

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股权
涉及的无锡市明珠电缆有限公司
股东全部权益
资产评估报告**

沃克森评报字（2018）第0205号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一八年三月二十八日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
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	9
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	37
十二、 评估报告使用限制说明	43
十三、 评估报告日	43
资产评估报告·附件	45

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

江苏中超控股股份有限公司拟收购股权 涉及的无锡市明珠电缆有限公司 股东全部权益 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2018）第 0205 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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟收购股权涉及的无锡市明珠电缆有限公司股东全部权益在 2017 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无锡市明珠电缆有限公司股权，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无锡市明珠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。

该经济行为已经江苏中超控股股份有限公司管理层通过。

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股权涉及的无锡市明珠电缆有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的无锡市明珠电缆有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。无锡市明珠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，出具天职业字[2018]4463 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，无锡市明珠电缆有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 23,285.38 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 40,048.75 万元，增值额为 16,763.37 万元，增值率为 71.99%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 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、截止到评估基准日，被评估单位有以下房产没有办理房产证书，其房产面积来源于建筑图纸和企业申报，评估人员核对了相关图纸并实地测量了相关数据确认无误，如与房地产部门测量的数据不符应相应调整评估值。

序号	名称	面积(m ²)	建成年月	结构	具体情况	账面原值(元)
1	附属房屋	144.00	2009/12/30	砖混	项目存在，无产权证明	117,000.00
2	北门卫	96.00	2009/12/30	砖混	项目存在，无产权证明	43,200.00

本次评估未考虑办证费用对评估结论的影响。

2、截止到评估基准日，被评估单位的短期借款事项如下：

序号	放款银行 (全称)	借款 条件	抵押物名称/担保单位名 称	发生日期	到期日	年利率	币种	借款金额 (万元)
1	宜兴农村商业银行官林支行	抵押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和土地、房屋抵押	2017/9/19	2018/9/19	5.220%	人民币	2,050.00
2	宜兴农村商业银行官林支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/5/31	2018/5/15	5.220%	人民币	1,700.00

序号	放款银行 (全称)	借款 条件	抵押物名称/担保单位名 称	发生日期	到期日	年利率	币种	借款金额 (万元)
3	宜兴农村商业银行官林支行	保证+ 质押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和商标质押	2017/6/30	2018/6/30	5.220%	人民币	1,500.00
4	宜兴农村商业银行官林支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞、宜兴市瑞信投资担保公司保证	2017/6/30	2018/6/30	4.785%	人民币	1,100.00
5	宜兴中行官林支行	保证+ 抵押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和土地、房屋抵押	2017/11/29	2018/11/27	4.350%	人民币	1,900.00
6	宜兴中行官林支行			2017/4/7	2018/4/6	4.785%	人民币	500.00
7	宜兴中行官林支行			2017/11/10	2018/11/9	4.785%	人民币	600.00
8	江苏银行宜兴支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/11/27	2018/11/26	4.785%	人民币	5,000.00
9	江苏银行宜兴支行	保证		2017/12/11	2018/12/10	4.785%	人民币	2,000.00
10	江苏银行宜兴支行	保证+ 抵押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和土地、房屋抵押	2017/12/11	2018/12/10	4.785%	人民币	1,000.00
11	江苏银行宜兴支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/12/19	2018/12/18	4.785%	人民币	2,000.00
12	交通银行丁山支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/11/2	2018/10/16	4.600%	人民币	2,000.00
13	交通银行丁山支行			2017/11/3	2018/10/13	4.600%	人民币	2,000.00
14	无锡农村商业银行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/10/16	2018/10/15	5.003%	人民币	2,000.00
合计								25,350.00

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

3、截至评估基准日，被评估单位存在房屋、土地商标及股权的抵押情况，详细情况如下表：

(1)房屋建筑物抵押情况：

序号	房屋名称	权证编号	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
1	盘具车间	宜房权证官林字第E0004732号	605.54	2017/12/6 — 2020/12/5	177,822.57	江苏银行宜兴支行
2	造粒车间	宜房权证官林字第E0004733号	5,283.38		1,806,374.47	
3	宿舍	宜房权证官林字第E0004734号	3,651.27		2,247,893.70	
4	宿舍	宜房权证官林字第E0004735号	3,651.27		2,150,927.36	
5	材料仓库	宜房权证官林字第E0003534号	1,581.17	2017/9/12 —	339,951.55	宜兴农村商业银行

序号	房屋名称	权证编号	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
6	橡缆车间	宜房权证官林字第E0003535号	4,211.04	2019/9/12	981,057.66	行股份有限公司 官林支行
7	炼胶车间	宜房权证官林字第E0003536号	756.5		164,487.50	
8	锅炉房	宜房权证官林字第E0003537号	189.05		204,691.43	
9	接待中心(原质量中心)	宜房权证官林字第E0003736号	644.69		2,017,748.65	
10	主门卫	宜房权证官林字第E0003735号	68.55		15,823.63	
11	交联车间	宜房权证官林字第E0003737号	11,995.55		2,815,163.94	
12	拉丝车间	宜房权证官林字第E0003738号	3,580.00		826,383.33	
13	新塑包车间	宜房权证官林字第1000142130号	6,205.38		8,121,200.93	
14	低压车间	宜房权证官林字第E0003540号	5,733.96	2016/8/9 — 2018/8/9	1,324,569.10	中国银行股份有限公司宜兴支行
15	塑包车间	宜房权证官林字第E0003541号	5,738.00		1,720,450.74	
16	办公大楼	宜房权证官林字第1000002168号	5,728.70		8,757,902.06	
17	综合楼	宜房权证官林字第1000002169号	3,701.09		1,990,999.64	

(2)土地抵押情况:

序号	土地权证编号	土地位置	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
1	宜国用(2007)第107642号	官林镇笠渎村	13,999.60	2017/12/6 — 2020/12/5	403,080.54	江苏银行宜兴支行
2	宜国用(2006)第000058号	官林镇笠渎村	47,557.60	2017/9/12 — 2019/9/12	1,604,050.76	宜兴农村商业银行股份有限公司官林支行
3	宜国用(2006)第000059号	官林镇笠渎村	26,591.40	2016/8/9 — 2018/8/9	530,868.70	中国银行股份有限公司宜兴支行

(3)商标抵押情况:

序号	商标注册编码	注册有效期	商标种类	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
1	5048256	2009/4/7-2019/4/6	第6类	2017/6/19	14,451.67	宜兴农村商业银行

序号	商标注册编码	注册有效期	商标种类	抵押期限	银行抵押金额（元）	贷款银行
2	5048257	2009/4/7-2019/4/6	第 9 类	— 2019/4/6		银行股份有限公司官林支行
3	5048258	2010/8/21-2020/8/20	第 17 类			
4	5048255	2009/7/7-2019/7/6	第 1 类			

(4)股权抵押情况:

序号	公司名称	抵押期限	银行抵押金额（元）	贷款银行
1	江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	2017/6/30 — 2018/6/30	3,978,480.00	宜兴市瑞信投资担保有限公司

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

4、截止到评估基准日，被评估单位有 10 项专利发明处于受理状态，具体情况如下：

序号	类型	专利号	专利名称	申请日	状态
1	发明专利	201611138193.2	柔性交流额定电压 3kV 轨道交通机车车辆用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
2	发明专利	201611138273.8	一种盾构机屏蔽高压电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
3	发明专利	201611139044.8	一种轨道交通地铁安全门动力及信号传输系统专用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
4	实用新型	201621358590.6	一种平行双芯易分离型光伏电缆	2016-12-12	受理中
5	发明专利	2017114342879	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
6	实用新型	2017218486812	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆	2017-12-26	受理中
7	发明专利	2017114319590	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
8	实用新型	2017218487340	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
9	发明专利	2017114319571	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
10	实用新型	2017218498538	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆	2017-12-26	受理中

本次评估假设 10 项专利发明可以取得证书，没有考虑不能取得发明专利对评估值的影响。

5、截止到评估基准日，被评估单位所核算的可供出售金融资产为 2006 年投资江苏宜兴农村商业银行股份有限公司的投资资本，本次评估未能取得该公司基准日财务资料，评估依据以江苏宜兴农村商业银行股份有限公司 2017 年 9 月 30

日财务报表为准。

6、截止到评估基准日，被评估单位固定资产中存在盘亏及报废事项，明细如下：

(1)固定资产盘亏明细：

序号	名称	规格型号	生产厂家	数量	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	QP-16 切片机	QP-16		1	2008/12/5	1,200.00	174.00
2	道闸	L:8M	宜兴万石镇帝航 电动门经营部	2	2005/10/8	9,000.00	450.00
3	复印机	京瓷 2035	京瓷	1	2006/2/25	12,800.00	640.00
4	松下投影机	X600	松下中国公司	2	2009/12/21	14,529.92	726.50
5	胶装机		浦东新区东明街 道宏康百货店	1	2011/10/20	4,200.00	210.00
6	无线胶装机		苏州市湖光纸业 有限公司	1	2013/1/30	19,658.12	1,294.16

(2)固定资产报废明细：

序号	车辆牌号	名称	规格型号	生产厂家	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	苏 BU3228	货车	解放	一汽解放汽车 有限公司	2004/9/28	25,600.00	1,280.00

经核实，盘亏设备确定无实物，报废设备暂未处置，上述设备本次按零确认评估值。

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股权 涉及的无锡市明珠电缆有限公司 股东全部权益 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2018）第 0205 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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏中超控股股份有限公司拟收购股权涉及的无锡市明珠电缆有限公司股东全部权益在 2017 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

1、 公司登记事项

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

经营场所：宜兴市西郊工业园振丰东路 999 号

法定代表人：黄锦光

注册资本：126800.000000 万人民币

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

门批准后方可开展经营活动)

(二) 资产评估委托合同约定的报告使用人

除委托方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无锡市明珠电缆有限公司股权，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无锡市明珠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。

该经济行为已经江苏中超控股股份有限公司管理层通过。

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

本次资产评估对象为江苏中超控股股份有限公司拟收购股权涉及的无锡市明珠电缆有限公司股东全部权益。

【被评估单位概况】

1、 公司登记事项

名 称：无锡市明珠电缆有限公司

法定住所：宜兴市官林镇工业 A 区 18#

经营场所：宜兴市官林镇工业 A 区 18#

法定代表人：刘洪斌

注册资本：20933.690000 万人民币

经营范围：电线电缆、塑料粒子、电缆用辅助材料、电缆用盘具、PVC 管材、

仪器仪表自动化设备、线缆生产所需设备、模具的制造、销售；铜、铝拉丝加工、销售；低压电器、标准件、橡胶制品的销售；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）；下列范围限分支机构经营：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

①宜兴市远中电缆厂成立

宜兴市远中电缆厂（以下简称“远中电缆”）系无锡市明珠电缆有限公司（以下简称“本公司”）前身，是经宜兴市官林镇人民政府批准经宜兴市官林镇人民政府 1996 年 12 月 12 日《关于同意创办宜兴市远中电缆厂的批复》“宜政批字（96）第 47 号”批准设立、由官林镇大田村村民委员会（60.00 万元）、薛建英（30.00 万元）和刘建平（15.00 万元）投资设立的股份合作制企业。

②无锡市明珠特种电缆公司成立

根据无锡市计划委员会《关于同意宜兴市明珠特种电缆厂更名为“无锡市明珠特种电缆厂”的批复》“锡计农（1998）第 11 号”，原公司更名为无锡市明珠特种电缆厂。2004 年 7 月 20 日，公司召开股东会，同意将无锡市明珠特种电缆厂更名为无锡市明珠特种电缆有限公司。2006 年 1 月 6 日修改后公司章程的规定，公司更名为：无锡市明珠电缆有限公司。

③2004 年至 2017 年股权结构及增资变化情况

2004 年 7 月 20 日公司召开股东会，同意原股东官林镇大田村村民委员会和刘建平将其持有的全部股份按账面值转让由薛建英持有，同时，薛建英将持有的全部净资产作价 105.00 万元（评估值 109.48 万元）出资并增资 1,275.00 万元货币、新增股东蒋锡芝和蒋一昆分别新增出资 150.00 万元货币。增资后公司注册资金 1,680.00 万元，上述出资经江苏天华大彭会计师事务所有限公司无锡分所出具“苏天锡会验字（2004）第 340 号”《验资报告》验证。

2005 年 10 月 20 日公司召开股东会，同意新增注册资本 4,120.00 万元，由薛建英、蒋锡芝和蒋一昆分别增加 3,840.00 万元、140.00 万元、140.00 万元，变更后注册资本为 5,800.00 万元，经无锡泰信和会计师事务所有限公司出具“锡泰信和验

(2005)第 348 号”《验资报告》验证。

2007 年 4 月 5 日公司召开股东会，同意新增注册资本 4,268.00 万元，由江苏东峰电缆有限公司（以下简称“东峰公司”）和薛建英分别增加 3,700.00 万元和 568.00 万元，变更后注册资本为 10,068.00 万元，经无锡大众会计师事务所有限公司宜兴分所出具“锡众会师宜分验内字（2007）第 37 号”《验资报告》验证。

2007 年 4 月 10 日召开股东会，同意东峰公司将所持股份按账面值全部转给其他股东。变更后，薛建英、蒋锡芝和蒋一昆的出资额和持股比例分别为：8,054.40 万元 80%、1,006.80 万元 10%和 1,006.80 万元 10%。

2010 年 3 月 18 日召开股东会，同意新增注册资本 5,665.00 万元，新增注册资本由原股东按比例缴纳，变更后注册资本为 15,733.00 万元，经宜兴方正会计师事务所有限公司出具“宜方正验字（2010）第 067 号”《验资报告》验证。

2012 年 12 月 17 日与中超集团合作，新增注册资本 2248 万元，变更后注册资本为 17981 万元。变更后，薛建英、蒋锡芝、蒋一昆、江苏中超电缆股份有限公司出资额分别为：7,048.384 万元、881.048 万元、881.048 万元、9,170.52 万元。

2012 年 12 月 27 日新增注册资本 2,952.69 万元，变更后薛建英、蒋锡芝、蒋一昆、江苏中超电缆股份有限公司出资额分别为：8,493.00 万元、881.508 万元、883 万元、10,676.182 万元。

2015 年 9 月 23 日，股东发起人由原薛建英、蒋锡芝、蒋一昆、江苏中超电缆股份有限公司变更为薛建英、蒋锡芝、蒋一昆、江苏中超控股股份有限公司。

2017 年 4 月 11 日，股东发起人由原薛建英、蒋锡芝、蒋一昆、江苏中超控股股份有限公司变更为江苏中超控股股份有限公司、薛建英、蒋锡芝。出资额分别为：10,676.182 万元、8,493 万元、1,764.508 万元。

2017 年 5 月 9 日，股东发起人由薛建英、蒋锡芝、江苏中超控股股份有限公司变更为江苏中超控股股份有限公司、宜兴新中润投资有限公司。变更后的出资额分别为：10,676.182 万元、10,257.508 万元。

截止评估基准日，被评估单位股权情况如下表：

投资方名称	出资额 (人民币万元)	持股比例
江苏中超控股股份有限公司	10,676.182	51%
宜兴市新中润投资有限公司	10,257.508	49%
合计	20,933.69	100%

3、财务状况

企业前三年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	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	68,478.26	63,365.88	58,085.48	57,402.41
非流动资产	7,611.67	7,633.72	7,845.74	7,733.45
可供出售金融资产	397.85	397.85	397.85	397.85
固定资产净额	6,586.52	6,615.20	6,737.91	6,712.93
在建工程	-	-	-	114.37
无形资产	285.78	299.86	314.66	323.59
长期待摊费用	27.07	67.71	71.20	54.78
递延所得税资产	294.45	243.10	221.12	129.93
其他非流动资产	20.00	10.00	103.00	-
资产总计	76,089.93	70,999.60	65,931.22	65,135.86
流动负债	52,804.55	36,537.81	32,913.35	33,247.01
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	52,804.55	36,537.81	32,913.35	33,247.01
所有者权益	23,285.38	34,461.79	33,017.87	31,888.85

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	81,526.15	63,543.24	58,969.91	63,582.82
减：营业成本	80,548.50	61,837.04	57,644.18	59,071.50
营业税金及附加	325.98	277.68	138.61	148.66
销售费用	2,955.06	2,557.20	2,527.35	1,519.62
管理费用	3,871.47	3,378.78	3,201.02	3,150.54
财务费用	1,641.26	1,226.67	1,538.32	1,529.84
资产减值损失	342.33	189.05	607.98	113.66
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	15.91	25.86	39.78	45.21
三、营业利润	1,007.19	1,732.06	1,365.52	4,556.52

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
加：营业外收入	23.78	89.90	88.65	175.24
减：营业外支出	76.02	42.69	22.15	6.62
四、利润总额	954.96	1,779.26	1,432.02	4,725.15
减：所得税费用	131.38	335.34	302.99	683.89
五、净利润	823.57	1,443.92	1,129.02	4,041.26

注：以上年度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，并出具了天职业字[2014]7743号、天职业字[2015]9447号、天职业字[2016]5070号、天职业字[2017]6401号、天职业字[2018]4463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无锡市明珠电缆有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。无锡市明珠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，出具天职业字[2018]4463号审计报告。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，无锡市明珠电缆有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 23,285.38 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	2017 年 12 月 31 日
流动资产	68,478.26
非流动资产	7,611.67
可供出售金融资产	397.85
固定资产净额	6,586.52
无形资产	285.78
其中：土地使用权	253.80
长期待摊费用	27.07
递延所得税资产	294.45
其他非流动资产	20.00
资产总计	76,089.93
流动负债	52,804.55
非流动负债	-
负债合计	52,804.55
所有者权益	23,285.38

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）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

纳入评估范围内的实物资产账面值 25,008.92 万元，占评估范围内总资产的 32.87%。主要为存货、房屋建（构）筑物、机器设备和无形资产等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在宜兴市官林镇工业 A 区 18#厂区内。

2、存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。其中：原材料主要为铜丝、铜带等；在库周转材料主要为木盘、铁木盘、焊管等；委托加工物资主要为铜带、铝丝等；产成品主要为各种规格型号的电缆；在产品为已办理入库的半成品和正在生产线上尚未结转完工的生产成本；发出商品为已发出的客户同意付款的产成品，为各种型号的电缆。存货品质状况均为正常。

3、房屋建（构）筑物：房屋共有 29 项，总建筑面积为 64,265.31 平方米，构筑物共 20 项，位于被评估单位厂区内。房屋建筑结构分别为框架结构、砼排架、砖混、砖混一等。分别于 2005 年-2017 年建成。主要有接待中心、办公大楼、综合楼、宿舍及各个车间等；构筑物主要包括路面、车棚、围墙及钢结构等，各项建（构）筑物整体维护良好，能够正常使用。

4、机器设备主要包括专用机器设备、运输设备、电子办公设备。

专用机器设备主要包括各车间内的交联机组、高速编织机、橡胶电缆生产线、0+3 干法交联生产线、大拉机、盘绞机、成缆机及 SJ200 电缆护套生产线等设备，主要分布在各车间内。产权持有单位有严格的安全、运行检测制度，对重点设备实行重点管理，日常保养与维护都较到位，设备总体状况比较稳定。

电子办公设备主要包括电脑、打印机、空调、通讯设备及各式家具等，分布在各个办公区内。

运输设备共 12 辆，包括 10 辆小轿车及 2 辆电瓶车，其中 1 辆解放牌货车已报废，其余车辆均为正常使用。

5、土地：土地使用权是被评估单位拥有的位于宜兴市官林镇笠渎村 3 处土地

使用权，土地权证编号分别为宜国用（2006）字第 00058 号、宜国用（2006）字第 00059 号、宜国用（2007）字第 107642 号，登记用途为工业用地，取得方式均为出让，面积共计 88,148.60 平方米。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

被评估单位所申报的无形资产主要为账面记录的外购的财务软件、专利及商标，专利共 50 项，其中 10 项处于受理中状态，商标共 4 项；

（1）专利情况如下：

序号	类型	专利号	专利名称	申请日	授权日
1	发明专利	ZL200710134639.9	30kV 及以下重型设备用橡皮绝缘软电缆的生产方法	2007-11-05	2011-08-10
2	发明专利	ZL200710134640.1	8.7/10kV 及以下矿用监视橡套软电缆的生产方法	2007-11-05	2010-12-08
3	实用新型	ZL201020243318.X	一种耐卷挠加强型橡套软电缆	2010-06-30	2011-02-23
4	实用新型	ZL201020243329.8	一种耐火防水环保电缆	2010-06-30	2011-02-23
5	实用新型	ZL201020243336.8	一种高功率脉冲源专用电缆	2010-06-30	2011-02-23
6	实用新型	ZL201020243340.4	一种自补型防水电缆	2010-06-30	2011-02-23
7	实用新型	ZL201120163523.X	一种环保耐候型电缆	2011-05-21	2011-11-23
8	实用新型	ZL201120163524.4	一种阻水型分支电缆	2011-05-21	2011-11-23
9	实用新型	ZL201120163525.9	一种中压电力电缆	2011-05-21	2011-11-23
10	实用新型	ZL201120163528.2	一种防水环保型塑料电线	2011-05-21	2011-11-23
11	实用新型	ZL201120163529.7	一种钢包车专用电缆	2011-05-21	2011-11-23
12	实用新型	ZL201120163531.4	一种轨道交通用中压电力电缆	2011-05-21	2012-02-08
13	实用新型	ZL201120168990.1	一种耐腐蚀耐曲挠橡套软电缆	2011-05-21	2011-11-23
14	实用新型	ZL201120170390.9	煤井下移动设备用阻燃橡套软电缆	2011-05-25	2012-02-08
15	实用新型	ZL201120336218.6	一种港机用卷盘动力移动软电缆	2011-09-08	2012-05-23
16	实用新型	ZL201120336242.X	一种港机拖令系统变频驱动用电缆	2011-09-08	2012-07-4
17	实用新型	ZL201220520750.8	一种耐高温耐腐蚀抗拉移动软电缆	2012-10-12	2013-03-27
18	实用新型	ZL201220520764.X	一种柔性环保防火电缆	2012-10-12	2013-03-27
19	实用新型	ZL201220520765.4	一种斗轮机用高压扁电缆	2012-10-12	2013-03-27
20	实用新型	ZL201220520773.9	一种低电磁干扰变频电缆	2012-10-12	2013-03-27
21	实用新型	ZL201220107474.2	一种防贝壳生物类电缆	2012-03-21	2013-07-10
22	实用新型	ZL201320738540.0	35kV 及以下新型环保型中压防火电缆	2013-11-21	2014-04-30
23	实用新型	ZL201320740200.1	一种监控型电动汽车充电电缆	2013-11-22	2014-04-30
24	实用新型	ZL201320742756.4	一种阻燃耐高温抗曲柔软型控制电缆	2013-11-22	2014-04-30
25	发明专利	ZL201210423122.2	功能化石墨烯、其制备方法以及在石墨烯/非极性聚合物复合材料中的应用	2012-10-30	2014-08-13
26	实用新型	ZL201420632481.3	一种新型柔软抗弯曲轨道交通直流牵	2014-10-29	2015-03-04

序号	类型	专利号	专利名称	申请日	授权日
			引电缆		
27	实用新型	ZL201420676627.4	一种无卤阻燃耐低温中压风能电缆	2014-11-13	2015-04-15
28	实用新型	ZL201420633011.9	一种新型环保光伏电缆	2014-10-29	2015-05-13
29	发明专利	ZL201310588915.4	环保阻燃耐低温风能电缆用氯化聚乙烯橡胶及制备方法	2013-11-21	2015-12-30
30	发明专利	ZL201310605948.5	一种高压直流电缆料及其制备方法和应用	2013-11-26	2015-12-30
31	发明专利	ZL201310588386.8	35kV 及以下新型环保型中压防火电缆及其生产方法	2013-11-21	2015-12-30
32	实用新型	ZL201520903000.2	一种电动汽车车内高压电缆	2015-11-13	2016-04-20
33	实用新型	ZL201520918323.9	一种无卤低烟阻燃金属屏蔽监视型橡胶套软电缆	2015-11-18	2016-04-20
34	实用新型	ZL201520918232.5	一种新型机器人用综合电缆	2015-11-18	2016-04-20
35	实用新型	ZL201520799289.8	一种直流 1500V 耐紫外光新型光伏电缆	2015-10-16	2016-04-20
36	发明专利	ZL201410639184.6	一种无卤阻燃耐低温中压风能电缆的制备方法	2014-11-13	2016-08-24
37	发明专利	ZL201410590427.1	一种柔软抗弯曲轨道交通直流牵引电缆的制备方法	2014-10-29	2016-08-24
38	实用新型	ZL201621358621.8	轨道交通地铁安全门动力及信号传输系统专用电缆	2016-12-12	2017-08-04
39	实用新型	ZL201621357623.5	一种高性能本安型计算机电缆	2016-12-12	2017-08-04
40	实用新型	ZL201621356589.X	一种盾构机屏蔽高压电缆	2016-12-12	2017-11-07
41	发明专利	201611138193.2	柔性交流额定电压 3kV 轨道交通机车车辆用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
42	发明专利	201611138273.8	一种盾构机屏蔽高压电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
43	发明专利	201611139044.8	一种轨道交通地铁安全门动力及信号传输系统专用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
44	实用新型	201621358590.6	一种平行双芯易分离型光伏电缆	2016-12-12	受理中
45	发明专利	2017114342879	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
46	实用新型	2017218486812	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆	2017-12-26	受理中
47	发明专利	2017114319590	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
48	实用新型	2017218487340	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
49	发明专利	2017114319571	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
50	实用新型	2017218498538	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆	2017-12-26	受理中

(2) 商标注册权情况如下:

序号	注册编号	注册有效期	商标名称	商标种类	核定商品
1	5048256	2009/4/7-2019/4/6		第 6 类	非电气金属电缆接头; 缆绳及管道用金属夹; 铝合金滑车; 紧线夹头 (截止)

序号	注册编号	注册有效期	商标名称	商标种类	核定商品
2	5048257	2009/4/7-2019/4/6		第 9 类	计算机；电源材料（电线、电缆）（截止）
3	5048258	2010/8/21-2020/8/20		第 17 类	人造树脂（半成品）；绝缘材料（截止）
4	5048255	2009/7/7-2019/7/6		第 1 类	塑料粒子；化学试剂（非医用或非兽用）；印染助剂；皮革表面处理用化学品；工业化学品；油净化化学品；过滤材料（化学制剂）；（截止）

2、企业申报账外无形资产状况

被评估单位无申报的账外无形资产。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

无锡市明珠电缆有限公司未申报表外资产。

（六）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。

（七）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：市场价值是指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 2017 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所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（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》（2013年12月28日第12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、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

9、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改）；

10、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015 年 4 月 8 日住房和城乡建设部公告第 797 号);

11、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2015 年 3 月 18 日国土资源厅发【2015】12 号);

12、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014, 2015 年 3 月 18 日国土资源厅发【2015】12 号);

13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令第 294 号);

14、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〔2017〕31 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号);

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

(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、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 5、商标注册证；
- 6、专利权证；
- 7、其他有关产权证明。

（四）取价依据

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）企业提供的历史年度经营资料；
- （4）企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- （5）企业提供的未来年度经营预测资料；
- （6）企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；
- （7）企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- （8）企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- （9）企业提供的未来资本性支出计划。

2、国家有关部门发布的资料

（1）《机动车强制报废标准》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）。

3、资产评估机构收集的资料

- （1）《机电产品报价手册》（2017年）；
- （2）WIND资讯；
- （3）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （4）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （5）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：

考虑无锡市明珠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无锡市明珠电缆有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二）选择评估方法的操作思路

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。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后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的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

(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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T: 被评估单位适用的所得税率

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 : 企业特有风险调整系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

在本模型中, 非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产, 相应的非经营性、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, 如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、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

在本模型中, 非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等,

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) 股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=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、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对无锡市明珠电缆有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除无锡市明珠电缆有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

① 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

② 应收票据：主要是被评估单位因销售产品收到的银行承兑汇票。在查阅应收票据登记簿，对票据进行核对的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

③ 其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

④ 存货：包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对委托加工物资，在抽查凭证及合同的基础上，以核实后的账面价值确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对发出商品，在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；对在产品，经核实无误后根据完工情况确定评估值。

⑤ 其他流动资产：主要包括应交增值税以及一年以内的摊位费、场地租赁费、装修费等。在了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，对于近期采购的市场价值变动不大的以账面值确认评估值。

⑥ 可供出售金融资产：主要是被评估单位于 2006 年投资江苏宜兴农村商业银行股份有限公司的投资资本，在查阅股权登记书和投资单位 2017 年 9 月 30 日财务报表的基础上，以投资单位净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

⑦ 房屋建（构）筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法及市场法进行评估。

A. 重置成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

B. 市场法

市场法是指将评估对象与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值的方法。公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：评估对象房地产价值；

VB：比较实例价格；

A：评估对象情况指数/比较实例房地产情况指数

=正常情况指数/比较实例房地产情况指数

B：评估对象基准日价格指数/比较实例房地产交易日期房地产价格指数

D: 评估对象区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数

E: 评估对象个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件

⑧ 机器设备

据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合机器设备的特点和收集资料情况,采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备,采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑨ 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、专利权、商标权等。

无形资产—土地使用权:评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后,根据待估宗地的特点及土地开发状况,选取成本逼近法和市场法作为本次土地使用权评估的基本方法。

A. 市场法

市场法是在评估一宗待估宗地价格时,根据替代原则,将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别,修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

以市场法评估土地价格用以下公式:

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中:

V: 待估宗地价格;

VB: 比较实例价格;

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

B. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资, 包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”, 运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理, 加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息, 组成土地价格的基础部分, 并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要, 加上土地所有权应得的收益, 从而求得土地价格。

成本逼近法基本公式为:

土地价格=(土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益) $\times$ (1 $\pm$ 个别修正系数) $\times$ 年期修正系数

运用成本逼近法按下列基本步骤进行:

- a. 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料;
- b. 通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润;
- c. 确定土地开发后较开发前的价值增加额;
- d. 按地价公式求取待估土地的土地价格;
- e. 对地价进行修正, 确定待估土地的最终价格。

最终以加权平均法确定地价, 成本逼近法权重取 0.5; 市场法权重取 0.5, 取两种估价方法的算术平均值确定最终地价。

软件: 对于外购的办公软件, 评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点, 核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料, 并向软件供应商或通过网络查询其现行市价, 以重置价确定评估值。

专利权和商标权：对于专利权和商标权采用收益法进行评估。由于这些专利和商标均与电缆生产销售相关，本次通过估算待估技术类资产在企业未来收入中的分成额并折成现值，从而确定其价值。

采用收益法确定技术类资产评估值的基本公式如下：

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

式中：

P--无形资产价值的评估值；

D-为无形资产分成率；

Ai--分成基数；

R--折现率；

n--收益预测期间；

i--收益年期。

a.预测期

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

b.收入分成率的确定

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

c.无形资产现金流的确定

无形资产产生的现金流计算公式如下：

（预测期内每年）无形资产产生的现金流量=无形资产收益相关产品的营业收入×销售分成率×（1-T）

d.无形资产折现率的确定

折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。累加法是一种将无形资产的无风

险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法。

无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所有的投资都应该得到的投资回报率。

风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的递增而加大。风险报酬率一般由评估人员对无形资产的开发风险、经营风险、财务风险等进行分析并通过经验判断来取得，其公式为：风险报酬率=开发风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率；

⑩ 长期待摊费用：主要包括装修费及宣传费等。在了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，确定装修费已包含在房屋建筑物中评估，装修费评估值为0，宣传费按账面值确认评估值。

⑪ 递延所得税资产：主要为企业计提坏账准备产生的递延资产，在抽查相关凭证的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

⑫ 其他非流动资产：主要为企业购买机器设备的预付款，在抽查合同及凭证的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

⑬ 负债

负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程 and 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）明确评估业务基本事项

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、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、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）签订资产评估委托合同

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，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）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，收集了解的主要内容如下：

（1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

（2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

（3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

（4）调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

（5）调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（6）调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

（7）调查了解企业未来年度的经营计划；

(8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策;

(9) 调查收集企业所在行业的有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;

(10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料;对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查和验证,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

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性,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,形成初步评估结论;

3、对形成的初步评估结论进行综合分析,形成最终评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿;

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下,与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后,向委托人出具资产评估报告。

(八) 评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

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评估报告撰写的基本前提,

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。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（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、税赋及通货膨胀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；

6、假设被评估单位所得税优惠期外不考虑税收优惠，所得税按 25% 测算。

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，我们将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）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，无锡市明珠电缆有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 76,089.93 万元，评估值 89,116.83 万元，增值额为 13,026.90 万元，增值率为 17.12 %；负债账面价值为 52,804.55 万元，评估值 52,804.55 万元，无增减值；所有者权益账面值为 23,285.38 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 36,312.28 万元，增值额为 13,026.90 万元，增值率为 55.94 %。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	68,478.26	69,122.02	643.76	0.94
非流动资产	7,611.67	19,994.81	12,383.14	162.69
其中：可供出售金融资产	397.85	1,304.88	907.03	227.98
固定资产	6,586.52	11,501.61	4,915.09	74.62
无形资产	285.78	6,873.04	6,587.26	2,305.05
长期待摊费用	27.07	0.83	-26.24	-96.93
递延所得税资产	294.45	294.45	-	-
其他非流动资产	20.00	20.00	-	-
资产总计	76,089.93	89,116.83	13,026.90	17.12
流动负债	52,804.55	52,804.55	-	-
长期负债	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	52,804.55	52,804.55	-	-
所有者权益	23,285.38	36,312.28	13,026.90	55.94

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 收益法的初步价值结论

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、收益期等指标,计算股东全部权益的评估价值为人民币 40,048.75 万元。

(三) 评估结论

我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 36,312.28 万元,采用收益法形成的评估值为 40,048.75 万元,两种评估方法的评估结果差额 3,736.47 万元,差异率 10.29%。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:资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值;收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。我们分析形成差异的主要原因

为:

无锡市明珠电缆有限公司目前盈利状况良好,其在区域内具有较强的竞争优势,收益法评估结果能够更合理的反映企业评估基准日的价值。综合分析两种评估方法、评估结果及评估目的,收益法评估结果能较客观反映被评估单位股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

综上,评估专业人员认为收益法评估结论更能够比较完整、合理的体现无锡市明珠电缆有限公司蕴含的股东全部权益的市场价值,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 2017 年 12 月 31 日,无锡市明珠电缆有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 23,285.38 万元,在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 40,048.75 万元,增值额为 16,763.37 万元,增值率为 71.99%。

（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 2017 年 12 月 31 日起至 2018 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。

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，其真实性、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果承担法律责任。

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、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。

6、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、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。

8、截止到评估基准日，被评估单位有以下房产没有办理房产证书，其房产面积来源于建筑图纸和企业申报，评估人员核对了相关图纸并实地测量了相关数据确认无误，如与房地产部门测量的数据不符应相应调整评估值。

序号	名称	面积(m ²)	建成年月	结构	具体情况	账面原值(元)
1	附属房屋	144.00	2009/12/30	砖混	项目存在，无产权证明	117,000.00
2	北门卫	96.00	2009/12/30	砖混	项目存在，无产权证明	43,200.00

本次评估未考虑办证费用对评估结论的影响。

9、截止到评估基准日，被评估单位的短期借款事项如下：

序号	放款银行 (全称)	借款 条件	抵押物名称/担保单位名 称	发生日期	到期日	年利率	币种	借款金额 (万元)
1	宜兴农村商业银行官林支行	抵押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和土地、房屋抵押	2017/9/19	2018/9/19	5.220%	人民币	2,050.00

序号	放款银行 (全称)	借款 条件	抵押物名称/担保单位名 称	发生日期	到期日	年利率	币种	借款金额 (万元)
2	宜兴农村商业银行官林支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证	2017/5/31	2018/5/15	5.220%	人民币	1,700.00
3	宜兴农村商业银行官林支行	保证+ 质押	江苏中超控股股份有限公司、杨飞保证和商 标质押	2017/6/30	2018/6/30	5.220%	人民币	1,500.00
4	宜兴农村商业银行官林支行	保证	江苏中超控股股份有限公司、杨飞、宜兴市 瑞信投资担保公司保 证	2017/6/30	2018/6/30	4.785%	人民币	1,100.00
5	宜兴中行官林 支行	保证+ 抵押	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证和土 地、房屋抵押	2017/11/29	2018/11/27	4.350%	人民币	1,900.00
6	宜兴中行官林 支行			2017/4/7	2018/4/6	4.785%	人民币	500.00
7	宜兴中行官林 支行			2017/11/10	2018/11/9	4.785%	人民币	600.00
8	江苏银行宜兴 支行	保证	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证	2017/11/27	2018/11/26	4.785%	人民币	5,000.00
9	江苏银行宜兴 支行	保证		2017/12/11	2018/12/10	4.785%	人民币	2,000.00
10	江苏银行宜兴 支行	保证+ 抵押	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证和土 地、房屋抵押	2017/12/11	2018/12/10	4.785%	人民币	1,000.00
11	江苏银行宜兴 支行	保证	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证	2017/12/19	2018/12/18	4.785%	人民币	2,000.00
12	交通银行丁山 支行	保证	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证	2017/11/2	2018/10/16	4.600%	人民币	2,000.00
13	交通银行丁山 支行			2017/11/3	2018/10/13	4.600%	人民币	2,000.00
14	无锡农村商业银行	保证	江苏中超控股股份有 限公司、杨飞保证	2017/10/16	2018/10/15	5.003%	人民币	2,000.00
合计								25,350.00

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

10、 截止到评估基准日,被评估单位存在房屋、土地商标及股权的抵押情况,详细情况如下表:

(1)房屋建筑物抵押情况:

序号	房屋名称	权证编号	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
1	盘具车间	宜房权证官林字第 E0004732 号	605.54	2017/12/6 —	177,822.57	江苏银行宜兴

序号	房屋名称	权证编号	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押金额 (元)	贷款银行
2	造粒车间	宜房权证官林字第 E0004733 号	5,283.38	2020/12/5	1,806,374.47	支行
3	宿舍	宜房权证官林字第 E0004734 号	3,651.27		2,247,893.70	
4	宿舍	宜房权证官林字第 E0004735 号	3,651.27		2,150,927.36	
5	材料仓库	宜房权证官林字第 E0003534 号	1,581.17	2017/9/12 — 2019/9/12	339,951.55	宜兴农村商业银行 股份有限公司 官林支行
6	橡胶车间	宜房权证官林字第 E0003535 号	4,211.04		981,057.66	
7	炼胶车间	宜房权证官林字第 E0003536 号	756.5		164,487.50	
8	锅炉房	宜房权证官林字第 E0003537 号	189.05		204,691.43	
9	接待中心(原 质量中心)	宜房权证官林字第 E0003736 号	644.69		2,017,748.65	
10	主门卫	宜房权证官林字第 E0003735 号	68.55		15,823.63	
11	交联车间	宜房权证官林字第 E0003737 号	11,995.55		2,815,163.94	
12	拉丝车间	宜房权证官林字第 E0003738 号	3,580.00		826,383.33	
13	新塑包车间	宜房权证官林字第 1000142130 号	6,205.38		8,121,200.93	
14	低压车间	宜房权证官林字第 E0003540 号	5,733.96	2016/8/9 — 2018/8/9	1,324,569.10	中国银行股份有限公司 宜兴支行
15	塑包车间	宜房权证官林字第 E0003541 号	5,738.00		1,720,450.74	
16	办公大楼	宜房权证官林字第 1000002168 号	5,728.70		8,757,902.06	
17	综合楼	宜房权证官林字第 1000002169 号	3,701.09		1,990,999.64	

(2)土地抵押情况:

序号	土地权证编号	土地位置	面积 (平方米)	抵押期限	银行抵押 金额 (元)	贷款银行
1	宜国用(2007)第 107642 号	官林镇笠渎村	13,999.60	2017/12/6 — 2020/12/5	403,080.54	江苏银行宜兴 支行
2	宜国用(2006)第 000058 号	官林镇笠渎村	47,557.60	2017/9/12 — 2019/9/12	1,604,050.76	宜兴农村商业 银行股份有限 公司官林支行
3	宜国用(2006)第 000059 号	官林镇笠渎村	26,591.40	2016/8/9 — 2018/8/9	530,868.70	中国股份有限 公司宜兴

						支行
--	--	--	--	--	--	----

(3)商标抵押情况:

序号	商标注册编码	注册有效期	商标种类	抵押期限	银行抵押金额(元)	贷款银行
1	5048256	2009/4/7-2019/4/6	第6类	2017/6/19 — 2019/4/6	14,451.67	宜兴农村商业银行股份有限公司官林支行
2	5048257	2009/4/7-2019/4/6	第9类			
3	5048258	2010/8/21-2020/8/20	第17类			
4	5048255	2009/7/7-2019/7/6	第1类			

(4)股权抵押情况:

序号	公司名称	抵押期限	银行抵押金额(元)	贷款银行
1	江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	2017/6/30 — 2018/6/30	3,978,480.00	宜兴市瑞信投资担保有限公司

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

11、截止到评估基准日,被评估单位有 10 项专利处于受理状态,具体情况如下:

序号	类型	专利号	专利名称	申请日	状态
1	发明专利	201611138193.2	柔性交流额定电压 3kV 轨道交通机车车辆用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
2	发明专利	201611138273.8	一种盾构机屏蔽高压电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
3	发明专利	201611139044.8	一种轨道交通地铁安全门动力及信号传输系统专用电缆及其制备方法	2016-12-12	受理中
4	实用新型	201621358590.6	一种平行双芯易分离型光伏电缆	2016-12-12	受理中
5	发明专利	2017114342879	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
6	实用新型	2017218486812	一种乙丙绝缘阻水、阻燃电力软电缆	2017-12-26	受理中
7	发明专利	2017114319590	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
8	实用新型	2017218487340	一种高柔性抗拉阻燃防火屏蔽拖链电缆	2017-12-26	受理中
9	发明专利	2017114319571	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆及其制备方法	2017-12-26	受理中
10	实用新型	2017218498538	一种轨道交通直流牵引组合柔性软电缆	2017-12-26	受理中

本次评估假设 10 项专利可以取得证书,没有考虑不能取得专利对评估值的影响。

12、 截止到评估基准日,被评估单位所核算的可供出售金融资产为 2006 年投资江苏宜兴农村商业银行股份有限公司的投资资本, 本次评估未能取得该公司基准日财务资料, 评估依据以江苏宜兴农村商业银行股份有限公司 2017 年 9 月 30 日财务报表为准。

13、 截止到评估基准日, 被评估单位固定资产中存在盘亏及报废事项, 明细如下:

(1)固定资产盘亏明细:

序号	名称	规格型号	生产厂家	数量	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	QP-16 切片机	QP-16		1	2008/12/5	1,200.00	174.00
2	道闸	L:8M	宜兴万石镇帝航 电动门经营部	2	2005/10/8	9,000.00	450.00
3	复印机	京瓷 2035	京瓷	1	2006/2/25	12,800.00	640.00
4	松下投影机	X600	松下中国公司	2	2009/12/21	14,529.92	726.50
5	胶装机		浦东新区东明街 道宏康百货店	1	2011/10/20	4,200.00	210.00
6	无线胶装机		苏州市湖光纸业 有限公司	1	2013/1/30	19,658.12	1,294.16

(2)固定资产报废明细:

序号	车辆牌号	名称	规格型号	生产厂家	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	苏 BU3228	货车	解放	一汽解放汽车 有限公司	2004/9/28	25,600.00	1,280.00

经核实, 盘亏设备确定无实物, 报废设备暂未处置, 上述设备本次按零确认评估值。

14、 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析, 分析内容如下:

金额单位: 人民币万元

折现率\收入	-5%	0	5%
-1%	3,432.59	49,134.58	94,837.43
0	-981.74	40,048.75	81,079.99
1%	-4,564.74	32,649.43	69,864.26

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响, 以及说明评估结论存在的不确定性, 供委托方和评估报告使用者参考, 但并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断, 也不影响评估结

论的成立。

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 2018 年 03 月 28 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：



资产评估师签名：



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇一八年三月二十八日