

广州智光电气股份有限公司拟资产重组
事宜涉及的广州岭南电缆股份有限公司
股东全部权益评估说明

联信（证）评报字[2015]第 A0105 号

评协备案号码：1500074144150111

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年四月二十二日

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估技术说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	8
三、	资产基础法评估技术说明	9
四、	收益法评估技术说明	64
五、	评估结论及分析	124

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本册评估说明，供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或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。

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年四月二十二日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

委托方：广州智光电气股份有限公司（以下简称“智光电气公司”）

被评估单位：广州岭南电缆股份有限公司（以下简称“岭南电缆公司”）

根据国家关于资产评估的有关规定，委托方、被评估单位共同撰写了《关于进行资产评估有关事项的说明》，详见本评估说明最后附上的附件。

第三部分 资产评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是岭南电缆公司的股东全部权益，评估范围是岭南电缆公司全部资产（包括流动资产、固定资产、其他资产等）及相关负债。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

序号	科目名称	账面价值（元）	主要内容
1	一、流动资产合计	565,464,455.98	
2	货币资金	46,302,149.30	现金、银行存款、其他货币资金
3	应收票据	18,257,793.68	销货款
4	应收账款	313,112,899.74	电费、电缆款
5	预付账款	31,788,056.33	预付材料款
6	其它应收款	38,101,623.00	应收搬迁补偿款
7	存货	89,881,134.35	原材料、在库周转材料、产成品、在产品
8	其他流动资产	28,020,799.58	待抵扣进项税额
9	二、非流动资产合计	363,094,846.03	
10	固定资产	133,763,743.19	建构筑物、设备、车辆
11	在建工程	184,866,643.04	为神州数码易飞软件 V8、厂房设备安装支出等
12	无形资产	41,787,561.45	土地使用权
3	递延所得税资产	2,676,898.35	递延所得税资产
14	三、资产总计	928,559,302.01	
15	四、流动负债合计	401,644,084.87	
16	短期借款	237,964,387.15	银行贷款
17	应付票据	106,344,471.65	应付材料款
18	应付账款	38,707,473.35	应付材料款
19	预收账款	8,837,992.75	预收电缆款
20	应付职工薪酬	1,710,906.65	工资、工会经费
21	应交税费	7,254,851.75	增值税、房产税、城建税等
22	应付利息	432,564.00	预提贷款利息

序号	科目名称	账面价值（元）	主要内容
23	其它应付款	391,437.57	代垫个税、工会经费、保证金等
24	五、非流动负债合计	197,067,444.32	
25	长期借款	188,067,444.32	银行贷款
26	递延收益	9,000,000.00	专项发展资金
27	六、负债合计	598,711,529.19	
28	七、净资产	329,847,772.82	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了广会审字[2015]G15000980031 号审计报告。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货主要为原材料、在库周转材料、库存商品（产成品）、在产品。

2、房屋建筑物

房屋建筑物分别位于榄核镇人绿路 163 号岭南电缆公司厂区内，以及位于南村镇板桥村“桥头岗”的企业原办公宿舍区。其中，榄核现厂区共有 5 栋房屋建筑物，建筑面积为 41,893.07 m²，为企业生产经营在用的生产车间及办公、宿舍楼；南村原办公宿舍区共有 5 栋建筑物，建筑面积为 7,900.04 m²，为企业原宿舍楼及办公楼。

3、在建工程

（1）在建工程—土建工程内容共 2 项，主要为 6 号厂房及 12 号研发大楼工程支出和 6 号厂房及 12 号研发大楼机器设备以及配套费用支出等。

（2）在建工程—设备安装工程主要为神州数码易飞软件 V8。

4、设备类资产

（1）高压电缆的专业生产及检测设备，包括：拉线设备、绞线设备、去气设备、

屏蔽机、金属护套设备、高压局放测试系统等；工厂配套及生产辅助设备，如：供配电设备、供水设备、厂内起吊搬运设备、机修设备等；

(2) 电脑、空调、复印机、投影机等办公设备；

(3) 商务客车、轻型货车等交通运输设备。



5、土地使用权

本次评估的土地使用权共 3 宗，分别为岭南电缆公司位于南沙区榄核镇人绿路 163 号的企业现厂区所占用的土地（面积 114,305.4 m²），以及位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”的企业原办公宿舍区土地（面积 14,356.7 m²）。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

包括岭南电缆公司账面未记录的商标、专利技术、计算机软件著作权等无形资产。

1、截至 2014 年 12 月 31 日，岭南电缆公司拥有的商标权情况如下表：

序号	商标名称	注册人	注册证号	类别	核定使用商品	注册有效期限
1		广州岭南电缆股份有限公司	1296132	第 9 类	电线，电线圈架，电源材料（电线、电缆），电缆中继线套筒	2009.07.21 至 2019.07.20
2		广州岭南电缆股份有限公司	10251460	第 9 类	电缆；电线；电线圈架；电源材料（电线、电缆）；电缆中继线套筒；纤维光缆；电线连接物；电缆接头套；整流用电力装置；电站自动化装置（截止）	2013.03.07 至 2023.03.06
3	岭 南	广州岭南电缆股份有限公司	10251461	第 9 类	电缆；电线；电线圈架；电源材料（电线、电缆）；电缆中继线套筒；电线连接物；电缆接头套；整流用电力装置；电站自动化装置（截止）	2013.04.28 至 2023.04.27

2、截至 2014 年 12 月 31 日，岭南电缆公司拥有的专利权情况如下表：

序号	专利号	证书号	专利名称	专利申请日	授权公告日	专利类型
1	ZL200910193872.3	第 883092 号	浸泡式电缆拉丝液水池	2009.11.05	2011.12.21	发明
2	ZL201210079465.1	第 1316739 号	一种阻水高压电缆及其制作方法	2012.03.22	2013.12.04	发明
3	ZL201210050670.5	第 1454834 号	失重脱扣装置及其使用方法	2012.2.29	2014.8.6	发明
4	ZL201210051101.2	第 1504828 号	电缆切片快速转换装置	2012.2.29	2014.10.29	发明
5	ZL200920055914.2	第 1519952 号	高压交联电缆牵引头	2009.04.30	2010.09.01	实用新型
6	ZL200820046401.0	第 1181904 号	一种分布式光纤在线温度监测电缆	2008.04.15	2009.03.04	实用新型
7	ZL200920055915.7	第 1403398 号	110KV 环保型防蚁交联电缆	2009.04.30	2010.05.05	实用新型
8	ZL201020253196.2	第 1718687 号	交联电缆尾端金属封头密封检验机	2010.06.25	2011.03.09	实用新型
9	ZL201220072908.X	第 2435904 号	交叉互联无感同轴电缆	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
10	ZL201220072898.X	第 2430948 号	高压交联电缆连续生产用快速接头	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
11	ZL201220072906.0	第 2435364 号	一种 220kv 高压环保型防生物交联电缆	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
12	ZL201220072877.8	第 2432547 号	一种防腐钢丝铠装电缆	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
13	ZL201020550889.8	第 1837804 号	自动退扭式复合光纤缠绕装置	2010.09.26	2011.06.22	实用新型
14	ZL201020608418.8	第 1929619 号	110KV 清洁型阻燃交联电缆	2010.11.09	2011.09.14	实用新型
15	ZL201120088285.0	第 2033934 号	交联电缆试验终端固定装置	2011.03.22	2011.12.14	实用新型
16	ZL201220072917.9	第 2436964 号	光电复合智能电缆	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
17	ZL201220072880.X	第 2437454 号	智能型电缆去气装置	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
18	ZL201220072867.4	第 2434666 号	电缆切片快速转换装置	2012.02.29	2012.10.03	实用新型
19	ZL201220073014.2	第 2459668 号	一种 220kv 清洁型阻燃交联电缆	2012.02.29	2012.10.10	实用新型
20	ZL201220072870.6	第 2493562 号	失重脱扣装置	2012.02.29	2012.11.07	实用新型

序号	专利号	证书号	专利名称	专利申请日	授权公告日	专利类型
21	ZL201220137754.8	第 2495772 号	高精度气压式电缆计米装置	2012.04.01	2012.11.07	实用新型
22	ZL201220140651.7	第 2496226 号	螺旋轴面密封的充气密封装置	2012.04.01	2012.11.07	实用新型
23	ZL201220137828.8	第 2586920 号	铝带切边机铝屑清理装置	2012.04.01	2012.12.19	实用新型
24	ZL201220112496.8	第 2457097 号	一种阻水高压电缆	2012.03.22	2012.10.10	实用新型
25	ZL201220113842.4	第 2495233 号	一种阻燃高压电缆	2012.03.22	2012.11.07	实用新型
26	ZL201220137776.4	第 2588697 号	金属带材的幅向延伸验证设备	2012.04.01	2012.12.19	实用新型
27	ZL201220506286.7	第 2846332 号	一种环保清洁型低压多芯耐火电力电缆	2012.09.28	2013.04.10	实用新型
28	ZL201220506273.X	第 2845947 号	一种环保清洁型高压耐火电力电缆	2012.09.28	2013.04.10	实用新型
29	ZL201220137779.8	第 2493656 号	一种新型高效挤出机抽空装置	2012.04.01	2012.11.07	实用新型
30	ZL201220140647.0	第 2496282 号	硫化管氮气排放过滤器	2012.04.01	2012.11.07	实用新型
31	ZL201220140658.9	第 2588340 号	一种免停机快速换规格装置	2012.04.01	2012.12.19	实用新型
32	ZL201320597453.8	第 3514507 号	双色电线生产设备及注条咀装置	2013.9.23	2014.4.16	实用新型
33	ZL201320588211.2	第 3513474 号	电缆放线车的轨道换向装置	2013.9.23	2014.4.16	实用新型
34	ZL200920055916.1	第 1370489 号	电缆去气用太阳能烘房	2009.04.30	2010.03.03	实用新型
35	ZL200820046400.6	第 1181821 号	一种分布式光纤在线温度监测电缆	2008.04.15	2009.03.04	实用新型
36	ZL200820046399.7	第 1181822 号	一种分布式光纤在线温度监测电缆	2008.04.15	2009.03.04	实用新型

3、截至 2014 年 12 月 31 日,岭南电缆公司拥有的计算机软件著作权情况如下表:

序号	名称	登记号	证书编号	权利范围	权利取得方式	首次发表日期
1	岭南电缆行业信息化销售管理系统[简称:销售管理系统]V1.0	2011SR090561	软著登字第 0354235 号	全部权利	原始取得	2006 年 2 月 25 日

序号	名称	登记号	证书编号	权利范围	权利取得方式	首次发表日期
2	岭南电缆行业信息化 仓存管理系统[简称: 仓存管理系统]V1.0	2011SR088697	软著登字第 0352371号	全部权利	原始取得	2008年5月25日
3	岭南电缆行业信息化 生产进度管理系统 [简称:生产进度管理 系统]V1.0	2011SR089782	软著登字第 0353456号	全部权利	原始取得	2007年11月16 日
4	电线电缆设计及计算 系统 V7.0	2014SR161471	软著登字第 0830708号	全部权利	原始取得	未发表

(四) 企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

2015年3月1日至2015年3月10日,评估人员指导企业进行资产清理自查和准备相关评估资料,由企业财务和资产管理人员对评估范围的资产和负债按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和准确填报,同时按评估资料清单要求准备相关的产权证明、历史成本支出明细、资产质量状况、其他财务和经济技术指标等相关评估资料。

2015年3月11日至2015年3月20日,评估人员现场清查核实资产与验证相关评估资料,对企业提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表进行核对,按资产评估申报明细表对各项资产负债进行现场清查核实,并收集各种财会、产权和文件资料。评估人员在企业相关人员的陪同下,对房产、土地、设备进行现场勘察,对存货进行抽查盘点,核对账内资产与现实实物是否相一致及对每项资产质量作出判断。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次无影响资产清查事项。

（三）核实结论

1、资产核实结论

经过清查核实，岭南电缆公司资产账面值为 928,559,302.01 元，其中，流动资产账面值为 565,464,455.98 元，非流动资产账面值为 363,094,846.03 元。负债账面值为 598,711,529.19 元，其中，流动负债账面值为 401,644,084.87 元，长期负债账面值为 197,067,444.32 元。净资产账面值为 329,847,772.82 元。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

资产核实结果与委托方提供的账面记录一致。

三、资产基础法评估技术说明

（一）流动资产

1、货币资金

现金账面值 214,117.99 元，银行存款账面值为 19,543,944.41 元，其他货币资金账面值为 26,544,086.90 元，均为人民币。评估人员将现金评估明细表与现金日记账进行核对，并进行现金盘点，倒推至评估基准日时的库存数；银行存款评估明细表与日记账和银行存款对账单、余额调节表进行核对。经清查核实，账实相符。

经评估确认，货币资金评估值为 46,302,149.30 元。

2、应收票据

（1）评估范围

应收票据账面价值 18,257,793.68 元，主要内容是岭南电缆公司应收的承兑汇票。

（2）评估程序及方法

评估人员通过调查了解，逐一具体分析各款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应收票据评估值为 18,257,793.68 元。

3、应收账款、预付账款和其他应收款

（1）主要业务内容和对应金额

应收账款账面余额为 330,667,321.05 元，坏账准备 17,554,421.31 元，账面价值为 313,112,899.74 元，主要内容为电缆款。

预付账款账面价值为 31,788,056.33 元，主要内容为预付原材料采购款等。

其他应收款账面余额为 38,393,190.71 元，坏账准备为 291,567.71 元，账面价值为 38,101,623.00 元，主要内容为拆迁补偿款、投标保证金等。

（2）核实的方法和结果

在清查核实中，评估人员对资产负债表、总账、明细账和企业填制的评估明细表进行核对，抽查凭证并抽取数额较大的单位进行发函询证，审查其金额、内容、数量、日期是否与账表相符。经清查核实，账款相符。

（3）评估说明

评估时，分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对各款项收回的可能性作出判断，预计风险损失，从而确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，应按零值计算。对于出现红字的款项进行重分类调整。

经评估确认，应收账款评估净值为 313,112,899.74 元，预付账款评估值为 31,788,056.33 元，其他应收款评估净值为 38,101,623.00 元。

3、存货

岭南电缆公司的存货包括原材料、在库周转材料、在产品、产成品。评估人员查看了存货明细账、凭证、相关采购合同等资料，根据消耗流水核实账面记录是否正确，并对存货进行抽查核实。经核查，账务记录符合规定，余额正确。

(1) 原材料、在库周转材料

A、概况

原材料账面值为 26,832,055.14 元，内容主要为铝带、钢带、铜杆、铜丝、屏蔽料、等材料；在库周转材料账面值为 4,891,207.31 元，主要内容为包装物、低值易耗品等

B、评估方法

本次评估对于原材料、在库周转材料等，考虑到企业原材料、周转材料周转较快，短期内价格变动不大、成本核算准确，评估时以核实无误后的账面价值作为评估值。

经过以上程序和方法测算，原材料评估值为 26,832,055.14 元、在库周转材料评估值为 4,891,207.31 元。

(2) 产成品

A、产成品概况

产成品账面值为 38,424,895.89 元，内容主要为 YJLW03_Z 64/110KV 系列、YJLW02_Z 127/220kV 系列等电缆产品。

B、评估方法

本次评估采用市场不含税售价，减去销售费用、销售税金和适当的税后净利润，确

定评估单价；以清查核实后的评估基准日产成品的库存数量，乘评估单价，得出产成品的评估值，其中无实物的产品则评估为零。

$$\begin{aligned}\text{产成品评估单价} &= \text{不含税销售单价} - \text{销售费用} - \text{销售税金} - \text{适当税后净利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times (1 - \text{销售折扣率}) \times (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{税后利润率} \times \text{扣减比率})\end{aligned}$$

产成品评估值 = 产成品的库存数量 × 产成品评估单价

销售折扣比率根据 2014 年全年的销售折扣率确定。

$$\text{销售费用率} = \frac{\text{年销售费用}}{\text{年销售收入净额}} \times 100\%$$

$$\text{销售税金率} = \frac{\text{年销售环节税金}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

税后利润率根据 2014 年全年的销售净利率确定。

扣减比率按如下原则确定：

十分畅销产品	扣减比率为 30%
畅销产品	扣减比率为 40%
正常销售产品	扣减比率为 50%
滞销产品	扣减比率为 60%

C、评估案例

名称及规格型号：YJLW03_Z 64/110KV 1X1200，库存数量 399.50 米，账面单位成本 520.16 元/米。（详见表 3-9-5 “存货——产成品评估明细表第 7 项”）。

根据执行销售合同不含税销售单价为 681.67 元/米：

$$\text{销售费用率} = \frac{\text{年销售费用}}{\text{年销售收入净额}} \times 100\%$$

$$=8,876,617.03 /451,971,064.11 \times 100\%$$

$$=1.96\%$$

$$\text{销售税金率} = \frac{\text{年销售环节税金}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

$$= 2,109,972.41 /451,971,064.11 \times 100\%$$

$$=0.47\%$$

税后利润率为 10.26%

税后利润扣减比例，根据销售情况，确定为 50%，则：

$$\text{评估单价} = 681.67 \times (1 - 1.96\% - 0.47\% - 10.26\% \times 50\%)$$

$$= 681.67 \times 0.9244$$

$$= 630.14 \text{ 元/米}$$

$$\text{评估价值} = 399.50 \times 630.14$$

$$= 251,739.23 \text{ 元}$$

D、评估结果

经过以上程序和方法测算，产成品评估值为 42,111,070.48 元。

(3) 在产品

在产品账面价值为 19,732,976.01 元，主要为 YJLW 系列、YJLW-Z 半成品、YJ 系列半成品，由于产品生产周期较短，产品的完工比例无法确定，并且近期原材料价格变动不大，产品上线时间不长，账面成本更能反映其价值，因此评估时按照核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估确认，在产品的评估值为 19,732,976.01 元。

经评估确认，存货的评估值为 93,567,308.94 元。

4、其他流动资产

其他流动资产账面值为 28,020,799.58 元，内容为新购进设备产生的进项税额。评估时以审查核实后的真实数为基础确定评估值。

经评估确认，其他流动资产的评估值为 28,020,799.58 元。

(二) 固定资产评估说明

1、房屋建筑物

(1) 房屋建筑物概况

① 产权概况

本次评估范围建筑物以及构筑物分别位于南村镇板桥村“桥头岗”以及南沙区榄核镇人绿路 163 号的岭南电缆公司厂区内，建筑面积合计 49,793.11 m²，权属状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	粤房地权证穗字第 0210198492 号	家属楼 A	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”(A 型宿舍)	宿舍	钢混	1999/1/1	853.56
2	粤房地权证穗字第 0210198489 号	家属楼 B	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”(B 型宿舍)	宿舍	钢混	1999/1/1	993.67
3	粤房地权证穗字第 0210198493 号	家属楼 C	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”(土名)(C 型宿舍楼)	宿舍	钢混	1999/1/1	1,240.33
4	粤房地权证穗字第 0210198490 号	单身楼	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”(宿舍楼)	宿舍	钢混	1999/1/1	3,423.62
5	粤房地权证穗字第 0210198491 号	办公楼	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”(办公楼)	办公楼	钢混	1999/1/1	1,388.86
6	粤房地产证穗字第 0450029969 号	4 号厂房	南沙区榄核镇人绿路 163 号(4 号厂房)	厂房	钢混	2009/12/1	6,279.10
7	粤房地产证穗字第 0450029971 号	2 号厂房	南沙区榄核镇人绿路 163 号(2 号厂房)	厂房	钢混	2009/12/1	6,279.10
8	粤房地产证穗字第 0450029968 号	21 号宿舍	南沙区榄核镇人绿路 163 号(宿舍)	宿舍	钢混	2009/12/1	4,605.21

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
9	粤房地产权证穗字第 0450029970 号	1 号厂房	南沙区榄核镇人绿路 163 号 (1 号厂房)	厂房	钢混	2009/12/1	4,344.12
10	粤房地权证穗字第 0450029868 号	5 号厂房	南沙区榄核镇人绿路 163 号 5 号厂房	厂房	钢结构、钢混结构	2011/11/1	20,385.54

上述房屋建筑物的产权持有单位均为广州岭南电缆股份有限公司，且均为产权持有单位自用。

②评估对象他项权利状况

A、岭南电缆公司于 2012 年 10 月 26 日与交通银行股份有限公司广州番禺分（支）行签订《最高额抵押合同》，抵押物为南沙区榄核镇人绿路 163 号厂房、宿舍以及所在土地使用权，抵押期限为 2012 年 10 月 26 日至 2017 年 10 月 26 日。具体抵押物情况详见《抵押物清单表（一）》。

抵押物清单表（一）

名称	单位	数量	抵押登记号	存放地点
1 号厂房	平方米	4,344.12	13 登记 04002090 号	广州市番禺区榄核镇人绿路 163 号
2 号厂房	平方米	6,279.10	13 登记 04002089 号	广州市番禺区榄核镇人绿路 163 号
4 号厂房	平方米	6,279.10	13 登记 04002088 号	广州市番禺区榄核镇人绿路 163 号
21 号宿舍	平方米	4,605.21	13 登记 04002086 号	广州市番禺区榄核镇人绿路 163 号
5 号厂房	平方米	20,385.54	13 登记 04008139 号	广州市番禺区榄核镇人绿路 163 号

B、岭南电缆公司于 2012 年 8 月 24 日与中国银行股份有限公司广州天河支行签订《最高额抵押合同》（编号 GDY475860120120091），抵押物为广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”宿舍、办公楼以及所在土地使用权，具体抵押物情况详见《抵押物清单表（二）》。

抵押物清单表（二）

抵押物名称	建筑面积 (m ²)	所有权/使用权归属 (权利凭证号码)	所在地	登记机关
办公楼	1,388.86	粤房地权证穗字第 0210198491 号	广州市番禺区南村 镇板桥村“桥头岗” (办公楼)	广州市国土资源 和房屋管理局
宿舍	3,423.62	粤房地权证穗字第 0210198490 号	广州市番禺区南村 镇板桥村“桥头岗” (宿舍楼)	广州市国土资源 和房屋管理局
宿舍	853.56	粤房地权证穗字第 0210198492 号	广州市番禺区南村 镇板桥村“桥头岗” (A 型宿舍)	广州市国土资源 和房屋管理局
宿舍	993.67	粤房地权证穗字第 0210198489 号	广州市番禺区南村 镇板桥村“桥头岗” (B 型宿舍)	广州市国土资源 和房屋管理局
宿舍	1,240.33	粤房地权证穗字第 0210198493 号	广州市番禺区南村 镇板桥村“桥头岗” (土名)(C 型宿舍)	广州市国土资源 和房屋管理局

(2) 构筑物概况

本次评估构筑物为位于南村镇板桥村“桥头岗”岭南电缆公司厂区内公司篮球场、公司门卫室围墙工程和位于榄核镇人绿路 163 号厂区内的 5 号厂房附属建筑物（实际为露天货场）、围墙及车棚、保安亭、氮气房（氮气储罐及基础）、电力增容等，产权持有单位均为广州岭南电缆股份有限公司。

(3) 房屋建筑物和构筑物地理位置概述

房屋建筑物评估对象 1-9 项位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”，所在区域为番禺区南村镇，所在厂区整体东至空地及南沙港快线，南至家常菜饭店，西至广南仓储，北至南大路，周边有南方绣花厂、博厚工业园等，工业聚集度高。周边源联杂货店、小卖部等零星商业配套，生活配套设施一般。评估对象临南大路，附近有兴南大道，南沙港快速，华南快速等主干道路，交通较为便捷。评估对象所在公交站为南草堂站，有 302a 路、788 路、番 17 路、番 30 路、番 52 长线、番 52 路、番 53 路、番 71 路、番 75 路、

公交地铁接驳专线 8 路、节假日公交专线 11 路等公交线路，公共交通较为便捷。

房屋建筑物评估对象 10-16 项位于南沙区榄核镇人绿路 163 号，所在区域为番禺区榄核镇，所在厂区东至 YN59 乡道，南至人绿路（Y920 乡道），西至人民村房屋，北至利德街，周边有新利源制衣厂、美国餐具公司等工厂，工业聚集度较高。周边百越商场人民农家店、番领医药连锁榄核民康分店等零星商业配套，生活配套设施一般。评估对象两面临路，附近有南二环高速，东新高速等主干道路，交通较为便捷。评估对象附所有公交站人民村，有番 108 路、番禺 103 路、番禺 130 路等公交线路，公共交通便捷度一般。

（4）房屋建筑物和构筑物现行状况勘察

① 房屋建筑物勘察

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 10 栋，建筑面积合计 49,793.11m²。另有在建工程 6 项，详情见“在建工程”评估说明。

A、南村镇板桥村“桥头岗”厂区建筑物

A-1、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 1，家属楼 A 为一座 5 层钢混结构宿舍楼，建筑物层高约 3 米，建于 1999 年，外墙为马赛克，安装木门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

A-2、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 2-5，家属楼 B 为一座 5 层钢混结构宿舍楼，建筑物层高约 3 米，建于 1999 年，分别于 2002 年、2003 年、2010 进行了装修翻新。建筑物外墙为马赛克，安装木门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

A-3、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 6，家属楼 C 为一座 5 层钢混结构宿舍楼，建筑物层高约 3 米，建于 1999 年，外墙为马赛克，安装木门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

A-4、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 7，单身楼为一座 6 层钢混结构宿舍楼，建筑物层高约 3 米，建于 1999 年，外墙为马赛克，安装木门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

A-5、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 8-9，办公楼为一座 2 层钢混结构建筑物，建筑物层高约 3 米，建于 1999 年，该建筑物于 2010 年进行了装修翻新，扩建了与其相连接的建筑面积为 245.90 m²的一层建筑物。建筑物外墙为瓷片，安装木门、感应门、玻璃门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，部分为吊项，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

B、榄核镇人绿路 163 号厂区建筑物

B-1、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 10，4 号厂房为一座 4 层钢混结构厂房，现为仓库，建筑物层高约 3.5 米，建于 2009 年，基础为桩基础，外墙为瓷片，安装钢门、铝合金门、铝合金窗。室内地面为水泥批荡、部分铺普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

B-2、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 11，2 号厂房为一座 4 层钢混结构厂房，现为办公楼，建筑物层高约 3.5 米，建于 2009 年，基础为桩基础，外墙为瓷片，安装钢门、铝合金门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，部分天

花为铝扣板吊顶，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

B-3、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 12、13，21 号厂房为一座 6 层钢混结构房屋，现为宿舍楼，首层为员工饭堂。建筑物层高约 3 米，建于 2009 年，其中员工饭堂为 2013 年 1 月新装修完工。建筑物基础为桩基础，外墙为瓷片，安装铁门、铝合金门、铝合金窗。室内地面为普通地砖，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

B-4、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 14，1 号厂房为一座 4 层钢混结构厂房，现为机修车间，建筑物层高约 3.5 米，建于 2009 年，基础为桩基础，外墙为瓷片，安装钢门、铝合金门、铝合金窗。室内地面为水泥批荡，墙面及天花为乳胶漆，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

B-5、《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 15、16，5 号厂房为一座 1 层部分 3 层钢结构厂房，建筑物层高约 15 米，建成于 2012 年。基础为 500mm 管桩、罐注桩基础，外墙为钢板，安装钢门、铝合金门、铝合金窗。室内地面为水泥批荡，配有货梯、行轨吊车，其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施，目前处于正常使用状态。

②构筑物勘察

构筑物为位于南村镇板桥村“桥头岗”岭南电缆公司厂区内公司篮球场、公司门卫室围墙工程和位于榄核镇人绿路 163 号厂区内的 5 号厂房附属建筑物(实际为露天货场)、围墙及车棚、保安亭、氮气房（氮气储罐及基础）、电力扩容等，现正常使用，保养较为良好。

③勘查结论

经现场勘察，上述已建成建筑物和构筑物的总体结构现状总结如下：

A、房屋建筑物基础基本完好，未发现有不均匀沉降现象；

B、除《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 11，2 号厂房外，其余建筑物主体结构状况较好，结构表面未发现柱梁板有结构性失衡裂缝、混凝土剥落的情况，内外墙面层及涂料基本完整；2 号厂房现场勘查首层地面和墙面出现裂纹。

C、除《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 11，2 号厂房外，砖墙表面观察砌筑平直、密实；2 号厂房现场勘查首层墙面出现裂纹。

D、门窗情况良好，未见变形、翘裂、配件不全；

E、除《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 11，2 号厂房外，地面基本完好；2 号厂房现场勘查首层地面出现裂纹。

F、建筑物的水电配套设施使用较正常。

（5）评估方法

本次评估对象为自用的工业类房屋建筑物和构筑物，一般情况下采用重置成本法进行评估，本评估无特别的要求或其它特殊情况，因此拟采用重置成本法进行评估。

①重置成本法简介

重置成本法是以开发或建造委估对象建筑物或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估对象建筑物重置价格，扣除评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以此估算委估对象的公开市场价值。

重置成本法的基本公式为：

评估价值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值或

评估价值=重置全价×成新率

②重置成本法评估步骤

A、重置全价计算

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本和合理开发利润四部分组成。

A-1、建安工程造价

建安工程造价的范围包括土建、装饰工程和给排水、消防、电气安装工程。

A-1-1、土建、装饰工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

本次的评估工程造价确定步骤主要为：

a、选择同类型的具有代表性的建筑工程造价案例，以确定评估案例建筑工程的土建

工程造价。

b、根据待评估建筑工程的土建、装饰等状况与建筑物造价案例进行比较，同时考虑随时间变化人工、材料、机械台班价格的变化情况，利用调整系数进行每一委估对象的单方造价的修正计算，即

被估对象土建单方造价 = 建筑物造价案例对比单方造价 × (1 + 调整系数)。

A-1-2、安装工程造价

安装工程主要包括给排水（含消防，其屋面排水已在土建工程费内考虑。）、防雷、强弱电（配电线路、照明、灯饰）、电梯，此几项均以土建工程造价的百分比计算。见下表：

安装工程费用表

项目	计费基础	系数（%）	安装工程造价
上下水（消防）	土建筑工程造价	1.50%	
防雷	土建筑工程造价	0.50%	
电气照明	土建筑工程造价	2.00%	
其他（如电梯等）	土建筑工程造价	2.00%	
合计			

具体的系数根据各建筑物的实际情况确定。

A-1-3、建安工程造价的计算

建安工程造价 = 土建工程造价 + 安装工程造价

A-2、前期费用及其它费用的项目及计算

根据当地政府有关部门对建设项目的取费标准，测算出类似待估房屋正常的各项费用率。前期费用及其它费用中，包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建安造价以外的其它必需的费用两个部分。

前期费用及其它费用测算具体见下表：

前期费用及其它费用表

序号	费用名称	费率	计算公式	依据
1	场地勘查规划费	0.30%	工程造价×0.30%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
2	工程勘察设计费	2.50%	工程造价×2.50%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
3	工程定额测定费	0.10%	工程造价×0.10%	粤价[2001]323 号
4	建筑工程质量监督费	2 元/m ²	建筑面积×价格标准	粤价函[2004]477 号
5	施工图设计文件审查费	6.50%	勘察设计费×6.50%	粤价[2011]88 号
6	施工监理费	1.50%	工程造价×1.50%	发改价格[2007]670 号
7	基础设施配套费	4.00%	工程造价×4.0%	粤价[2003]160 号

具体的费用及对应费率根据当地及各建筑工程的实际情况确定。

A-3、资金成本的计取

A-3-1、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息，利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。评估基准日（2014 年 12 月 31 日）贷款利率分别为：

六个月内（含六个月）5.35%

六个月至一年（含一年）5.35%

一年至三年（含三年）5.75%

A-3-2、建设期限的确定

土建、装饰及安装工程建设期根据工程规模、地区类别等因素按照《广东省建筑安装工程工期定额》（2010）确定，并假设建设资金各年平均投入。

A-3-3、计算公式

资金成本 = （建安工程造价 + 前期费用及其它费用） × 建设期对应年贷款利率 × 建设

期×1/2。

A-4、合理开发利润

主要指开发房地产一般可获得的平均投资利润。

开发利润 = (建安工程综合造价 + 前期费用及其它费用) × 利润率

A-5、重置单价的计算及重置全价的计算

重置价值按下列公式计算

重置单价 = 单方建安造价 + 前期及其它费用 + 资金成本

重置全价 = 重置单价 × 建筑面积

B、成新率的确定

综合成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_0 \times 60\%$ 。其中：

理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{可使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N_0 按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。勘察成新率的具体打分情况详见下表：

现场勘察成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分	备注
1	基础	30		
2	承重结构	30		
3	非承重结构	8		
4	屋面	6		
5	地面	4		
6	内外装修	5		
7	门窗	5		
8	配套设施(水、暖、电等)	12		
9	合计	100		

具体的完全分值系数根据各建筑工程的实际情况确定。

成新率确定原则：不能使用的危房，按其残值计算，其成新率一律定为 5%。限期拆除的违章建筑，根据合法性的原则，同时按照有关拆迁管理规定，其成新率为 0。

可以正常使用的房屋的成新率一般不低于 30%。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

(6) 评估案例说明

案例：5 号厂房（《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 15-16）

① 评估对象概况

委估房屋 5 号厂房为一座单层钢结构工业厂房，建筑物层高约 15 米，基础采用平均桩长 15 米 ϕ 500 管桩、罐注桩，组合式钢结构柱，梁、型钢檩条及压型钢屋面板，跨度为 24 米，共 3 跨，外墙围护采用压型钢板，屋面带采光板，室内为砼表面抹光地面；铝合金窗。总建筑面积 20,385.54 m²。其内部配备有上下水、照明、通讯、消防等设施。

委估对象地基基础未发现因建筑物沉降产生的上部结构质量问题；混凝土结构构造和连接未发现明显变形或位移，未发现渗水现象；砌体承载能力基本完好，墙与柱、梁连接部位基本完好，未发现明显裂缝；屋面基本完好、隔热保温层基本完好；外墙基本完好；门窗基本完好。

② 重置全价计算

A、建安工程造价包括的内容及其计算

建安工程造价的范围包括土建、装饰工程造价和给排水、消防、电气安装工程造价。

a、选择同类型的具有代表性的建筑物造价案例，以确定评估案例建筑物的土建工程造价。比较情况见下表：

典型实例与委估对象的工程概况比较表

结构类型	建筑规模 (m ²)	层数	层高 (m)	用途	结构类型	建筑规模 (m ²)	层数	层高 (m)	用途
钢结构	8,800.00	地上 1 层, 局部 2 层	10.4	厂房	钢结构	20,385.54	1 层部分 3 层	15	厂房
房屋主要特征	基础部分	独立基础			φ500 管桩、灌注桩基础				
	主体结构	框架 (钢结构), C25 商品混凝土柱, 钢梁, 彩钢夹芯板			柱、梁采用组合式钢结构				
	楼地面	车间地面整体面层 (含金刚砂耐磨层), 办公室地面 600×600 抛光砖, 卫生间地面 300×300 防滑砖。			砼表面抹光地面				
	屋面部分	彩钢夹芯板。			屋面采光板				
	内外墙砌体	轻质混凝土小型砌块、蒸压加气混凝土砌块。			外墙采用压型钢板围护				
	门窗	胶合板门、钢门。90 系列铝合金推拉窗、固定窗。			钢门、铝合金窗				
	楼梯	无楼梯			板式楼梯				
	装饰	墙面: 卫生间 200×300 瓷片, 其他墙面框玻璃幕墙。层面涂膜防水。 地面: 车间地面整体面层 (含金刚砂耐磨层), 办公室地面 600×600 抛光砖, 卫生间地面 300×300 防滑砖。 天棚: 办公室铝塑板吊顶, 卫生间 PVC 扣板吊顶, 其余一般抹灰面油乳胶漆。			外墙压型钢板内外两面均作防锈处理, 地面水泥批荡, 部分涂漆。室内墙面为乳胶漆, 配货梯一台。				
单方土建造价	1,294.53	元/平方米		待估					

b、根据待评估建筑物的土建、装饰等状况与建筑物造价案例进行比较, 同时考虑随时间变化人工、材料、机械台班价格的变化情况, 利用调整系数进行每一委估对象的单方造价的修正计算, 即:

被估对象土建单方造价 = 建筑物造价案例对比单方造价 × (1 + 调整系数)。

计算修正情况见下表:

评估对象土建装饰工程造价修正计算表

序号	修正因素	权重系数	修正分值	修正系数
1	土石方及桩基础工程	23.65%	3%	8.00%
2	砼及钢筋砼工程	44.66%	1%	0.45%

序号	修正因素	权重系数	修正分值	修正系数
3	砌筑工程	1.77%	5%	0.09%
4	门窗及木结构工程	0.65%	5%	0.03%
5	屋面工程	3.97%	3%	0.12%
6	金属结构工程	0.27%	5%	0.01%
7	装饰工程	25.03%	2%	0.50%
合计:		100.00%		9.20%

将上述典型结构房屋平均单方造价和调整系数代入公式得:

待估建筑物土建装饰单方工程造价 = 建筑物造价案例对比单方造价 × (1 + 调整系数)

$$= 1,294.53 \times (1 + 9.20\%)$$

$$= 1,413.64 \text{ 元/m}^2$$

c、安装工程费用

安装工程主要包括给排水(含消防,其屋面排水已在土建工程费内考虑)、防雷、强弱电(配电线路、照明、灯饰)、电梯,此几项均以土建工程造价的百分比计算。

安装工程费表

项目	计费基础	系数(%)	安装工程造价
上下水(消防)	土建工程造价	1.50%	21.20
防雷	土建工程造价	0.50%	7.07
电气照明	土建工程造价	2.00%	28.27
其他(吊车)	土建工程造价	2.00%	28.27
合计			84.82

d、建安工程造价的计算

建安工程造价 = 土建工程造价 + 安装工程造价

$$= 1,413.64 + 84.82$$

$$= 1,498.46 \text{ 元/m}^2$$

B、前期费用及其它费用的项目及计算

根据现行广州市建设工程计费程序表以及广州市有关部门对建设项目的取费标准，测算出类似待估房屋正常的各项费用率。前期费用及其它费用中，包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建安造价以外的其它必需的费用两个部分。

前期费用及其它费用测算具体见下表：

前期费用及其它费用表

序号	费用名称	费率	计算公式	费用（元/m ² ）	依据
	建安工程造价			1498.46	
1	场地勘查规划费	0.30%	工程造价×0.30%	4.50	国家物价局建设部 2002价字10号
2	工程勘察设计费	2.50%	工程造价×2.50%	37.46	国家物价局建设部 2002价字10号
3	工程定额测定费	0.10%	工程造价×0.10%	1.50	粤价[2001]323号
4	建筑工程质量监督费	2元/m ²	建筑面积×价格标准	2.00	粤价函[2004]477号
5	施工图设计文件审查费	6.50%	勘察设计费×6.50%	2.43	粤价[2011]88号
6	施工监理费	1.50%	工程造价×1.50%	22.48	发改价格[2007]670号
7	基础设施配套费	4.00%	工程造价×4.00%	59.94	粤价[2003]160号
前期及其他费用合计：				130.31	

C、资金成本的计取

C-1、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息，利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。评估基准日（2014年12月31日）贷款利率分别为（中国人民银行2014年11月22日公布执行）：

六个月内（含六个月）5.35%

六个月至一年（含一年）5.35%

一年至三年（含三年）5.75%

C-2、建设期限规定

土建、装饰及安装工程建设期根据工程规模、地区类别等因素按照《广东省建筑安装工程工期定额》（2010）确定，并假设建设资金各年平均投入，本次评估根据委估对象的建设规模确定建设期限为15个月。

C-3、资金成本计算

资金成本 = (建安工程造价 + 前期费用及其它费用) × 建设期对应年贷款利率 × 建设期 × 1/2

$$\begin{aligned} &= (1,498.46 + 130.31) \times 5.75\% \times 15/12 \times 1/2 \\ &= 58.80 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

C-4、合理开发利润计算

主要指开发房地产一般可获得的平均投资利润。利润率为9%。

开发利润 = (建安工程综合造价 + 前期费用及其它费用) × 利润率

$$\begin{aligned} &= (1,498.46 + 130.31) \times 9\% \\ &= 147.26 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

D、重置单价的计算及重置全价的计算

重置价值按下列公式计算：

重置单价 = 单方建安造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

$$\begin{aligned} &= 1498.46 + 130.31 + 58.80 + 147.26 \\ &= 1,844.50 \text{ 元/m}^2, \text{ 取整为 } 1,845.00 \text{ 元/m}^2. \end{aligned}$$

委估对象评估重置全价 = 重置单价 × 建筑面积

$$=1,845.00 \times 20,385.54$$

$$=37,611,321.30 \text{ 元, 取整为 } 37,611,321.00 \text{ 元。}$$

③成新率的确定

综合成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_0 \times 60\%$ 。其中：

理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{可使用年限}) \times 100\%$

该建筑物建成时间为 2012 年 1 月，至评估基准日已使用约 3 年，该类钢结构生产用房经济耐用年限为 60 年，剩余经济使用年限 57 年，委估对象所在宗地土地剩余使用年限为 40.15 年，由于土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济使用年限，根据孰低原则，取土地剩余使用年限 40.15 年作为建筑物的尚可使用年限；

理论成新率 $N_1 = (1 - 3 / (40.15 + 3)) \times 100\% = 93\%$ 。

勘察成新率 N_0 按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。

现场勘查成新率经现场勘查的结果见下表：

现场勘查成新率 N_0 计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分
1	基础	30	29
2	承重结构	30	28
3	非承重结构	8	7
4	屋面	6	5
5	地面	4	3
6	内外装修	5	4
7	门窗	5	4
8	配套设施(水、电、消防)	12	10
9	合计	100	90
	勘察成新率		90%

勘查综合成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_0 \times 60\%$

$$= 93\% \times 40\% + 90\% \times 60\%$$

=91%

④评估值的计算

委估对象地上建筑物评估值=重置全价×综合成新率

=37,611,321.00×91%

=34,226,302.11 元，取整为 34,226,302.00 元。

同理，可知其余运用成本法测算的房屋建筑物和构筑物的价值。

(7) 评估结论

通过上述评估计算，在评估基准日（2014 年 12 月 31 日）时，广州岭南电缆股份有限公司位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”以及南沙区榄核镇人绿路 163 号的岭南电缆公司厂区范围内的已建成（固定资产）建筑物的公允价值为人民币 75,634,589.00 元，构筑物的公允价值为人民币 14,477,543.86 元。详情见“固定资产——房屋建筑物评估明细表”、“固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表”，该结论不含土地使用权价值（土地使用权在无形资产评估）。

2、设备类

(1) 评估对象概况

岭南电缆公司设备资产包括：

A、高压电缆的专业生产及检测设备，包括：拉线设备、绞线设备、去气设备、屏蔽机、金属护套设备、高压局放测试系统等；工厂配套及生产辅助设备，如：供配电设备、供水设备、厂内起吊搬运设备、机修设备等；

B、电脑、空调、复印机、投影机等办公设备；

C、商务客车、轻型货车等交通运输设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

清查中，评估人员在企业有关人员配合下，根据企业提供的资产评估明细表，对评估范围内的固定资产账面价值及计提折旧进行了逐一清查核实和了解。

在清查核实设备过程中，首先请企业负责人介绍基本情况，然后审查各类设备评估明细表，通过查阅并获取重点设备购置发票及车辆行驶证等，进行产权关注，核实设备产权归属。

根据岭南电缆公司提供的设备类资产清查评估明细表，将明细表所列项目，与账、表及实物进行核对，并现场勘察设备的实际技术状况。向管理人员调查了解设备的使用、维护、修理、故障率情况，查看设备所处的状态。

（2）评估方法

根据本次评估目的，机器设备按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定机器设备的重置价值，并通过实际勘察确定成新率计算评估值。成本法的计算公式为：

$$\text{被估资产评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

对于可取得设备现行购置价或建造成本的设备，其重置成本主要包括设备自身市场购置价或建造成本。进口设备包括 CIF 价、进口关税、增值税和代理费，同时考虑运杂费和安装调试费等。大型重要设备增加一定期限内的资金成本。

对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备，在审核设备账面原值真实可

靠的基础上，根据国内机电产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。

对于少数新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。

对于车辆，根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及广东省相关规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等其他费用，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费等其他费用

对生产年代久远，已无类似车型的则参照近期二手车市场行情确定评估值。

2) 成新率的确定

被估设备的成新率，以年限法为主，结合现场对设备的勘察，全面了解设备的原始制造质量，技术性能，使用维护情况，以及现时同类设备的性能更新，技术进步等影响因素，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

被估车辆的成新率，根据车辆行驶里程，使用年限情况计算里程成新率和年限成新率，按孰低法确认车辆的综合成新率。

年限法成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

（3）评估过程

1) 现场勘查

①根据企业提供的机器设备评估明细表对委估设备实地进行勘察与核对，对企业提

供的财产资料、有关凭证进行整理与补充搜集。

②在现场中，对评估范围内机器设备逐项、逐台进行评估详细察看。核对数量、型号规格，对设备的现状、日常维护保养情况作出详细的记录和鉴定，核实重要的产权证明文件，并多方面了解可能影响资产评估的重大事项。

2) 评估计算

①在完成现场勘察、核实工作后，将收集到的有关数据资料进行筛选、分类、整理和分析。

②根据评估目的和评估对象状况，选择适当的评估方法对委估设备进行评估计算。

③对各项评估结果进行验证、分析和综合平衡。

④填写机器设备评估明细表和编写机器设备评估说明。

(4) 评估案例

例一、1#智能交联生产线（固定资产——机器设备评估明细表序号 137）

1) 设备情况简述

设备名称：智能交联生产线

生产产地：白城天奇装备机械有限公司

购置日期：2011年5月

启用日期：2011年10月

账面原值：2,671,404.97元

账面净值：2,124,360.77元

数量：1台

规格型号：CCV 6-35kV

根据评估人员及被评估单位相关工程技术人员现场勘察该套设备，设计运载能力较好、运转正常，安装在岭南电缆公司榄核厂区内，符合设计要求，技术水平较先进，设

备维护保养情况良好。

2) 重置价值的确定

①经调查了解委估设备的实际情况及被评估单位提供的购置合同及相关安装数据资料，根据近期机电设备市场交易资料得知该功能型号的智能交联生产线的购置价格为 2,305,600.00 元/1 台（不包含购置增值税）；

②设备运杂费的确定：

该设备的运杂保险费及相关技术服务费为 3%

③设备基础及安装调试费的确定：

本次评估安装调试费考虑整体基础及安装工程确定其费用率为 10%

④其他支出费用的确定：

本次评估考虑设备整体工程的可研费、设计费、监理费及管理费综合用费用为 2%

⑤资金成本的确定：

资金成本即建设期投入资金的贷款利息，根据参考相关资料，该设备合理建设工期按一年考虑，假设各项资金建设期内均匀投入。经查询同期银行半年贷款利率为 5.6%。

⑥所以，重置价值为 $=2,305,600.00 \times (1+3\%+10\%+2\%) \times (1+5.6\% \times 1/2)$

$=2,725,700.00$ 元（已取整）

3) 成新率的确定

以使用年限法为基础，根据专业评估人员在现场对该设备的实地勘察，采用综合分析法确定设备的成新率。

该类型设备在正常使用情况下，总可使用 20 年，该设备已投入使用 3.7 年，所以该设备正常使用的成新率 = 尚可使用年限 / （实际已使用年限 + 尚可使用年限） × 100%

$$= (20-3.3) / 20 \times 100\%$$

$$= 81\%$$

评估小组对该加工中心的现状进行了深入调查，除了听取专业工程师的介绍外，还深入现场对设备进行逐项检查，查看运行情况，设备缺陷情况，经调查得知该设备维护整体状况良好，各项工作指标优良，能满足生产运载要求，确定设备勘察成新率为 80%。

故确定该设备的综合成新率为 80%。

4) 评估净值的确定

设备评估净值 = 重置价值 × 成新率

$$= 2,725,700.00 \times 80\%$$

$$= 2,180,600.00 \text{ 元 (已取整)}$$

5) 评估结果

故该台智能交联生产线的评估值为 2,180,600.00 元。

例二、台式电脑（固定资产——电子设备评估明细表序号 79）

1) 设备情况简述

数量：1 台

购置日期：2014 年 9 月

启用日期：2014 年 9 月

账面原值：2,819.66 元

账面净值：2,637.34 元

2) 重置完全价值的确定

根据国内近期家电产品市场交易资料，该设备现行市场价值为 2,800.00 元/台（已包含安装费及运杂费）

所以，重置价值为 2,800.00 元。

3) 成新率的确定

该设备已使用 0.42 年，在正常使用的情况下该设备的使用年限为 5 年，正常情况下该设备仍可以使用 4.58 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4.58 / 5 \times 100\% \\ &= 92\%\end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{设备评估现值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 2,800.00 \times 92\% \\ &= 2,580.00 \text{ 元 (已取整)}\end{aligned}$$

5) 评估结果

经评估测算该电脑的评估值为 2,580.00 元。

例三、凯迪拉克轿车（固定资产——车辆评估明细表序号 10）

1) 设备情况简述

车牌号码：粤 A944SJ

登记日期：2014 年 3 月 启用日期：2014 年 3 月

账面原值：362,020.86 元 账面净值：309,346.83 元

2) 重置完全价值的确定

重置价值=现行购置价+车辆购置税+其他费用

经评估人员市场调查，确定该车辆的现行购置价为 332,000.00 元。

车辆购置税=现行购置价 ÷ 1.17 × 10%

$$=332,000.00 \div 1.17 \times 10\%$$

$$=28,376.07 \text{ (元)}$$

其他费用包括牌照费、手续费等，经调查当地的水平为 500 元。

重置价值=现行购置价+车辆购置税+其他费用

$$=332,000.00 + 28,376.07 + 500$$

$$=361,600.00 \text{ 元 (已取整)}$$

3) 成新率的确定

该车辆于 2014 年 3 月启用，至今已使用 0.84 年，运行状态一直良好，没有发生过事故，外观无缺陷，制动性能可靠，车内装潢完好，驾驶室仪表齐全、显示清晰，日常维护保养较好，至评估基准日行驶里程约为 1.4 万公里，根据公安部等部门颁发的现行汽车报废标准，该车辆的规定行驶里程为 50 万公里，规定使用年限为 15 年，则：

成新率(年限法)= (规定使用年限-已使用年限) /规定使用年限×100%

$$= (15-0.84) /15 \times 100\%$$

$$=94\%$$

成新率(里程法)= (规定行驶里程-已行驶里程) /规定行驶里程×100%

$$= (500000-14000) /500000 \times 100\%$$

$$=97\%$$

成新率（观察法）为 94%，故综合成新率为 94%。

4) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

$$=361,600.00 \times 94\%$$

$$=339,900.00 \text{ 元}$$

5) 评估结果

经评估测算该辆汽车的评估值为 339,900.00 元。

(5) 评估结果

经过评估测算，评估基准日时，设备重置价值为 113,801,250.00 元，评估净值为 64,963,070.00 元。

(三) 在建工程

1、在建工程—土建工程

(1) 在建工程—土建工程概况

在建工程—土建工程内容共 6 项，主要为 6 号厂房及 12 号研发大楼工程支出、6 号厂房及 12 号研发大楼机器设备及设备基础安装支出、二期工程附属建筑物（主要露天货场等）以及利息等费用支出。账面价值为 184,479,703.11 元。

(2) 在建工程—土建工程现行状况勘察

根据委托方提供的资料，委估对象的工程进度见下表：

在建工程——土建工程现状表

序号	项目名称	结构	建筑面积	开工日期	预计完工日期	形象进度
1	6号厂房及12号研发大楼工程支出	混凝土剪力墙结构/混凝土框架结构/钢结构	29092	2012/11/26	2015/6/30	99%
2	6号厂房及12号研发大楼费用支出			2012/11/26	2015/6/30	
3	6号厂房及12号研发大楼机器设备			2012/11/26	2015/6/30	99%
4	设备基础安装支出			2012/11/26	2015/6/30	99%
5	利息支出			2012/11/26	2015/6/30	
6	二期附属建筑物			2012/11/26	2015/6/30	99%

经现场勘察，至评估基准日时，上述在建工程—土建工程中各项目的实际工程形象进度与工程付款进度基本一致，并且均已开始调试运行。

(3) 评估方法

在建工程—土建工程在考虑其规划设计的规模以及开工建设的时间后，选用合适的评估方法。由于在建工程均于 2012 年 11 月以后开工建设，距离评估基准日的时间不远，且在此期间市场上的工料机和设备等价格部分发生了变化但有升有降，最终的趋势是无变化，且实际工程形象进度与工程付款进度基本一致，同时考虑到避免与企业账面挂账的流动资产和流动负债项目重复的问题，故以经过核实后的账面价值作为本次评估在建工程——土建工程资产的评估值。

（4）评估结果

经评估确认，在建工程—土建工程评估值为 184,479,703.11 元。

2、在建工程—设备安装工程

（1）在建工程—设备安装工程概况

纳入评估范围在建工程—设备安装工程主要为神州数码易飞软件 V8，神州数码易飞软件 V8，账面值为 386,939.93 元。

（2）评估程序及方法

在建工程为未完工神州数码易飞软件 V8 项目，由于在此期间设备安装工程市场的安装费等价格变化不大或无变化，且实际工程形象进度与工程付款进度基本一致，评估时以经过核实后的账面价值作为本次评估在建工程资产的评估值。

（3）评估结果

在建工程——设备安装工程评估值为 386,939.93 元。

（四）无形资产——土地使用权评估说明

1、宗地概况

本次评估的土地使用权共 3 宗，分别为位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”

和南沙区榄核镇人绿路 163 号岭南电缆公司厂区所占用的土地。该 3 宗地均已取得《房地产权证》。土地使用权具体情况详见下表：

宗地状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	粤房地权证穗字第 0210198490、0210198491 号 (房屋、土地产权证两证合一)	南村厂区用地	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”	工业	出让	从 1999 年 04 月 1 日起 70 年、50 年	五通一平	7,738.20
2	粤房地权证穗字第 0210198492、02101984923 号、0210198489 号 (房屋、土地产权证两证合一)	南村厂区用地	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”	工业	出让	从 1999 年 04 月 1 日起 50 年	五通一平	6,618.50
3	粤房地产权证穗字第 0450029971 号、0450029968 号、0450029970 号、0450029868 号 (房屋、土地产权证两证合一)	榄核厂区用地	南沙区榄核镇人绿路 163 号	工业	出让	从 2005 年 02 月 25 日起 50 年	五通一平	114,305.40

2、宗地产权状况

(1) 土地登记状况

待评估宗地为岭南电缆公司厂区用地，分别为位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”和南沙区榄核镇人绿路 163 号，各宗地具体登记状况详见上表。

(2) 土地权利状况

①土地权利归属

根据土地权属证明材料，评估对象所有权属于国家，土地使用权属于广州岭南电缆股份有限公司。

②土地使用权取得方式

根据被评估单位提供文件，其所拥有的土地使用权为通过出让方式取得的土地使用权。

③土地使用年限

各宗地土地使用年限详见《宗地状况一览表》。

④权利限制

以出让方式取得的土地，按照国家规定，土地使用权可以转让、出租、抵押或从事其他合法的经济活动。

⑤评估对象的他项权利

在评估基准日，委估对象均设立了抵押权。

(3) 土地利用状况

至评估基准日，评估对象开发程度均已达到“五通一平”，并已开发为岭南电缆公司南村和榄核生产基地厂区，具体利用状况如下：

委估宗地 1，地上建筑有 3 栋建筑物，分别为《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 1-6 项，构筑物 1 项（构筑物明细表序号 1）。地上道路已硬底化，已绿化。还建有饭堂、单车棚等的临时建筑物。

委估宗地 2，地上建筑有 2 栋建筑物，分别为《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 7-9 项，构筑物 1 项（构筑物明细表序号 2）。地上道路已硬底化，已绿化，广场已铺广场砖。

委估宗地 3 为岭南电缆公司榄核生产基地，分为二期开发，现一期已完工，地上建筑有 5 栋建筑物，分别为《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 10-16 项。构筑物 5 项，为构筑物明细表序号 4-8。地上道路已硬底化，已绿化。二期正在进行 6 号厂房及 12 号研发大楼的建设（详情见在建工程）。

3、评估方法

根据资产评估准则《不动产》并参照《城镇土地估价规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和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程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，可以采用市场比较法测算地价，确定土地价格。

4、地价影响因素分析

(1) 被估宗地所在地的一般因素分析

待评估宗地所在地为广州市。

①地理位置

广州地处南部，广东省中南部，珠江三角洲中北缘，属于丘陵地带。全市面积 7434.4 平方公里，市区面积 3843.43 平方公里。市中心位于北纬 23 度 06 分 32 秒，东经 113 度 15 分 53 秒。西江、北江、东江三江汇合处，濒临中国南海，东连博罗、龙门两县，西邻三水、南海和顺德，北靠清远市区和佛冈县及新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门相望，地理位置优越，是海上丝绸之路的起点之一，被称为中国的“南大门”。

广州市中心位于北纬 23 度 06 分 32 秒，东经 113 度 15 分 53 秒，地处中国大陆南部、广东省中南部、珠江三角洲北缘。广州管辖的城市总面积 7434.4 平方公里，其中市辖 10 区面积为 3843.43 平方千米，占全市总面积的 51.7%；2 个县级市面积为 3590.97 平方千米，占 48.3%。地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化市与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山地，有被称为“市肺”的白云山；中部是丘陵盆地，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成

部分。珠江及其众多支流贯穿整个广州。

②行政区划

建国以来广州经历过多次行政区划调整，直到现在形成今天 10 区、2 市、南沙新区（建设主体仍为广州市可享省级管理权限）。

广州市行政区划调整情况：广州市市本级统筹区（即越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、南沙、萝岗，简称“老八区”。东山、芳村原为老八区之一，后因合并而撤销，南沙、萝岗为新的老八区组成部分），老四区原指越秀区、东山区、海珠区、荔湾区，但是区域调整之后，就采用老三区（老城区），指越秀、荔湾、海珠。新四区（市）为番禺区、花都区、从化市、增城市。

③气候

属边南亚热带季风气候，气候特点是气温高、雷暴频繁等。年平均气温 22 度，雨量充沛，年降水量 1736mm。年蒸发量 1700 至 1800mm，年日照时数 1800 至 2100 小时。

④资源状况

已发现 50 多个矿种，矿点 17 处。植物种类达数千种。野生动物约有 210 多种。水域面积 7.44 万公顷，从化一带有丰富的地下温泉，水温 50℃-70℃。粮食作物以水稻为主，一年两熟。经济作物以蔬菜、水果、花卉等为主。广州是“水果之乡”，主要产荔枝、龙眼、香蕉、菠萝、木瓜、杨桃等。广州的花卉和盆景远近驰名，以阴生观叶植物、高档盆花、鲜切花、岭南盆景为主。阴生观叶植物占全国市场一半以上，一品红等盆景已成为全国性的生产基地，盆景远销欧美等海外市场。

⑤经济情况

2013 年 1-5 月，广州市经济运行总体保持良好态势。工业生产稳中略升，工业企业

效益有所好转，消费市场增速加快，投资增长有所放缓，货运增速快中见缓、客运增速加快，消费价格涨幅回落，财政收入持续增长，金融信贷增势平稳。

⑥交通

A、航空

广州白云国际机场始建于 20 世纪 30 年代，是中国大陆三大国际航空枢纽机场之一，旅客吞吐量居全国第二、世界第十九位，在中国民用机场布局中具有举足轻重的地位。广州白云国际机场是国家“十五”期间重点建设项目，是国内规模最大、功能最先进、现代化程度最高的国家级枢纽机场之一。飞行 4F 级。广州空港综合保税区正式获得国务院批复，这标志着国内面积最大的空港综合保税区正式设立。

B、铁路

广州市辖区内已建或在建主要铁路线、客货站及铁路设施，见下表：

铁路设施状态表

铁路线：

广深港高速铁路	广深城轨	广珠城轨	武广客运专线
南广高速铁路	广东西部沿海高速铁路	贵广高速铁路	京广铁路
广茂铁路	广珠铁路	广深铁路	广梅汕铁路

火车站：

广州站	广州东站	广州南站	广州西站
广州北站	庆盛站	新塘站	

C、公路

广州市辖区内已有或在建国道以上等级公路见下表：

国道

105 国道	106 国道	107 国道	324 国道	205 国道
--------	--------	--------	--------	--------

高速公路

广清高速公路	京港澳高速	广惠高速公路	广深高速公路
广佛高速公路	广三高速公路	广肇高速公路	广梧高速公路
广贺高速公路、	广河高速公路	广明高速公路	广深沿江高速公路
珠三角外环高速公路	环城高速公路	北二环高速公路	新国际机场高速公路

D、城市公共交通

地铁：

已开通	广州地铁 1 号线	广州地铁 2 号线	广州地铁 3 号线	广州地铁 4 号线
	广州地铁 5 号线	广州地铁 8 号线	广佛地铁	广州 APM 线
建设中	广州地铁 6 号线	广州地铁 9 号线	广州地铁 13 号线	广州地铁 14 号线
规划中	广州地铁 4 号线南延线	广州地铁 7 号线	广州地铁 7 号线	广州地铁 10 号线
	广州地铁 11 号线	广州地铁 14 号线支线	广州地铁 21 号线	
广州地铁，由广州市地下铁道总公司负责运营管理。				

公交：

广州公交车有市区巴士(含夜线)、广州 BRT、城际巴士、机场专线、大学城专线(广字头、大学城字头)、华南楼巴、旅游线、高峰专线、科学城专线、商务线、地铁接驳线等路线；其中花都区、番禺区、南沙区三个郊区有自己的公交系统，另萝岗 K01、K02 为免费巴士。

无轨电车：

市内居民多称电车，于 1960 年通车运营。发展至今，仍为广东省内唯一一座有无轨电车系统的城市。线路共 14 条。

公共自行车：

2010 年 6 月 22 日开通了广州公共自行车服务。

E、水运

中国第三大港口广州港，港口货物吞吐量居世界港口第五位，是珠江三角洲以及华南地区的主要物资集散地和最大的国际贸易中枢港，现已与世界 170 多个国家和地区的 500 多个港口有贸易往来，年货物吞吐量达 1.67 亿吨。2010 年货物吞吐量达 4 亿吨。[33] 黄埔新港和新沙港位于广州东部、珠江的出海口，均为华南地区最大的集装箱码头。莲花山港、南沙港、广州开发区穗港码头和增城新塘港已开通往返香港的客、货轮，花都

区开通往返香港的货轮。内河可沿东、西、北江航道沟通广东省各地和广西省，与 100 多条河道相连接。

（2）区域因素分析

影响地价的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的中心区区域位置、交通通讯条件、基础设施水平、环境质量等。

评估对象所在区域 1——番禺区南村镇

南村镇与广州市天河区、海珠区隔江相望，南距市桥镇 10 公里，镇域面积 47 平方公里，丘陵台地面积占 75.9%、三角洲冲积平原占 21.7%、水面占 2.4%，海拔 146 米的大镇岗是全镇的最高点。2010 年，南村镇面积 47 平方公里，居住人口 30 多万人，户籍人口 6 万多人；下辖 8 个居民委员会，16 个村民委员会。2010 年，南村镇积极践行科学发展观，紧紧围绕“迎亚运、创文明”等中心工作，全镇人民奋发进取、攻坚克难，做好亚运属地保障工作，加快转变经济发展方式，强化社会治安综合治理，着力打造高效型、服务型政府，推动经济平稳较快增长、民生福利持续改善、社会大局和谐稳定。

镇内有完善的公路网：迎宾路、金山大道、南部快线、市新路、南大路、兴业路横贯本镇，水陆交通十分便捷。

区域内基础设施条件较好，供电、供水、排水、邮电均由市政系统提供，保证率良好；道路畅通，交通尚便利。

评估对象所在区域的环境条件从总体上说属于较好，日照充分，绿化覆盖率一般，空气质量状况较好。

评估对象所在区域主要规划为工业园区，区域内原均为工业企业，产业聚集度较高，周围分布着大小各类企业，因此该宗地作为工业用地，其用途与城市规划用途相协调。

评估对象所在区域 2——南沙区榄核镇

榄核镇位于广州市南沙区的西部，距市桥镇城区 7 公里，水陆交通方便。容奇水道、沙湾水道环绕西北，广珠东线由镇前经过，公路直通深圳、珠海、广州，分别为 90、80、32 公里。随着连接榄核镇和区西线公路的北斗大桥正式通车，交通状况进一步得到改善。由榄核镇到南沙港、莲花山港和顺德容奇港仅在 30 分钟车程内。

随着改革开放的不断深入，榄核镇投资环境日趋完善，一、二、三产业全面、快速协调发展，共有工商企业 1000 多家。一批科技含量高、效益大、产品有国际竞争力的外向型企业落户榄核，主要新产品有玩具、模具、珠宝、摩托车、电子、制鞋、汽配、饲料、彩印、木业、铝塑复合管、陶瓷、机械等。榄核镇气候温和，土地肥沃，素有“鱼米乡”之称，是拓展农业集约化、基地化、商品化的理想之地。

镇内基础设施完备，投资环境优越。电力、自来水充裕，通讯方便快捷；行政、公安、工商、税务、金融、国土、城建、保险、教育、卫生等机构健全，为投资者提供高效、优质的“一条龙”服务。国内外著名的经济学家和企业家曾多次前来考察，对榄核的软、硬投资环境和经济发展都给予较高评价。

镇域面积 45 平方公里，常住人口 28509 人，外来人口 23000 人。相传清康熙十九年（1680 年）渔民到此开采蚝壳，把废土弃于滩涂上，经涨退潮水的搬运堆积，在滩涂上分布出一堆堆榄核形，故名。榄核镇是著名音乐家冼星海的故乡。现辖 13 个村民委员会，1 个居委会，2 个农场。

区域内基础设施条件较好，供电、供水、排水、邮电均由市政系统提供，保证率良好；道路畅通，公共交通尚有欠缺，交通尚便利。

评估对象所在区域的环境条件从总体上说属于较好，日照充分，绿化覆盖率一般，

空气质量状况较好。

评估对象所在区域主要规划为工业园区，区域内原均为工业企业，产业聚集度较高，周围分布着大小各类企业，因此该宗地作为工业用地，其用途与城市规划用途相协调。

（3）个别因素分析

①宗地条件

宗地 1、宗地 2、宗地 3 周边分布各类型的企业，工业集聚度较好。宗地 1、宗地 2 地势有一定的坡度，对建筑物分布有一定的影响。宗地 3 地势平坦，对建筑物分布没有影响。宗地红线内外均已达到供水、排水、供电、电讯、道路五通，宗地内场地平整。

②土地使用年限

待评估宗地为出让性质土地使用权，虽然是相互相连而形成的同一宗土地，但由于取得土地使用权的时间不同，因此土地使用年限也不同，详情请见《宗地状况一览表》。

③土地利用状况

委估对象性质为出让工业用地，评估基准日为工业用地。

④宗地内基础设施

供电：由市供电系统提供，保证率良好；

供水：由市供水系统提供，保证率良好；

通讯：由市通讯系统提供，保证率良好；

排水：由市政系统提供，保证率良好；

道路：临路；

地面：已平整，地上道路已硬底化，空地已有绿化。

5、评估原则

地产评估除了应遵循合法、独立、客观、公正的工作原则外，同时还应在估价过程中把握适用的经济原则，根据评估目的选用适宜的评估方法。在本次评估过程中，根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

（1）合法原则

本次评估是以委托方提供的有关文件为依据、并充分考虑了广州市番禺区和南沙区总体规划对土地用途、容积率等方面的限制，以此作为待估宗地的评估前提。

（2）报酬递增、递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指在技术条件不变的前提下，增加各生产要素的单位投入量时，纯收入随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收入不会在与追加的投资呈比例增加。土地投资也获得相应的收益，但土地成本的增加并不一定会使土地价格相应提高。

（3）替代原则

根据市场运行规律，在正常的市场条件下，具有相似的土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。即有两个以上互有代替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比较之后才决定的。地价也同样遵循替代规律，本报告采用市场比较法测算地价即是依据替代原则。

（4）最高有效使用原则

由于土地具有多样性，不同利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从所占用的土地上获得更多的收益，并已能满足这一目的，为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的，本次评估为工业用地，根据规划和区位条件达到最有效利用状态。

（5）变动原则

一般商品的价格是伴随着构成价格因素的变化而发生变动的。土地价格也是各种地价形成因素相互作用的结果。然而，这些影响价格的因素常处于变动中，因此，在土地评估中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使得这些因素发生变动的一般因素及个别因素。这是我们在评估中所采用地价资料修订到评估基准日的标准水平所遵循的土地评估原则。

6、评估方法的确定及理由

（1）评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用市场比较法测算地价，确定土地价格。

（2）评估方法确定理由

①待估用地为工业用地，无法单独体现土地所产生的价值收益，且在设定前提下，存在较多的不确定因素，因此不宜选用收益还原法及剩余法进行评估；

②委估宗地为已经规划开发建设的工业用地，产权合法，规划合理，土地开发利用适当，企业生产正常高效，因此宗地不存在重新规划利用开发的需求和愿望，故不宜采用假设开发法评估；

③委估土地使用权所处区域城镇建成区，宗地的原始状态以及取得成本的组成难以查寻，不宜采用成本逼近法。

④广州市 2011 年公布了基准地价，故可以采用基准地价修正法。但由于该基准地价的基准日与本评估基准日相差 4 年半的时间，地价差异较大，其客观性和适用性有欠缺，故不宜采用基准地价系数修正法。

⑤广州市国土资源与房屋管理局近期在其网站上公布了广州市区域范围内土地成交的结果，与评估对象相比，虽无同地段的案例但相似地价区、同用途的案例较多，因此可以采用市场比较法。

综上所述，我们选用市场比较法对评估对象进行评估。以确定最终的评估结果。

7、宗地地价评估过程

（1）市场法评估房地产原理及步骤简介

①市场法基本原理

市场法也称市场比较法，是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法是房地产评估最重要、最常用的方法之一，也是一种技

术上成熟、最贴切实际的评估方法。

房地产市场法评估的应用必须具备 2 个前提条件：

一是需要一个充分发育活跃的房地产市场。房地产市场上，房地产交易越频繁，与评估对象相类似房地产的价格越容易获得；

其次是参照物及评估对象可比较的指标、技术参数等是可以收集到的。运用市场比较法估算评估对象的价格或价值，重要是能够找到与评估对象相同或相似的成交案例。与评估对象完全相同的房地产是不可能找到的，这就要求对类似房地产进行修正调整，其修正调整的指标、参数等资料的获取和准确性，是决定市场比较法运用与否的关键。

市场法的理论依据是替代原理，也称比较原理，是经济学中以消费者正常和理性的消费行为为基础而形成的基本原理。根据经济理性主义假定，消费者的消费行为，总是使其消费效果的满足程度即效用达到最大为目的。因此，作为市场中特殊商品的房地产，其价格的形成同样遵循“替代”这一经济学原理。因此，替代原理是指导房地产评估的重要经济理论，也是房地产评估必须坚持的最重要原则之一。

市场比较法是在求取得待评估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产交易实例（至少选择三例），分别从房地产的交易情况、交易期日、房地产状况等诸方面逐一进行比对，找出差别并根据经验数据进行量化，得出修正系数，从而通过交易实例已知的价格，修正得出待估房地产在评估基准日的三个（视交易实例数而定）比准价格，计算诸比准价格的平均值作为评估对象的评估值。

其基本公式为：

$$P_i = M_i \times AZ_i \times DZ_i \times QZ_i \times GZ_i \dots \dots \dots (1)$$

式中： P_i ——待估房地产比准价格；

M_i ——比较案例房地产价格；

$$AZ_i = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{比较案例房地产交易情况指数}};$$

$$DZ_i = \frac{\text{比较案例房地产交易期日价格指数}}{\text{待估房地产估价期日价格指数}};$$

$$QZ_i = \frac{\text{待估房地产区域用地条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}};$$

$$GZ_i = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}}。$$

$$P = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i \dots\dots\dots (2)$$

②市场法的操作步骤

比较法评估操作步骤为：a、收集交易实例；b、选取可比实例；c、建立价格可比基础；d、进行交易情况修正；e、进行交易日期修正；f、进行区域因素修正；g、进行个别因素修正；h、求出比准价格；i、通过比准价格求出待评估房地产评评估值。

(2) 市场法评估过程

依据上述介绍的市场法评估原理和市场法评估操作步骤，利用评估案例进一步说明用市场法评估宗地价值的评估程序和过程。

案例：广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”南村厂区用地（无形资产——土地使用权评估明细表序号 1）

①评估对象概况

案例宗地为土地使用权评估明细表序号 1，该宗位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”，是岭南电缆公司南村厂区的自用土地，土地用途为工业用地，使用权类型是出让

类型，已取得《房地产权证》证号是“粤房地权证穗字第 0210198490、0210198491 号”（房屋、土地产权证两证合一），土地使用年限从 1999 年 04 月 1 日起 50 年。土地经已开发利用，上盖建筑物共有 2 幢楼，一幢为单身楼，一幢为办公楼，分别为《固定资产---房屋建筑物评估明细表》序号 7-9 项，构筑物 1 项为《固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表》序号 2，为公司门卫室围墙工程。地上道路已硬底化，已绿化。宗地开发程度已达到五通一平，但宗地的地势较为起伏，宗地面积 7,738.20 平方米。

②市场调查、选取交易实例

通过实地考察，我们选取了与待评估房地产（土地）在区位条件、用途、开发程度以及其它个别因素等各方面均相似的成交案例，作为本次评估的交易实例。

③选择比较因素

根据广州市地产市场及评估对象的实际状况，影响评估对象价格的主要因素有：

a、交易时间：广州市区地产市场较为活跃，土地价值在一定程度上受时间因素影响。

b、位置：土地所处的具体位置，特别是土地的临街状况，交通条件、周边环境等对地价的影响巨大。

c、交通便捷度：宗地周边的交通便利程度是影响土地价值的重要因素。

d、公共基础设施：公共基础设施的完备度也是考量土地价值的重要着眼点。

e、景观绿化：周围景观、绿化等对土地的价值也有一定影响。

f、工业集聚度：对于工业用途土地而言，其工业集聚度是的高低也是影响该类型及用途土地价值的重要因素。

g、土地面积：宗地面积的大小直接影响土地的开发利用和建筑物的布局。

h、土地地形、地貌及地质状况：在土地开发利用中直接影响土地开发利用的成本走向，也是衡量土地开发是否经济的一个重要指标。

i、土地使用年限：该因素是土地权益的主要指标之一，在各用途的法定使用年限内，使用年限越长，价值越高，反之越低。

④比较、修正及计算

经市场调查，本评估选择了 3 个交易案例作为比较案例，比较案例详情见下表：

比较案例基本情况表

宗地名称	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块 2	番禺区石碁镇金山村 SJG12-01 地块	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块十一
宗地位置	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园	番禺区石碁镇金山村	番禺区石楼镇胜洲村
土地用途	二类工业用地（M2）	一类工业用地（M1）	二类工业用地（M2）
出让用地面积（平方米）	61926	89795	82072
建筑面积（平方米）	≤99082	179590	≤131315
容积率	≤1.6	≤1.6	≤1.6
出让方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
起始价（万元）	5877	9429	9110
出让金总额（万元）	5877	9429	9110
出让金单价(元/平方米)	949	1050	1110
成交日期	2013/10/24	2014/8/4	2014/11/28
出让年限（年）	50 年	50 年	50 年
开工时间	2014/12/24	2015/10/4	2016/1/28

评估对象与比较实例的比较因素条件详见“比较因素条件说明表”。

比较案例状况及比较因素条件说明表

比较实例内容		广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块 2	番禺区石碁镇金山村 SJG12-01 地块	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块十一	
交易价格(元/m ²)		待评估	949	1050	1110	
价格类型		市场价值	市场成交价格	市场成交价格	市场成交价格	
交易情况		公开价格	公开价格	公开价格	正常	
交易日期		2014/12/31	2013/10/24	2014/8/4	2014/11/28	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	电力、供水、排水、通讯系统均由市政管网提供，保证率达100%	电力、供水、排水、通讯系统均由市政管网提供，保证率达100%	电力、供水、排水、通讯系统均由市政管网提供，保证率达100%	
	公共配套设施	商业、政府服务部门、娱乐	近南村镇中心区域，地理位置较优越，市场、银行、医院、学校、公交、餐饮、娱乐等公共服务设施基本完备	位于产业园区内，地理位置较优越，各类型公共服务设施基本完备	位于产业园区内，地理位置较优越，各类型公共服务设施基本完备	
	交通便捷程度	交通主(次)干道数量、级别	宗地前后分别有区域道路南大路和主干道兴南大道	位于现代产业园区临园区道路	位于金山村，距离主干道金山大道月 200 米	位于现代产业园区临园区道路
		与主干道通达程度	通达性较好	通达性较好	通达性较好	通达性较好
		离公共交通站点距离	距离公共交通站点月 150 米。	距离公共交通站点月 150 米。	距离公共交通站点月 150 米。	距离公共交通站点月 150 米。
	产业集聚度	产业集聚度	周围有各类型工业企业多家，集聚度一般	位于产业园区内，周围有各类型工业企业多家，集聚度较好	周围有各类型工业企业多家，集聚度一般	位于产业园区内，周围有各类型工业企业多家，集聚度较好
环境质量	绿化、污染程度、	较好	较好	较好	较好	
个别因素	交通条件	道路类型、级别	次级道路及主干道道路均有	次级道路及主干道道路均有	次级道路及主干道道路均有	
	宗地个别状况	土地状况	有一定的坡度，欠平整	平整	平整	平整
		地质情况	良好	良好	良好	良好
		面积状况	适中	适中	适中	适中
	权益状况	剩余使用年限 34.25 年，对容积率无特别的限制，评估设定容积率≤1.6	剩余使用年限 48.81 年，容积率≤1.6	剩余使用年限 49.59 年，容积率≤1.6	剩余使用年限 49.91 年，容积率≤1.6	

依据“比较案例状况及比较因素条件说明表”，经分析，可以确定各比较因素的因子指数，具体见“比较案例比较因素条件修正指数表”

比较案例比较因素条件修正指数表

比较实例内容		广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块2	番禺区石碁镇金山村SJG12-01地块	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块十一	
交易价格(元/m ²)		待评估	949	1050	1110	
价格类型		市场价值	市场成交价格	市场成交价格	市场成交价格	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
交易时间		100	124.1	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	100	100	100	100
	公共配套设施	商业、政府服务部门、娱乐	100	100	100	100
	交通便捷程度	交通主(次)干道数量、级别	100	103	103	102
		与主干道通达程度	100	101	101	101
		离公共交通站点距离	100	101	101	101
	产业集聚度	产业集聚度	100	100	100	100
	环境质量	绿化、污染程度、	100	100	100	100
区域因素合计修正系数		100	105	105	104	
个别因素	交通条件	道路类型、级别	100	102	102	101
	宗地个别状况	土地状况	100	100	100	100
		地质情况	100	100	100	100
		面积状况	100	100	100	100
		权益状况	100	109	109.3	109.4
个别因素合计修正系数		100	111	111.3	110.4	

$$\text{比准单价 1: } P_1 = 949 \times \frac{100}{(100)} \times \frac{(124.1)}{100} \times \frac{100}{(105)} \times \frac{100}{(111)} = 1010.48;$$

$$\text{比准单价 2: } P_2 = 1050 \times \frac{100}{(100)} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(105)} \times \frac{100}{(111.3)} = 898.47;$$

$$\text{比准单价 3: } P_3 = 1110 \times \frac{100}{(100)} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(104)} \times \frac{100}{(110.4)} = 966.76。$$

比较修正后的比准单价计算详见“比准价格修正计算表”。

比准价格修正计算表

比较实例内容	广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块 2	番禺区石碁镇金山村 SJG12-01 地块	番禺区石楼镇胜洲村现代产业园地块十一
交易价格(元/m ²)	待评估	949	1050	1110
价格类型	市场价值	市场成交价格	市场成交价格	市场成交价格
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易情况	1	1	1	1
交易日期	1	1.241	1	1
区域因素	1	0.9524	0.9524	0.9615
个别因素	1	0.9009	0.8985	0.9058
比准价格(元/m ²)		1010.48	898.47	966.76
评估价值(元/m ²)	958.57			

取算术平均值 = (1010.48 + 898.47 + 966.76) / 3 = 959.00 元/m² (已取整)

评估价值 = 959 × 7,738.20 = 7,420,900.00 元 (已取整)

(3) 评估结果

通过上述分析测算，委估宗地在基准期日为 2014 年 12 月 31 日，土地权利状况设定条件为出让，土地用途为工业用地，无他项权利限制，土地使用剩余年限为 34.25 年，土地开发程度达到宗地外“五通”，即“通给水、通排水、通电、通路、通讯”，宗地内场地平整的条件下的国有土地使用权价格为人民币 7,420,900.00 元。

各宗地的评估价值参见“无形资产——土地使用权评估明细表”。

8、评估结果

通过上述评估计算，在评估基准日（2014 年 12 月 31 日）时，广州岭南电缆股份有限公司委托评估的、位于广州市番禺区南村镇板桥村“桥头岗”和南沙区榄核镇人绿路

163 号岭南电缆公司厂区的 3 宗工业用地的评估值为人民币 111,956,339.00 元。

(五) 递延所得税资产

1、评估范围

递延所得税资产为资产的账面价值与其计税基础（是指企业收回资产账面价值过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额）存在差异所产生的，其暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 2,676,898.35 元。

2、评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的相关文件和资料，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

3、评估结果

经评估确认，递延所得税资产的评估价值为 2,676,898.35 元。

(六) 流动负债

1、短期借款

(1) 评估范围

短期借款账面价值为 237,964,387.15 元，内容为向中国银行广州中信广场支行、交通银行广州大石支行、渤海银行广州分行、平安银行等借款。

(2) 评估程序及方法

对短期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。评估时以清查核实数作为评估值。

(3) 评估结果

短期借款的评估价值为 237,964,387.15 元。

2、应付票据

(1) 评估范围

应付票据账面价值 106,344,471.65 元，主要内容是商业承兑汇票。

(2) 评估程序及方法

评估人员通过调查了解，逐一具体分析各款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应付票据评估值为 106,344,471.65 元。

3、应付账款、预收账款、其他应付款

(1) 主要业务内容和对应金额

应付账款账面值为 38,707,473.35 元，主要为工程款、材料配件等。

预收账款账面值为 8,837,992.75 元，主要为预收电缆款。

其他应付款账面值为 391,437.57 元，主要为保证金、运输装卸费用等。

(2) 核实的方法和结果

在清查过程中，评估人员对资产负债表、总账、明细账和岭南电缆公司填制的评估明细表进行核对，并抽查凭证，审查其金额、内容、数量、日期是否与账本相符，对数额较大的款项，均通过发函形式进行询证。经清查核实，账款相符。

(3) 评估说明

评估人员通过调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，从而确定评估值。对于出现红字

的款项进行重分类调整。

经评估确认，应付账款评估值为 38,707,473.35 元，预收账款评估值为 8,837,992.75 元，其他应付款评估值为 391,437.57 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 1,710,906.65 元，为工资、奖金等。根据企业提供的评估明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，收集、整理、核实企业工资计提标准的文件，根据清查核实情况判断其真实性。经核实，账实相符，评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应付职工薪酬评估值为 1,710,906.65 元。

5、应交税费

应交税费账面值 7,254,851.75 元，内容为增值税、城建税等。根据企业提供的评估明细表，与明细账、总账和资产负债表进行核对，评估人员审核了相关纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，以核实其基准日余额的正确性。评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应交税费评估值为 7,254,851.75 元。

6、应付利息

(1) 评估范围

纳入本次评估范围的应付利息账面值为 432,564.00 元，为预提贷款发生的利息。

(2) 评估程序及方法

对应付利息评估人员对资产负债表、总账、明细账和企业填制的评估明细表进行核对，收集借款合同和协议，并抽查凭证，核查利息计提和支付情况，审查其金额、内容、

数量、日期是否与账表相符。

评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

(3) 评估结果

应付利息的评估价值为 432,564.00 元。

(七) 非流动负债

1、长期借款

(1) 评估范围

长期借款账面价值为 188,067,444.32 元，内容为向交通银行股份有限公司大石支行的借款。

(2) 评估程序及方法

对长期银行借款，评估人员查阅了借款合同和贷款信息，对重要的银行借款进行函证。评估时以清查核实数作为评估值。

(3) 评估结果

长期借款的评估价值为 188,067,444.32 元。

2、递延收益

(1) 评估范围

递延收益内容为区科学技术中心、区财政局的专项资金及特色产业中小企业发展资金，账面值为 9,000,000.00 元。

(2) 评估程序及方法

评估人员通过调查了解，审核了相关批文凭证，逐一具体分析各项资金的数额、发生时间和原因、资金拨付单位情况等，对递延收益各款项的性质作出判断，从而确定评

估值。

(3) 评估结果

递延收益评估值为 9,000,000.00 元。

四、收益法评估技术说明

(一) 评估对象

本次评估对象为岭南电缆公司股东全部权益。

(二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据

1、股东全部权益价值评估的方法选择

(1) 收益法的定义和原理

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存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最大难度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预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，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，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加）。

（2）收益法的应用前提

①投资者在投资该企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

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期限进行合理预测。

④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。

（3）收益法选择的理由和依据

岭南电缆公司自成立以来，业务不断发展，保证了其经营方式的连续性和获利模式的持续性，具备使用收益法评估的基础条件。

因此，本次对岭南电缆公司的股东全部权益价值评估采用收益法进行，具体采用现金流折现法。

2、基本评估思路

按照《企业价值评估指导意见》的要求估算企业未来年度的收益，将未来收益折现，以此确定企业的价值。

（1）按照审计报告，对纳入报表范围的资产、业务，按照业务结构类型分别估算

其预期收益；

(2) 对纳入报表范围，但在现金流估算中未予考虑的资产，诸如基准日后到报告出具期间已经转让的投资项目，以及呆滞或闲置设备、土地房屋等类资产，定义其为基准日的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

(3) 由上述各项的测算结果加和，得到评估标的企业的权益资本价值。

(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、 假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，被评估单位在评估基准日后持续经营。

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和履行其职责，并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

4、 假设岭南电缆公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、 假设被评估单位在经营期限内各种经营许可和经营资质能得到续期。

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

7、 假设岭南电缆公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

8、 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。

- 9、 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 10、 假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的经营能力。
- 11、 假设岭南电缆公司在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。
- 12、 假设岭南电缆公司的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。
- 13、 假设本次评估测算的各项参数取值不受货膨胀因素的影响。
- 14、 本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。
- 15、 岭南电缆公司 2012 年 9 月 12 日取得了高新技术企业证书，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。目前，岭南电缆公司的企业所得税减按 15% 的税率计缴。本次评估假设岭南电缆公司能持续取得高新技术企业认证并享受税收优惠政策。本次评估假设岭南电缆公司企业所得税维持 15% 的税率。

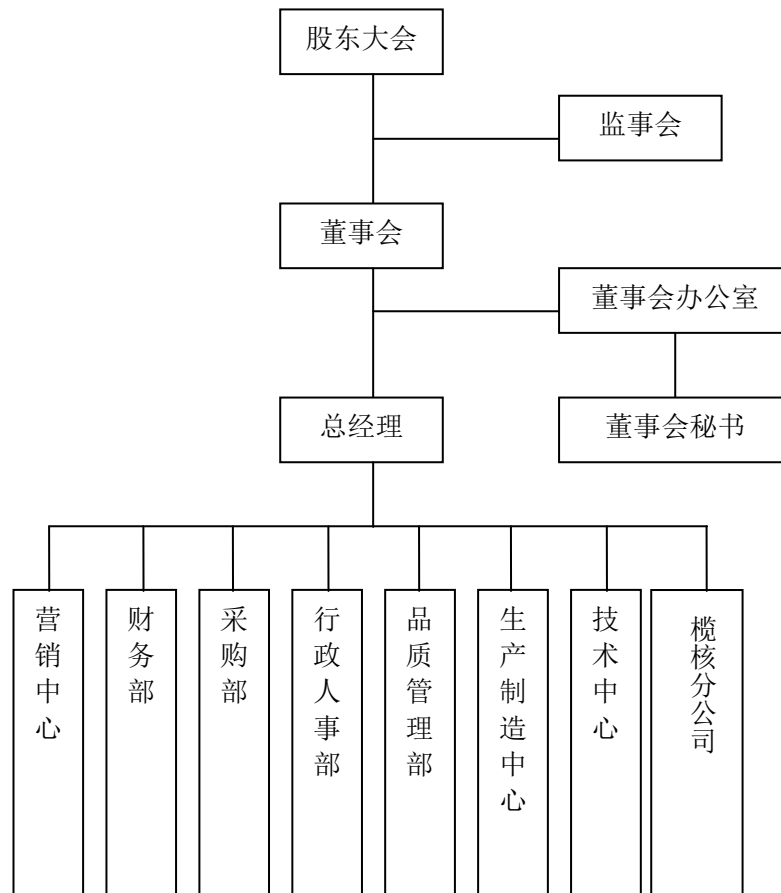
假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四）企业经营、资产、财务分析

1、被评估单位经营管理状况

（1）企业组织架构

目前，岭南电缆公司组织架构为：



(2) 主营业务情况

岭南电缆公司是专业从事高端电线电缆产品研发、生产、销售于一体的高新技术企业，产品主要应用于电力系统和大型工业企业，是专注于电缆系统综合解决方案的专家。在超高压和特种电缆领域，岭南电缆公司是国内第一批引进和拥有世界先进制造技术的厂家之一，技术水平处于国内领先地位。

目前岭南电缆公司的主导产品是特种电缆，主要包括分布式光纤测温电缆、光电复合智能电缆、新型光纤传感智能系统、环保型抗生物防蚁电缆、清洁型无卤低烟阻燃电缆、抗水树电缆、阻水型电缆、耐火电缆等。同时岭南电缆公司也生产少量普通电缆作为特种电缆的配套产品销售，其主要是普通电力电缆、布电线和普通控制电缆。

“分布式光纤测温电缆”、“光电复合智能电缆”和“新型光纤传感智能系统”是在

国家大力发展“智能电网”建设的大背景下开发的。“光电复合智能电缆”是将先进的光纤传感和测量技术植入电缆本体，具有智能化功能的电缆，“新型光纤传感智能系统”是利用先进的光纤布里渊时域反射技术和磁光效应原理进行数据采集，建立数据处理系统，通过实时监测线路参数，如温度、电流等，并对数据进行处理和分析，从而实现电网线路动态载流量分析与动态增容、状态评估与诊断分析、故障缺陷预警和故障定位，实现电缆寿命综合评估和周期管理，保证电网可靠、安全、经济、高效运行。“光电复合智能电缆”和“新型光纤传感智能系统”的组合形成了具有智能电网特性的输电线路，是智能电网建设的重要输电产品和技术。

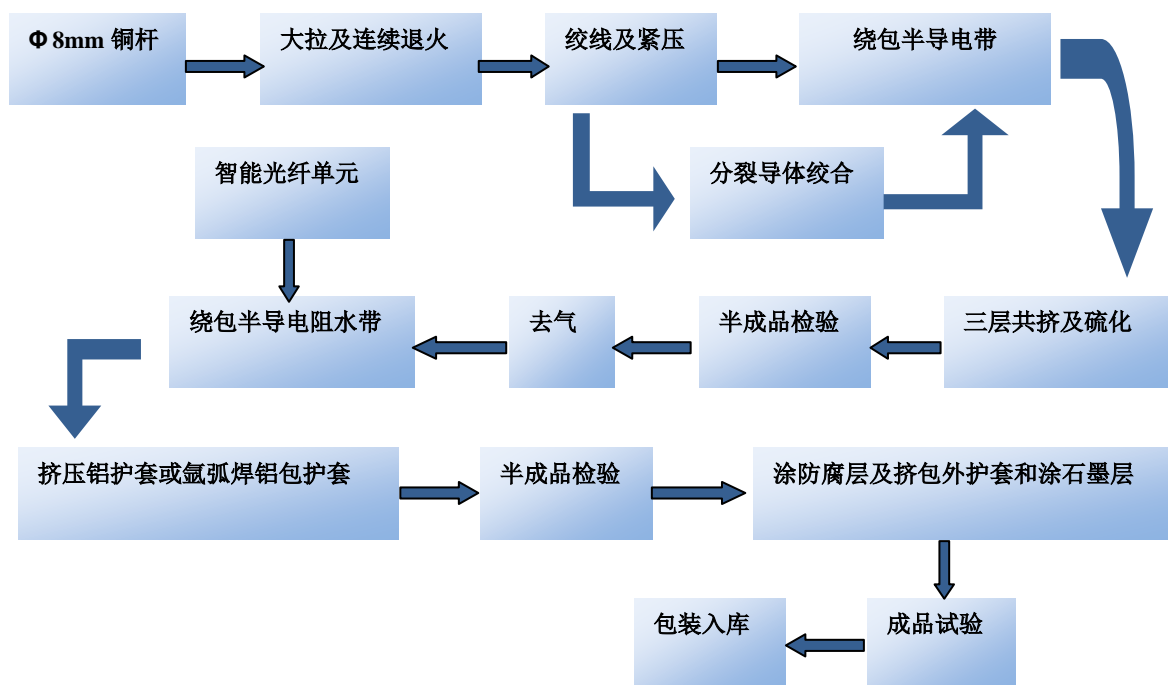
岭南电缆公司研发的“分布式光纤测温电缆”获得了三项实用新型专利，“光电复合智能电缆”获得了一项实用新型专利。“环保型抗生物防蚁电缆”获得了“广东省重点新产品”证书和一项实用新型专利，目前，该类产品已成为了广东电网公司重点推广使用的产品。“清洁型无卤低烟阻燃电缆”通过国家防火建筑材料质量监督检验中心的A类垂直燃烧试验，并获得了一项实用新型专利。岭南电缆公司主要产品技术水平及所处阶段如下表所示：

序号	名称	技术来源	所处阶段
1	新型光纤传感智能系统	产学研	已开发样机，正在进行中试
2	500kV 超高压电缆系统	自主开发	产品设计和基础研究阶段
3	220kV 分布式光纤测温电缆	自主开发	批量生产
4	110kV 分布式光纤测温电缆	自主开发	批量生产
5	220kV 光电复合智能电缆	自主开发	批量生产
6	110kV 光电复合智能电缆	自主开发	批量生产
7	220kV 环保型抗生物防蚁电缆	自主开发	批量生产

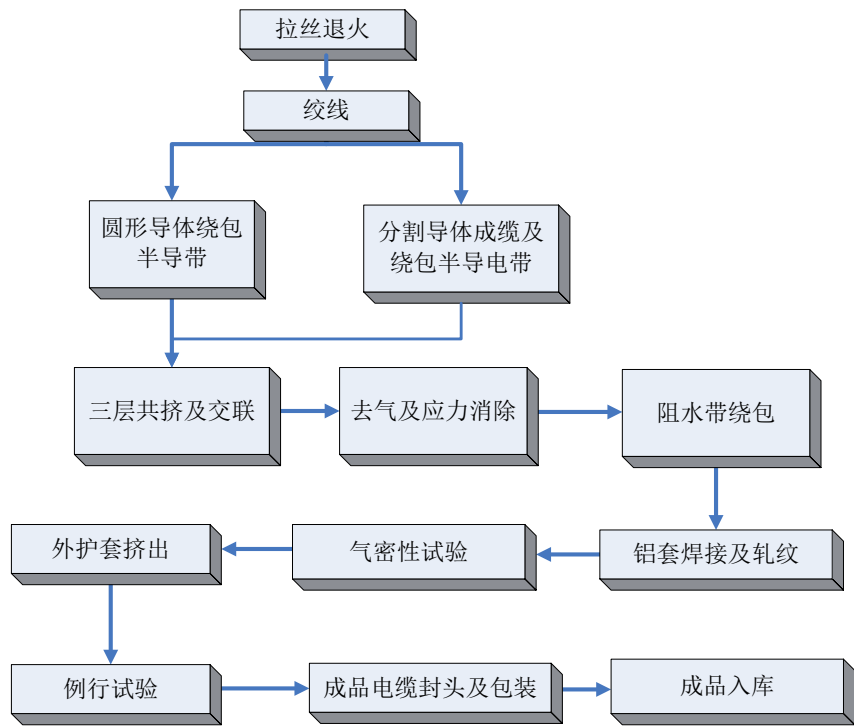
序号	名称	技术来源	所处阶段
8	110kV 环保型抗生物防蚁电缆	自主开发	批量生产
9	220kV 环保型无卤低烟阻燃电缆	自主开发	批量生产
10	110kV 环保型无卤低烟阻燃电缆	自主开发	批量生产
11	220kV 环保型低烟低卤阻燃电缆	自主开发	批量生产
12	110kV 环保型低烟低卤阻燃电缆	自主开发	批量生产
13	35kV 及以下抗水树光电复合智能电缆	自主开发	批量生产
14	35kV 及以下导体阻水抗水树环保型电缆	自主开发	批量生产

(3) 主要产品工艺流程

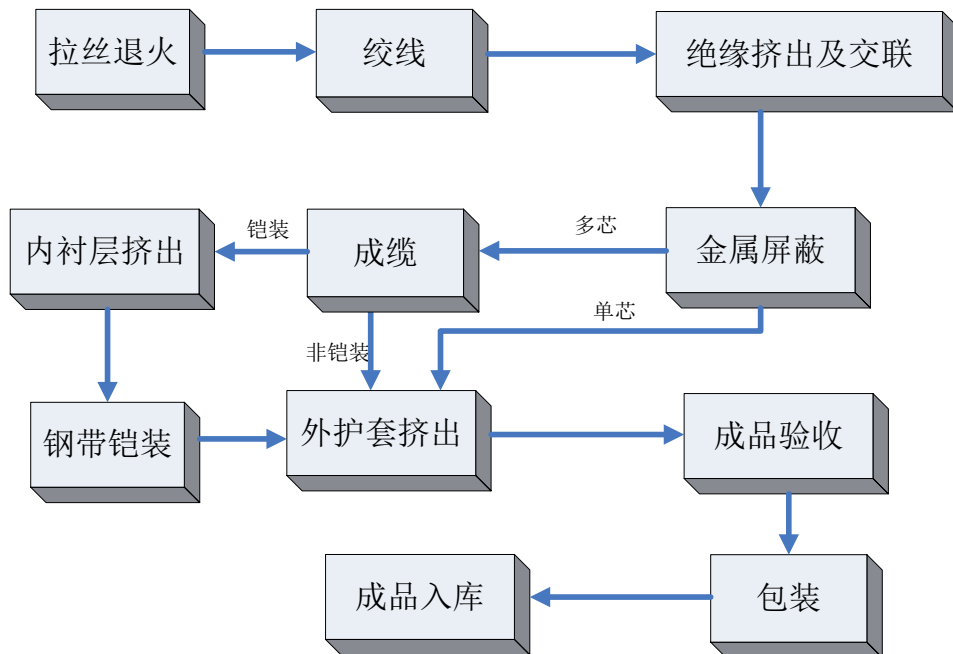
① 光电复合智能电缆工艺流程图



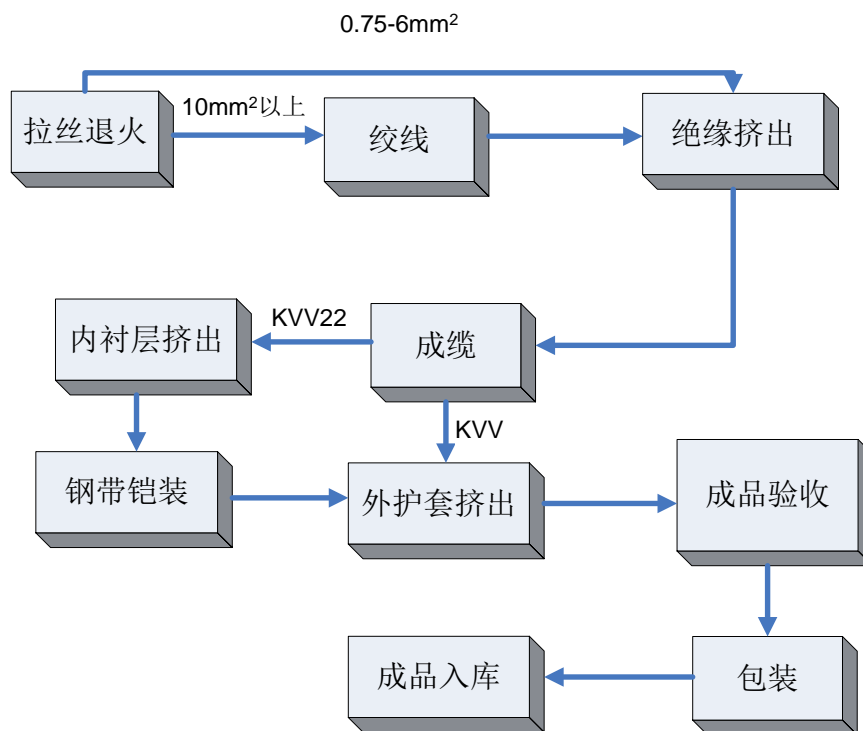
② 高压、超高压电力电缆工艺流程图



③中低压电力电缆工艺流程图



④电气装备用电线电缆工艺流程图



(4) 主要经营模式、盈利模式和结算模式

I、经营模式

①采购模式

岭南电缆公司采购的原材料主要包括铜杆、绝缘料、铝卷、护套料、屏蔽料等。

A、 供应商评定机制

岭南电缆公司建立了合格供应商评定机制，通过供方评定原则和新供方选择评定两种方式保证供应商符合公司生产经营需要。

B、“锁铜策略”的运用

岭南电缆公司主要原材料铜杆占产品成本比重较高，价格波动频繁，为减轻远期订单利润受供货期内铜价波动的影响，岭南电缆公司一般采取“远期合同采购”和现货采购相结合的方式。岭南电缆公司首先对所有订单进行汇总分析，根据订单交货期、预排产安排及现有铜杆库存量，并结合当时市场铜价水平，尽可能通过签订远期采购

合同的方式锁定铜杆价格；若当期铜杆使用量有不足部分，岭南电缆公司则通过现货采购的方式进行补充。所谓“远期合同采购”，即岭南电缆公司根据预计远期铜杆需求量，按期铜价格加上合理的费用与铜杆供应商签订远期采购合约。上述采购模式的运用，可以有效规避铜价波动对公司经营业绩的影响。

通常，岭南电缆公司根据沪铜市场价格判断铜成本变动趋势，结合公司毛利率水平，进行不同的锁铜操作。采取的锁铜模式只能是在预估交货期下进行的对生产用铜的总数量进行锁定；如果未来铜价出现短期剧烈波动，现货采购则无法规避铜价短期剧烈波动对公司采购成本造成的一定程度的影响。

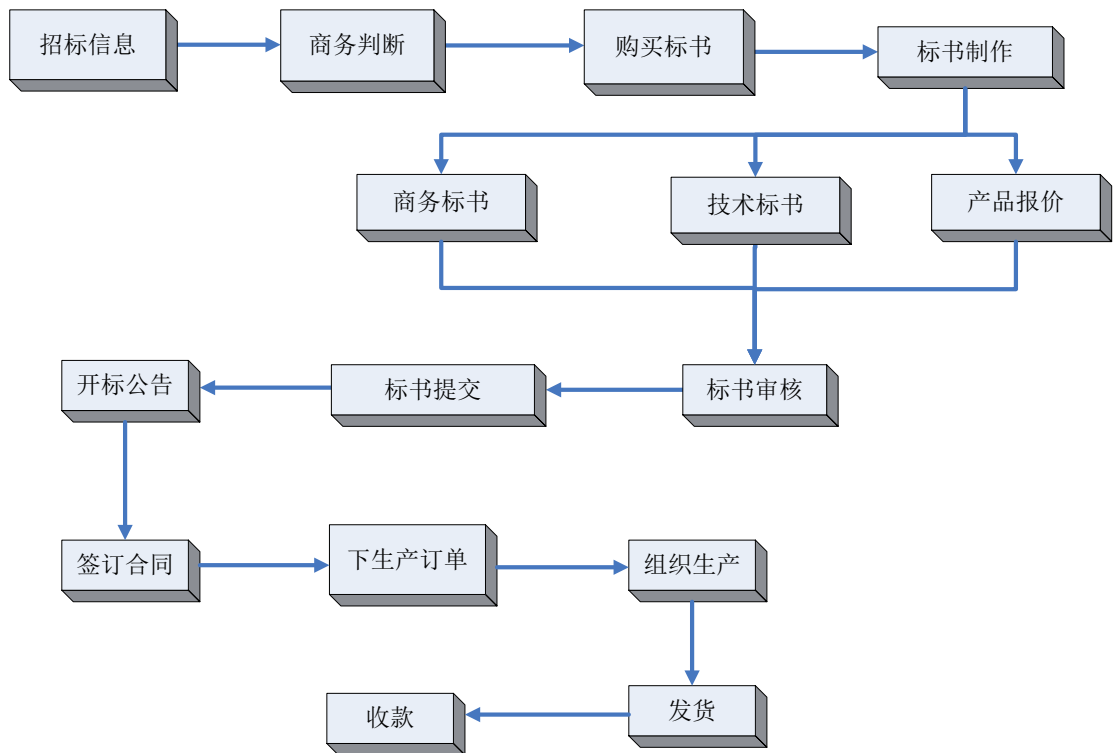
②生产模式

岭南电缆公司的生产模式是“以销定产”，生产方式为自主生产，即根据所签合同的要求，由营销部向生产部下达生产任务单，生产部将根据生产任务单所需型号规格及数量制定生产和材料计划，并组织生产。

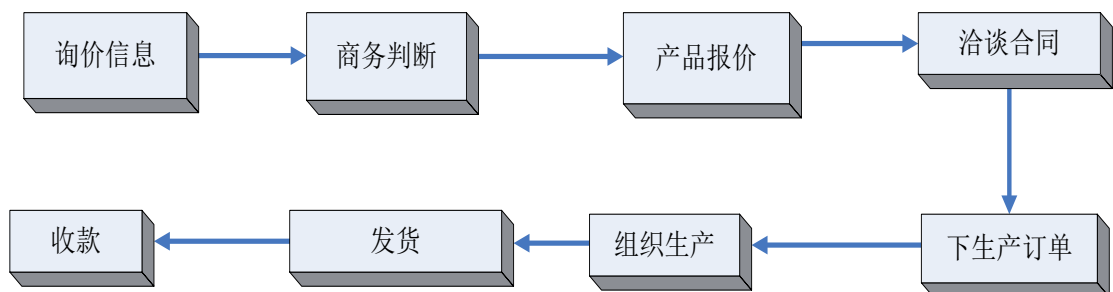
③销售模式

岭南电缆公司获取销售合同的方式主要是通过招投标方式取得，一般流程为：获取客户采购信息——公司内部决策确认参加竞标——按客户要求竞标——竞标成功、取得供货资格——签订销售合同。岭南电缆公司竞标价格以原材料成本价格加合理利润确定。岭南电缆公司的潜在客户包括各地供电局、电力工程公司及工业企业用户。岭南电缆公司销售模式的具体流程如下：

A、 投标业务



B、 非投标的业务



II、 盈利模式

岭南电缆公司在与客户签订合同时，一般以原材料采购价格加上一定比例的毛利作为销售价格，从而赚取合理的利润。未来，智光电气将以技术创新、盈利模式创新、管理机制创新为源动力，继续夯实“产品+服务+投资”经营运作平台，营造良好的产业生态环境，扩大经营规模，岭南电缆公司将配合战略规划，实现盈利模式将会逐渐实现多元化。

III、 结算模式

电线电缆行业的上游主要为铜、铝等大宗商品的供应商，铜的结算模式通常为现款现货。下游客户的结算模式一般为签订合同后付 10-30%的预付款，交货后付 60-85%的进度款，余下 5%-10%作为质保金，质保金结算周期一般为 1-3 年。

2、企业历史年度财务分析

(1) 企业资产和财务分析

岭南电缆公司近几年财务状况见下表：

表 1: 单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	928,559,302.01	736,581,089.15	658,858,151.71
负债总额	598,711,529.19	493,121,680.01	366,221,906.96
股东权益	329,847,772.82	243,459,409.14	292,636,244.75

表 2: 单位：元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	451,971,064.11	419,456,709.25	459,238,769.50
营业利润	14,430,398.43	25,714,374.33	41,408,970.90
净利润	15,363,363.68	25,672,079.44	39,628,652.68

注：2012 年数据来源于广东正中珠江会计师事务所有限公司的广会所审字[2013]第 13000280018 号审计报告（审计意见：无保留意见）；2013 年、2014 年数据来源于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）的广会审字[2015]G15000980031 号审计报告（审计意见：无保留意见）。

(2) 企业历年收益状况

据企业提供的近三年财务报表和有关资料，经整理分析重新编制出收益状况比较表，岭南电缆公司 2012 年至 2014 年各年收支结构比例和年度间的比较分析见以下附表。

岭南电缆公司近三年经营情况分析表

金额单位：万元

项目 \ 年度	2012年		2013年			2014年		
	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)	比上年增长(%)	金额	占营业收入比例(%)	比上年增长(%)
一、营业收入	45,923.88		41,945.67		-8.66	45,197.11		7.75
二、营业总成本	41,782.98	90.98	39,374.23	93.87	-5.76	43,754.07	96.81	11.12
其中：营业成本	37,522.28	81.71	34,591.74	82.47	-7.81	38,268.22	84.67	10.63
营业税金及附加	185.55	0.40	198.58	0.47	7.02	211.00	0.47	6.25
销售(营业)费用	920.06	2.00	826.49	1.97	-10.17	887.66	1.96	7.40
管理费用	1,543.22	3.36	1,621.53	3.87	5.07	1,461.44	3.23	-9.87
财务费用	1,166.81	2.54	1,611.36	3.84	38.10	2,152.84	4.76	33.60
资产减值损失	445.06	0.97	524.52	1.25	17.85	772.91	1.71	47.36
加：公允价值变动收益								
投资收益								
三、营业利润	4,140.90	9.02	2,571.44	6.13	-37.90	1,443.04	3.19	-43.88
加：营业外收入	294.12	0.64	343.30	0.82	16.72	260.35	0.58	-24.16
减：营业外支出	4.02	0.01	4.16	0.01	3.48	6.54	0.01	57.21
四、利润总额	4,431.00	9.65	2,910.57	6.94	-34.31	1,696.86	3.75	-41.70
减：所得税	468.13	1.02	343.37	0.82	-26.65	160.52	0.36	-53.25
五、净利润	3,962.87	8.63	2,567.21	6.12	-35.22	1,536.34	3.40	-40.16

(3) 企业财务指标分析

根据企业提供的近三年财务报表和有关资料，经整理分析重新编制出收益状况比较表，在此基础上，结合岭南电缆公司的资产负债情况，对岭南电缆公司的偿债能力、营运能力和盈利能力作出分析，以说明岭南电缆公司的财务状况，判断岭南电缆公司未来的发展能力。具体见下表：

(一) 偿债能力指标

指标 \ 年份	2012年	2013年	2014年	2013年同行业上市公司平均值	2014年同行业上市公司平均值
资产负债率	55.58%	66.95%	64.48%	50.30%	50.58%
自有资金比率	44.42%	33.05%	35.52%	49.70%	49.42%
流动比率	106.31%	120.54%	140.79%	232.67%	187.83%
速动比率	87.29%	102.05%	111.43%	169.83%	136.50%

(二) 营运能力指标

年份 指标	2012 年	2013 年	2014 年	2013 年同行业 上市公司平均值	2014 年同行业 上市公司平均值
存货周转次数	5.64	5.04	4.77	4.32	4.04
应收帐款周转次数	1.85	1.46	1.42	3.57	3.28
总资产周转次数	0.70	0.60	0.54	0.98	0.92

(三) 盈利能力指标

年份 指标	2012 年	2013 年	2014 年	2013 年同行业 上市公司平均值	2014 年同行业 上市公司平均值
销售毛利率	18.29%	17.53%	15.33%	14.94%	15.37%
销售利润率	9.02%	6.13%	3.19%	4.87%	4.36%
资产利润率	6.28%	3.69%	1.73%		
净资产收益率	13.54%	9.58%	5.36%	10.38%	7.99%

岭南电缆公司流动比率、速动比率指标低于同行业上市公司平均值，资产负债率高于上市公司平均水平，说明岭南电缆公司的短期偿债能力低于同行业上市公司的平均水平，主要原因是：岭南电缆公司的融资途径过于单一，主要依靠银行贷款，导致公司债务总额较高，而同行业上市公司多数或在最近三年 IPO 上市融资或进行股权融资，资金实力充足，偿债能力相对较强。

岭南电缆公司存货周转率略高于同行业上市公司平均水平，企业存货周转管理能力较好。岭南电缆公司应收账款周转率低于同行业上市公司水平，是岭南电缆公司的应收账款余额较大，原因主要为：（1）岭南电缆公司的销售客户主要集中在南方电网，而南方电网于 2013 年改变了招投标体系，对整个集团的招标和付款流程进行了调整，资金支付审批时间延长；（2）根据行业惯例，电缆产品销售后需要保留销售总额 2%-10%的质保金，在质保期满后才能收回，质保期一般为 1 年左右，部分为 2-3 年，随着收入的增加公司质保金规模也逐步增加。岭南电缆公司总资产周转率低于同行业上市公司水平，主要原因是近两年加大固定资产的购建，而产能短期内尚未能有效释放导致总资产周转率偏低。

与同行业上市公司相比，岭南电缆公司的毛利率水平基本相近。

3、企业非经营性资产及负债、溢余资产分析

非经营性资产及负债指的是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。非经营性资产及负债或溢余资产都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产。

经对各项资产及负债分析，岭南电缆公司评估基准日时存在非经营性资产 4,458.26 万元，为房产和土地。其中，公司位于南村镇板桥村“桥头岗”的企业原办公、宿舍区的土地使用权（占地面积 14,356.7 m²）及房屋（企业原办公楼、宿舍楼，建筑面积共 7,900.04 m²），市场评估值 2,474.45 万元；公司榄核厂区内发展预留用地 23,094.40 m²，土地使用权市场评估值 1,983.81 万元。

（五）评估计算及分析过程

1、收益模型的选取

收益法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估具体采用现金流量折现法，适用直接法，对应的现金流量为权益自由现金流量（权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加）。

现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

（1）评估模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中： E ：股东全部权益价值

P ：经营性资产价值

C ：非经营性资产、负债和溢余资产

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第*i*年的自由现金流量

R_{i+1} ：未来第*i*+1年的自由现金流量

r ：折现率；

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持与其预测期的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（2）折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$CAPM = R_f + \beta_e \times (R_e - R_f) + R_c$$

式中：CAPM：股权资本成本

R_f ：无风险利率

β_e ：权益系统风险系数

$(R_e - R_f)$ ：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

2、收益期限的确定

资产的价值体现在获取未来的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖委估资产的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

对于岭南电缆公司，假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

可以预测的期限取 5 年，假设 5 年后即第 6 年岭南电缆公司的业务基本进入一个比较稳定的时期，因此明确的预测期之后的年现金流不再考虑增长，以未来第 6 年的现金流作为永续后段的现金流。

3、影响企业经营的宏观经济因素

（1）国家经济形势及未来发展趋势

根据 2015 年李克强总理的政府工作报告，我国目前的经济社会发展总体平稳，稳中有进。2014 年国内生产总值达到 63.6 万亿元，比上年增长 7.4%，在世界主要经济体中名列前茅。居民收入持续提高，经济结构调整取得积极成效，新产业、新业态、新商业模式不断涌现。

以开放促改革促发展。扩展上海自由贸易试验区范围，新设广东、天津、福建自由贸易试验区。稳定出口，增加进口，出口占国际市场份额继续提升。实际使用外商直接投资 1196 亿美元，居世界首位。对外直接投资 1029 亿美元，与利用外资并驾齐驱。铁路、电力、油气、通信等领域对外合作取得重要成果，中国装备正大步走向世界。

推进基础设施建设和区域协调发展。京津冀协同发展、长江经济带建设取得重要进展。新建铁路投产里程 8427 公里，高速铁路运营里程达 1.6 万公里，占世界的 60% 以上。高速公路通车里程达 11.2 万公里，水路、民航、管道建设进一步加强。农网改造稳步进行。宽带用户超过 7.8 亿户。经过多年努力，南水北调中线一期工程正式通水，惠及沿线亿万群众。

2015 年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长 7% 左右，居民消费价格涨幅 3% 左右，城镇新增就业 1000 万人以上，城镇登记失业率 4.5% 以内，进出口增长 6% 左右，国际收支基本平衡，居民收入增长与经济发展同步。

（2）有关财政、货币政策等

稳定和完善宏观经济政策。继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，更加注重预调微调，更加注重定向调控，用好增量，盘活存量，重点支持薄弱环节。以微观活力支撑宏观稳定，以供给创新带动需求扩大，以结构调整促进总量平衡，确保经济运行在合理区间。具体措施：

第一，积极的财政政策加力增效。2015 年拟安排财政赤字 1.62 万亿元，比去年增加 2700 亿元，赤字率从去年的 2.1% 提高到 2.3%。其中，中央财政赤字 1.12 万亿元，增加 1700 亿元；地方财政赤字 5000 亿元，增加 1000 亿元。处理好债务管理与稳增长的关系，创新和完善地方政府举债融资机制。适当发行专项债券。保障符合条件的在建项目后续融资，防范和化解风险隐患。优化财政支出结构，大力盘活存量资金，提高使用效率。继续实行结构性减税和普遍性降费，进一步减轻企业特别是小微企业负担。

第二，稳健的货币政策松紧适度。广义货币 M2 预期增长 12% 左右，在实际执行中，

根据经济发展需要略微调整。加强和改善宏观审慎管理，灵活运用公开市场操作、利率、存款准备金率、再贷款等货币政策工具，保持货币信贷和社会融资规模平稳增长。加快资金周转，优化信贷结构，提高直接融资比重，降低社会融资成本，促进更多的金融活水流向实体经济。

4、行业情况与企业业务分析

I、所在行业现状与发展前景

被评估单位主要从事电缆的生产销售业务，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），岭南电缆公司属于“C38 电气机械和器材制造业”，细分行业为电线电缆行业。

（1）行业概况

①电线电缆简介

电线电缆是输送电（磁）能、传递信息和实现电磁转换的线材产品，是中国电力基础设施建设、智能电网、新能源产业中必要的基础产品。国民经济绝大多数行业都与电线电缆相关，因此，电线电缆又被喻为国民经济的“血管”与“神经”。根据《中国电线电缆行业“十二五”发展指导意见（2011-2015）》，按产值规模计算，电线电缆制造业在全国机械工业中排名第二，仅次于汽车整车制造和零部件及配件制造业，在电工电器 20 余个细分行业中产值规模最大，约占行业总产值的四分之一，在国民经济中占据重要的地位。

②电线电缆的分类及用途

电线电缆主要应用于三大领域：电力系统、信息传输系统和机器设备、仪器仪表系统。电线电缆按用途分为五类：电力电缆、电气装备用电线电缆、裸电线及裸导体制

品、通信电缆和光缆、绕组线。

电力电缆根据电压等级可以细分为低压、中压、高压和超高压四种，其具体用途参见下表：

电力电缆的种类及应用领域

分类	电压等级	应用领域
低压电缆	1kV 及以下	用于电力、冶金、建筑、机械等行业。
中压电缆	6~35kV	50%用于电力系统的配电网络，将电力从高压变电站送到城市和偏远地区；其余用于建筑行业，机械、冶金、化工以及石化企业等。
高压电缆	66~110kV	绝大部分应用于城市高压配电网络；部分用于大型企业内部供电，如大型钢铁、石化企业等。
超高压电缆	220~500kV	主要运用于大型电站的引出线路。欧美等经济发达国家还将其用于超大城市等用电高负荷中心的输配电网络；上海、北京等国内超大型城市也已将超高压电缆用于城市输配电网络。

（2）行业管理体制及主管部门

我国电线电缆行业的管理体制是在国家宏观调控下，遵循市场化调节。国家发改委下设的产业政策司对电线电缆行业实施宏观调控；国家质量监督检验检疫总局按照《全国工业产品生产许可证发证产品目录》对目录内的电线电缆产品实行生产许可证制度；中国质量认证中心按照《实施强制性产品认证的产品目录》对目录内的电线电缆产品实行强制认证（CCC 认证），确保产品的安全性。中国机械工业联合会下属的中国电器工业协会电线电缆分会和中国电子元件行业协会光电线缆及光器件分会是我国电线电缆行业的自律管理机构。

（3）行业主要政策规定

①政策法规

作为基础配套产业，电线电缆行业的发展与国民经济发展形势密切相关，受电力、通信、建设等多个支柱性产业发展的影响，其行业发展受国家发布的《产业结构调整

指导目录》的指导，及相关部门、行业规定的约束。行业涉及的政策法规有《全国电线电缆产品生产许可证实施细则》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国产品质量认证管理条例》、《中华人民共和国安全生产法》、《电力行业标准化管理办法》、《工业产品生产许可证管理办法》、《电线电缆产品生产许可证换（发）证实施细则》、《强制性产品认证管理规定》、《民用建筑电气设计规范》、《民用建筑电线电缆防火设计规程》、《电气电子产品强制性认证实施规则—电线电缆产品—电线电缆》等。

②产业政策

电线电缆行业的主要产业政策如下：

序号	文件名称	主要内容	颁布时间
1	电线电缆行业“十二五”发展规划建议	“十二五”期间国家电网公司建设的目标，主要围绕特高压1000kV、±800kV、750kV、±660kV、±500kV 电网规划、以智能电网建设、两型三新（资源节约型、环境友好型和新材料、新技术、新工艺）产品的应用为发展思路。加强和完善区域电网。以现有区域电网为基础，加快区域内跨省联络线建设，提高跨省输电能力，并尽快实现新疆、西藏与主网联网运行；完善各区域电网主网架，优化区域电网结构，努力提高电网安全稳定运行水平。重点加强配电网建设与改造。促进协调发展。	2010.12
2	智能电网计划	面对新形势新挑战，国家电网公司迅速将“智能电网”上升到战略层面，适时提出了全面建设以超高压电网为骨干网架、各级电网协调发展的坚强电网为基础，以信息化、数字化、自动化、互动化为特征的统一坚强智能电网计划。智能电网的建设将推动光电复合智能电缆及其系统的需求和发展。	2009.05
3	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要	提出适应大规模跨区输电和新能源发电并网的要求，加快现代电网体系建设，进一步扩大西电东送规模，完善区域主干电网，发展特高压等大容量、高效率、远距离先进输电技术，依托信息、控制和储能等先进技术，推进智能电网建设，切实加强城乡电网建设与改造，增强电网优化配置电力能力和供电可靠性。	2011.3
4	可再生能源发展“十二五”规划	阐述了2011年至2015年我国可再生能源发展的指导思想、基本原则、发展目标、重点任务、产业布局及保障措施和实施机制，是“十二五”时期我国可再生能源发展的重要依据。按照该规划，可再生能源接入电网将成必然趋势。	2012.8
5	“十二五”能源规划	主要阐明我国能源发展的指导思想、基本原则、发展目标、重点任务和政策措施，是“十二五”时期我国能源发展的总体蓝图和行动纲领。能源发展方向对电线电缆行业未来发展的趋势起指导作用。	2013.1

序号	文件名称	主要内容	颁布时间
6	关于进一步深化电力体制改革的若干意见	在进一步完善政企分开、厂网分开、主辅分开的基础上，按照管住中间、放开两头的体制架构，有序放开输配以外的竞争性环节电价，有序向社会资本开放配售电业务，有序放开公益性和调节性以外的发用电计划；推进交易机构相对独立，规范运行；继续深化对区域电网建设和适合我国国情的输配体制研究；进一步强化政府监管，进一步强化电力统筹规划，进一步强化电力安全高效运行和可靠供应。	2015.3
7	2015年政府工作报告	制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合，促进电子商务、工业互联网和互联网金融健康发展，引导互联网企业拓展国际市场。国家已设立400亿元新兴产业创业投资引导基金，要整合筹措更多资金，为产业创新加油助力。“互联网+”计划为未来能源互联的发展提供了政策和概念基础。	2015.3
8	国家能源局关于下达2015年光伏发电建设实施方案的通知	稳定扩大光伏发电应用市场，2015年下达全国新增光伏电站建设规模1780万千瓦。促进光伏发电上网电价下降，鼓励各地区优先建设以35千伏及以下电压等级（东北地区66千伏及以下）接入电网、单个项目容量不超过2万千瓦且所发电量主要在并网点变台区消纳的分布式光伏电站项目，电网企业对分布式光伏电站项目按简化程序办理电网接入手续。	2015.3
9	推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动	基础设施互联互通是“一带一路”建设的优先领域，逐步形成连接亚洲各次区域以及亚欧非之间的基础设施网络。强化基础设施绿色低碳化建设和运营管理。加强能源基础设施互联互通合作，共同推进跨境光缆等通信干线网络建设，提高国际通信互联互通水平，畅通信息丝绸之路。加快推进双边跨境光缆等建设，规划建设洲际海底光缆项目。	2015.3

③ 电线电缆行业相关管理制度、标准

电线电缆产品的安全性和可靠性对国民生产和人民生命财产安全有重大影响，对部分电线电缆产品，国家采取生产许可证制和产品强制性认证（CCC认证）制，对于高压、超高压电缆产品，实行型式试验和预鉴定试验制度。

A、 电线电缆许可证制度

全国工业产品生产许可证办公室制订了《电线电缆产品生产许可证实施细则》（2013年5月1日），明确实施许可证管理的电线电缆产品，共划分为六个产品单元，具体包括：①架空绞线；②漆包圆绕组线；③塑料绝缘控制电缆；④额定电压1kV和3kV挤包绝缘电力电缆；⑤额定电压6kV到35kV挤包绝缘电力电缆；⑥架空绝缘电缆。同时规定

任何企业未取得生产许可证不得生产列入生产许可证管理的电线电缆产品，任何单位和个人不得销售或者在经营活动中使用未取得生产许可证的电线电缆产品。

B、产品强制认证（CCC 认证）

对于在实施强制性产品认证的产品目录里的电线电缆产品必须经国家指定的认证机构认证合格、取得指定认证机构颁发的认证证书、并加施认证标志后，才能出厂销售、进口和在经营性活动中使用。

C、型式试验

根据 GB/T11017-2014《额定电压 110kV $U_m=126kV$ 交联聚乙烯绝缘电力电缆及其附件》，110kV 在供货前必须通过型式试验。

D、预鉴定试验

根据 GB/Z18890-2002《额定电压 220kV ($U_m=252kV$) 交联聚乙烯绝缘电力电缆及其附件》，GB/T22078-2008《额定电压 500kV 交联聚乙烯绝缘电力电缆及其附件》，220kV 和 500kV 电缆系统在供货前必须通过预鉴定试验。

（4）行业发展概况

我国的电线电缆行业是新中国成立后从无到有发展起来的，最初产品为充油电缆，逐步发展到电压等级达 500kV 及以上电缆。20 世纪 90 年代，电线电缆行业获得了高速发展，目前已经成为我国国民经济中最大的配套产业之一。根据《中国电线电缆行业“十二五”发展指导意见（2011-2015）》，按产值规模计算，电线电缆制造业在全国机械工业中排名第二，仅次于汽车整车制造和零部件及配件制造业，在电工电器 20 余个细分行业中产值规模最大，约占行业总产值的四分之一，在国民经济中占据重要的地位。

①国内电线电缆行业发展概况

A、 电线电缆行业整体发展迅速

自 2003 年以来,随着我国经济的高速发展,我国电线电缆行业取得了快速的增长。2003 年至 2009 年,电线电缆行业总产值复合增长率达到 29%,剔除铜价因素后 6 年复合增速达到 12%,高于同期全国 GDP 增速。2004 年至 2007 年电线电缆行业总产值大幅增长,每年增速均超过 30%;2008 年受到全球经济危机的影响,电线电缆行业年增长率仍达 20%以上;2009 年受金融危机影响,宏观经济持续处于低迷状态,导致行业总产值增速下降。2010 年以来,我国电线电缆制造业随着整个电工行业景气度向好而扭转了 2009 年低迷的状态,呈现显著增长的态势。随着国内经济的不断发展和行业产量继续增长,行业将继续保持较高增长速度。

B、 外资企业纷纷涉足国内市场

受到中国电线电缆市场持续发展的吸引,世界排名前 20 的电线电缆企业包括 Pirelli (比瑞利)、Sumitomo (住友)、Furukawa (古河) 等纷纷在我国建立合资、独资企业,进军中国市场。

C、 经过多年发展,电线电缆行业在全国形成多个产业集群,并涌现出一批优秀的大型企业

华东地区是我国最大的电线电缆生产基地,形成了以远东电缆、宝胜股份、上上电缆、青岛汉缆、杭州电缆、万马电缆等多家大型企业为龙头的电线电缆企业集群。华北地区形成了以宝丰线缆、新华线缆、天津塑力等为代表的电线电缆产业基地,主要分布在宁晋、河间、霸州等县市,产品以电力电缆和橡套电缆为主。广东珠三角地区形成了以广东电缆、南洋电缆、新亚光缆、岭南电缆等企业为代表的电线电缆产业基地,是我国电线电缆出口的重要地区之一。安徽省则形成了以无为县为核心的特种

线缆生产基地，并正在着力打造全国最大的特种电线电缆高新技术产业基地。另外，初步具备产业集群效应的还有浙江温州电缆城、杭州临安电缆城、福建南平电缆城、湖南衡阳金杯电缆城等。

②国际电线电缆行业发展概况

国际电线电缆行业已经进入几大巨头之间垄断竞争的格局，全球最大的三个电缆制造商为意大利比瑞利（Pirelli）公司、法国耐克森（Nexans）公司和日本住友（Sumitomo）公司。在电线电缆行业，欧洲的电 缆制造技术一直处于领先地位，这主要归功于意大利比瑞利公司、法国耐克森公司和英国 BICC 公司在电缆生产设备、电缆材料和工艺研究方面的大量投入。各主要厂家通过各种方式降低成本，控制固定支出，以求在竞争中占据优势。

（5）我国电线电缆行业的竞争格局和市场容量

①有待整合的产业结构

从世界范围看，美国、欧洲、日本等已经形成规模化或专业化生产的格局，产业集中度较高。在 2012 年，全球前五名线缆制造商的电缆生产总值已占到全球金属绝缘线缆市场的 1/4，美国三大生产商占了国内市场 54%的份额；日本七大公司占据了全国销量的 86%；英国 12 家企业占据了全国销售额的 95%以上；法国的五大公司包揽了法国市场的营业额。世界电线电缆行业处于几大巨头垄断竞争的格局。就国内来看，电线电缆行业目前集中度不高，产业结构较分散，行业的大规模整合势在必行，小型的电线电缆企业将逐渐被市场淘汰。在行业集中度提高的进程中，优质大型企业的增长速度将高于行业的平均增长速度，从而成长为行业龙头。

根据国家统计局数据，截至 2014 年 12 月，我国有 3,777 多家电线电缆生产企业，相

比 2010 年 11 月的 4,564 家有明显下降。整体的市场产业集中度正在提高,但是企业间竞争依然激烈,技术水平整体偏低,其中以生产低端产品居多,中低压产品总量上供过于求,而特种电缆供给相对不足;高压、超高压电缆产品竞争有序,并随着特高压电网的建设趋于供不应求。

②行业内的主要企业及其市场的份额

目前在国内 A 股上市的电线电缆企业有十余家,与岭南电缆公司主营业务业务类似的上市企业有南洋股份、中超电缆、汉缆股份、远程电缆、东方电缆、杭电股份等。

序号	股票代码	股票简称	主营业务	上市日期	2014 年 主要财务数据
1	002212	南洋股份	电力电缆、电气装备用电线电缆的研发、生产和销售	2008 年 2 月 1 日	总资产: 30.09 亿元 营业收入: 22.59 亿元 净利润: 5179 万元
2	002471	中超电缆	电线电缆产品的研发、生产、销售和服务	2010 年 9 月 10 日	总资产: 60.87 亿元 营业收入: 48.66 亿元 净利润: 1.50 亿元
3	002498	汉缆股份	高压、超高压电力电缆、中低压电力电缆、电气装备用电缆、裸电线、通信电缆、电缆附件	2010 年 11 月 9 日	总资产: 58.91 亿元 营业收入: 46.38 亿元 净利润: 2.38 亿元
4	002692	远程电缆	电线电缆产品的设计、研发、生产与销售	2012 年 8 月 8 日	总资产: 27.62 亿元 营业收入: 24.94 亿元 净利润: 1.1 亿元
5	603606	东方电缆	特种海缆、高压电力电缆、核电站用电缆等产品的研发、生产于销售	2014 年 10 月 15 日	总资产: 16.45 亿元 营业收入: 15.93 亿元 净利润: 6502 万元
6	603618	杭电股份	电线电缆产品的研发、生产、销售和服务	2015 年 02 月 17 日	总资产: 26.46 亿元 营业收入: 26.68 亿元 净利润: 1.26 亿元

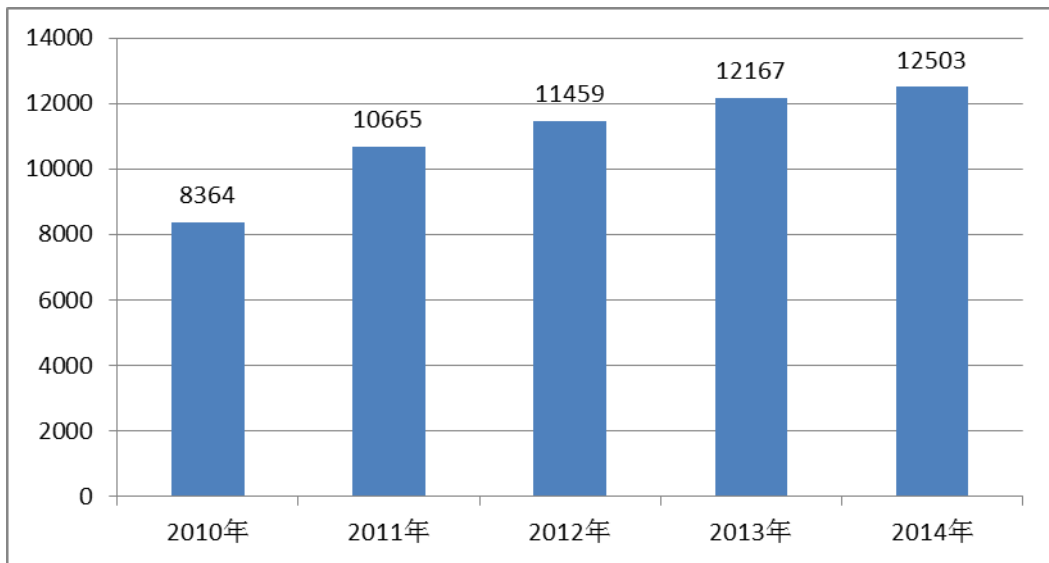
数据来源: 各上市公司年报

③总体供求状况

电力电缆主要运用于输配电电网建设,电网对其产品的安全性、质量可靠性要求较高。对于高压、超高压市场,目前我国已能够成熟生产 220kV 及以下电力电缆,主要由

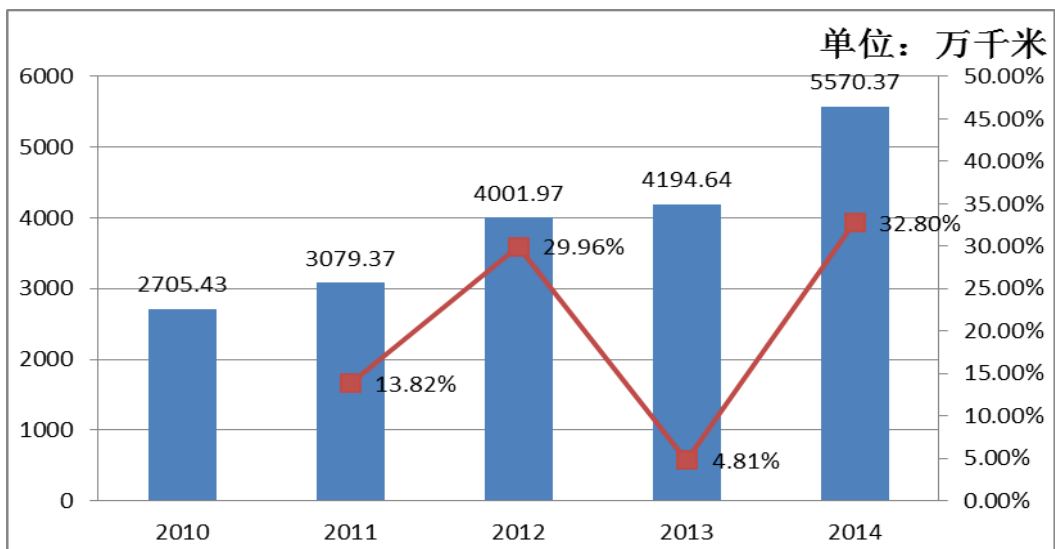
相对较少的企业参与市场竞争，但特高压 550kV 电缆仍以进口为主。对于中低压市场，由于相关产品的技术门槛较低，整体市场产能面临过剩的状况，各企业进行激烈的价格战，利润率较低，但部分技术含量较高的特种电缆仍保持着可观的利润率。2010 年至 2014 年，我国电线电缆制造工业主营收入如下：

单位：亿元



数据来源：国家统计局

2010 年至 2014 年，我国电力电缆总产量和增长同比具体情况如下：

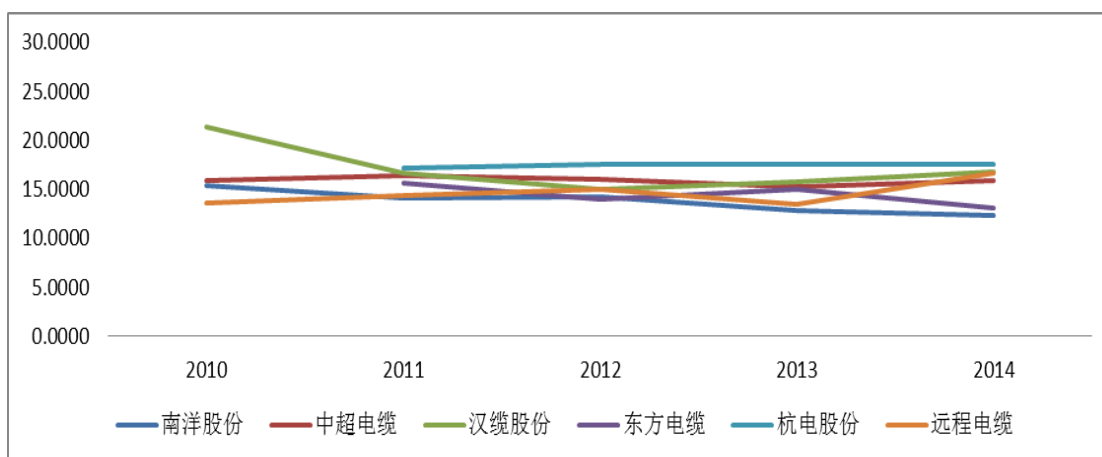


数据来源：国家统计局

总体来说，驱动电力电缆需求的原因除了传统的下游行业需求（包括建筑业、基础设施）以外，近年来还出现了其他电力电缆需求的因素，主要包括：清洁能源应用的增长以及其他新的需要传输电力的行业；地下电缆，特别是高压超高压电缆在电力传输领域的应用越来越多。另外，其他一些行业的发展也在影响电力电缆的需求，比如轨道交通的增加带来地下传输电缆的需求，更新老化电网、升级电网电压带来高压电缆的需求等。另一方面，行业的产业结构也在不断发生变化，随着中国电力、石化、交通运输等行业的发展，对电线电缆的需求尤其是对特种电线电缆的需求将进一步加大。传统普通电缆的用途和竞争力会被不断削弱。

④电线电缆行业利润水平情况

最近几年，由于市场需求的利好，电线电缆制造行业发展迅速，工业总产值较高，毛利水平基本保持稳定。其中，2010年至2014年同行业上市公司毛利率情况如下：



数据来源：各上市公司年报

从数据分析看，主营电力电缆业务的上市公司平均毛利率在 14%-17%左右，毛利率的波动性较小。岭南电缆公司近几年的平均毛利率与上述可比公司的平均毛利率基本一致。

（6）进入本行业的主要障碍

①行业准入壁垒

根据规定，高压、超高压电线电缆产品须经过国家认可试验室进行的型式试验或预鉴定试验，具体要求如下：①110kV 电缆的型式试验：110kV 电缆必须通过由权威检测机构出具的型式试验报告才能具备供货资质；②220kV 及以上电缆的预鉴定试验：220kV、500kV 电缆系统必须通过权威检测机构的型式试验和预鉴定试验后才具备供应资质。部分电线电缆产品须取得《全国工业产品生产许可证》后方可生产；属于强制性产品认证目录的电线电缆产品，还必须取得中国质量认证中心的 3C 认证；对于一些特殊行业使用的产品，如石化、核电等，还需要取得该行业的资质和认证。

②技术壁垒

高压、超高压电缆及其附件等高端线缆产品，技术含量较高，产品的设计、制造、敷设、配套及安装、线路设计、运行管理等均需多年技术和经验积累方可开发和生产出优质的产品，为用户提供系统性的综合技术解决方案。同时，高压、超高压电缆的开发从产品设计、试制、型式试验以及预鉴定试验需耗时数年，而且存在试制不成功或试验不通过的技术风险。根据上海电缆研究所在 2009 年中国电线电缆行业大会上提供的资料，以 66kV 电缆难度系数（主要指材料、制造工艺及配套技术等）为 1，则 132kV、220kV 及 400kV 电缆的难度系数分别为 3、6 及 26。因此，虽然目前国内已经有一定数量的已建和在建高压、超高压电缆生产线，但由于缺乏长期的技术储备，能够稳定生产该等级电缆产品的企业并不多。由此可见，高压、超高压电缆的生产具有较高的技术壁垒。在特种电缆方面，各个企业自主研发的方向各不相同，存在很大的差异性。其自主研发成果一般通过申请专利独立拥有，避免了其他竞争对手复制生产，因此专利拥有量越多，

对企业占有客户市场越有利，新进企业复制生产的可能性也越低。

③市场壁垒

电线电缆产品的主流目标市场是电力系统、交通运输、城市建设、机场等国家重点行业，客户对产品的安全性、可靠性、耐用性要求高，通常以招标的形式进行采购。电线电缆的招标采购，不仅要有相应的资质证书，还对企业的注册资本、技术实力、供货业绩、质量保证、供货能力、售后服务等有较高要求。

电线电缆投标，特别是高压、超高压市场的投标往往需要企业具备多年稳定可靠的供货和运行业绩才能进入客户的投标程序。新进企业较难在供货业绩、技术实力、商标知名度等方面有较好的表现，在竞标过程中往往处于劣势。

④资金壁垒

电线电缆行业是资金密集型行业，具体体现在以下几个方面：一是生产线投资需要的资金量较大；二是电线电缆生产具有料重工轻的特点，价格波动较为剧烈，通常需要现款交易；三是电缆行业内通行的质量保证金制度要求供应商有足够的流动资金以保证生产和销售的可持续性；四是技术不断进步以及行业竞争日趋激烈要求企业不断投入人力、财力和物力进行新产品、新技术研究开发，没有一定资金积累或支持的公司将难以参加激烈的市场竞争。因此随着生产规模的扩大，资金的规模、资金运转的效率成为电线电缆企业持续经营的首要问题。

（7）影响行业发展的有利和不利因素

①有利因素

A、进一步增长的国民经济建设

综合考虑经济、社会发展、电气化水平提高等影响因素和电力作为基础产业及民生

重要保障的地位，对比分析世界发达国家用电需求发展历程，未来电力需求预计：根据“中电联”统计，截止 2014 年底，全国口径发电装机容量为 13.6 亿千瓦；随着我国城镇化的发展和未来区域经济均衡发展的均衡，用电需求增长较快，根据中国电力企业联合会发布的《中国电力工业现状与展望》，预计全国发电装机到 2020 年需要 19.6 亿千瓦左右，2030 年需要 30.2 亿千瓦左右，2050 年需要 39.8 亿千瓦左右（相较 2014 年发电装机容量增长 192.65%）。用电量的上升将促进城市电网的升级改造和密度的提高，增加电线电缆需求。

B、不断推进的智能电网建设

电网是经济社会发展的重要基础设施，是能源战略布局的重要内容，是能源产业链的重要环节，是国家综合运输体系的重要组成部分。实现电网的安全稳定运行、提供高效优质清洁的电力供应是全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的重要保障。为实现未来能源和经济社会可持续发展，近年来，许多国家的政府部门、企业、研究和咨询机构积极开展“智能电网”研究与实践工作。

面对新形势新挑战，国家电网公司将“智能电网”上升到战略层面，适时提出了全面建设以超高压电网为骨干网架、各级电网协调发展的坚强电网为基础，以信息化、数字化、自动化、互动化为特征的统一坚强智能电网计划。2015 年 3 月 16 日，为落实坚强智能电网全面建设阶段工作任务，稳步推进智能电网项目建设，国网公司发布 2015 年智能电网项目建设意见，组织开展智能电网调度控制系统、新能源功率预测及运行控制系统推广建设，完成 36 套地调系统升级改造，覆盖全部并网风电场和光伏电站；组织开展输变电设备状态监测系统和配电自动化系统推广建设，分别覆盖 18 万公里输电线路和 76 座城市；组织开展智能变电站建设，新建智能变电站 1400 座；组织开展用电信息

采集系统建设，安装智能电能表 6060 万只，建成投运“三线一环”高速公路城际互联快充网络。

智能电网被称为“电网 2.0”，就是电网的智能化，它建立在集成、高速双向通信网络的基础上，通过先进的传感和测量等技术设备，实现电网安全可靠和经济高效的目标。简言之，智能电网就是传统电网和传感网、通讯网的结合。智能电网建设是一项复杂的系统工程，在发电、输电、配电及用电四大主要环节中都解决了传统电网面临的难题。发电侧智能电网将解决电厂生产电力并接入电网传输环节的难题；输电环节中，智能电网的特高压技术可以解决电力长距离运输的难题；配电环节中智能电网将统筹优化电力配送，提高整体电网的效率；用电环节智能电网将改变用户用电习惯，实现智能化家庭。目前，美国、西欧、日本已经大力发展智能电网，我国也已经将智能电网作为重要发展方向。智能电网的发展将带动电网投资的进一步加大，必将促进电线电缆行业的新一轮发展。

C、“电力体制”改革意义深远

中共中央、国务院《关于进一步深化电力体制改革的若干意见》文件的出台，明确了电力体制改革的总体思路和基本原则，重点和路径包括有序放开输配以外的竞争性环节电价，有序向社会资本开放配售电业务，有序放开公益性和调节性以外的发用电计划；推进交易机构相对独立，规范运行；进一步强化政府监管，进一步强化电力统筹规划，进一步强化电力安全高效运行和可靠供应。

从实施国家安全战略全局出发，积极开展电力需求侧管理和能效管理，完善有序用电和节约用电制度，促进经济结构调整、节能减排和产业升级。提高可再生能源发电和分布式能源系统发电在电力供应中的比例。

在近期七大重点任务二十八项工作中，包括稳步推进售电侧改革，有序向社会资本放开售电业务，鼓励社会资本投资配电业务。逐步向符合条件的市场主体放开增量配电投资业务，鼓励以混合所有制方式发展配电业务。在培育市场主体方面，允许符合条件的高新产业园区或经济技术开发区，组建售电主体直接购电；鼓励社会资本投资成立售电主体，允许其从发电企业购买电量向用户销售；允许拥有分布式电源的用户或微网系统参与电力交易；鼓励供水、供气、供热等公共服务行业和节能服务公司从事售电业务；允许符合条件的发电企业投资和组建售电主体进入售电市场，从事售电业务。

在开放电网公平接入，建立分布式电源发展新机制中，提出积极发展分布式电源，采用“自发自用、余量上网、电网调节”的运营模式，在确保安全的前提下，积极发展融合先进储能技术、信息技术的微电网和智能电网技术，提高系统消纳能力和能源利用效率。支持新能源、可再生能源、节能降耗和资源综合利用机组上网，落实发电保障性收购制度和无障碍上网问题。加快制定完善新能源和可再生能源研发、制造、组装、并网、维护、改造等环节的国家技术标准。完善和规范余热、余压、余气、瓦斯抽排等资源综合利用类自备电厂支持政策。放开用户侧分布式电源建设，支持企业、机构、社区和家庭根据各自条件，因地制宜投资建设太阳能、风能、生物质能发电以及燃气“热电冷”联产等各类分布式电源，准许接入各电压等级的配电网络和终端用电系统。鼓励专业化能源服务公司与用户合作或以“合同能源管理”模式建设分布式电源。

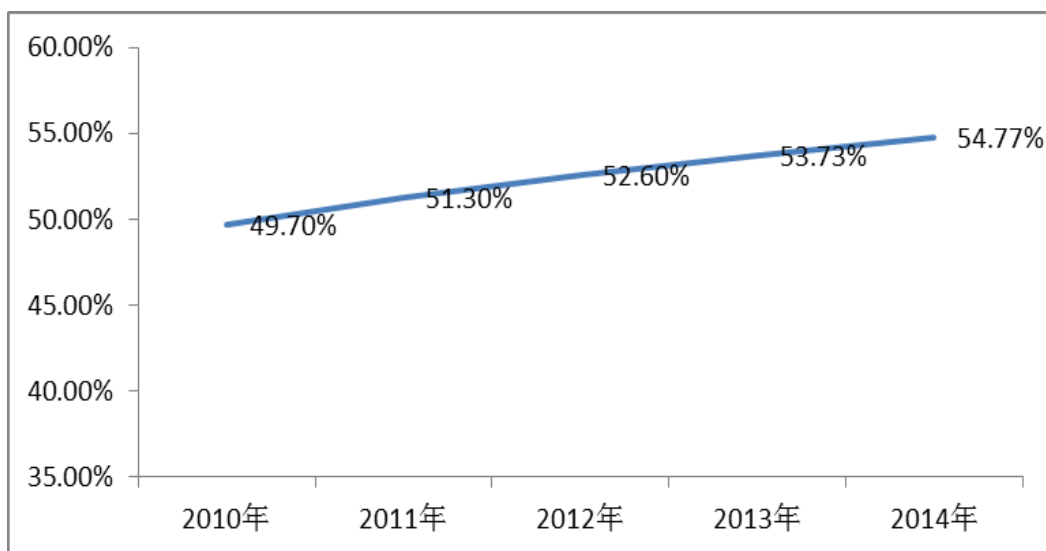
D、战略型新兴产业的发展

新型工业化与城市化的发展、促进国内消费增长与消费结构升级、中西部地区的发展与国内产业梯度转移仍是线缆产品主要的市场来源，通过大力发展战略性新兴产业与推动产业结构升级，科技的进步与经济、社会的发展，绿色环保、节能低碳、智能化、

互联化等新的发展趋势，将为线缆行业提供新的发展空间和新的增长点。2010年10月，国务院发布《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》，将“节能环保产业、新一代信息技术产业、生物产业、高端装备制造产业、新能源产业、新材料产业、新能源汽车产业”等七大产业确定为战略型新兴产业，战略型新兴产业的确定和发展将进一步拉动电线电缆行业的需求。

E、城镇化的推进

城市作为最主要的电力负荷中心，聚集了大量制造业、商业楼宇等服务业硬件载体，是居民生活电气化程度最高的区域，城市用电量的增加直接关系到高压电缆的应用量。一般而言，城市的电网结构取决于地区用电的负荷水平和负荷密度。因此，城市规模越大，用电需求就越大，城网与地区电力系统的电压自然要求就更高。我国城市规模的扩大发展和城镇化率的不断上升对电线电缆设备产生更新换代的要求。我国2010年-2014年的城镇化率如下图：



数据来源：国家统计局

根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，到2020年常住人口城镇化率将

达 60%，其中把加快发展城市作为优化城镇规模结构的主攻方向，加强产业和公共服务资源布局引导，提升质量，增加数量。在建制市中，2010 年我国 50 万人口以下城市 380 个，占全国城市总数的 57.75%；50 万-100 万人口城市 138 个，占全国城市总数的 20.97%，二者之和为 518 个，占全国城市总数近 4/5。随着全国中小城市的用电负荷逐步释放，接入电压等级将不断提高，有必要为更高的电压配备相应的电力电缆，其发展体量为电力电缆市场带来巨大的市场机遇。

F、电缆入地化的趋势

根据国际大电网会议联合工作组就地下电缆与架空线对环境影响的调研报告，电缆入地应是未来城市发展的必然趋势。目前发达国家城市多采用电缆入地来取代架空线路，电缆入地化率达到 80%以上，以达到节能、用电安全和美观的目的。电缆地下化率的提高对增强城市电网的可靠性、线缆的传输能力、提高土地利用价值有重要意义。我国城市电缆入地化率依然较低，同发达国家比有较大差距。在“十二五”时期北京发布的《十二五时期首都城乡环境建设规划纲要》明确表明要有计划地实施城市架空线入地工作，完成五环路内主次干路、重点地区和远郊区县中心地区通信架空线、10 千伏及以下电力架空线入地。这为日后各大城市的城乡环境建设规划起到了指导作用。“电缆入地”目前已成趋势，电缆入地工程被许多城市列入近期城市美化建设规划。除了北京外，武汉、西安、南京、大连等城市的主干道电缆也已经基本入地。相信不久的将来，“电线入地”工程还将惠及更多的城市。这为电力电缆行业在较长一个时间内提供广阔的市场空间。

G、“一带一路”带来的发展新机遇

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部 28 日联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》（以下简称“一带一路”），成为“一

带一路”的纲领性文件。“一带一路”连接起了欧亚大陆的东西两端，我国可以沿线输出产能，沿线国家将收获基础设施等，实现跨越式发展。

据北极星电力新闻(<http://news.bjx.com.cn/html/20150417/609011.shtml>)报道，截至 2014 年底，中国电力企业出口市场已涵盖 70 多个国家和地区，遍布全球各个大洲，出口品种涵盖火电、水电、输变电、风电、光伏发电等领域，海外项目签约额约 301 亿美元，签约总装机容量约 2000 万千瓦。最近 5 年，中国企业累计出口签约电站总装机容量超过 1.8 亿千瓦。在海外电力项目中，合同额超过 1 亿美元的项目已超过 50 个。在当前“一带一路”战略的带动下，可预期电力传输和铁路交通等设备出口大幅增加，带动沿线区域经济的快速发展，相关国家的电力建设需求将持续增长。国内汽轮机、发电机厂商、电网设备厂商都将获得可观的订单量。布局海外发展战略必将为岭南电缆公司迎来新的区域增长点。

②不利因素

A、 部分市场过度竞争

电线电缆行业经过十几年的高速发展，在形成一定产业规模的同时也衍生出了部分市场重复投资、产能过剩等现象，该现象主要存在于中低压电线电缆市场。这是由于中低压电线电缆产品生产工序相对简单，技术含量低，导致企业间容易产生价格竞争。

B、 研发投入不足

由于我国电线电缆行业以中小型企业居多，规模与国外企业相比有较大差距，因此研发投入的资金和人力资源都比较有限，这种差距使我国电缆行业在提升发展水平、转变增长模式、实现技术突破上缺乏有力的支撑和保障。但近年来，电力电缆市场集中度有所提高，部分有实力的企业在提高市场占有率的同时也具备了独立研发的能力，市场

上的特种电缆产品也因此得以多样化发展。

（8） 电线电缆行业主要的经营模式、周期性和季节性

①经营模式

电线电缆行业一般采取“以销定产”的生产模式。在生产方面，由于电线电缆的用户在产品使用条件、使用范围等方面都有不同要求，导致所需电线电缆的型号、规格、长度各式各样，因此产品生产具有定制化特点。

在采购方面，企业采取三种方式采购原材料：一是采取期货方式套保铜/铝等原材料，二是签订远期合约的方式，三是采购现货。不同企业根据自身特点合理运用上述三种方式，进行不同组合。

在销售方面，电线电缆企业产品销售以直销为主，通过参加招投标并在中标后与客户签订销售合同。企业一般采取成本加成方式确定销售价格。

②周期性分析

电线电缆行业的发展与国家经济发展周期有一定关联度，我国经济持续快速健康发展，带动了电线电缆行业的发展。总体上，国家建设的大型电站、西电东送、电网改造等重大工程，为电线电缆行业带来新的机遇。同时，不断推进的城市化进程也能够保证电线电缆行业的良好发展趋势。总体上，电线电缆行业的周期性不太明显。

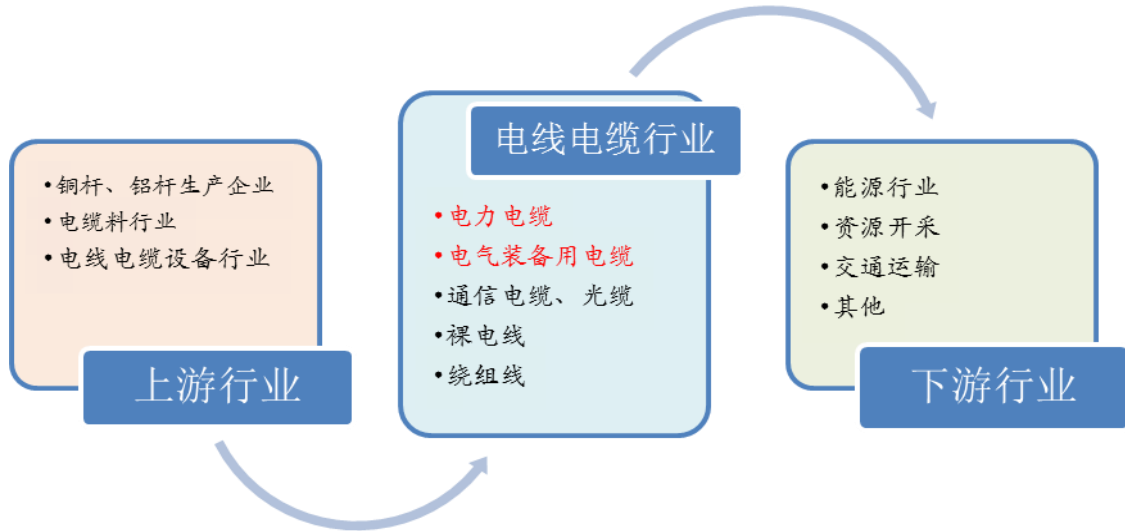
③地域性分析

目前，我国电线电缆企业主要集中在华东地区、华中地区和华南地区，上述地区经济活跃，交通便利，人才众多，同时对电线电缆的需求量较大，行业内的企业较多。

④季节性分析

电线电缆行业生产经营无明显的季节性。

(9) 电线电缆行业与上、下游行业之间的关联性



电线电缆行业的上游主要为原材料生产加工行业、电线电缆设备行业等，原材料价格波动对电线电缆行业影响较大。目前，电线电缆行业的原材料供应充足，短期内原材料价格波动的幅度不大，能够满足行业发展需要。

电线电缆下游行业涵盖国民经济各个领域，主要包括能源、资源开采、交通运输、建筑、通信、工业品和消费等行业，上述行业的持续增长对电线电缆行业的发展起到极大的促进作用。特别是电力行业的发展，直接决定了电线电缆行业的主要需求量和发展方向。

II、企业的业务分析情况

(1) 企业经营管理状况

① 主营业务情况

岭南电缆公司主营业务情况详见本说明书前文描述。

② 主要资产配置和使用情况

岭南电缆公司主要的生产经营场地位于榄核镇人绿路 163 号的企业现厂区内，占地面积 114305.4 m²，评估基准日厂区内有 5 栋房屋，为生产车间及办公、宿舍楼，建筑面积为 41,893.07 m²，在建的 6 号厂房及 12 号研发大楼也即将竣工投入使用。厂区内配备先进的电缆专业生产及检测设备，设备采取了国际先进的控制系统，自动化程度高。

另外，岭南电缆公司位于南村镇板桥村“桥头岗”的企业原办公、宿舍区占地面积 14,356.7 m²，有 5 栋房屋建筑物，建筑面积共 7,900.04 m²，为企业原办公楼、宿舍楼。岭南电缆公司 2014 年搬至榄核镇现厂区生产经营后，位于南村的办公、宿舍区拟重新安排用途。

岭南电缆公司经营管理资源充足，资产配置合理，能满足经营办公需求，资产使用情况良好。

③主要经营模式、盈利模式和结算模式

岭南电缆公司经营模式、盈利模式和结算模式详见本说明书前文描述。

(2) 企业在行业中的地位和优势

岭南电缆公司专注于高端电线电缆产品研发、生产、销售和服务，在该领域具有明显技术优势和市场优势，特别是在南方电网高压电缆领域占有一定的市场份额。

岭南电缆公司行业优势：

①产品质量优势

产品质量为企业发展的生命线，岭南电缆公司牢固树立质量意识，建立了“关注顾客、细节管理、完美执行、创新改进”的质量方针，在产品生产和经营过程中，注重产品质量体系建设和生产过程管理，不断提高产品质量。

岭南电缆公司严格按照国际标准、国家标准以及企业标准组织生产，并相应取得了产品认证证书。岭南电缆公司已通过中国质量认证中心的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系、计量体系合格证以及“4A级标准化良好行为证书”等认证，建立了标准化管理体系。

在上述质量管理体系的基础上，岭南电缆公司还自行制定了产品质量安全监督管理体系，在国家标准的基础上制定了多个企业标准，把质量工作细节进一步量化，在体系和规范的支撑下，保证了公司产品质量的稳定性和优良性。公司“岭南”牌电缆被评为“广东省名牌产品”和“广东省著名商标”。

②技术领先和自主研发创新优势

岭南电缆公司经过多年的技术引进、消化吸收和技术创新，在超高压、光电复合智能等特种电缆技术领域具有了较明显优势，培养了一批高素质，能够独立承担技术开发项目的科研队伍，拥有“广东省企业技术中心”和“广东省工程技术研究中心”，与科研机构 and 高等院校建立了集产、学、研一体的企业技术管理体系，可为客户提供电缆系统的综合解决方案。

岭南电缆公司实现了把先进的光纤传感器植入电缆本体，开发了“分布式光纤测温电缆”、“光电复合智能电缆”等产品，实现输电线路分布式温度监测、载流量监控和故障实时监测，为提高输电安全提供保障。同时公司与华南理工大学开展产学研合作，根据布里渊原理开发了新型光纤传感智能系统，以上产品和技术的开发和研究为公司智能电网技术的发展奠定了基础。公司开发的专利产品“环保型抗生物电缆”根据“物理法”防蚁机理，解决了传统“药物法”防蚁电缆易失效、不环保等技术缺点，实现了“绿色环保”的防蚁功效。目前，该产品已为南方电网重点推广产品。另外，

岭南电缆公司成功开发了“清洁型无卤低烟高压电缆”，“500kV 电缆”的研发也取得了阶段性成果。

③设备领先优势

岭南电缆公司建立了新立塔厂房，并对设备进行了全面更新和升级换代，引进了两条当前世界一流的芬兰 Maillefer（麦拉菲尔）500kV 立式生产线，最大生产截面 3000mm²，新生产线配置了在线应力松弛系统、SIKORA 在线偏心控制系统、绝缘杂质在线检测系统、前后置预热器、熔体温度测试仪、全密封 100 级净化加料系统、净化室粒子实时检测仪、NCC 工艺设计系统等国内最先进的技术。新生产线的引进进一步提升了岭南电缆公司的综合技术实力，提高了岭南电缆公司的生产效率、生产能力以及产品质量。

同时，岭南电缆公司还新建立了 700kV 超高压及局放试验室、3,000kV 冲击试验室和综合研发试验室，主要设备引进了具有国际先进水平的测试系统，其它检验试验设备配置齐全、先进，已建成了具有国内一流水平的综合研发平台，研发实力大大提高，具备承担国家和省级行业重点科研项目能力。

④管理和成本控制优势

岭南电缆公司一直以来，坚持走“科学管理、品牌战略”的路线，树立了“敬业、务实、拼搏、创新”的企业文化理念，岭南电缆公司生产一线员工队伍稳定，管理团队精干，均有丰富的电缆制造技术和管理经验，在企业经营管理中勤勉敬业、不断开拓进取；岭南电缆公司建立了经多年验证的《产品工艺技术规范》、《产品材料消耗结构定额和考核定额制度》、《材料消耗奖惩制度》、《采购成本控制制度》，贯彻于整个质量管理体系运行过程中，为岭南电缆公司的综合实力提供有力支撑。

⑤区域优势

岭南电缆公司处于经济发达的广东省，产品销售市场为华南市场。近几年来，公司利用规模、品牌、营销渠道等方面的优势，公司主营产品市场份额位居华南地区前列。

岭南电缆公司新建生产基地位于迅速开发的中国(广东)自由贸易试验区(广州市南沙)，根据广州市政府2015年4月份通过的《广州市供电与用电管理规定》，南沙自贸区部分区域采用地下电缆，电线下地范围除了原有中心城区外，增加了中新知识城、南沙新区明珠湾区、南沙新区蕉门河中心区以及自贸园区等区域，并且在这些区域内，现有的110千伏和220千伏架空电力管线应当逐步改造为地下埋设。岭南电缆公司的主导产品为110kV、220kV高压及超高压交联电力电缆，相较于其他区域的电缆供应商具有先天地域优势。

5、营业收益预测

(1) 营业收入分析和预测

岭南电缆公司营业收入主要来源于电缆的销售收入，电缆产品主要类别可分为高压、超高压电缆和中低压电缆。岭南电缆公司历史年度营业收入情况见下表：

营业收入分析表

金额单位：元

序号	类别(明细)	项目	历史年度		
			2012年	2013年	2014年
一	主营业务收入		458,825,694.68	419,078,957.29	451,854,526.12
1	高压、超高压电缆	金额	277,493,264.43	246,285,117.45	131,291,646.20
		增幅		-11.25%	-46.69%
2	中低压电缆	金额	134,387,456.55	170,383,726.13	317,774,164.34
		增幅		26.79%	86.50%
3	其他	金额	46,944,973.70	2,410,113.71	2,788,715.58
		增幅		-94.87%	15.71%

序号	类别(明细)	项目	历史年度		
			2012年	2013年	2014年
二	其他业务收入		413,074.82	377,751.96	116,537.99
1	租金	金额	413,074.82	377,751.96	116,537.99
		增幅		-8.55%	-69.15%
合计			459,238,769.50	419,456,709.25	451,971,064.11
收入增幅				-8.66%	7.75%

由上表可以看出,岭南电缆公司收入主要为高压、超高压电缆和中低压电缆的销售,近3年在两类产品中,高压、超高压电缆收入占比分别为67.37%、59.11%和29.24%,中低压电缆收入占比分别为32.63%、40.89%、70.76%。在2014年底搬迁至榄核新厂区以前,岭南电缆公司主要在番禺南村的旧厂区生产,由于受到产能限制,企业近几年的营业收入处于相对平稳状态。

对岭南电缆公司未来五年营业收入的预测建立在对岭南电缆公司外部经济环境及岭南电缆公司目前自身经营情况分别进行调查分析的基础上,以现有资产未来进行正常经营为前提并考虑追加投资对企业经营的影响,对岭南电缆公司未来五年的营业收入进行调整预测。

岭南电缆公司营业收入主要为电缆产品的销售收入,其所处的电线电缆行业作为国民经济中不可缺少的配套产业,受下游行业的发展影响较大,该等行业为电力、发电、通信、铁路、石油化工、矿山、船舶等重要的国民经济领域。“十二五”期间,我国在这些行业进行大规模投资,为电线电缆行业带来了巨大的市场空间。《能源发展“十二五”规划》明确提出加快能源运输设施建设。坚持输煤输电并举,逐步提高输电比重。结合大型能源基地建设,采用特高压等大容量、高效率、远距离先进输电技术,稳步推进西南能源基地向华东、华中地区和广东省输电通道,鄂尔多斯盆地、山西、锡林郭勒盟能源基地向华北、华中、华东地区输电通道。加快区域和省级超高压主网架建设,重点实施电力送出地区和受端地区骨干网架及省域间联网工程,完善输、配电网

结构，提高分区、分层供电能力。加快实施城乡配电网建设和改造工程，推进配电智能化改造，全面提高综合供电能力和可靠性。政策利好导向为电线电缆行业的可持续发展提供了重要保障。

城镇化和工业化是促进电线电缆行业快速增长的长期驱动因素，目前我国的城镇化和工业化率与西方发达国家相比还有很大差距，预计未来较长一段时间内，城镇化和工业化的进程还将继续进行，将为电线电缆行业带来长久的刚性需求，保证行业的持续发展与增长。

岭南电缆公司未来经营发展除了与行业发展相关外，自身的经营条件与未来的经营措施也至关重要。岭南电缆公司具备经验优势、品牌优势、产品质量优势、技术领先和自主研发创新优势、管理及成本控制优势和客户资源稳定等竞争优势，这是公司巩固已有市场份额的强力保证。在此基础上，岭南电缆公司将在湖北武汉、海南海口、广西南宁、云南昆明等地建立办事处，为外省市场的开拓打好基础，致力于开发广东省周边新客户，提高市场份额。

目前，岭南电缆公司在建的6号厂房及12号研发大楼、配套生产设备基本达到可使用状态，企业产能相对2014年以前有了明显提高，其中高压、超高压电缆年生产能力由原来的380 km提升到1000 km，足能满足未来5年扩大经营规模需要。根据岭南电缆公司的销售预测，未来高压、超高压电缆和中低压电缆销售规模均会有较大增长，二者的收入结构会逐步稳定在4:6左右。评估人员根据岭南电缆公司的发展规划及公司业务行业发展趋势对未来的销售收入作出预测。预测结果见下表：

营业收入预测表

金额单位：元

序号	类别(明细)	项目	预测年度				
			2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
一	主营业务收入		600,000,000.00	720,000,000.00	849,600,000.00	977,040,000.00	1,104,060,000.00
1	高压、超高压 电缆	金额	222,000,000.00	276,451,200.00	332,142,624.00	385,373,887.20	439,327,555.20
		增幅	69.09%	24.53%	20.15%	16.03%	14.00%
2	中低压电缆	金额	374,730,000.00	439,732,800.00	513,039,456.00	586,585,504.80	658,991,332.80
		增幅	17.92%	17.35%	16.67%	14.34%	12.34%
3	其他	金额	3,270,000.00	3,816,000.00	4,417,920.00	5,080,608.00	5,741,112.00
		增幅	17.26%	16.70%	15.77%	15.00%	13.00%
合 计			600,000,000.00	720,000,000.00	849,600,000.00	977,040,000.00	1,104,060,000.00
收入增幅			32.75%	20.00%	18.00%	15.00%	13.00%

(2) 营业成本预测

岭南电缆公司历史年度营业成本情况见下表：

营业成本分析表

金额单位：元

项目 \ 年度	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例
工资	3,707,642.31	0.99%	4,897,073.82	1.42%	5,688,087.29	1.49%
原材料	303,938,146.12	81.00%	313,471,468.46	90.62%	348,867,417.18	91.16%
制造费用	13,383,763.57	3.57%	13,608,878.36	3.93%	13,899,154.84	3.63%
研发支出结转	11,958,370.62	3.19%	11,565,934.11	3.34%	11,889,574.61	3.11%
其他	42,234,882.48	11.26%	2,374,082.01	0.69%	2,337,958.27	0.61%
合 计	375,222,805.10	100.00%	345,917,436.76	100.00%	382,682,192.19	100.00%
占营业收入的比例	81.71%		82.47%		84.67%	

岭南电缆公司 2012 年、2013 年与 2014 年的营业成本分别为 375,222,805.10 元、345,917,436.76 元和 382,682,192.19 元，分别占营业收入的比例为 81.71%、82.47% 和 84.67%；销售毛利率则分别为 18.29%、17.53%、15.33%。岭南电缆公司近两年毛利率有小幅下降，一方面是受产能限制，公司销售的产品结构有所变化影响了整体销售

毛利率，另一方面则是为了以后争取更大的市场份额，降低了部分产品的毛利。

岭南电缆公司营业成本主要内容为原材料成本，约占营业成本 90%，其次为固定资产折旧费、水电费、员工薪酬等。由于岭南电缆公司主要原材料铜杆占产品成本比重较高，价格波动频繁，岭南电缆公司一般采用“锁铜策略”减轻远期订单利润受供货期内铜价波动的影响。

本次预测时通过对其以往营业成本构成情况进行分析，并充分考虑影响企业未来业务成本变化因素（比如未来新增固定资产计提的折旧费），在此基础上进行分析调整。同时，根据与营业收入配比的原则，参考岭南电缆公司未来五年营业收入变动情况以及岭南电缆公司在控制成本支出方面的具体措施，就可对岭南电缆公司未来五年的营业成本作出预测。预测结果见下表：

营业成本预测表

金额单位：元

项目 \ 年度	预测年度				
	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
工资	6,930,056.93	7,854,064.52	8,796,552.26	9,676,207.49	10,514,843.83
原材料	459,422,965.75	554,891,058.03	657,390,534.27	758,267,111.75	858,130,829.84
制造费用	20,841,908.51	26,633,284.16	29,536,290.62	32,368,687.96	35,173,782.27
研发支出结转	14,485,612.60	17,258,151.95	20,711,967.15	24,137,164.41	27,574,069.94
其他	2,672,393.10	3,118,682.75	3,610,499.02	4,152,073.87	4,691,843.47
合 计	504,352,936.88	609,755,241.41	720,045,843.32	828,601,245.47	936,085,369.35
占营业收入的比例	84.06%	84.69%	84.75%	84.81%	84.79%

（3）营业税金及附加预测

岭南电缆公司历史年度营业税金及附加情况见下表：

营业税金及附加分析表

金额单位：元

序号	税种	计税依据	税率	历史年度		
				2012年	2013年	2014年
1	营业税	租金	5.00%	20,593.78	26,880.22	11,342.01
2	城建税	增值税 17%	7.00%	1,070,356.97	1,142,723.82	1,224,201.07
3	教育附加	增值税 17%	3.00%	458,724.36	489,738.77	524,657.60
4	地方教育费附加	增值税 17%	2.00%	305,816.30	326,492.50	349,771.73
合 计				1,855,491.41	1,985,835.31	2,109,972.41
占营业收入比例				0.40%	0.47%	0.47%

岭南电缆公司需缴纳的营业税金及附加主要为营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加。其中，营业税为租金收入 5%，城市维护建设税为应缴流转税（增值税）税额的 7%，教育费附加为应缴流转税税额的 3%，地方教育附加为应缴流转税税额的 2%。本次对未来的经营预测，不考虑闲置资产取得租金收入，闲置资产将列为企业非经营性资产考虑其价值，因此未来不考虑营业税项。此外，岭南电缆公司基准日前购进一批设备，待抵扣进项税为 2,802.08 万元，本次对各项营业税金及附加预测时，将根据岭南电缆公司对该笔进项税的抵扣计划相应调整。根据与营业收入配比的原则，参考岭南电缆公司未来五年营业收入变动情况结合评估基准日时执行税率对未来营业税金及附加进行预测。岭南电缆公司未来五年营业税金及附加的预测具体情况见预测表。预测结果见下表：

营业税金及附加预测表

金额单位：元

序号	税种	计税依据	税率	预测年度				
				2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
1	城建税	增值税 17%	7.00%	1,015,469.49	1,134,563.38	1,838,528.82	2,679,482.51	3,027,828.40
2	教育附加	增值税 17%	3.00%	435,201.21	486,241.45	787,940.92	1,148,349.65	1,297,640.74

序号	税种	计税依据	税率	预测年度				
				2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
3	地方教育费附加	增值税 17%	2.00%	290,134.14	324,160.97	525,293.95	765,566.43	865,093.83
合 计				1,740,804.83	1,944,965.80	3,151,763.69	4,593,398.59	5,190,562.97
占营业收入比例				0.29%	0.27%	0.37%	0.47%	0.47%

(4) 销售费用预测

岭南电缆公司历史年度销售费用情况见下表：

销售费用分析表

金额单位：元

项目 \ 年度	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例
职工薪酬	965,095.13	10.49%	1,146,793.70	13.88%	1,571,413.21	17.70%
运输、装卸费	3,928,042.43	42.69%	2,933,864.00	35.50%	3,904,681.54	43.99%
折旧费	409,490.70	4.45%	455,505.50	5.51%	459,167.18	5.17%
业务招待费	751,092.70	8.16%	530,750.03	6.42%	579,537.45	6.53%
差旅费	158,270.00	1.72%	201,284.00	2.44%	281,539.91	3.17%
低值易耗品摊销	733,422.23	7.97%	963,580.70	11.66%	535,505.12	6.03%
汽车费用	148,965.86	1.62%	301,688.26	3.65%	661,782.06	7.46%
其他	2,106,186.23	22.89%	1,731,422.72	20.95%	882,990.56	9.95%
合 计	9,200,565.28	100.00%	8,264,888.91	100.00%	8,876,617.03	100.00%
占销售收入的比例	2.000%		1.970%		1.964%	

岭南电缆公司销售费用主要内容为运输装卸费、员工工资、业务招待费等。本次评估，分析销售费用各项目的不同性质，对于与营业收入呈线性相关的费用项目，参考岭南电缆公司未来五年营业收入变动情况进行预测；对于较少受营业收入影响的费用项目，参考岭南电缆公司历史年度的相同费用项目数据，并考虑岭南电缆公司在未来年度的经营管理水平的发展变化趋势进行预测。预测结果见下表：

销售费用预测表

金额单位：元

项目 \ 年度	预测年度				
	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
职工薪酬	1,836,080.28	2,203,296.34	2,599,889.68	2,989,873.14	3,378,571.33
运输、装卸费	5,183,537.42	6,220,244.91	7,339,888.99	8,440,872.34	9,538,227.21
折旧费	459,167.18	459,167.18	459,167.18	459,167.18	459,167.18
业务招待费	769,346.75	923,216.10	1,089,395.00	1,252,804.25	1,415,674.96
差旅费	331,879.65	398,255.58	469,941.59	540,432.83	610,691.75
低值易耗品摊销	1,001,076.48	1,201,291.78	1,417,524.30	1,630,152.95	1,842,080.84
汽车费用	663,759.31	796,511.17	939,883.18	1,080,865.65	1,221,383.50
其他	1,848,227.57	2,217,873.08	2,617,090.23	3,009,653.77	3,400,923.55
合 计	12,093,074.65	14,419,856.14	16,932,780.15	19,403,822.10	21,866,720.31
占销售收入的比例	2.016%	2.003%	1.993%	1.986%	1.981%

(5) 管理费用预测

岭南电缆公司历史年度管理费用情况见下表：

管理费用分析表

金额单位：元

项目 \ 年度	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例
职工薪酬	5,109,579.74	33.11%	5,906,760.78	36.43%	6,129,114.21	41.94%
税金	1,656,515.34	10.73%	1,224,062.03	7.55%	1,621,289.32	11.09%
折旧费	887,137.25	5.75%	964,005.08	5.95%	1,143,392.86	7.82%
研发支出	4,114,989.35	26.66%	3,958,678.72	24.41%	3,306,102.14	22.62%
土地使用费摊销	1,226,619.12	7.95%	1,458,101.14	8.99%	1,052,068.20	7.20%
堤围防护费	552,463.14	3.58%	528,632.15	3.26%	338,817.07	2.32%
低值易耗品	379,855.44	2.46%	45,981.30	0.28%	95,895.88	0.66%
其他	1,505,078.73	9.75%	2,129,068.13	13.13%	927,736.67	6.35%
合 计	15,432,238.11	100.00%	16,215,289.33	100.00%	14,614,416.35	100.00%
占营业收入的比例	3.36%		3.87%		3.23%	

岭南电缆公司管理费用主要内容为研发费用、员工工资、固定资产折旧费和税费等。

本次评估，充分考虑影响企业未来管理费用变化因素（比如未来新增房产涉及的房产税、

税收新规取消了堤围费), 并分析管理费用各项目的不同性质, 对于与营业收入呈线性相关的费用项目, 参考岭南电缆公司未来五年营业收入变动情况进行预测; 对于较少受营业收入影响的费用项目, 参考岭南电缆公司历史年度的相同费用项目数据, 并考虑岭南电缆公司在未来年度的经营管理水平的发展变化趋势进行预测。预测结果见下表:

管理费用预测表

金额单位: 元

项目 \ 年度	预测年度				
	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
职工薪酬	6,872,595.31	7,381,676.45	7,873,788.21	8,311,220.89	8,726,781.94
税金	2,407,722.67	3,183,273.31	3,232,909.69	3,281,665.15	3,330,236.34
折旧费	1,143,392.86	1,143,392.86	1,143,392.86	1,143,392.86	1,143,392.86
研发支出	3,907,663.24	4,341,848.05	4,776,032.85	5,174,035.59	5,547,730.06
土地使用费摊销	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20
堤围防护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
低值易耗品	107,528.36	115,493.42	123,192.98	130,037.04	136,538.89
其他	1,190,519.86	1,278,706.51	1,363,953.61	1,439,728.81	1,511,715.25
合计	16,681,490.50	18,496,458.80	19,565,338.41	20,532,148.54	21,448,463.54
占营业收入的比例	2.78%	2.57%	2.30%	2.10%	1.94%

(6) 财务费用预测

岭南电缆公司历史年度财务费用情况见下表:

财务费用分析表

金额单位: 元

项目 \ 年度	历史年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
短期贷款			
期初余额	62,007,823.92	232,595,082.12	254,698,290.19
本期借款	355,754,739.62	334,258,303.70	336,517,809.69
本期还款	185,167,481.42	312,155,095.63	353,251,712.73
期末余额	232,595,082.12	254,698,290.19	237,964,387.15
短期利息支出小计	12,251,288.79	16,782,666.57	22,210,274.49
长期贷款			
期初余额	0.00		75,876,455.23

项目	年度	历史年度		
		2012 年	2013 年	2014 年
本期借款			75,876,455.23	112,190,989.09
本期还款				
期末余额	0.00		75,876,455.23	188,067,444.32
长期利息支出小计				
贷款利息合计	12,251,288.79		16,782,666.57	22,210,274.49
利息收入	1,029,346.99		1,278,559.33	1,324,661.76
金融机构手续费	446,116.27		609,529.58	642,790.09
合 计	11,668,058.07		16,113,636.82	21,528,402.82

岭南电缆公司的财务费用主要内容是贷款利息支出，其次是利息收入和金融机构手续费。

本次评估，在预测未来年度的财务费用时，对于财务费用中的利息支出按照岭南电缆公司的融资及还款计划和实际平均的借款利率进行预测；对于财务费用中的其他费用项目，主要参考岭南电缆公司历史财务费用中的相同项目数据并同时考虑销售规模的扩大对其产生的影响进行预测。预测结果见下表：

财务费用预测表

金额单位：元

项目	年度	预测年度				
		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
短期贷款						
期初余额	237,964,387.15	237,964,387.15	251,381,738.13	271,811,677.60	298,804,904.34	
本期借款			13,417,350.98	20,429,939.47	26,993,226.74	26,904,266.01
本期还款						
期末余额	237,964,387.15	251,381,738.13	271,811,677.60	298,804,904.34	325,709,170.35	
短期利息支出小计	18,794,126.03	20,253,288.98	22,223,331.14	24,625,113.85	27,003,612.80	
长期贷款						
期初余额	188,067,444.32	187,867,444.32	147,790,989.09	93,000,000.00	57,000,000.00	
本期借款			36,000,000.00	57,000,000.00		
本期还款	200,000.00	76,076,455.23	111,790,989.09	36,000,000.00	57,000,000.00	
期末余额	187,867,444.32	147,790,989.09	93,000,000.00	57,000,000.00	-	
长期利息支出小计	6,386,590.80	11,508,050.49	5,876,056.50	5,084,993.46	3,990,000.00	

项目	年度	预测年度				
		2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
贷款利息合计		25,180,716.83	31,761,339.47	28,099,387.65	29,710,107.32	30,993,612.80
利息收入		1,779,622.92	2,135,547.51	2,519,946.06	2,897,937.97	3,274,684.14
金融机构手续费		858,886.38	1,030,663.65	1,216,183.11	1,398,610.58	1,580,436.82
合 计		24,259,980.29	30,656,455.61	26,795,624.70	28,210,779.93	29,299,365.48

(7) 营业外收支预测

由于此项目具有不确定性，所以本次预测在假定岭南电缆公司正常经营的情况下，不考虑此项目的影响。

(8) 资产减值损失的预测

岭南电缆公司历史年度资产减值损失情况见下表：

资产减值损失分析表

金额单位：元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年
资产减值损失	4,450,640.63	5,245,247.79	7,729,064.88

岭南电缆公司近三年的资产减值损失系根据应收款项账龄长短结合不同年限对应的计提比例计提得到的。经对企业应收款项具体分析，部分应收款项账龄较长系工程期限较长、工程尚未完成结算或其他原因造成的款项拖欠，并无证据表明该等款项无法收回。多数欠款人系供电局和电力公司，该等企业的资金、信用、经营管理现状较好，还款能力和还款意愿较强，可判断企业应收款项的实际坏账风险较低。本次评估在企业历史年度的资产减值损失情况基础上，结合欠款人资信情况并考虑随着企业管理运营水平的提高，未来资产减值损失比例将适当减少进行预测。预测结果见下表：

资产减值损失预测表

金额单位：元

项目 \ 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
资产减值损失	3,000,000.00	3,600,000.00	4,248,000.00	4,885,200.00	5,520,300.00

(9) 企业所得税

岭南电缆公司于 2012 年 9 月 12 日取得高新技术企业认证，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条的规定：“国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税”。故评估基准日岭南电缆公司实际执行的企业所得税税率为 15%。

本次评估预测时，假设 2014 年 12 月 31 日之后，岭南电缆公司可以继续取得高新技术企业资格认证，继续享受企业所得税税率 15% 的税收优惠。故对于预测年度岭南电缆公司缴纳的企业所得税按照 15% 的企业所得税率计算。

(10) 固定资产折旧、无形资产摊销

对于预测期的固定资产折旧和无形资产摊销，总体上按照被评估单位的固定资产和无形资产的折旧摊销年限、折旧摊销方法，区分各类别资产分别测算其预测期的折旧、摊销额加总后得到固定资产和无形资产总的预测折旧、摊销额。在测算折旧摊销时，既考虑了评估基准日现有的固定资产、无形资产，又考虑了预测期资本性支出所形成的固定资产。

岭南电缆公司未来五年固定资产折旧、无形资产摊销的预测具体情况见下表：

折旧及摊销预测表

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
折旧	9,031,738.93	12,110,918.77	12,110,918.77	12,110,918.77	12,110,918.77
摊销	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20	1,052,068.20
合计	10,083,807.13	13,162,986.97	13,162,986.97	13,162,986.97	13,162,986.97

(11) 追加投资预测

本次评估时对于岭南电缆公司的追加投资考虑资本性支出和净营运资金变动两个项目：

①资本性支出

资本性支出主要考虑了现有固定资产的更新改造支出、在建工程于评估基准日后需要增加的建设支出。这些支出是企业保持并增加经营规模和生产水平，获得永续收益的保障。

因为资本支出一般不会均匀发生，同时也为了确定永续期资本支出的数额，本次评估对于在建工程后续发生的资本支出根据预计工程进度和相关预测来确认；对于现有固定资产的更新改造支出和未来新增资产的后续更新改造支出，首先按照经济使用年限和相关的资产购置价格及折现率计算若干期（一般按照超过 50 年的期限将数据折算为现值的数值会很小，可以忽略不计）的资本支出现值并将现值加和，其次利用年金现值公式将该现值合计折算为年金，最后，按照该年金来确定预测期每年的资本支出。预测结果见下表：

资本性支出预测表

金额单位：元

年度 项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
资本性支出	43,802,128.73	7,499,110.94	7,499,110.94	7,499,110.94	7,499,110.94

②营运资金

营运资金增加额指被评估单位在不改变当前营业条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、应收款项等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的变化是现金流的组成部分，主要通过分析被评估单位历年流动资产和流动负债的变化情况，同时分析被评估单位经营情况特点进行预测，

营运资金=流动资产-流动负债

营运资金增加额=流动资产增加额-流动负债增加额

经向被评估单位财务部门询问及调查，近两年岭南电缆公司应收账款、应付账款、预付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等与营业收入之间的匹配关系基本正常合理，属正常经营活动所必需，故预测年度的营运资金根据预测年度营业收入结合历史年度营运资金占营业收入平均比例进行预测。此外，岭南电缆公司应收广州誉南工贸有限公司拆迁补偿款 3,650 万元预计于 2015 年收回，公司购进设备的待抵扣进项税 2,802.08 万元将按计划 3 年内分摊抵扣，该两项事项将为企业带来净营运资金。营运资金变动预测结果见下表：

营运资金变动额预测表

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
营运资金	127,086,754.88	152,504,105.86	179,954,844.92	206,948,071.65	233,852,337.66
营运资金增加	-18,689,696.63	13,417,350.98	20,429,939.47	26,993,226.74	26,904,266.01

(12) 融资及还款计划

根据岭南电缆公司对未来年度的资金安排以及可以获得的相关金融机构的授信额度等资料，未来年度岭南电缆公司的融资及还款计划如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
偿还本金	200,000.00	76,076,455.23	111,790,989.09	36,000,000.00	57,000,000.00
新发行债务	0.00	49,417,350.98	77,429,939.47	26,993,226.74	26,904,266.01

6、折现系数的确定

(1) 无风险报酬率

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，本次估值的无风险报酬率根据同花顺 iFinD 资讯系统终端查询的 2014 年 12 月 31 日国债到期收益率，取剩余期限为 10 年期以上国债的平均收益率确定，则本次无风险报酬率取 4.27%。

序号	证券代码	证券名称	到期收益率[交易日期]20141231[计算方法]央行规则[单位]%	剩余期限(年)[日期]20141231
1	020005.IB	02 国债 05	4.0866	17.4082
2	050004.IB	05 国债 04	3.8794	10.3781
3	060009.IB	06 国债 09	3.5892	11.4932
4	070006.IB	07 国债 06	4.1692	22.3918
5	070013.IB	07 国债 13	4.2007	12.6329
...
...
129	101410.SZ	国债 1410	4.6693	49.4356
130	101416.SZ	国债 1416	4.7579	29.5836
131	101417.SZ	国债 1417	4.6275	19.6247
132	101425.SZ	国债 1425	3.6438	29.8438

序号	证券代码	证券名称	到期收益率[交易日期]20141231[计算方法]央行规则[单位]%	剩余期限(年)[日期]20141231
133	101427.SZ	国债 1427	4.2394	49.9342
平均值			4.27%	

(2) 企业风险系数 β

β 为衡量公司行业系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布的公司股票的 β 值来替代。首先，本次评估对中国证券市场上委估对象所属行业“输配电及控制设备制造业”通过同花顺 iFinD 资讯系统终端查询得出：行业加权剔除财务杠杆调整 β 系数为 0.8291，行业带息债务 / 股权价值的平均值为 12.1625%。

然后，结合下述计算公式及委估企业的所得税率（15%）确定被评估企业的企业风险系数 β 为 0.9148。

$$\beta_e = \beta_t \times \left[1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right]$$

β_e : 有财务杠杆 β ;

β_t : 无财务杠杆 β ;

t: 被评估单位所得税率;

D/E: 带息债务 / 股权价值的比率

(3) 市场超额收益率 ERP 的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易所股价指数是由证券交易所编制的表明股票行市变动的一种供参考的指示数字，是以交易所挂牌上市的股票为计算范围，综合确定的股价指数。通过计算证券交易所股价指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，

结合无风险报酬率可以确定市场超额收益率（ERP）。

目前国内证券市场主要用来反映股市的证券交易所股价指数为上证综指（999999）、深证成指（399001），其中上证综指（999999）是上海证券交易所编制的，以上海证券交易所挂牌上市的全部股票为计算范围，以发行量为权数的加权综合股价指数；深证成指（399001）是深圳证券交易所的主要股指，它是按一定标准选出 40 家有代表性的上市公司作为成份股，用成份股的可流通数作为权数，采用综合法进行编制而成的股价指标。故本次评估通过选用上证综指（999999）、深证成指（399001）按几何平均值计算的指数收益率作为股票投资收益的指标，将其两者计算的指标平均后确定其作为市场预期报酬率（ R_m ）。

无风险收益率 R_f 的估算采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_f 。

本次评估收集了上证综指（999999）、深证成指（399001）的年度指数，分别按几何平均值计算 2005 年至 2014 年上证综指（999999）、深证成指（399001）的年度指数收益率，然后将计算得出的年度指数收益率进行算术平均作为各年股市收益率（ R_m ），再与各年无风险收益率（ R_f ）比较，从而得到股票市场各年的 ERP（详见下表）。

年份	上证综指		深证成指		市场预期 报酬率 (R_m)	无风险 收益率 R_f	ERP= R_m-R_f
	收盘指数	指数收益率	收盘指数	指数收益率			
2005	1,161.06	25.84%	2,863.61	52.82%	39.33%	4.59%	34.74%
2006	2,675.47	12.34%	6,647.14	4.27%	8.31%	3.52%	4.79%
2007	5,261.56	6.39%	17,700.62	-4.02%	1.19%	3.51%	-2.33%

年份	上证综指		深证成指		市场预期 报酬率 (Rm)	无风险 收益率 Rf	ERP=Rm-Rf
	收盘指数	指数收益率	收盘指数	指数收益率			
2008	1,820.81	11.24%	6,485.51	8.81%	10.03%	4.22%	5.81%
2009	3,277.14	10.02%	13,699.97	8.61%	9.32%	3.72%	5.60%
2010	2,808.08	-4.73%	12,458.55	-3.07%	-3.90%	4.02%	-7.92%
2011	2,199.42	1.22%	8,918.82	8.15%	4.69%	4.09%	0.60%
2012	2,269.13	9.01%	9,116.48	19.08%	14.05%	4.10%	9.95%
2013	2,115.98	7.15%	8,121.79	14.47%	10.81%	4.11%	6.70%
2014	3,234.68	17.39%	11,014.62	25.78%	21.59%	4.27%	17.32%
平均		9.59%		13.49%			7.53%

结合上述测算，采用各年市场超额收益率（ERP）的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率，即市场风险溢价为 7.53%。

（4）企业特定风险调整系数 Rc 的确定

企业特定风险调整系数 Rc 的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；企业所处经营阶段；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务地区的分布；公司内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等等。经过综合分析确定被评估单位特定风险调整系数 Rc 为 2%。

（5）权益资本成本 r 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned}
 r &= r_f + \beta \times ERP + r_c \\
 &= 4.27\% + 0.9148 \times 7.53\% + 2.00\% \\
 &= 13\% \text{（已取整）}
 \end{aligned}$$

7、非经营性资产及负债和溢余资产价值的确定

经对各项资产及负债分析，岭南电缆公司评估基准日时存在非经营性资产 4,458.26 万元，为房产和土地。其中，公司位于南村镇板桥村“桥头岗”的企业原办公、宿舍区的土地使用权(占地面积 14,356.7 m²)及房屋(企业原办公楼、宿舍楼，建筑面积共 7,900.04 m²)，市场评估值 2,474.45 万元；公司榄核厂区内发展预留用地 23,094.40 m²，土地使用权市场评估值 1,983.81 万元。

8、评估结果

按收益折现值之和计算，即可得出企业股东全部权益的评估值。

股东全部权益评估价值=经营性资产价值+非经营性资产及负债和溢余资产价值

$$= 38,380.29+4,458.26$$

$$=42,838.55 \text{（万元）}$$

运用收益法，经过评估测算，岭南电缆公司股东全部权益评估值为 42,838.55 万元。

收益法测算过程具体情况见下表：

未来经营情况预测表及评估结果表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：广州岭南电缆股份有限公司

金额单位：万元

项目 \ 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2019 年后永续
一、营业收入	60,000.00	72,000.00	84,960.00	97,704.00	110,406.00	110,406.00
二、营业总成本	56,212.83	67,887.31	79,073.93	90,622.65	101,941.09	101,542.09
其中：营业成本	50,435.29	60,975.52	72,004.58	82,860.12	93,608.54	93,608.54
加 营业税金及附加	174.08	194.50	315.18	459.34	519.06	519.06
用 销售(营业)费用	1,209.31	1,441.99	1,693.28	1,940.38	2,186.67	2,186.67
管理费用	1,668.15	1,849.65	1,956.53	2,053.21	2,144.85	2,144.85
财务费用	2,426.00	3,065.65	2,679.56	2,821.08	2,929.94	2,530.94
资产减值损失	300.00	360.00	424.80	488.52	552.03	552.03
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2019 年后永续
三、营业利润	3,787.17	4,112.69	5,886.07	7,081.35	8,464.91	8,863.91
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	3,787.17	4,112.69	5,886.07	7,081.35	8,464.91	8,863.91
减：所得税	568.08	616.90	882.91	1,062.20	1,269.74	1,329.59
五、净利润	3,219.09	3,495.79	5,003.16	6,019.15	7,195.17	7,534.32
加：固定资产折旧、无形资产摊销	1,008.38	1,316.30	1,316.30	1,316.30	1,316.30	1,316.30
减：资本性支出	4,380.21	749.91	749.91	749.91	749.91	749.91
追加营运资金	-1,868.97	1,341.74	2,042.99	2,699.32	2,690.43	0.00
减：偿还本金	20.00	7,607.65	11,179.10	3,600.00	5,700.00	0.00
加：新发行债务	0.00	4,941.74	7,742.99	2,699.32	2,690.43	0.00
净现金流量	1,696.23	54.53	90.45	2,985.54	2,061.56	8,100.71
折现率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
折现年期	1	2	3	4	5	n
折现系数	0.8850	0.7831	0.6931	0.6133	0.5428	4.1754
净现值	1,501.16	42.70	62.69	1,831.03	1,119.01	33,823.70
经营性资产价值	38,380.29					
溢余性资产价值	4,458.26					
全部股东权益价值	42,838.55					

五、评估结论及分析

（一）运用资产基础法的评估结果

1、评估结果

运用资产基础法，评估基准日 2014 年 12 月 31 日时，岭南电缆公司全部资产账面值为 92,855.93 万元，评估值为 102,372.57 万元，增幅 10.25 %；负债账面值为 59,871.15 万元，评估值为 59,871.15 万元，无增减；净资产账面值为 32,984.78 万元，评估值为 42,501.42 万元，增幅 28.85%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

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	56,546.45	56,915.06	368.61	0.65
非流动资产	2	36,309.48	45,457.51	9,148.03	25.19
其中：固定资产	3	13,376.37	15,507.52	2,131.15	15.93
在建工程	4	18,486.66	18,486.66	0.00	0.00
无形资产	5	4,178.76	11,195.63	7,016.87	167.92
递延所得税资产	6	267.69	267.69	0.00	0.00
资产总计	7	92,855.93	102,372.57	9,516.64	10.25
流动负债	8	40,164.41	40,164.41	0.00	0.00
非流动负债	9	19,706.74	19,706.74	0.00	0.00
负债合计	10	59,871.15	59,871.15	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	11	32,984.78	42,501.42	9,516.64	28.85

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(1) 存货评估值比账面值增加 3,686,174.59 元，变动率为 4.10%，变动原因为产成品、发出商品评估时考虑了销售利润。

(2) 房屋建筑物评估值比账面净值增加 16,258,805.79 元，变动率为 22.01%，变动原因为建筑物建成时间至评估基准日时，建筑材料价格和人工费用变动造成。

(3) 设备类资产评估值比账面净值增加 5,052,653.88 元，变动率为 8.43%，变动原因主要是设备的会计折旧与实际损耗的不同所造成的差异。

(4) 无形资产评估净值比账面净值增加 70,168,777.55 元，变动率为 167.92%，变动原因为取得土地原始成本低，从取得日期起至评估基准日土地涨价较快所致。

(二) 运用收益法评估结果

运用收益法，岭南电缆公司股东全部权益价值评估值为 42,838.55 万元。

(三) 关于评估结果应用

经对两种评估方法的评估程序和结果进行复核、分析，两种方法评估得到的结果

差异较小，收益法比资产基础法评估结果高了 337.13 万元，差异率为 0.79%。产生差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。我们认为，采用上述两种评估方法得出的评估结果，分别从不同的角度反映了企业的资产价值，得到的评估结果之间的差异是正常的，在合理范围内。

岭南电缆公司是专业从事电线、电缆产品生产经营的企业，其核心资产是专业厂房、高中压电缆的生产和测试设备、土地使用权等。本次评估是为智光电气公司拟发行股份及支付现金购买岭南电缆公司股权之经济行为提供价值参考依据，考虑评估对象的企业资产结构和业务特点，我们认为采用资产基础法得出的评估结果能更客观、合理地反映资产交易标的的价值。

经过上述综合分析、判断，本次采用资产基础法评估结果作为评估结论，即岭南电缆公司股东全部权益的评估值为 42,501.42 万元。