

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟支付现金购买资产 所涉及的天津天任车料有限公司股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2020）第 2051 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2020年7月27日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	6
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、被评估单位概况.....	7
三、评估目的.....	12
四、评估对象和评估范围.....	12
五、价值类型和定义.....	17
六、评估基准日.....	18
七、评估依据.....	18
八、评估方法.....	21
九、评估程序实施过程和情况.....	29
十、评估假设.....	31
十一、评估结论.....	32
十二、特别事项说明.....	35
十三、评估报告使用限制说明.....	37
十四、资产评估报告日.....	38
十五、签名盖章.....	39
附 件.....	40

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本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和使用评估结论，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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟支付现金购买资产 所涉及的天津天任车料有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2051 号

摘 要

- 一、委托人：上海凤凰企业（集团）股份有限公司
- 二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。
- 三、被评估单位：天津天任车料有限公司
- 四、经济行为：根据上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的请示》、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易有关事项的批复》（金国资委（2020）69号）、上海凤凰企业（集团）股份有限公司第九届董事会第八次会议决议，本次经济行为是上海凤凰企业（集团）股份有限公司向天津市格雷自行车有限公司支付现金收购天津天任车料有限公司 100%股权。
- 五、评估目的：支付现金购买资产
- 六、评估对象及评估范围：评估对象为天津天任车料有限公司的股东全部权益，评估范围为天津天任车料有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为

62,512,962.57 元。此外，企业申报的账外无形资产-19 项实用新型专利权、1 项资质及运输设备车辆牌照 7 块，纳入本次评估范围。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2020 年 4 月 30 日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法，评估结论依据资产基础法。

十、评估结论：经评估，天津天任车料有限公司在评估基准日 2020 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 71,658,957.70 元，评估价值为 183,908,984.66 元，增值率为 156.64%，负债总额账面价值为 9,145,995.13 元，评估价值为 5,235,995.13 元，减值率为 42.75%，股东全部权益账面价值 62,512,962.57 元，评估价值为 178,672,989.53 元，增值率为 185.82%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿柒仟捌佰陆拾柒万贰仟玖佰捌拾玖元伍角叁分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

1、天津天任车料有限公司固定资产-房屋建筑物中有部分房产未办理房地产权证。涉及账面原值 10,897,305.85 元，账面净值 8,241,087.55 元，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成日期	面积（平方米）	账面原值(元)	账面净值(元)
1	31#厂房(爱赛克生产车间)	2014 年 11 月	4,800.00	3,132,805.85	2,369,184.42
2	新楼房 (仓库和其他非生产性辅助用途)	2014 年 11 月	5,850.00	7,764,500.00	5,871,903.13
	合计		10,650.00	10,897,305.85	8,241,087.55

经核实，上述房屋建筑物虽有天津市滨海新区住房和建设委员会出具的合规证明，但考虑到这部分房产在建设时未进行过前置审批，目前无法办理相关房地产权证，未来

年度存在被拆除的风险，故本次评估为零。

2、天津天任车料有限公司应收账款中应收 NASER SHARIF ZADEH 30,914,006.55 元、应收 TEJARAT KALAYE VARZESHI MORADI VA PESARAN 30,914,006.54 元，该二笔款项已全额计提坏账准备，账面净值为零。该二家系伊朗的贸易企业，由于伊朗受到国际社会的经济制裁，故销往伊朗的相关自行车无法实现销售，且由于结汇行问题，无法办理相关货款的支付事项，预计无法收回，故本次评估对该二笔款项的预计风险损失金额为 61,828,013.09 元，评估值为零。

3、天津天任车料有限公司应收账款中应收天津富士达自行车工业有限公司 20,469,137.85 元，已全额计提坏账准备，账面净值为零。该款项系与 OFO 业务相关的货款，鉴于天津富士达自行车工业有限公司未获得 OFO 的货款，故无法向本公司支付，预计无法收回，故本次评估对该笔款项的预计风险损失金额为 20,469,137.85 元，评估值为零。

4、天津天任车料有限公司应收账款中应收 HYPER EXTENSION LIMITED 货款 21.17 元及 ARMOR MANUFACTURING CORPORATION 货款 84,958.59 元，系企业以前年度的销售货款，账龄为 2-3 年，按 50%计提坏账。经向企业相关人员了解，由于公司的自行车业务已经暂停，这两笔应收货款预计无法收回，本次调整为按 100%预计损失，评估值为零。

5、天津天任车料有限公司位于滨海新区大港顺达街 169 号的房地产中有未办理房地产权证的房屋面积 10,650.00 平方米，目前对外租赁，承租方为天津爱赛克自行车有限公司，含税租赁单价为 7.92 元/平方米/月，租赁期为 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。由于评估人员认为未来年度该部分房屋存在被拆除的风险，故本次评估收益法中未考虑该部分面积的租金收益。

6、本次评估范围内有位于大港世纪花园 2 套住宅，建筑面积合计为 580.46 平方米，以房地产权证（津（2016）滨海新区大港不动产权第 1007071 号）及（津（2016）滨海新区大港不动产权第 1007072 号）确权。考虑到收购行为系为了获取天津天任车料有限公司的经营场所并扩大产能两套住宅与未来生产无关，从谨慎性考量假定不会长期持有的角度，评估时扣除了天津天任车料有限公司出售时需要承担的税费、土增税、销售费和所得税。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



上海财瑞资产评估有限公司
2020 年 7 月 27 日

上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟支付现金购买资产所涉及的 天津天任车料有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2020）第 2051 号

正 文

上海凤凰企业（集团）股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟支付现金方式购买天津市格雷自行车有限公司所持有的天津天任车料有限公司 100%股权涉及的天津天任车料有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：上海凤凰企业（集团）股份有限公司（股票代码：600679）

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

住 所：上海市金山工业区开乐大街 158 号 6 号楼

法定代表人：周永超

注册资本：40219.8947 万人民币

成立日期：1993 年 12 月 29 日

营业期限：1993 年 12 月 29 日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000132202296L

经营范围：生产销售自行车、助动车、两轮摩托车、童车、健身器材、自行车工业设备及模具；与上述产品有关的配套产品；房地产开发经营，城市和绿化建设，旧区改造，商业开发，市政基础设施建设、物业、仓储、物流经营管理。【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、被评估单位概况

名称：天津天任车料有限公司

统一社会信用代码：91120116746680612H

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市滨海新区大港经济开发区顺达街 169 号（原滨海新区大港顺达街 169 号）

法定代表人：林明华

注册资本：柒仟叁佰捌拾万元人民币

成立日期：2003 年 3 月 20 日

营业期限：2003 年 3 月 20 日至 2053 年 3 月 19 日

经营范围：自行车整车及零部件、运动器材、滑板车生产制造及相关产品设计；包装装潢印刷品印刷；自有商业房屋租赁服务；机械设备租赁；售电。（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）。

1、股权结构及历史沿革

(1) 公司的设立

2003 年 3 月，天津市对外经济贸易委员会作出《关于批准设立外资企业天津天任车料有限公司的批复》（津外经贸资发（2003）20 号），同意天任工业有限公司以美元现汇出资在天津市投资设立外资企业天津天任车料有限公司。天津天任车料有限公司投资总额为 2998 万美元，注册资本 1500 万美元。

2003 年 3 月 20 日，天津市人民政府核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：外经贸津外资字[2003]0118 号）。

天津天任车料有限公司设立时，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业有限公司	1,500.00	0.00	100.00
	合计	1,500.00	0.00	100.00

(2) 第一期及第二期注册资本缴纳

2003 年 7 月 15 日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2003）012 号），确认截至 2003 年 7 月 8 日，天任工业有限公司已收到股东以货币缴纳的第 1 期注册资本合计 3,799,970.00 美元。

2004年9月2日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2004）016号），确认截至2004年7月1日，天津天任已收到股东以货币缴纳的第2期注册资本合计2,199,996.15美元。截至2004年7月1日，连同第1期出资天津天任共收到全体股东缴纳的注册资本5,999,966.15美元。

本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业有限公司	1,500.00	599.9966	100.00
	合计	1,500.00	599.9966	100.00

（3）第一次出资方式变更

2004年11月12日，天津天任作出《董事会决议》，同意将出资方式变更为现汇投资1000万美元，设备投资500万美元。

2004年11月26日，天津市大港区对外经济贸易委员会作出《关于天津天任车料有限公司变更出资方式及章程相关条款变更的批复》（津港外经字（2004）60号），同意将出资方式变更为出资1500万美元，其中现汇1000万美元，设备作价500万美元。

（4）第三期、第四期注册资本缴纳及第二次出资方式变更

2005年1月8日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2005）001号），确认截至2004年10月21日，天津天任车料有限公司已收到股东缴纳的第3期注册资本合计3,400,884.74美元，其中货币出资2,000,000美元，实物出资1,400,884.74美元。截至2004年10月21日，连同1、2期出资天津天任共收到全体股东缴纳的注册资本9,400,850.89美元。

2005年1月25日，天津天任车料有限公司作出《董事会决议》，同意将出资方式变更为现汇投资1200万美元，设备投资300万美元。

2005年2月2日，天津市大港区对外经济贸易委员会作出《关于天津天任车料有限公司变更出资方式及章程相关条款变更的批复》（津港外经字（2005）6号），同意将出资方式变更为出资1500万美元，其中现汇1200万美元，设备作价300万美元。

2005年2月23日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2005）008号），确认截至2005年1月31日，天津天任车料有限公司已收到股东以货币缴纳的第4期注册资本合计1,999,964.00美元。截至2005年1月31日，连同1、2、3期出资天津天任共收到全体股东缴纳的注册资本11,400,814.89美元。

本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业有限公司	1,500.00	1140.081489	100.00
	合计	1,500.00	1140.081489	100.00

(5) 第五期、第六期及第七期注册资本缴纳

2005年8月26日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2005）019号），确认截至2005年5月24日，天津天任车料有限公司已收到股东缴纳的第5期注册资本合计2,058,220美元，其中货币出资1,699,959美元，实物出资358,261美元。截至2005年5月24日，连同1、2、3、4期出资天津天任共收到全体股东缴纳的注册资本13,459,034.89美元。

2006年4月7日，天津倚天有限责任会计师事务所出具《验资报告》（倚天外验字（2006）004号），确认截至2006年1月26日，天津天任已收到股东以货币缴纳的第6期注册资本合计1,000,000.00美元。截至2006年1月26日，连同1、2、3、4、5期出资天津天任共收到全体股东缴纳的注册资本14,459,034.89美元。

2006年12月27日，天津国信倚天会计师事务所有限公司出具《验资报告》（国信倚天外验字I（2006）028号），确认截至2006年11月16日，天津天任车料有限公司已收到股东缴纳的第7期注册资本合计540,965.11美元。其中货币实缴128.85美元，溢缴18美元做资本公积处理，实物出资540,854.26美元。截至2006年11月16日，连同1、2、3、4、5、6期出资天津天任车料有限公司共收到全体股东缴纳的注册资本15,000,000美元。本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业有限公司	1,500.00	1,500.00	100.00
	合计	1,500.00	1,500.00	100.00

(6) 天津天任车料有限公司减资

2009年3月28日，天津天任车料有限公司作出《董事会决议》，决议减少注册资本300万美元，减资后天津天任车料有限公司注册资本1200万美元。

2009年6月14日，天津天任车料有限公司于《天津日报》刊登了《减资公告》。

2009年8月14日，天津市商务委员会作出《关于同意天津天任车料有限公司调整注册资本的批复》（津商务资管审[2009]164号），同意天津天任车料有限公司注册资本由1500万美元调整为1200万美元，调整后，股东天任工业有限公司以970万美元现汇和相当于230万美元的进口设备出资，占天津天任车料有限公司股权的100%。

2009年11月5日，天津津北有限责任会计师事务所出具《验资报告》（津北外验字I-（2009）第007号），确认截至2009年10月9日，天津天任车料有限公司已减少注册资本300万美元。截至2009年10月9日，变更后的注册资本1200万美元、实收资本1200万美元。

本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业有限公司	1,200.00	1,200.00	100.00
	合计	1,200.00	1,200.00	100.00

（7）第一次股权转让

2010年5月28日，天任工业有限公司与天任工业（天津）有限公司签订了《转让协议书》，约定将天任工业有限公司持有天津天任车料有限公司的全部股权转让于天任工业（天津）有限公司。

2011年6月9日，天任工业有限公司作出《原股东决定》，决定天任工业有限公司将持有的天津天任车料有限公司100%股权转让于天任工业（天津）有限公司。

2011年6月14日，天津市滨海新区大港管理委员会作出《关于天津天任车料有限公司股权转让、注册地址及法定代表人变更的批复》（津滨港经[2011]141号），同意天津天任股东股权转让事宜。

本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	出资比例（%）
1	天任工业（天津）有限公司	1,200.00	1,200.00	100.00
	合计	1,200.00	1,200.00	100.00

（8）第二次股权转让、企业类型变更

2014年7月16日，根据《天津天任车料有限公司股东决定》，股东天任工业（天津）有限公司决定将持有的天津天任车料有限公司100%股权转让于天津市格雷自行车有限公司。

2014年7月16日，天任工业（天津）有限公司与天津市格雷自行车有限公司签订《转让协议书》，约定将天任工业（天津）有限公司持有天津天任车料有限公司的股权全部转让于天津格雷。

2014年8月19日，天津市滨海新区行政审批局作出《关于同意天津天任车料有限公司股权转让及企业类型变更的批复》（津滨审批经准【2014】32号），同意天任工业

（天津）有限公司将其持有的天津天任车料有限公司 100%的股权转让给天津格雷，并同意将天任车料有限公司企业类型由台港澳法人独资企业变更为内资企业。

本次变更完成后，天津天任车料有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万人民币）	实缴出资额（万人民币）	出资比例（%）
1	天津市格雷自行车有限公司	7,380.00	7,380.00	100.00
	合计	7,380.00	7,380.00	100.00

截至评估基准日上述股东及出资情况尚未发生变化。

2、经营管理情况：

天津天任车料有限公司原从事自行车生产及销售业务，拥有年产 300 万套车料项目的环评资质。公司于 2018 年起停止生产及销售等主营业务，公司目前在职员工 5 名。公司主要资产为位于滨海新区大港顺达街 169 号的房地产，土地面积 114,093.10 平方米，建筑面积 82,862.67 平方米（其中：有权证建筑面积 71,632.21 平方米、无权证建筑面积 10,650.00 平方米）、设备及位于世纪花园别墅 2 套（建筑面积 580.46 平方米）。现主要业务为对名下房地产及部分设备进行租赁，其中：房屋租赁面积 82,862.67 平方米、2 台设备对外租赁。

3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
资产总额	22,441.02	17,302.38	7,165.90
负债总额	12,709.94	9,010.39	914.60
所有者权益	9,731.08	8,291.99	6,251.30

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
营业收入	1,921.70	1,689.19	541.24
营业利润	-3,533.33	-1,532.94	-1,698.02
净利润	-2,964.98	-1,439.09	-2,040.69

天津天任车料有限公司 2018 年-2020 年 1-4 月数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2020）第 5530 号号）。

4. 天津天任车料有限公司执行《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定，主要税率如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%/11%/5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	应纳税所得额	2%
房产税	租赁收入	12%
土地使用税	土地面积	1.5 元/平方米

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海凤凰企业（集团）股份有限公司系本次经济行为的收购方。

被评估单位天津天任车料有限公司为本次经济行为的被收购标的方。

三、评估目的

本次评估目的为支付现金购买资产。

根据上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的请示》、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易有关事项的批复》（金国资委（2020）69号）、上海凤凰企业（集团）股份有限公司第九届董事会第八次会议决议，本次评估目的是为满足上海凤凰企业（集团）股份有限公司向天津市格雷自行车有限公司支付现金收购天津天任车料有限公司 100%股权的需要，对天津天任车料有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是天津天任车料有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的天津天任车料有限公司的全部资产及负债，包括天津天任车料有限公司截止

2020年4月30日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债等和企业申报但账面未记录的无形资产-19项实用新型专利权、1项资质及运输设备车辆牌照7块,与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下:

资产类型	账面金额(元)
流动资产	3,291,767.80
固定资产	58,050,347.73
无形资产	5,161,319.26
递延所得税资产	5,155,522.91
资产合计	71,658,957.70
负债合计	9,145,995.13
净资产	62,512,962.57

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额,上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见《审计报告》(上会师报字(2020)第5530号)。

主要资产状况:

1、房屋建筑(构)筑物账面原值68,597,100.46元,账面净值36,869,424.00元,其中:

(1)房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物账面原值为61,790,548.44元,净值34,108,544.25元,均坐落于天津市滨海新区,建筑面积合计为82,862.67平方米。其中:①位于大港顺达街169号的房产共17处,为生产厂房、办公楼及其他非生产性辅助用途,建筑面积合计为71,632.21平方米,以房地产权证(津(2017)滨海新区大港不动产权第1009009号)确权,另有房产10,650.00平方米未办理房地产权证,具体情况如下:

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m ²)	竣工日期
1	津(2017)滨海新区大港不动产权第1009009号	3#厂房	钢结构	1	6,192.91	2012年04月
2	津(2017)滨海新区大港不动产权第1009009号	4#厂房	钢结构	1	9,590.88	2012年04月
3	津(2017)滨海新区大港不动产权第1009009号	5#厂房	钢结构	1	9,411.38	2012年04月
4	津(2017)滨海新区大港不动产权第1009009号	6#厂房-办公楼	钢结构	4	2,104.22	2012年04月

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	竣工日期
5	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	铁 1# 厂房	钢结构	1	4,269.83	2012 年 04 月
6	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	铁 2# 厂房	钢结构	1	4,269.83	2012 年 04 月
7	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	23# 厂房	钢、钢混	1	1,836.00	2005 年 02 月
8	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	20# 厂房	钢、钢混	1	4,080.00	2005 年 02 月
9	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	28# 厂房	钢、钢混	1	2,160.00	2005 年 02 月
10	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	27# 厂房	钢、钢混	1	4,800.00	2005 年 02 月
11	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	办公楼-研发楼	钢混	6	6,735.16	2012 年 04 月
12	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	25# 厂房	钢、钢混	1	4,800.00	2005 年 02 月
13	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	33# 厂房	钢、钢混	1	1,782.00	2005 年 02 月
14	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	32# 厂房	钢、钢混	1	4,800.00	2005 年 02 月
15	津(2017)滨海新区大港不动 产权第 1009009 号	30# 厂房	钢、钢混	1	4,800.00	2005 年 02 月
16	无证	31# 厂房	钢结构	1	4,800.00	2014 年 11 月
17	无证	新楼房	钢混	6	5,850.00	2014 年 11 月
合计					82,282.21	

②位于大港世纪花园 2 套住宅，建筑面积合计为 580.46 平方米，以房地产权证（津（2016）滨海新区大港不动产权第 1007071 号）及（津（2016）滨海新区大港不动产权第 1007072 号）确权，具体情况如下：

序号	证号	建筑物名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	竣工日期
----	----	-------	----	----	---------------------------	------

18	津(2016)滨海新区大港 不动产权第1007072号	69#-1 房产	混合	1-3/3	290.23	2003年07月
19	津(2016)滨海新区大港 不动产权第1007072号	69#-2 房产	混合	1-3/3	290.23	2003年07月
合计					580.46	

上述房屋建筑物均无抵押或质押等他项权利，根据企业提供的《房屋租赁合同》，上述房地产均对外出租，具体租赁情况如下：

序号	承租方(简称)	租赁面积(m ²)	租赁范围(对应上述序号)	租赁期限	含税租金(万元/年)
1	弘宇	55,270.67	1~8、9部分(1400 m ²)、 10~11、18~19	2020.1.1-2021.12.31	542.70
2	爱赛克1	26,832.00	12~17	2020.1.1-2022.12.31	254.89
3	爱赛克2	760.00	9部分(760 m ²)	2019.10.1-2022.12.31	7.30
合计		82,862.67			804.89

对于租赁给弘宇的厂房土地，考虑到本次收购的目的系获取天任厂房，未来将会在天津设立一个年产200万的生产基地，天津弘宇自行车有限公司承诺，会在交易完成后的12个月内搬离租赁厂房，搬迁费用由天津弘宇自行车有限公司自行承担。

(2) 固定资产—构筑物及其他辅助设施

固定资产-构筑物账面原值为6,806,552.02元，账面净值为2,760,879.75元，具体为企业厂区路面、围墙及公路围墙-道路维护，共3项，均位于天津市滨海新区大港顺达街169号厂区内。

2、固定资产——设备

固定资产—设备账面原值31,304,609.01元，账面净值21,180,923.73元。其中：机器设备账面原值29,325,399.23元，账面净值20,820,473.71元，系主要用于生产自行车的设备，包括喷涂废气治理环保设备、喷漆VOCS环保设备、疲劳试验机、气相色谱-质谱联用仪、盐雾试验机、破裂强度试验机等19台/套及消防工程6项，主要分布在各厂区厂房；运输设备账面原值1,979,209.78元，账面净值360,450.02元，主要为客车、轿车及电动牵引车等9辆，主要分布在公司停车场。

纳入评估范围的设备账、卡、物相符，设备维护保养较好，在用设备处于正常运行状态。其中：喷涂废气治理环保设备及喷漆VOCS环保设备各1台目前对外租赁，评估人员未发现固定资产设备中有抵押或质押等他项权利，根据企业提供的《环保设备租赁合同》，具体租赁情况如下：

序号	承租方（简称）	租赁数量（台）	租赁期限	含税租金（万元/年）
1	弘宇	1.00	2018.1.1-2021.12.31	72.69
2	爱赛克	1.00	2020.1.1-2021.12.31	173.01
合计		2.00		245.70

3、企业无形资产情况

（1）企业拥有的账面有记录的无形资产情况：

企业委估土地使用权共一宗，原始入账价值 7,701,203.25 元，账面价值 5,161,319.26 元，宗地坐落于天津市滨海新区大港顺达街 169 号，宗地面积 114,093.10 平方米，由《不动产权证书》（津（2017）滨海新区大港不动产权 1009009 号）确权。该块土地使用权来源为出让，土地用途为工业用地，土地使用年限自 2006 年 6 月至 2056 年 6 月。目前该宗土地建设有 17 栋厂房（其中：无证厂房 2 栋）。

（2）企业拥有的账面未记录的 19 项实用新型专利权，具体情况如下：

序号	专利名称	专利权人	知识产权类型	专利号	申请日	授权公告日
1	一种具有减震功能的简易自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1107172.X	2016-10-9	2017-10-13
2	一种亲子互动双驱动自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1107125.5	2016-10-9	2017-6-13
3	一种双向骑行自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1107124.0	2016-10-9	2017-8-11
4	一种雪地骑行自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1107121.7	2016-10-9	2017-9-22
5	一种简易的安全自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1106950.3	2016-10-9	2017-6-13
6	一种自行车脚踏快速安装结构	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 0916516.5	2016-8-19	2017-2-22
7	一种车把立管快速安装结构	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 0916396.9	2016-8-19	2017-2-1
8	一种自行车脚踏快折结构	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 0916325.9	2016-8-19	2017-2-1
9	用于自行车脚踏的快速拆装结构	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 0916197.8	2016-8-19	2017-2-1
10	一种自行车辅助轮架快速安装结构	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 0916135.7	2016-8-19	2017-2-1
11	一种散热良好的可旋转自行车灯	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1085168.8	2016-9-26	2017-5-10
12	一种防泥多功能自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1108580.7	2016-10-9	2017-8-11

序号	专利名称	专利权人	知识产权类型	专利号	申请日	授权公告日
13	一种具有休闲座椅功能的自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1108579.4	2016-10-9	2017-8-11
14	一种双人对向骑行自行车	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2016 2 1108578.X	2016-10-9	2017-9-22
15	一种带有防盗结构的自行车座管组件	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2013 2 0401703.6	2013-7-8	2014-1-15
16	一种用于城市公共自行车的防盗束紧环	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2014 2 0732040.0	2014-11-18	2015-3-11
17	一种自行车停车架	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2014 2 0732112.1	2014-11-18	2015-3-11
18	一种双节竖管安全限位装置	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2014 2 0732069.9	2014-11-18	2015-4-22
19	一种自行车座管打气筒	天津天任车料有限公司	实用新型	ZL 2013 2 0696705.2	2013-10-31	2014-5-21

经核实，上述专利已每年缴纳年费，无质押等他项权利限制，本次纳入评估范围。经了解，这部分专利的技术在自行车行业的应用已较为普遍，不具有先进性，对企业也无使用价值。

(3) 企业拥有账面未记录的运输设备车辆牌照 7 块。

(4) 根据天津市环境保护局《关于对天津天任车料有限公司年产 300 万套车料项目环境影响报告书的批复》，天津天任车料有限公司拥有 1 项年产 300 万套车料项目的环评资质。由于该项资质属于行政许可，且天津天任车料有限公司目前未从事生产经营活动，故本次评估未考虑该项环评资质对评估结果的影响。

(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产主要为 19 项实用新型专利权及运输设备车辆牌照 7 块。

(三) 租赁外单位资产情况

无。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2020 年 4 月 30 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：上海凤凰企业（集团）股份有限公司为本次支付现金购买资产工作拟定了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2020 年 04 月 30 日。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的请示》

2、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易有关事项的批复》（金国资委（2020）69号）

3、上海凤凰企业（集团）股份有限公司第九届董事会第八次会议决议

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令）
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）

- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338号）
- 9、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）
- 10、《关于印发上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册的通知》（沪国资委评估〔2012〕468号）
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）
- 12、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）
- 13、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）
- 14、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）
- 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）
- 16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）及上海市制定的实施办法
- 17、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及天津市制定的实施细则
- 18、《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）
- 19、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）
- 18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 20、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、天津天任车料有限公司营业执照、公司章程
- 2、天津天任车料有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、天津天任车料有限公司无形资产权利证书
- 4、天津天任车料有限公司车辆行驶证及设备购置凭证
- 5、有关产权转让资料
- 6、《房屋租赁合同》及《环保设备租赁合同》
- 7、各类交易合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）

- 3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 5、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、WIND 资讯系统信息资料
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）
- 11、《审计报告》（上会师报字（2020）第 5530 号）
- 12、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 13、天津天任车料有限公司历史经营状况分析资料
- 14、天津天任车料有限公司未来经营情况预测资料
- 15、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

根据本次评估的企业类型及规模，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

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。

天津天任车料有限公司主要资产为位于天津市滨海新区大港顺达街 169 号的房地产，土地面积 114,093.1 平方米，建（构）筑面积为 86,347.71 平方米；位于滨海新区大港世纪花园的住宅 2 套，建筑面积为 580.46 平方米。目前，公司不从事具体的生产和销售等业务，收入来源主要为厂房及设备的租赁收入，虽近年来公司利润有较大亏损，但主要原因系由于以前年度业务款的资产减值损失所致，除去上述原因，公司的租赁收入较为稳定。经分析评估专业人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、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，合理评估企业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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资

料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

（2）关于房屋建(构)筑物的评估

本次评估根据《资产评估执业准则——不动产》和《房地产估价规范》的要求，房地产估价通常使用的方法主要有市场法、收益法、成本法等。

针对评估对象具体情况，以及可能收集到的资料，分析委评对象的评估方法。

I 工业房地产

i 对于未出租给天津爱赛克车业有限公司部分的房产，考虑到本次收购目的及交易安排，根据工业房产的特点，考虑到生产厂房的重置成本较易估测，故采用成本法进行评估。

所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产重置原值乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

重置成本的确定评估专业人员首先根据被评估建筑物在建造年代、建筑结构、建筑规模、建筑质量等方面的不同情况,具体分析,明确重点,依据当地相关部门关于建筑工程造价的有关规定,采用相应方法合理确定建筑安装工程造价。在此基础上,考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等,确定建筑物的评估原值。

计算公式为:评估原值=建安工程造价+前期费用和其它费用+利息

①建安工程造价

本次评估选择具有类似性的建筑物,以其造价为基础,对差异部分进行修正,以获得委评对象的建安造价。

②前期费用和其它费用的确定

主要包括建设单位管理费、工程设计费、工程监理费、前期工程咨询费、工程招标投标服务费等。

③资金成本的确定

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本,本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算,利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率。假设资金均匀投入,计息期取正常工期一半。

资金成本=(建安工程造价+前期费用+其他费用)×年利率×建设工期÷2

④房屋综合成新率的确定测算建筑物的成新率采用剩余年限法和打分法结果综合确定:实体性成新率=年限法结果×40%+打分法结果×60%

a. 使用年限法是以剩余使用年限(建筑物经济耐用年限-已使用年限)占建筑物经济耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为:

年限法成新率=剩余使用年限÷建筑物经济耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的经济耐用年限时,建筑物的成新率用下述公式表示为:

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

b. 打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为:

打分法成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数;

S—装修评分修正系数;

B—设备评分修正系数。

ii 对于出租给天津爱赛克车业有限公司部分的房产,考虑到本次收购整体方案,这部分房产未来年度将持续租赁给天津爱赛克车业有限公司,故对于这部分房产采用收益法。

考虑到房产与所占土地收益较难划分,本次收益法采取房产与土地合并测算。

计算公式如下:

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A \times (1+g)^n}{Y \times (1+Y)^n} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{(N-n)} \right]$$

计算公式:

公式中:

V—房地产收益价值(元,元/m²) A—未来第1年的净收益(元,元/m²)

Y—报酬率(%) g—一年增长率(%) n—收益递增年限(年)

II 住宅房地产

根据住宅房地产的特点,考虑到该区域类似住宅房地产市场交易案例较多,故采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指将估价对象与估价时点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,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式: 房地产市场价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产实物状况修正 × 权益状况修正系数

同时,考虑到住宅房地产非生产必要用房,本次在市场价值的基础上扣除土地增值税、所得税等必要税费。

(3) 关于机器设备的评估

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析,本次设备类资产评估采用成本法,即在持续使用的前提下,以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价,同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率,据此计算评估值。

计算公式: 评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成,一般均为更新重置价。由于被评估单位为增值税一般纳税人,故本次评估设备的重置全价的相关构成科目(内容)均为不含增值税价,即不计增值税。即: 重置全价 = 重置现价 + 运杂、基础费、安装调试费 + 其它合理费用 - 增值税额

① 外购国产设备重置全价

设备购置价一般通过向生产制造厂或有关销售厂商询价;或通过查阅《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》、《太平洋电脑网》等取得;对于无法取得价格信息的购置设备按国内行业生产者物价指数PPI来估算。

运杂、基础费和安装费的确定:参照《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定;或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定;

其它合理费用:主要是指资金成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方式计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

② 车辆重置全价 = 车辆购置价(含税) + 购置税 + 其他费用 - 增值税额

车辆购置价:通过市场询价,查阅网上汽车报价等取得。

购置税: $\text{车辆价(含税)} \div (1 + \text{增值税率}) \times 10\%$

其他费用:为代办手续费、工本费、固封费、验车费等,一般取1000元/辆。

2) 成新率的确定:

a. 对机器设备采用综合成新率的方法,其计算公式如下:

$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场观察成新率} \times 60\%$

或 $\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

现场观察成新率是评估专业人员对委估设备进行现场观察,了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后,对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定的成新率。

b. 对运输车辆采用综合成新率的方法,其公式:

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

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上,按孰低原则确定。

$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$

$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程}$

观察成新率按现场勘察进行打分。

3) 关于车辆牌照费的确定:

车辆牌照费按接近评估基准日天津市小客车增量指标成交价的平均价计情况。车辆牌照不计成新率,直接加计入评估值中。

(4) 关于无形资产——土地使用权的评估

根据工业用地的特点以及收集的资料,由于天津市工业用地的出让案例较多,足以

支持市场比较法的运用，因此采用市场比较法进行评估。

评估对象位于《天津市城镇基准地价更新结果（基准期日为2016年1月1日）》覆盖区域，且该《更新成果》处于应用有效期内，故评估人员认为可采用基准地价系数修正法进行评估。

综合以上分析，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法。

1) 市场比较法

所谓市场比较法，是指将评估对象与在评估时点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一种评估方法。其公式可表达为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

其公式可表达为：

土地价格 $V=Vlb \times (1+Ra) \times Rd \times Ry \times Rb$

式中：Vlb：评估对象所在级别区域基准地价；

Ra：地块因数修正系数和；

Rd：期日修正系数；

Ry：年期修正系数；

Rb：容积率修正系数。

(5) 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为账面未记录的19项实用新型专利权。经了解，这部分专利的技术在自行车行业的应用已较为普遍，不具有先进性，对企业也无使用价值，故本次专利使用权评估为零。根据天津市环境保护局《关于对天津天任车料有限公司年产300万套车料项目环境影响报告书的批复》，天津天任车料有限公司拥有1项年产300万套车料项目的环评资质。由于该项资质属于行政许可，且天津天任车料有限公司目前未从事生产经营活动，故本次评估未考虑该项环评资质对评估结果的影响。

(6) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行

了调查核实，根据实际评估损失确认所产生的递延所得税资产价值。

(7) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：

股权自由现金流模型公式：股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+期末资产回收价值

现金流折现价值计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \div (1+r)^i]$$

式中：P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限，天津天任车料有限公司具备持续经营的条件，公司房屋主体建于 2012 年 4 月，该类建筑物的使用年限一般为 50 年，剩余使用年限为约 42 年，土地使用年限至 2056 年 6 月止，剩余约 36 年，根据孰短原则收益年限取 36 年，收益年限定到 2056 年 6 月 30 日。

(3) 预期年收益额，企业主营业务收入为房屋及设备租赁收入，结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

股权自由现金流=净利润+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出+付息债务净增加

(4) 折现率，按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，折现率采用资本

资产定价模型，即 CAPM

$$\text{计算公式：} r=R_f+\beta e\times R_{PM}+e$$

式中： R_f ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

R_{PM} ——市场风险溢价；

βe ——预期市场风险系数，通过查询 WIND 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

e ——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

（5）溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，主要为多余的货币资金，本次评估根据资产基础法下其评估值确认。

（6）非经营性资产、负债价值的确定

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。非经营性资产、负债评估值根据资产基础法下其评估值确认。

（7）有息负债价值的确定

有息负债主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。本次评估根据资产基础法下其评估值确认。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估

计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设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，评估专业人员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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策

等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1、被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2、被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

3、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。

4、本次评估假设现有房屋及设备对外租赁合同到期后，将会继续以合理价格对外租赁。公司目前拥有的环保设备未来年度通过更新改造可以持续通过环评测试；

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，天津天任车料有限公司在评估基准日2020年4月30日资产总额账面价值为71,658,957.70元，评估价值为183,908,984.66元，增值率为156.64%，负债总额账面价值为9,145,995.13元，评估价值为5,235,995.13元，减值率为42.75%，股东全部权益账面价值62,512,962.57元，评估价值为178,672,989.53元，增值率为185.82%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	329.18	324.93		
固定资产	5,805.03	13,368.33	7,563.30	130.29
无形资产	516.13	4,181.03	3,664.90	710.07
递延所得税资产	515.55	516.61	1.06	0.21
资产合计	7,165.90	18,390.90	11,225.00	156.64
流动负债	393.27	393.27		
非流动负债	521.33	130.33	-391.00	-75.00
负债合计	914.60	523.60	-391.00	-42.75
股东全部权益	6,251.30	17,867.30	11,616.00	185.82

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 应收账款减值 1.99%，主要系将与以前年度业务有关预计无法收回的贷款评估为零所致。

(2) 房屋建（构）筑物增值 206.24%，主要系人工材料等成本均有一定程度的增长以及会计折旧年限低于评估中经济耐用年限。

(3) 机器设备净值减值 6.22%，主要原因系由于将 6 项消防设施纳入房屋建筑物评估所致；车辆设备净值增值 246.57%，主要原因为评估考虑了天津牌照的价值及评估采用的经济寿命年限与企业会计折旧年限存在差异所致。

(4) 无形资产评估增值率 710.07%。主要原因是：主要系由于土地市场价格有一定程度上涨。

(5) 递延所得税资产增值 0.21%，主要系计提了预计无法收回的贷款坏账对应的递延所得税资产所致。

(6) 递延收益减值 100.00%，系由于将无需返还政府的已完成项目补贴余款评估为零所致。

(7) 递延所得税负债增值 1,303,333.33 元，系确认了将无需返还的政府补贴余额所对应的递延所得税负债。

(二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对天津天任车料有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2020 年 4 月 30 日，天津天任车料有限公司的股东

全部权益账面价值为 62,512,962.57 元，评估价值为 102,000,000.00 元，增值率 63.17%。

（三）评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出天津天任车料有限公司的股东全部权益价值 178,672,989.53 元，采用收益法得出天津天任车料有限公司的股东全部权益价值 102,000,000.00 元。两种评估方法的差异原因为：被评估单位的主要资产为工业厂房及土地。其中部分厂房租赁给本次重组项目另一个标的公司天津爱赛克车业有限公司，经分析判断，本次对于租赁给爱赛克的场地部分采用收益法评估，其余部分考虑到本次收购目的系获得被评单位的生产厂房及环评用以未来年度扩大生产经营活动需要，采用重置成本法。而在收益法的过程中，对于这部分未来有生产用途的厂房，由于未来的经营计划由收购方执行，故仅以目前的厂房租赁口径计算收益法结果，而工业厂房的纯租金收益存在一定的租售比例挂现象，导致收益法结论偏低，无法合理反映房地产的市场价值。

考虑到本次交易方案，本次上市公司收购天任的目的主要在于：

1) 上市公司通过本次收购天任公司，上市公司将获得天任公司位于天津市滨海新区大港的优质土地及房产，将有助于上市公司拓展新的生产制造基地。

天津目前是全国最大的自行车生产制造基地，拥有丰富的自行车配套企业和完善的自行车服务产业链。上市公司将在国内自行车制造核心区域建立自有大型生产基地，产品制造能力和集中采购能力在未来也将大幅提升。另外，天津港位于滨海新区，是国家重要港口，辐射日本、韩国、俄罗斯等东北亚地区，有助于上市公司将业务拓展至日本等发达国家，丰富公司产品在国际上的布局，并依托上述生产基地将业务快速拓展至东北亚地区。

2) 上市公司采用收购天任公司的方式建立在天津的生产基地是上市公司的最优选择

天津作为直辖市，上市公司通过自建生产基地的方式进行产业拓展存在环保指标及环评产能批复难以获取的情形。天任公司除了拥有生产用厂房土地外，其还拥有带 200 万产能的环评批复，这在当地工业园中具有高度稀缺性，且为目前自行车制造必备的要求之一，这也是本次收购天任公司拓展产业基地的一个重要原因。

3) 保持爱赛克未来经营的稳定性

上市公司本次收购的标的之一爱赛克，其生产经营用厂房为向天任公司租赁。上市公司本次收购天任公司也充分考虑到进一步保障爱赛克经营的稳定性，降低其经营

风险的目的。

4) 未来对上市公司自身利用天任公司拓展产业基地的保障

除了少量厂房租赁给爱赛克之外，天任公司的大多数厂房（约占权属厂房面积的78%）为租赁给富士达的关联方天津弘宇自行车有限公司，该公司已经出具了承诺，会在交易完成后12个月内搬离租赁的天任公司厂房，并承诺相关的搬迁费用由其自身承担。

故从本次交易角度，资产基础法相对纯租赁收入的收益法结果，更能反映本次交易下的天津天任车料有限公司的真实价值。基于上述理由，本次采用资产基础法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价。

天津天任车料有限公司股东全部权益价值评估值为178,672,989.53元。

评估结论依据以上评估工作得出。

（四）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（六）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论的使用有效期为一年，即自2020年4月30日至2021年4月29日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、天津天任车料有限公司固定资产-房屋建筑物中有部分房产未办理房地产权证。涉及账面原值10,897,305.85元，账面净值8,241,087.55元，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成日期	面积（平方米）	账面原值(元)	账面净值(元)
1	31#厂房(爱赛克生产车间)	2014年11月	4,800.00	3,132,805.85	2,369,184.42
2	新楼房 (仓库和其他非生产性辅助用途)	2014年11月	5,850.00	7,764,500.00	5,871,903.13
	合计		10,650.00	10,897,305.85	8,241,087.55

经核实，上述房屋建筑物虽有天津市滨海新区住房和建设委员会出具的合规证明，但考虑到这部分房产未在建设时未进行过前置审批，目前无法办理相关房地产权证，未来年度存在被认定为被拆除的风险，故本次评估为零。

2、天津天任车料有限公司应收账款中应收 NASER SHARIF ZADEH 30,914,006.55 元、应收 TEJARAT KALAYE VARZESHI MORADI VA PESARAN 30,914,006.54 元，该二笔款项已全额计提坏账准备，账面净值为零。该二家系伊朗的贸易企业，由于伊朗受到国际社会的经济制裁，故销往伊朗的相关自行车无法实现销售，且由于结汇行问题，无法办理相关货款的支付事项，预计无法收回，故本次评估对该二笔款项的预计风险损失金额为 61,828,013.09 元，评估值为零。

3、天津天任车料有限公司应收账款中应收天津富士达自行车工业有限公司 20,469,137.85 元，已全额计提坏账准备，账面净值为零。该款项系与 OFO 业务相关的货款，鉴于天津富士达自行车工业有限公司未获得 OFO 的货款，故无法向本公司支付，预计无法收回，故本次评估对该笔款项的预计风险损失金额为 20,469,137.85 元，评估值为零。

4、天津天任车料有限公司应收账款中应收 HYPER EXTENSION LIMITED 货款 21.17 元及 ARMOR MANUFACTURING CORPORATION 货款 84,958.59 元，系企业以前年度的销售货款，账龄为 2-3 年，按 50%计提坏账。经向企业相关人员了解，由于公司的自行车业务已经暂停，这两笔应收货款预计无法收回，本次调整为按 100%预计损失，评估值为零。

5、天津天任车料有限公司位于滨海新区大港顺达街 169 号的房地产中有未办理房地产权证的房屋面积 10,650.00 平方米，目前对外租赁，承租方为天津爱赛克自行车有限公司，含税租赁单价为 7.92 元/平方米/月，租赁期为 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。由于评估人员认为未来年度该部分房屋存在被拆除的风险，故本次评估收益法中未考虑该部分面积的租金收益。

6、本次评估范围内有位于大港世纪花园 2 套住宅，建筑面积合计为 580.46 平方米，以房地产权证（津（2016）滨海新区大港不动产权第 1007071 号）及（津（2016）滨海

新区大港不动产权第 1007072 号) 确权。考虑到收购行为系为了获取天津天任车料有限公司的经营场所并扩大产能两套住宅与未来生产无关, 从谨慎性考量假定不会长期持有的角度, 评估时扣除了天津天任车料有限公司出售时需要承担的税费、土增税、销售费和所得税。

(二) 天津天任车料有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告除对于非生产用途的住宅及递延收益已经考虑了评估增减值引起的税负问题外, 其余资产均未考虑评估增减值所引起的税负问题

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估专业人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;

(二) 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;

（三）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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案，评估结论不得被使用；

（七）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 27 日。

（本页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：王飞犇



资产评估师：陈映华



2020年7月27日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的请示》
- 二、上海市金山区国有资产监督管理委员会《关于同意上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易有关事项的批复》（金国资委（2020）69号）
- 三、上海凤凰企业（集团）股份有限公司第九届董事会第八次会议决议
- 四、天津天任车料有限公司 2018 年至评估基准日的审计报告、会计报表
- 五、上海凤凰企业（集团）股份有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 六、天津天任车料有限公司法人营业执照
- 七、天津天任车料有限公司房地产权证及相关证明文件、车辆行驶证、无形资产相关证明文件
- 八、上海凤凰企业（集团）股份有限公司承诺函
- 九、天津天任车料有限公司承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十一、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三、本项目评估专业人员资质证书
- 十四、资产评估委托合同
- 十五、《房屋租赁合同》及《环保设备租赁合同》