电缆有限公司拥有的位于宜兴市官林镇东尧村的十宗土地，账面价值为 10,324,795.78 元，其中四宗土地为集体租赁或国有租赁用地，租赁用地的土地证号分别为宜集用（2008）第 14600038 号、宜集用（2010）第 14700005 号、宜集用（2013）第 14700040 号、宜国用（2014）第 14600327 号。

待估宗地的宗地名称、位置、登记用途、土地使用者、登记面积、登记土地级别、土地来源等情况详见下表：

估价对象所在宗地登记状况一览表

序号	土地权证编号	土地位置	登记用途	登记面积 (m ²)	四 至				终止日期	取得方式	备注
					东	南	西	北			
1	宜国用（2005）字第 000194 号	官林镇东尧村	工业	29,563.60	道路	韶丰公路	东尧村水田	东尧村水田	2055/3/28	国有出让	抵押
2	宜国用（2006）字第 000124 号	官林镇东尧村（西厂区）	工业	11,293.70	道路	河浜	本厂区	沟渠	2056/2/15	国有出让	抵押
3	宜国用（2011）第 14600518 号	官林镇东尧村	工业	34,631.80	道路	韶丰路	电缆厂	本厂区	2057/8/28	国有出让	抵押
4	宜国用（2010）第 14600249 号	官林镇东尧村	工业	15,936.10	道路	本厂区	本厂区	农地	2059/12/2	国有出让	抵押
5	宜国用（2011）第 14600069 号	官林镇东尧村	工业	8,525.60	隔湖	园区路	电缆厂	电缆厂	2059/7/5	国有转让	抵押
6	宜集用（2008）第 14600038 号	官林镇东尧村	工业	12,362.20	长峰电缆	空地	空地	水田	2058/11/4	集体租赁	抵押
7	宜集用（2010）第 14700005 号	官林镇东尧村	工业	2,428.60	东尧村	东尧村	东尧村	韶丰路	2058/12/31	集体租赁	抵押
8	宜集用（2013）第 14700040 号	官林镇东尧村	工业	9,259.50	本厂区	本厂区	东尧村水田	长峰厂区	2063/8/31	集体租赁	抵押
9	宜国用（2014）第 14600327 号	官林镇东尧村	工业	6,473.90	农田	本厂区	农田	农田	2064/5/20	国有租	

										赁	
10	宜国用(2014)第14600412号	官林镇南庄村	工业	6,095.10	电缆厂	司徒北路	大田路	无锡市曙光电缆厂	2057/11/29	国有出让	抵押

2、企业申报的账面记录的其他无形资产

纳入评估范围内的其他无形资产主要包括三套办公软件：“金蝶 ERP 管理软件”、“金蝶财务软件”、“奥智 ERP 管理软件 V1.0”及 9 项商标权和 11 项专利(含 10 项实用新型、1 项发明专利)。

三套办公软件分别购置于 2009 年 4 月和 2015 年 9 月、2015 年 12 月，现正常使用，原始入账价值为 656,594.02 元，截止评估基准日，办公软件账面价值为 480,936.22 元。

9 项商标权具体为：

序号	商标名称	商标图案	商标编号	核定使用商品类型	有效期限	核定服务项目
1	changfeng		946668	第 9 类	2007/2/14-2017/2/13	电缆；电线
2	changfeng		4843552	第 6 类	2008/11/7-2018/11/6	金属管夹；非电气金属电缆接头；缆绳及管道用金属夹；铝合金滑车；紧线夹头；机器传动带用金属加固材料；金属容器
3	changfeng		4843550	第 7 类	2008/11/7-2018/11/6	制造电线、电缆用机械；拉线机；选矿设备；纺织工业用机器；包装机；模压加工机器；制革机；制茶机械
4	changfeng		4843551	第 40 类	2009/4/21-2019/4/20	定做材料装配(替他人)；金属处理；金属锻造；金属铸造；金属冶炼；纸张处理；印刷；废物处理(变形)；纺织品化学处理；粉面加工
5	图标		5187986	第 9 类	2009/3/28-2019/3/27	计算机；衡器；量器；网络通讯设备；与电视机连用的娱乐器具；仪表元件和仪表专用材料；电源材料(电线、电缆)；半导体器件；用于计算机操作仪器的机械装置；电镀设备；
6	长峰		4843549	第 1 类	2009/1/28-2019/1/27	工业用粘合剂；塑料粒子；未加工的环氧树脂；化学试剂(非医用或非兽医用)；纸浆；皮革表面处理用化学品；工业化学品；食品储存用化学品；工业用固态气体；盐类(化学制剂)

7	长峰		4843547	第 9 类	2008/11/7-2018/116	电源材料(电线、电缆); 计时器; 插头; 插座及其他接触器(点接头); 低压电源; 纤维光缆; 电度表; 电站自动化装置; 变压器; 母线槽
8	长峰		4843548	第 17 类	2009/3/7-2019/3/6	合成橡胶; 密封物; 非金属软管; 保温用导热材料; 隔音材料; 密封环; 防水包装物; 绝缘材料
9	长峰		4172228	第 9 类	2006/11/04-2016/11/03	电缆; 电线; 磁线; 电线识别线; 同轴电缆; 电源材料(电线、电缆); 绝缘铜线; 电话线; 发动机起动力; 电线标识线

11 项专利权具体为:

序号	专利名称	用于产品	专利类别	专利编号	申请时间
1	一种铜包铝合金导体汽车用电线	汽车电缆	实用新型	ZL2013201518079.8	2013/8/23
2	一种铝合金导体电缆	铝合金电缆	实用新型	ZL201120054927.5	2011/3/4
3	一种环保型中压耐火电缆	中高压电缆	实用新型	ZL201220120023.2	2012/3/28
4	一种高柔性防火电力电缆	铝合金的耐火电缆、带 BTTZ 等	实用新型	ZL201220541051.1	2012/10/22
5	一种型线绞合导体高阻燃环保电缆	50 平方及以上的阻燃电缆	实用新型	ZL201320518033.6	2013/8/23
6	一种环保阻燃高导电抗蠕变铝合金导体变频电缆	钢芯铝绞线\铝绞线等导线	实用新型	ZL201420494020.4	2014/8/29
7	一种可拆分导体连接器的连接方法	中高压电力电缆	发明	ZL201110062851.5	2011/3/16
8	一种新型节能架空绝缘电缆	架空绝缘电缆	实用新型	ZL201520187389.5	2015/9/9
9	一种新型节能铝合金导体充电桩电缆	铝合金电缆	实用新型	ZL201520173286.5	2015/9/9
10	一种节能环保无机矿物复合超柔软防火电缆	铜导体低压无卤低烟耐火电缆	实用新型	ZL201520187541.X	2015/3/31
11	一种节能环保同心导体电缆	低压电缆(如 YJV-T、VV-T 等)	实用新型	ZL201420494050.5	2014/8/29

(三) 企业申报的表外资产情况

本次评估企业未申报任何表外资产。

(四) 本次评估引用了审计单位天职国际会计师事务所出具的天职业字

[2016]4361 号审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准, 未考虑被评估单位提供

资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，委托方欲了解评估对象在评估基准日的市场价值，因此确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
- 7、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号）；

8、《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）；

9、《上市公司证券发行管理办法》；

10、中国证券监督管理委员会令第 109 号《上市公司重大资产重组管理办法》；

11、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1、资产评估准则——基本准则（财政部 财企[2004]20 号）；

2、资产评估职业道德准则——基本准则（财政部 财企[2004]20 号）；

3、资产评估准则——评估报告（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

4、资产评估准则——评估程序（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

5、资产评估准则——业务约定书（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

6、资产评估准则——工作底稿（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

7、资产评估准则——机器设备（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

8、资产评估准则——不动产（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

9、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会 中评协[2011]227 号）；

10、中评协[2011]228 号《商标资产评估指导意见》；

11、中评协〔2008〕217 号《专利资产评估指导意见》；

12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）（中国注册会计师协会 会协[2003]18 号）；

13、资产评估准则——企业价值（中国资产评估协会 中评协[2011]227 号）；

14、资产评估价值类型指导意见（试行）（中国资产评估协会 中评协[2007]189 号）；

15、企业国有资产评估报告指南（中国资产评估协会 中评协[2008]218 号 2009 年 7 月 1 日起施行）；

16、《企业会计准则》（财政部 财企[2006]3 号）；

17、《城镇土地估价规范》（GB/T 18508—2014）；

18、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（三）经济行为文件

1、江苏中超控股股份有限公司第三届董事会第五次会议决议。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；

2、车辆行驶证；

3、房屋产权证、国有土地使用权证；

3、重大资产的付款凭证、购买合同；

4、其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准

- 1、《2015 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 2、太平洋网站市场报价查询；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；
- 5、《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）；
- 6、《江苏省市政工程计价定额》（2014 年）；
- 7、《江苏省建设工程费用定额》（2014）
- 8、《宜兴市 2015 年 12 月材料价格市场信息》；
- 9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令【2012】12 号）；
- 10、宜兴市国土资源局公布的土地级别及基准地价信息；
- 11、宜兴市国土资源局公布的工业用地出让信息；
- 12、无锡市人民政府《市政府关于印发无锡市市区征地补偿和被征地农民社会保障办法的通知》锡政规〔2014〕2 号；
- 13、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（2008 年 12 月 31 日）江苏省人民政府令第 52 号；
- 14、江苏省政府办公厅《转发省国土资源厅等部门关于调整耕地开垦费征收标准意见的通知》（苏政办发〔2011〕120 号）；
- 15、Wind 资讯金融终端等。

(六) 参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、国债利率、银行贷款利率等价格资料；
- 3、统计部门资料；
- 4、企业财务会计经营资料及天职国际会计师事务所出具的天职业字[2016]4361 号审计报告；
- 5、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、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。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者而言，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。

（二）评估方法选择

1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

收益法评估必须具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，能够对企业未来预期收益进行合理预测并用货币衡量，能够对企业未来的风险程度相对应的收益率进行合理估算，评估人员认为可以采用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

首先通过资产基础法可以了解支撑企业获利的资产在评估基准日的实际状况，可以从资产重置的角度反映企业相关资产的现时构建成本；其次被评估企业有较完备的财务资料及资产管理资料可以利用，资产再取得的有关数据和成本比较容易获得；再次，电缆行业属于传统制造业，无形资产或隐性因素对企业价值影响较小，其盈利能力如果扣除融资受限的影响基本相当于行业水平，因此，资产基础法在一定程度上避免了企业未来收益不确定性对收益法估值合理性的影响，故评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法

1、流动资产的评估方法

（1）货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于库存现金进行监盘、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对于银行存款、其他货币资金，

检查银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对银行存款进行了函证，回函均无疑议，并且无未达账项。在对上述资料核对无误的基础上，以账面值确认为评估值。

（2）应收票据

对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，对现场日票据进行了核对盘点，并倒扎核实，未发现异常。

（4）对于应收款项、其他应收款，评估人员对评估现场时的回收情况进行了解，并对欠款单位发放了询证函，核对询证函的回收情况、账龄长短、过去的结算记录，同时对应收款项的可回收情况进行分析。

根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。借助于历史资料和现在调查了解的情况，对于基准日后已经收回的款项，以其收回的实际金额确认为评估值；其余无法准确判断坏账损失的，我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。关联方不计提坏账准备。

（5）对于预付账款，评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，预计到期均能收回相应物资或劳务，经核实无误，以核实后的账面值确认评估值。

（6）本次评估范围内的存货为：原材料、产成品、在产品、发出商品及委托加工物资。

①原材料、委托加工物资

对于原材料，因为生产周期较短的原因，大都为近期采购，账面价格与市场价格相差不大，且账面值中已经包含合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用，故本次评估以其账面值确认评估值。

对于加工中剩余的废铜、废铝等原材料则以基准日的市场价格乘以实存数量确定评估值。

②产成品、发出商品的评估

产成品、发出商品账面值为历史成本，本次评估采用市场途径，从市场销售价格出发，扣除销售环节的税费得出评估值；其评估值计算公式为：

产成品评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/主营业务收入收入-销售税金及附加/主营业务收入-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税税率）×净利润折减率]×该产品库存数量

其中净利润折减率为一定的比率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

注：与发出商品相关的销售费用在基准日前已经发生，期后该部分商品基本不会发生销售费用，故本次评估发出商品时将销售费用率取值为0。

③在产品的评估

委估在产品为正在加工中的电线、电缆及领用的原材料等，账面值包括原材料价值和人工费用等，我们对这些在产品的账面价值组成内容和会计核算过程进行了核查，经核查，在产品账面价值入账准确，评估人员认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产的评估方法

(1) 投资性房地产及房屋建筑物的评估

根据长峰电缆提供的房屋租赁协议，纳入评估范围的投资性房地产分别出租给江苏艾立可电子科技有限公司、江苏上鸿润合金复合材料有限公司等四家公司用于生产经营，租金为10元/平米/月，租金收入相对于重置价格较低，并且根据评估对象特点，投资性房产主要为工业厂房，由于出租工业厂房所占的土地无法与生产性工业厂房共同占用的土地进行单独分割，因此不宜采用收益法作为整体进行评估，本次评估将投资性房地产采用成本法评估，其所占用的土地使用权在无形资产评估中进行评估。

重置成本法是以原有的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估房屋建筑物使用功能一样的建筑物所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据建筑物的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据建筑物重置价和成新率的乘积确定评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定

对典型房屋和构筑物，采用投资估算指标调整法，即根据典型房屋和构筑物工程特点，运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价；对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

对于典型房屋和构筑物重置全价计算如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安造价的确定

包括土建、装修、安装三部分，主要包括直接工程费、间接费、利润、税金等。建安工程造价采用投资估算指标调整法进行计算，评估人员套用《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）、《江苏省安装工程计价定额》（2014年）、《江苏省市政工程计价定额》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014）等资料，并依据宜兴市2014年9月份的建筑材料价格信息计算造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用根据国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号文件《工程勘察取费标准》、国家计委、建设部计价格[2002]10号文件《工程设计取费标准》、财政部财建[2002]394号文件、苏财综[1999]69号文件、苏财综[2008]43号文件，测算出合理的前期费用的费用率。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的利息，其采用的利率按评估基准日执行的贷款利率确定，工期按正常建设情况下的合理周期计算，资金在建设期内按均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

成新率

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其综合成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算，即：

$$N2 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对实际已使用年限超过经济使用年限，且价值量较大的房屋建筑物的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N1，即：

$$N2 = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

$$\text{成新率} N = \text{勘察成新率} N1 \times 60\% + \text{理论成新率} N2 \times 40\%$$

②对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

评估值：

评估值=重置全价×成新率

（2）机器设备的评估

根据本次评估目的，结合评估人员在现场收集到的资料，考虑本次评估目的实现后被评估单位持续经营的前提条件，本次评估采用重置成本法对机器设备、运输设备、电子设备进行评估。重置成本法的计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

A 机器设备、电子重置全价的确定

进口设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置 CIF 价格、关税、增值税、进口代理费、海关各费用、国内运杂费、基础费、安装调试费、其他费用、资金成本等。

国产设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置价格、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用、资金成本等。

对于零星购置的小型、不需要安装的设备

重置全价=不含税设备购置价格+不含税运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的电子设备，则直接用不含税购置价作为重置价值。

根据财政部国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）的规定：自2009年1月1日起，增值税一般纳税人（以下简称纳税人）购进（包括接受捐赠、实物投资，下同）或者自制（包括改扩建、安装，下同）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》（国务院令第五38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五0号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

因被评估单位为一般纳税人，因此可以抵扣增值税。

①设备购置价格：凡能通过市场查询的，以查询的市场价格作为设备购置价；无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册获取；无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定设备购置价。

②运杂费的确定：运杂费率根据生产厂家与设备所在地的距离不同计取。当地生产设备运杂费率为0.2—0.5%（或按公里数估算），国内外地生产设备铁路、水路和公路（综合）运杂费率按运输距离分段计算：100km以内为1.00%，超过100km时每增加100km费率增加0.20%，不足100km时按100km计算。

查询到的设备购价中包含运杂费的，在本次估值时不再重复计取。

③安装调试费，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995年版)、设备合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考《资产评估常用数据与参数手册》中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

④基础费

在本次中设备基础工程费已经含在土建工程计算，故不再重复计算。

⑤前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、联合试运转费等。

⑥资金成本

资金成本=(设备购置价格+运保费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×0.5。

B 运输设备重置全价的确定

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价，即：

车辆重置全价=购置价(不含税)+购置价×10%÷(1+17%)+牌照费。

C 成新率的确定

①对大型、关键设备，通过现场调查，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场调查技术状况评分值(满分为100)，该项权重 60%；再结合其理论(经济寿命)成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率，即

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成×60%。

②对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场调查，用年限法确定其综合成新率。

④对车辆综合成新率的确定

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

行驶里程法计算的成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

计算公式如下：

$$\eta \text{ 综合成新率} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 = 理论成新率

η_2 = 现场勘察成新率

D 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率。

(3) 在建工程的评估

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，采用以下评估方法：

A 在建土建工程

开工时间距基准日半年以上的在建项目，账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。

在建土建工程评估值 = 核实后的账面价值 × (1 + 利率 × 工期 / 2)

其中：

- a 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- b 工期根据项目规模，参照建设项目工期定额合理确定。

B 设备安装工程

设备安装工程的账面值为不含税采购价，主要为近期采购，市场价格变化不大，其采购及安装周期在 6 个月以内，无需加计资金成本，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

(4) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。由于当地在基准地价的覆盖范围之内，因此可以采用基准地价系数修正法；待估宗地为已开发用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此无法采用收益法。待估宗地周边无土地交易案例，因此无法选用市场法进行评估；由于委估宗地当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，土地的取得成本和开发成本费用容易确定，故选择成本逼近法进行评估。

① 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按

照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$= (\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times K2 \pm M) \times K3$$

式中：K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价综合因素（区域因素及个别因素）修正系数之和

K2——宗地容积率修正系数

M——开发程度修正值

K3——土地使用年期修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{土地开发利润} + \text{增值收益}) \times \text{年期修正系数} \times \text{区域及个别因素修正}$$

（5）其他无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产为财务软件账面和账面未记录的使用新型专利、发明专利、商标等无形资产。

1) 评估方法的选择

本次评估对于财务软件，根据评估基准日的市场价值作为评估值。

这里重点对正常使用专利权和商标权的评估方法进行介绍。

本次评估采用收益法对专利权和商标权等资产进行评估。运用收益法对无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量（或收益），需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流（或收益）和企业其它资产产生的现金流（或收益）进行划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

2) 对所选评估方法（收益法）的介绍

A 评估模型：收益现值法是通过估算被评估对象未来寿命期内预期收益，并采用适当的折现率予以折现，予以确定评估值的一种评估方法。

未来无形资产带来的收益采用收入分成的方法确定：根据企业应用无形资产带来的预期收益及无形资产在其中的贡献率确定无形资产带来的超额收益。

B 计算公式

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{D \cdot A_i}{(1+R)^i}$$

式中：

P—无形资产价值的评估值；

D—为无形资产分成率；

A_i—分成基数；

R—折现率；

n—收益预测期间；

i—收益年期。

3) 预测期

无形资产的收益年限为该项资产能够为所有者带来超额收益的年限，通常为法定寿命、技术寿命、技术产品寿命年限的孰短年限。

根据《中华人民共和国专利法》的规定，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利的保护期为 10 年，均自申请日开始计算。根据《商标法》的规定，商标保护期 10 年，自注册之日起计算，保护期满可以多次续展，每次续展 10 年。无形资产的独享收益从开始实施获取专属、领先利润到行业平均收益率水平的时间阶段，即是该无形资产的技术寿命。技术寿命与该技术领域的更新周期和技术成熟度有关，技术产品寿命与产品寿命周期以及所处位置有关。

本次评估中，虽然实用新型专利的保护期限为 10 年，发明的保护期限为 20 年，但是其他企业可以通过采用更加先进的设备和创造自有的电缆、电线等技术来规避相应的专利保护，因此预计实际收益年限将低于法定年限。根据和江苏长峰电缆有限公司内部技术专家的探讨并考虑到如今国内生产厂家的技术应用情况：我们预计未来 6 年左右企业的发明专利技术将存在超额收益；实用新型专利预计未来 4 年左右不会被取代或淘汰。所以本次评估的发明专利预测期至 2020 年 12 月 31 日；实用新型专利预测期至 2018 年 12 月 31 日；商标可以续期，目前商标对应的行业没有一个明确的产品寿命年限，所以取永续年限。

4) 收入分成率的确定

由于被评估公司为非上市公司，其市场价值未知，因此无法测算其资产结构比率，但我们认为其资本结构与同行业的上市公司相比应有某些相同或相似的地方。为此，我们参考同行业的上市公司的资本结构估计被评估公司应有的资本结构，并进而估算无形资产的贡献率或提成率。

5) 无形资产现金流的确定

无形资产产生的现金流计算公式如下：

(预测期内每年) 无形资产产生的现金流量=无形资产收益相关产品的营业收入×销售分成率

6) 无形资产折现率的确定

$$R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c - W_f \times R_f}{W_i}$$

式中:

Wc: 为流动资产占企业市值的比例;

Wf: 为固定资产占企业市值的比例;

Wi: 为无形资产占企业市值的比例;

Rc: 为流动资产的期望回报率;

Rf: 为固定资产的期望回报率;

Ri: 为无形资产的期望回报率。

7) 企业税前折现率的确定

按照收益额与折现率口径相一致的原则, 本次评估折现率选取国际上通用的加权平均资本成本(WACC)。

公式:

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

式中:

Ke 为权益资本成本;

Kd 为债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市值

T: 企业的所得税率

V: 被评估企业的总市值

其中: $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

Rf=无风险报酬率;

β =企业风险系数;

RPm=市场风险溢价;

Rc =企业特定风险调整系数。

(6) 其他非流动资产的评估

评估人员核对了会计账簿记录, 抽查了预付设备款等的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料, 经检查预付款项申报数据真实、金额准确, 经核实无误, 以核实后的账面值确认评估值。

（7）长期待摊费用的评估

评估人员翻阅合同、查看原始记账凭证，核实、了解费用金额、内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，最后根据原始发生额÷预计摊销月数×尚存受益月数确定评估值。

（8）递延所得税资产的评估

本次评估评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实，被评估单位的递延所得税资产主要为计提坏账准备而产生的递延所得税资产，评估人员对产生递延所得税资产的各项准备进行了评估，并重新计算了递延税款。以重新计算后的金额确定评估值。

3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

收益法

本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务及少数股东权益得出归属于母公司所有者权益价值。

1、计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值

2、收益期的确定

本次评估采用分段法对被评估单位的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。鉴于本次评估的假设前提是被评估单位持续经营，结合企业所在行业的特点及企业的实际情况，故我们采用永续的方式对未来收益进行预测，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据企业营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为5年，从2016年1月1日至2020年12月31日，自2021年1月1日起为永续经营期。

3、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－资本性支出－营运资金增加

4、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

式中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (ERP) + Rc$$

式中：Rf 为无风险报酬率

β 为权益的系统风险系数

ERP 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中： β_L 为具有被评估企业目标财务杠杆的 Beta；

β_U 为参考企业无财务杠杆的算术平均 Beta；

D 为债务的市场价值；

E 为权益的市场价值。

5、溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

6、有息负债的确定

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。对付息债务的评估，在公司违约风险稳定的情况下，其公允价值与账面值基本一致。

八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与江苏中超控股股份有限公司签定的资产评估业务约定书，评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

（二）清查核实阶段

1、企业申报阶段

在企业如实申报资产并对委估资产，填报资产评估申报表、准备评估资料。

2、现场清查阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了抽查核实。

资产清查工作主要包括：

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场进行了抽查核实，以确定其客观存在。

（2）账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

（3）评估资料的收集

向企业提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（4）深入了解企业的生产、管理和经营情况。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）汇总阶段

项目组完成初稿，最终汇总确定评估结果。

（五）审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和

建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

（六）出具报告阶段

在将评估结果与委托方沟通后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。依据本次评估目的和资产处置方案，本次评估为在用续用假设。

（二）一般假设：

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4、国家现行银行信贷利率、外汇汇率除报告出具日已知变化外，无重大变化；
- 5、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位的经营模式没有发生重大变化；
- 8、被评估单位的现金流在每个预测期间的中期产生，如在一个预测年度内，现金流在年中产生，而非年终产生；

9、无其他不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

（三）具体假设

1、对于本次评估报告中被评估对象的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

3、评估人员对价值的估算是根据评估基准日当地货币购买力作出的。

4、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

5、假定江苏长峰电缆有限公司管理层、技术团队、销售团队、重要客户不发生重大的变化。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

7、长峰电缆于 2015 年 8 月 24 日新取得高新技术企业证书，有效期为 3 年，本次假设其到期后还可顺利取得。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日资产总额账面值 123,273.71 万元，评估后的资产总额为 135,201.43 万元，评估增值 11,927.72 万元，增值率 9.68%；

负债总额账面值 101,346.67 万元，评估值 101,346.67 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 21,927.04 万元，评估值 33,854.76 万元，评估增值 11,927.72 万元，增值率 54.40%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：江苏长峰电缆有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	102,349.77	105,584.24	3,234.47	3.16
非流动资产	2	20,923.94	29,617.19	12,275.68	58.67

其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	2,627.44	3,786.05	1,158.61	44.10
固定资产	5	14,574.26	17,305.49	2,731.23	18.74
在建工程	6	558.35	567.43	9.08	1.63
无形资产	7	1,080.57	5,874.90	4,794.33	443.69
长期待摊费用	8	137.48	137.48	-	-
递延所得税资产	9	574.14	574.14	-	-
其他非流动资产	10	1,371.70	1,371.70	-	-
资产总计	11	123,273.71	135,201.43	11,927.72	9.68
流动负债	12	101,346.67	101,346.67	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	101,346.67	101,346.67	-	-
净 资 产	15	21,927.04	33,854.76	11,927.72	54.40

（二）收益法评估结论：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 34,449.86 万元，评估增值 12,522.82 万元，增值率 57.11%。

（三）两种评估结果的差异

资产基础法与收益法评估结论差异额为 595.10 万元，差异率为 1.76%，差异的主要原因：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法评估是以江苏长峰电缆有限公司资产负债表为基础，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产，可以体现江苏长峰电缆有限公司存在的无形资产价值。

（四）评估结果的选取

考虑到本次评估对象江苏长峰电缆有限公司货款回笼慢、银行借款、票据贴现等利息负担重等不利因素的影响，从而使得收益法的预测存在较大的不确定性。同时考虑到电缆行业属于传统制造业，无形资产或隐性因素对企业价值影响相对较小，且本次资产基础法的评估中单独评估了企业存在的无形资产，因此，资产基础法在一定程度上避免了企业未来收益不确定性对收益法估值合理性的影响，故本次评估采用资产基础法的评估结论。

采用资产基础法对江苏长峰电缆有限公司的股东全部权益价值的评估值为 33,854.76 万元，评估增值 11,927.72 万元，增值率 54.40 %。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）截至评估基准日，江苏长峰电缆有限公司的对外担保情况如下：

被担保方	借款银行	担保类型	担保合同金额	最高额担保期限	实际担保额	借款期限	备注
江苏上鸿润合金复合材料有限公司	交通银行	最高额连带保证	2,400.00	2015/7/16-2016/5/19	500.00	2015/11/3-2016/11/2	注1
					500.00	2015/7/16-2016/1/6	
					1,000.00	2015/8/4-2016/2/4	
江苏上鸿润合金复合材料有限公司	江苏银行	关联方担保	1,500.00	2014/6/1-2016/12/30	1,500.00	2015/7/27-2016/7/26	注2
	小计		3,900.00		3,500.00		
河南虹峰电缆股份有限公司	中原银行临颍支行	反担保	1,000.00	2015/4/15-2017/4/15	1,000.00	2014/4/17-2016/4/13	注3
河南虹峰电缆股份有限公司	中原银行临颍支行	反担保	500.00	2015/4/15-2017/4/15	500.00	2015/4/20-2016/4/19	
河南虹峰电缆股份有限公司	邮储银行	最高额连带保证	500.00	2015/8/8-2016/8/7	500.00	2015/8/5-2016/8/4	注4
	小计		2,000.00		2,000.00		
合计			5,900.00		5,500.00		

注1：截至2015年12月31日，长峰电缆与交通银行签订《最高额保证合同》，保证额度为2,400.00万元，在此最高额保证事项下，长峰电缆为江苏上鸿润复合材料有限公司（以下简称“上鸿润”）在交通银行的借款500.00万元进行担保，借款期限为2015年11月13日至2016年11月2日；长峰电缆为上鸿润在交通银行开立的1,000.00万元银行承兑汇票进行担保，上鸿润提供500.00万元保证金担保，长峰电缆为剩余额度500.00万元进行担保，担保期限为2015年7月16日至2016年1月6日；长峰电缆为上鸿润在交通银行开立的2,000.00万元银行承兑汇票进行担保，上鸿润提供1,000.00万元保证金担保，长峰电缆为剩余额度1,000.00万元进行担保，担保期限为2015年8月4日至2016年2月4日。

注2：截至2015年12月31日，长峰电缆为上鸿润在江苏银行借款1,500.00万元进行担保，担保额度为1,500.00万元，担保期限为2015年7月27日至2016年7月26日。

注3：2014年4月17日，河南虹峰电缆股份有限公司与漯河银行签订《流动资金借款合同》，借款金额500.00万元，该借款由漯河市农信信用担保有限公司提供担保，长峰电缆、陆泉林提供反担保；同日，河南虹峰电缆股份有限公司与漯河银行签订《流动资金借款合同》，借款金额320.00万元，该借款由临颍县诚鑫投资担保有限公司提供担保，长峰电缆提供反担保。截止评估报告出具日，河南虹峰电缆股份

有限公司向漯河银行 820.00 万元融资于 2015 年 4 月 16 日到期偿还，之后河南虹峰电缆股份有限公司向中原银行临颍支行融资 500.00 万元和 1,000.00 万元，借款期限分别为 2015 年 4 月 20 日至 2016 年 4 月 19 日和 2015 年 4 月 17 日至 2016 年 4 月 13 日，长峰电缆继续提供反担保。

注 4：2015 年 8 月 5 日，河南虹峰电缆股份有限公司向邮政储蓄银行借款 500.00 万元由长峰电缆提供担保，担保期限为 2015 年 8 月 5 日至 2016 年 8 月 4 日。

（二）江苏长峰电缆有限公司所占用的土地中有三宗为集体租赁用地，一宗国有租赁用地，租赁土地使用权证号分别为宜集用（2008）第 14600038 号、宜集用（2010）第 14700005 号、宜集用（2013）第 14700040 号、宜国用（2014）第 14600327 号，该四宗土地均位于官林镇东尧村，租赁期限分别为 50 年、49 年、50 年、50 年。根据租赁合同约定土地出租方每在三至五年内随市场变化对租金进行调整，本次评估通过调查市场后认为合同租金反应的为当前市场的客观租金，租赁土地使用权不存在盈余租金，因此未对租赁使用权进行评估。

（三）列入评估范围的投资性房地产—车间（连铸连轧）、房屋建筑物—宿舍楼、茶叶车间厂房（北）、门卫（西）、配电间（西）、厂房（北大拉机）、连铸连轧对面办公楼、生活配套园（8#职工楼）、生活配套园（9#职工楼）、厕所（西），建筑面积共计 29,234.05 平方米，坐落于租赁土地上，本次未考虑该事项对评估值的影响。

（四）纳入本次评估范围的地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察，评估人员通过查阅有关图纸、结算等相关替代程序，根据委托方提供的相关参数为准进行评估。

（五）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（六）2014 年 11 月 26 日，江苏长峰电缆有限公司与建行宜兴支行签订最高额抵押合同，抵押物为宜房权证官林字第 1000106802 号生物医药车间及实验楼及宜国用（2014）第 14600412 号土地使用权。本未考虑该事项对评估值的影响。

（七）长峰电缆于 2015 年 8-9 月期间共计向中国农业银行宜兴市支行借入 1 年期短期借款 4870.00 万元，并开具银行承兑汇票 2700.00 万元（保证金为 1350.00 万元），由江苏中超投资集团有限公司、股东陆泉林、周春妹、陆亚军提供连带责任担保，以上海建工七建集团、江苏沂淮水泥有限公司、江苏上鸿润合金复合材料有限公司、宁夏江南建设有限公司和河南虹峰电缆股份有限公司应收账款 21,030,642.64 元质押，并将长峰电缆的部分房屋建筑物、土地使用权及 219 台（套）机器设备作为抵押物进行担保，其中抵押的房屋建筑物面积共计 36,802.23 平方米，抵押的土地使用

权面积共计 50,116.80 平方米。（注：抵押清单中列明的机器设备共计 219 台（套），但经统计、核实纳入评估范围的机器设备，仅 131 台（套）已抵押）。本次未考虑该事项对评估值的影响。

（八）长峰电缆于 2015 年 8-11 月期间共向中国建设银行宜兴支行借入 1 年期短期借款 5900.00 万元，由江苏中超投资集团有限公司、陆泉林、周春妹提供连带责任担保（其中由江苏中超投资集团连带担保的借款金额为 2300.00 万元），并将长峰电缆的部分房屋建筑物、土地使用权作为抵押物进行担保，其中抵押的房屋建筑物面积共计 25,237.52 平方米，抵押的土地使用权面积共计 59,093.50 平方米。本次未考虑该事项对评估值的影响。

（九）长峰电缆于 2015 年 10-11 月期间共向中国银行宜兴支行借入 1 年期短期借款 700 万元，并开具银行承兑汇票 2000.00 万元（保证金 1000.00 万元），由江苏中超投资集团有限公司、陆泉林、周春妹及陆亚军夫妇提供连带责任担保，并将长峰电缆的部分房屋建筑物、土地使用权及 21 台（套）机器设备作为抵押物进行担保，其中抵押的房屋建筑物面积共计 10,303.76 平方米，抵押的土地使用权面积共计 14,790.80 平方米。本次未考虑该事项对评估值的影响。

（十）江苏长峰电缆有限公司的无形资产-土地（土地使用权证号分别为宜国用（2005）字第 000194 号、宜国用（2006）字第 000124 号、宜国用（2011）第 14600518 号、宜国用（2010）第 14600249 号、宜国用（2011）第 14600069 号），根据土地出让金合同，5 宗土地的土地出让金应缴纳共计 29,685,263.70 元，但企业实际缴纳金额为 10,289,456.96 元。经与企业相关负责人了解，原因为因受到宜兴市人民政府政策优惠与扶持，土地出让金予以较大金额减免。具体政府优惠政策见宜兴市人民政府发布的宜政发[2003]74 号、宜政发[2003]280 号、宜政发[2005]63 号等文件。

本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十一）根据无锡宜兴市工商行政管理局于 2015 年 5 月 5 日出具的《公司股权出质准予设立登记通知书》，陆亚军、陆泉林、周春妹分别将其持有的江苏长峰电缆有限公司的股权质押给江苏中超电缆股份有限公司（现更名为：江苏中超控股股份有限公司）。

（十二）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十三）本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑控股权溢价、少数股权折价、且也未考虑流动性折扣等因素对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- （四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- （五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- （六）本评估报告自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

2016 年 4 月 17 日。

[本页以下无正文]

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年四月十七日

评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 三、评估基准日审计报告复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、评估人员资格证书复印件