

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏中超控股股份有限公司
拟收购江苏长峰电缆有限公司股权项目
涉及江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

沃克森评报字（2019）第0249号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年二月二十二日

目 录

资产评估报告 声明	2
资产评估报告 摘要	3
资产评估报告 正文	8
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	25
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	34
十三、 评估报告日	34
资产评估报告 附件	40

资产评估报告 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

江苏中超控股股份有限公司
拟收购江苏长峰电缆有限公司股权
涉及江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告 摘要

沃克森评报字（2019）第 0249 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贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权经济行为涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权，本次评估系为本次经济行为涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的江苏长峰电缆有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

江苏长峰电缆有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具 I3S37 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法

收益法、市场法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，江苏长峰电缆有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为**错误！链接无效。**万元，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值为 36,008.26 万元，增值额为 10,186.04 万元，增值率为 39.45 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、被评估单位抵押担保诉讼情况如下：

(1) 抵押情况明细表：

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额（万元）	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料
生物科技园 1#车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14	3,562.00	宜房权证官林字第 1000099438 号	是	ZGEDY-2017-CF01
生物科技园 2#车间				宜房权证官林字第 1000099435 号	是	
生物医药车间及实验楼				宜房权证官林字第 1000106802 号	是	
土地				宜国用（2011）第 14600518 号	是	
合金车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14	3,562.00	宜房权证官林字第 1000114414 号	是	ZGEDY-2017-CF02
厂房				宜房权证官林字第 1000094401 号	是	
土地				宜国用（2010）第 14600249 号	是	
土地				宜国用（2014）第 14600327 号	是	
车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14		宜房权证官林字第 1000081648 号	是	ZGEDY-2017-CF03

江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权项目资产评估报告

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额(万元)	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料
办公楼、车间				宜房权证官林字第1000041497	是	
车间				宜房权证官林字第1000041495号	是	
土地				宜国用(2011)第14600069号	是	
生活配套园	中国建设银行官林支行	2018.11.19-2024.1.19		宜房权证官林字第1000139690号	是	ZGEDY-2018-CF036
生活配套园				宜房权证官林字第1000139693号	是	
土地				宜国用(2014)第14600412号	是	
车间	中国农业银行丰义支行 中国农业银行丰义支行	2017.6.21-2022.6.20	6,300.00	宜房权证官林字第1000098695号	是	32100620170004706
办公楼				宜房权证官林字第1000081660号	是	
车间				宜房权证官林字第1000081661号	是	
绞线车间				宜房权证官林字第1000081664号	是	
仓库				宜房权证官林字第1000081626号	是	
车间				宜房权证官林字第E0003556号	是	
办公楼				宜房权证官林字第ED000224号	是	
塑包车间				宜房权证官林字第E0003663号	是	
厂房				宜房权证官林字第E0003555号	是	
厂房				宜房权证官林字第E0004004号	是	
电缆车间				宜房权证官林字第ED000129号	是	
厂房				宜房权证官林字第E0004003号	是	
土地				宜国用(2006)字第000124号	是	
土地				宜国用(2005)字第000194号	是	
土地				宜集用(2013)第14700040号	是	
机器设备					2017.6.21-2020.6.20	

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
88019300

电话:(8610) 52596085 传真:(8610)

地址:北京市海淀区外文文化创意园8号楼3层(100044)

5

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额(万元)	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料
车间	农商行丰义支行	2018.11.29-2020.11.29	600.00	宜集用(2008)第14600038号	是	25 宜银高抵字 2018 第 0150 号
厂房				宜房权证官林字第1000082330号	是	
宿舍				宜房权证官林字第1000082331号	是	
土地				宜集用(2008)第14600038号	是	
土地				宜集用(2010)第14700005号	是	
机械设备	远东国际租赁有限公司	2016.9.12-2019.8.1	4,400.00	机械设备	否	-
电子设备				电子设备	否	-
工具、器具、家具				工具、器具、家具	否	-
运输设备				运输设备	否	-
在建工程 2.2 米滚轮成形单扭转进口绞线设备				在建工程 2.2 米滚轮成形单扭转进口绞线设备	否	-

(2) 担保情况明细表:

提供担保单位	债权银行/单位	担保合同号	担保金额(万元)	担保起止日期	担保责任	是否有互保协议
江苏中超控股股份有限公司, 陆泉林, 陆亚军、周春妹	宜兴农商行丰义支行	(25) 宜银高保字(2017)第0050号	300.00	2017-6-1至2019-6-1	连带责任保证	否
		(25) 宜银高保字(2017)第0049号	500.00	2017-6-1至2019-6-1		
		(25) 宜银高保字(2017)第0027号	500.00	2017-6-8至2019-6-30		
		(25) 宜银高保字(2018)第0016号	3,400.00	2018-2-8至2020-2-8		
江苏中超控股股份有限公司	农行宜兴丰义支行	32100520180004087	4,100.00	2018-6-26至2019-6-25		
陆泉林, 陆亚军、周春妹		32100520170006248	9,000.00	2017-12-12至2020-12-11		
江苏中超控股股份有限公司	建行宜兴官林支行	ZGEBZ-2018-ZCKG	6,943.00	2018-3-13至2019-3-13		
陆泉林, 陆亚军、周春妹		ZGEBZ-GLCF-ZRR	10,890.00	2018-8-7至2024-8-6		
江苏中超控股股份有限公司	远东国际租赁	1FELC16D03M792-U-01	4,400.00	2016-8-30至2019-8-1		
江苏中超控股股份有限公司, 黄锦光	海口联合农商行	VBG55BZ2018006, UBG55BZ2018006	5,000.00	2018-2-7至2019-2-7		
江苏中超控股股份有限公司	光大银行宜兴支行	锡光银保综 2018 第 0378B1 号	4,500.00	2018-9-26至2019-9-25		
陆泉林		锡光银保综 2018 第 0378B2 号	4,500.00	2018-9-26至2019-9-25		
陆亚军		锡光银保综 2018 第 0378B3 号	4,500.00	2018-9-26至2019-9-25		
江苏中超控股股份有限公司	招商银行宜兴支行	510XY201802905904	2,300.00	2018-9-28至2019-9-27		
陆亚军		510XY201802905901	2,300.00	2018-9-28至2019-9-27		
陆泉林		510XY201802905902	2,300.00	2018-9-28至2019-9-27		

周春妹		510XY201802905903	2,300.00	2018-9-28 至 2019-9-27		
江苏中超控股股份有限公司	交行宜兴官林支行	BOCGL-D062 (2018)-1172	3,360.00	2018-10-8 至 2019-9-30		
陆泉林、周春妹		BOCGL-D062 (2018)-1173	3,360.00	2018-10-8 至 2019-9-30		
江苏中超控股股份有限公司	浦发银行宜兴支行	ZB8408201800000033	2,000.00	2018-4-27 至 2019-4-27		
陆泉林、周春妹		ZB8408201700000023	2,000.00	2017-4-26 至 2020-4-26		
陆亚军, 蒋苏宜		ZB8408201700000022	2,000.00	2017-4-26 至 2020-4-26		

(3) 诉讼情况明细表:

诉讼/争议事项	原告	被告	起诉时间	应诉时间	判决时间	涉及金额(万元)	审理法院名称	目前进展情况
应收货款	江苏长峰电缆有限公司	河北田原化工集团有限公司	2018-5-11	2018-5-11	2018-5-14	262.54	江苏省宜兴市人民法院	河北田原单位按期付款中, 截止到 2019.1 月剩余货款 18902 未付
		安徽双诚电线电缆有限公司	2018-12-3	2018-12-3		35.59		已起诉, 法院暂未判决
		北京中润天能新能源投资管理有限公司	2018-5-11	2018-5-11		110.80	北京市人民法院	已起诉, 法院暂未判决
		四联新能源江苏有限公司	2018-12-12	2018-12-12		31.72	南京市鼓楼区人民法院	已起诉, 法院暂未判决

本次评估未考虑上述抵押担保诉讼事项对评估结论的影响。

2、被评估单位于 2013 年-2014 年开始在开发区土地上自建一处房产, 该处房产建筑成本 423.14 万元, 用途为自用。截止 2018 年底, 该自用建筑尚未完工, 被评估单位计划对开发区整体出售该资产, 被评估单位股东陆亚军承诺出售价格不低于公司 2018 年 12 月 31 日账面净值, 或者低于部分由自有资金兜底补足, 评估师核实了相关承诺的可靠性。故本次评估对列示在建工程中的土建工程以账面值列示, 请报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

**江苏中超控股股份有限公司
拟收购江苏长峰电缆有限公司股权
涉及江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告 正文**

沃克森评报字（2019）第 0249 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贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权经济行为涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益在 2018 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、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：江苏中超控股股份有限公司

法定住所：宜兴市西郊工业园振丰东路 999 号

法定代表人：俞雷

注册资本：126800 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

股票代码：002471

成立日期：1996 年 8 月 5 日

上市日期：2010 年 9 月

统一社会信用代码： 91320200250322184B

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)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位一江苏长峰电缆有限公司

企业名称:江苏长峰电缆有限公司(简称“长峰电缆”)

法定住所:江苏省宜兴市官林镇工业区

法定代表人:陆亚军

注册资本:人民币 21,880 万元

经济性质:有限责任公司

经营期限:1997 年 10 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码:91320282134859208X

经营范围: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);普通货运。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(三) 资产评估委托合同约定的报告使用人

除委托人和其他资产评估报告使用人外,国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、 评估目的

江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权,特委托沃克森(北京)国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及江苏长峰电缆有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，相关财务数据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为江苏中超控股股份有限公司拟收购江苏长峰电缆有限公司股权涉及的江苏长峰电缆有限公司股东全部权益价值。

【被评估单位概况】

1、 公司登记事项

企业名称：江苏长峰电缆有限公司（简称“长峰电缆”）

法定住所：江苏省宜兴市官林镇工业区

法定代表人：陆亚军

注册资本：人民币 21,880 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：1997 年 10 月 14 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320282134859208X

经营范围：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);普通货运。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、 历史沿革

长峰电缆成立于 1997 年 10 月 14 日，由陆泉林、周春妹共同出资设立，注册资本 200 万元。本次出资已经江苏众信会计师事务所审计，并出具苏众宜办验字（1997）第 81 号验资报告。出资比例如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	160	160	货币	80%
2	周春妹	40	40	货币	20%
	合计	200	200		100%

2002 年 1 月 9 日，根据公司股东大会决议，全体股东一致同意增加公司注册

资本，将注册资本由原本的 200 万元增加至 1,200 万元，同意陆泉林在原出资额的基础上追加投资 500 万元，同时吸收蒋焕清作为公司新股东投资 500 万元，出资方式均为货币。本次出资已经江苏鼎信会计师事务所审验，并出具苏鼎验字（2002）8-2023 号验资报告。此次增资后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	660	660	货币	55%
2	蒋焕清	500	500	货币	41.7%
3	周春妹	40	40	货币	3.3%
	合计	1,200	1,200	货币	100%

2005 年 3 月 8 日，公司召开股东会并通过同意公司内部股东转让股权及股权变更的决议，股东蒋焕清将持有的 500 万股占总股本 41.5% 的股份转让给陆亚军。本次变更后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	660	660	货币	55%
2	陆亚军	500	500	货币	41.7%
3	周春妹	40	40	货币	3.3%
	合计	1,200	1,200	货币	100%

2005 年 3 月 29 日，根据公司股东大会决议，全体股东一致同意增加公司注册资本，将注册资本由原本的 1,200 万元增加至 5,280 万元，其中陆泉林新增投资 4,000 万元、周春妹新增投资 80 万元，出资方式均为货币。本次出资已经无锡大众会计师事务所有限公司宜兴分所审验，并出具锡众会师宜分验内字（2005）第 36 号验资报告。此次增资后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	4,660	4,660	货币	88.26%
2	陆亚军	500	500	货币	9.47%
3	周春妹	120	120	货币	2.27%
	合计	5,280	5,280	货币	100%

2005 年 12 月 16 日，根据公司股东大会决议，全体股东一致同意增加公司注册资本，将注册资本由原本的 5,280 万元增加至 10,280 万元，其中陆泉林新增投资 4,078 万元、陆亚军新增投资 528 万元、周春妹新增投资 394 万元，出资方式均为货币。本次出资已经无锡泰信和会计师事务所有限公司审验，并出具锡泰信

和验（2005）第 460 号验资报告。此次增资后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	8,738	8,738	货币	85%
2	陆亚军	1,028	1,028	货币	10%
3	周春妹	514	514	货币	5%
	合计	10,280	10,280	货币	100%

2008 年 3 月 10 日，根据公司股东大会决议，全体股东一致同意增加公司注册资本，将注册资本由原本的 10,280 万元增加至 16,880 万元，同意江苏红峰电缆集团有限公司为公司新股东，新增股本 6,600 万元全部由江苏红峰电缆集团有限公司出资。本次出资已经宜兴方正会计师事务所有限公司审验，并出具宜方正验字（2008）第 041 号验资报告。此次增资后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	8,738	8,738	货币	51.77%
2	红峰电缆集团有限公司	6,600	6,600	货币	39.09%
3	陆亚军	1,028	1,028	货币	6.09%
4	周春妹	514	514	货币	3.05%
	合计	16,880	16,880	货币	100%

2008 年 3 月 17 日，公司召开股东会并决议通过同意公司内部股东转让股权及股权变更的决议，江苏红峰电缆集团有限公司其持有的 6,600 万股占总股本 39.09% 的股份分别转让给陆泉林 1,390 万股、陆亚军 2,348 万股、周春妹 2,862 万股。本次变更后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	10,128	10,128	货币	60%
2	陆亚军	3,376	3,376	货币	20%
3	周春妹	3,376	3,376	货币	20%
	合计	16,880	16,880	货币	100%

2011 年 4 月 1 日，根据公司股东大会决议，全体股东一致同意增加公司注册资本，将注册资本由原本的 16,880 万元增加至 21,880 万元，其中陆泉林新增投资 3,000 万元、陆亚军新增投资 1,000 万元、周春妹新增投资 1,000 万元，出资方式均为货币。本次出资已经江苏金天业会计师事务所有限公司无锡分所审验，并出

具苏金天业锡验字【2011】第 1-034 号验资报告。此次增资后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	陆泉林	13,128	13,128	货币	60%
2	陆亚军	4,376	4,376	货币	20%
3	周春妹	4,376	4,376	货币	20%
	合计	21,880	21,880	货币	100%

2014 年 12 月 15 日，陆泉林、周春妹、陆亚军同意签订《股权质押协议》，将其合计持有的长峰电缆之 35% 的股权（对应 7,658 万元人民币出资，其中陆泉林占 10% 股权、周春妹占 5% 股权、陆亚军占 20% 股权）出质于江苏中超电缆股份有限公司。

2015 年 11 月 11 日，根据公司股东大会决议，陆泉林同意将其持有的 10,940 万股占总股本 50% 的股份转让给江苏中超控股股份有限公司；周春妹同意将其持有的 3,282 万股占总股本 15% 的股份转让给江苏中超控股股份有限公司。本次变更后股权结构如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	持股比例
1	江苏中超控股股份有限公司	14,222	14,222	货币	65%
2	陆亚军	4,376	4,376	货币	20%
3	陆泉林	2,188	2,188	货币	10%
4	周春妹	1,094	1,094	货币	5%
	合计	21,880	21,880	货币	100%

截至评估基准日，股权结构不变。

3、财务状况

企业历史年度及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	91,521.47	92,582.13	87,515.44
非流动资产	20,636.08	19,471.39	17,989.80
固定资产净额	14,002.00	13,532.72	12,527.39
在建工程	1,602.02	1,782.12	1,659.17
工程物资	-	-	-
无形资产	1,059.92	1,028.84	997.76
资产总计	112,157.54	112,053.51	105,505.24
流动负债	85,198.70	83,279.93	79,683.02
非流动负债	2,449.26	1,035.33	-

资产	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
负债合计	87,647.96	84,315.26	79,683.02
所有者权益	24,509.58	27,738.25	25,822.22

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
一、营业收入	85,067.50	87,960.81	80,583.68
其中：主营业务收入	75,747.49	86,086.87	77,370.85
减：营业成本	72,816.27	74,109.76	68,533.05
其中：主营业务成本	63,589.33	72,323.57	65,601.93
营业税金及附加	404.07	544.36	531.10
销售费用	2,503.29	2,598.95	2,400.55
管理费用	2,413.09	1,622.08	1,659.05
研发支出	-	628.35	685.43
财务费用	3,054.64	3,748.16	2,995.32
资产减值损失	852.84	216.42	59.03
信用减值损失	0.00	812.16	167.70
加：公允价值变动收益	2.60	0.80	-0.35
投资收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	82.96	25.05
资产处置损益	0.00	19.30	8.60
三、营业利润	3,025.91	3,783.64	3,585.75
加：营业外收入	4.86	44.55	0.80
减：营业外支出	34.32	15.00	36.77
四、利润总额	2,996.45	3,813.19	3,549.77
减：所得税费用	413.91	584.52	465.80
五、净利润	2,582.54	3,228.67	3,083.97

注：以上 2018 年财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了 I3S37 号标准无保留的审计报告。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的江苏长峰电缆有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。江苏长峰电缆有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，出具 I3S37 号审计报告。

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，江苏长峰电缆有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为**错误！链接无效。**万元，评估范围内各类资产及负债的账

面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2018年12月31日
流动资产	87,515.44
非流动资产	17,989.80
投资性房地产	1,543.02
固定资产净额	12,527.39
在建工程	1,659.17
无形资产	997.76
长期待摊费用	347.10
递延所得税资产	842.08
其他非流动资产	73.28
资产总计	105,505.24
流动负债	79,683.02
非流动负债	-
负债合计	79,683.02
所有者权益	25,822.22

注：上表财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

江苏长峰电缆有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：自愿买方与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是 2018 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 5、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资【2017】43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；

- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

（四）取价参考依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业填报的未来收益预测表；
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）Wind 资讯金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑江苏长峰电缆有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与江苏长峰电缆有限公司可比的同行业上市公司满足数量条件、同时存在一定的同行业市场交易案例、且披露信息充足，因此，本项目选用市场法对评估对象进行评估。

（3）资产基础法适用性分析

被评估单位为电缆生产企业，属于资金密集型企业，且企业经营多年。考虑资产基础法无法体现被评估单位经营多年形成的业务网络、品牌认可度、人力资源等无形资产价值，故本次不采用资产基础法。

综上，本次评估我们选取收益法、市场法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现、加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率

W_e：权益资本结构比例

W_d：付息债务资本结构比例

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

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

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c : 企业特有风险系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、市场法评估操作思路

(1) 适用前提及模型

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。上市公司比较法和并购案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率(乘数)进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。其适用前提如下：

①市场法的应用前提

- a)必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- b)存在相同或类似的参照物；
- c)参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

②市场法的方法选择及模型

由于交易案例资料难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，故本次评估不适合采用交易案例比较法；而近两年，中国证券交易市场中电缆行业上市公司较多，可以在其中选出可比企业进行分析比较，因此可选用上市公司比较法。

(2) 可比上市公司比较法评估步骤

①选择可比企业

a)选择资本市场

被评估单位为电缆生产企业，主要产品为电力用电缆，故本次选择的资本市场是中国证券市场。

b)选择准可比企业

收集中国证券市场上的电缆行业上市公司的公开信息，选择其中与被评估单位业务类别接近、业务范围相当的上市公司作为准可比企业。

c)选择可比企业

在准可比企业中进行适当筛选，以确定合适的可比企业。本次选择考虑的因素主要是业务构成、企业规模、财务状况等因素。

②分析调整财务报表

主要是将可比企业和被评估单位的财务报表进行分析调整，使调整后的财务

报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

- a)被评估单位和可比企业财务报表编制基础的差异；
- b)调整非经常性的收入和支出；
- c)调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- d)评估人员认为需要调整的其他事项。

③选择、计算、调整价值比率

选取可比企业作为样本，选取盈利能力、企业规模、营运能力、风险管理能力、未来发展能力等方面的指标作为可比指标。

④运用价值比率

本次选择收益类价值比率中的 EBIT 比率、EBITDA 比率。

⑤考虑缺乏流动性折扣

被评估单位为非上市公司，评估股东全部权益价值需考虑缺乏流动性折扣，即在考虑缺乏流动性折扣前的市场价值的基础上，扣除缺乏流动性折扣，得出被评估单位的股东全部权益价值的评估值。

⑥控股权溢价比率

由于没有相关切实可行的依据，本次不考虑控制权溢价。

⑦非经营性、溢余资产净值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

(3) 可比上市公司比较法评估模型

股权价值最终评估结果=(全投资价值比率×被评估企业相应参数-有息负债+/-营运资金保有量调整)×(1-流动性折扣)+非经营性、溢余资产净值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核

等。

（六）评定估算形成结论

- 1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产

交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响

其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）收益法初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部

环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币36,008.26 万元。

（二） 市场法的初步价值结论

评估专业人员通过市场法计算被评估单位股东全部权益的评估值为人民币71,158.06 万元。

（三） 评估结果分析及最终评估结论

我们采用了收益法和市场法两种方法同时进行了评估。采用收益法形成的评估值为36,008.26 万元，采用市场法形成的评估值为 71,158.06 万元，两种评估方法的评估结果有差异。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。

本次收益法评估中综合分析了被评估单位的历史经营业绩、自身竞争优势和行业发展趋势等因素，对其提供的未来收益预测数据进行了分析和核实，并以此为基础以现金流折现模型计算得到了收益法评估结果。该结果充分体现了被评估单位的获利能力，合理反映了被评估单位的股权价值。

市场法需要在选择可比上市公司的基础上，对比分析被评估单位与可比上市公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的可比上市公司的市场背景、业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响其市场价值的因素。

综上，评估专业人员认为收益法评估结论更能够比较完整、合理的体现江苏长峰电缆有限公司蕴含的股东全部权益价值，因此本次评估以收益法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，江苏长峰电缆有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为25,822.22 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为36,008.26 万元，增值额为10,186.04

万元，增值率为39.45 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结论承担法律责任。

4、 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、 被评估单位抵押担保诉讼情况如下：

(1) 抵押情况明细表：

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料
生物科技园1#车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14	35,620,000.00	宜房权证官林字第 1000099438 号	是	ZGEDY-2017-CF01
生物科技园2#车间				宜房权证官林字第 1000099435 号	是	
生物医药车间及实验楼				宜房权证官林字第 1000106802 号	是	
土地				宜国用(2011)第 14600518 号	是	
合金车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14		宜房权证官林字第 1000114414 号	是	ZGEDY-2017-CF02
厂房				宜房权证官林字第 1000094401 号	是	
土地				宜国用(2010)第 14600249 号	是	
土地				宜国用(2014)第 14600327 号	是	
车间	中国建设银行官林支行	2017.8.14-2020.2.14		宜房权证官林字第 1000081648 号	是	ZGEDY-2017-CF03
办公楼、车间				宜房权证官林字第 1000041497 号	是	
车间			宜房权证官林字第 1000041495 号	是		
土地			宜国用(2011)第 14600069 号	是		
生活配套园	中国建设银行官林支行	2018.11.19-2024.1.19		宜房权证官林字第 1000139690 号	是	ZGEDY-2018-CF036

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料			
				号					
生活配套园				宜房权证官林字第 1000139693 号	是				
土地				宜国用(2014)第 14600412 号	是				
车间	中国农业银行丰义支行 中国农业银行丰义支行	2017.6.21-2022.6.20	63,000,000.00	宜房权证官林字第 1000098695 号	是	32100620170004706			
办公楼				宜房权证官林字第 1000081660 号	是				
车间				宜房权证官林字第 1000081661 号	是				
绞线车间				宜房权证官林字第 1000081664 号	是				
仓库				宜房权证官林字第 1000081626 号	是				
车间				宜房权证官林字第 E0003556 号	是				
办公楼				宜房权证官林字第 ED000224 号	是				
塑包车间				宜房权证官林字第 E0003663 号	是				
厂房				宜房权证官林字第 E0003555 号	是				
厂房				宜房权证官林字第 E0004004 号	是				
电缆车间				宜房权证官林字第 ED000129 号	是				
厂房				宜房权证官林字第 E0004003 号	是				
土地				宜国用(2006)字第 000124 号	是				
土地				宜国用(2005)字第 000194 号	是				
土地				宜集用(2013)第 14700040 号	是				
机器设备				2017.6.21-2020.6.20			机器设备	否	32100620170004720
车间				农商行丰义支行	2018.11.29-2020.11.29		6,000,000.00	宜集用(2008)第 14600038 号	是
厂房	宜房权证官林字第 1000082330 号	是							
宿舍	宜房权证官林字第 1000082331 号	是							
土地	宜集用(2008)第 14600038 号	是							
土地	宜集用(2010)第 14700005 号	是							
机械设备	远东国际租赁有限公司	2016.9.12-2019.8.1	44,000,000.00	机械设备	否	-			
电子设备				电子设备	否	-			
工具、器具、家具				工具、器具、家具	否	-			

资产名称	抵押银行	抵押起止日期	抵押贷款金额	抵押产权证号	是否办理他项权利登记	相关抵押资料
运输设备				运输设备	否	-
在建工程 2.2 米滚轮成形单扭转进口绞线设备				在建工程 2.2 米滚轮成形单扭转进口绞线设备	否	-

(2) 担保情况明细表:

提供担保单位	债权银行/单位	担保合同号	担保金额	担保起止日期	担保责任	是否有互保协议
江苏中超控股股份有限公司, 陆泉林, 陆亚军、周春妹	宜兴农商行丰义支行	(25) 宜银高保字 (2017) 第 0050 号	3,000,000	2017-6-1 至 2019-6-1	连带责任保证	否
		(25) 宜银高保字 (2017) 第 0049 号	5,000,000	2017-6-1 至 2019-6-1		
		(25) 宜银高保字 (2017) 第 0027 号	5,000,000	2017-6-8 至 2019-6-30		
		(25) 宜银高保字 (2018) 第 0016 号	34,000,000	2018-2-8 至 2020-2-8		
江苏中超控股股份有限公司	农行宜兴丰义支行	32100520180004087	41,000,000	2018-6-26 至 2019-6-25		
陆泉林, 陆亚军、周春妹		32100520170006248	90,000,000	2017-12-12 至 2020-12-11		
江苏中超控股股份有限公司	建行宜兴官林支行	ZGEBZ-2018-ZCKG	69,430,000	2018-3-13 至 2019-3-13		
陆泉林, 陆亚军、周春妹		ZGEBZ-GLCF-ZRR	108,900,000	2018-8-7 至 2024-8-6		
江苏中超控股股份有限公司	远东国际租赁	1FELC16D03M792-U-01	44,000,000	2016-8-30 至 2019-8-1		
江苏中超控股股份有限公司, 黄锦光	海口联合农商行	VBG55BZ2018006, UBG55BZ2018006	50000000	2018-2-7 至 2019-2-7		
江苏中超控股股份有限公司	光大银行宜兴支行	锡光银保综 2018 第 0378B1 号	45,000,000	2018-9-26 至 2019-9-25		
陆泉林		锡光银保综 2018 第 0378B2 号	45,000,000	2018-9-26 至 2019-9-25		
陆亚军		锡光银保综 2018 第 0378B3 号	45,000,000	2018-9-26 至 2019-9-25		
江苏中超控股股份有限公司	招商银行宜兴支行	510XY201802905904	23,000,000	2018-9-28 至 2019-9-27		
陆亚军		510XY201802905901	23,000,000	2018-9-28 至 2019-9-27		
陆泉林		510XY201802905902	23,000,000	2018-9-28 至 2019-9-27		
周春妹		510XY201802905903	23,000,000	2018-9-28 至 2019-9-27		
江苏中超控股股份有限公司	交行宜兴官林支行	BOCGL-D062 (2018) -1172	33,600,000	2018-10-8 至 2019-9-30		
陆泉林、周春妹		BOCGL-D062 (2018) -1173	33,600,000	2018-10-8 至 2019-9-30		
江苏中超控股股份有限公司	浦发银行宜兴支行	ZB8408201800000033	20,000,000	2018-4-27 至 2019-4-27		
陆泉林、周春妹		ZB8408201700000023	20,000,000	2017-4-26 至 2020-4-26		
陆亚军, 蒋苏宜		ZB8408201700000022	20,000,000	2017-4-26 至 2020-4-26		

(3) 诉讼情况明细表:

诉讼/争议	原告	被告	起诉时间	应诉时间	判决时间	涉及金额	审理法院名称	目前进展情况
-------	----	----	------	------	------	------	--------	--------

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
88019300

电话:(8610) 52596085 传真:(8610)

地址:北京市海淀区外文文化创意园 8 号楼 3 层 (100044)

32

事项								
应收 货款	江苏长 峰电 缆有 限公 司	河北田原化 工集团有 限公司	2018-5-11	2018-5-11	2018-5-14	2,625,350.65	江苏省宣 兴市人 民法 院	河北田原单位按期付 款中, 截止到 2019.1 月剩余货款 18902 未 付
		安徽双诚电 线电缆有 限公司	2018-12-3	2018-12-3		355,885.55		已起诉, 法院暂未判 决
		北京中润天 能新能源投 资管理有 限公司	2018-5-11	2018-5-11		1,107,986.72	北京市人 民法院	已起诉, 法院暂未判 决
		四联新能源 江苏有限公 司	2018-12-12	2018-12-12		317,155.72	南京市鼓 楼区人 民法 院	已起诉, 法院暂未判 决

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

6、 被评估单位于 2013 年-2014 年开始在开发区土地上自建一处房产, 该处房产建筑成本 423.14 万元, 用途为自用。截止 2018 年底, 该自用建筑尚未完工, 被评估单位及被评估单位股东陆亚军承诺计划对开发区资产整体出售, 被评估单位股东陆亚军承诺出售价格不低于公司 2018 年 12 月 31 日账面净值, 或者低于部分由自有资金兜底补足。故本次评估对列示在建工程中的土建工程以账面值列示, 请报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

7、 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、 评估结论在评估假设前提条件下成立, 并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化, 评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

9、 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析, 分析内容如下:

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较, 确定销量增长率和折现率为敏感性因素。

评估人员对选择被评估单位折现率、销量增长率进行变动得到的敏感性分析如下表所示:

各敏感性因素分别变动下的评估值 (万元)

项目		销量增长率		
		-1%	0%	1%
折现率	1%	27,347.97	28,804.35	30,284.85
	0%	34,245.76	36,008.26	37,800.26

	-1%	42,893.94	45,044.96	47,232.37
--	-----	-----------	-----------	-----------

十二、评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

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

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 02 月 22 日。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名： 邓士丹

中国 北京

资产评估师签名： 王敏

二〇一九年二月二十二日

资产评估报告 附件

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和相关当事人的承诺函
- 四、签名资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估明细汇总表
- 九、资产评估委托合同