

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）股份有限公司以业绩补偿  
测算期间届满减值测试为目的涉及的天津爱赛克车业有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2023）第 2034 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

2023 年 4 月 15 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	4
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	4
二、	被评估单位概况	5
三、	评估目的	9
四、	评估对象和评估范围	10
五、	价值类型和定义	15
六、	评估基准日	15
七、	评估依据	15
八、	评估方法	17
九、	评估程序实施过程和情况	20
十、	评估假设	21
十一、	评估结论	23
十二、	特别事项说明	23
十三、	评估报告使用限制说明	24
十四、	资产评估报告日	25
十五、	签名盖章	26
附	件	27

## 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

以业绩补偿测算期间届满减值测试为目的涉及的

天津爱赛克车业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 2034 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：天津爱赛克车业有限公司

四、经济行为：根据上海凤凰企业（集团）股份有限公司《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报告书》，本次经济行为在天津爱赛克车业有限公司业绩补偿测算期间届满时对天津爱赛克车业有限公司进行减值测试。

五、评估目的：业绩补偿测算期间届满减值测试

六、评估对象及评估范围：评估对象为天津爱赛克车业有限公司的股东全部权益，评估范围为天津爱赛克车业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产以及负债等，资产评估申报表列示的经审计的归属于母公司的净资产价值为 183,045,309.36 元。同时企业申报的账面未包含的 46 项专利、3 项软件著作权以及 1 项资质证书纳入本次评估范围。

**七、价值类型：** 市场价值

**八、评估基准日：** 2022 年 12 月 31 日

**九、评估方法：** 采用收益法

**十、评估结论：** 经收益法评估，天津爱赛克车业有限公司在评估基准日合并报表的资产总额账面价值 39,193.09 万元，负债总额账面价值为 20,888.56 万元，股东全部权益账面价值 18,304.53 万元，归属于母公司股东全部权益账面价值 18,304.53 万元，评估价值为 56,500.00 万元。（股东全部权益评估值大写：人民币伍亿陆仟伍佰万元整）。

**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 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

日本株式会社丸石自行车公司是天津爱赛克车业有限公司的控股孙公司。株式会社丸石自行车公司由于地处日本，受疫情影响，考虑到项目进度，评估人员无法赶赴日本现场执行相应的清查核实验证程序。本次评估未对日本株式会社丸石自行车公司相关资产组的资产执行独立的核查验证程序，日本株式会社丸石自行车公司相关资产组以日本相关的会计事务所提供的数据作为基准。提请报告使用者关注相关数据的准确性。

**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。



2023 年 04 月 15 日

## 上海凤凰企业（集团）股份有限公司

### 以业绩补偿测算期间届满减值测试为目的涉及的

### 天津爱赛克车业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

沪财瑞评报字（2023）第 2034 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单位的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司以业绩补偿测算期间届满减值测试为目的涉及的天津爱赛克车业有限公司的股东全部权益在 2022 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

公司名称：上海凤凰企业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132202296L

法定住所：上海市金山工业区开乐大街 158 号 6 号楼

经营场所：上海市长宁区福泉北路 518 号

法定代表人：胡伟

注册资本：人民币 51529.4257 万元

经营期限：1993 年 12 月 29 日至不约定期限

经营范围：一般项目：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。物业、仓储、物流经营管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

**(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

其他资产评估报告为对出具《减值测试审核报告》的会计师事务所及注册会计师。

**二、被评估单位概况**

公司名称：天津爱赛克车业有限公司（简称：爱赛克）

统一社会信用代码：91120110681887662M

法定住所：天津市滨海新区中塘镇安达工业区顺达街169号

经营场所：天津市滨海新区中塘镇安达工业区顺达街169号

法定代表人：宋伟昌

注册资本：人民币500万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：2008年12月30日至无固定期限

主要经营范围：生产、销售自行车、电动车及其零部件；国家法律、法规允许的进出口业务；普通货运。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

**1、股权结构****(1) 爱赛克车业的设立**

2008年12月20日，爱赛克车业成立，注册资本为100万元，赵丽琴以现金认缴出资55万元，持股比例为55%；邵禄以现金认缴出资20万元，持股比例为20%；宋学昌以现金认缴出资15万元，持股比例为15%；窦佩珍以现金认缴出资10万元，持股比例为10%。

爱赛克车业公司设立时的股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	赵丽琴	55.00	55.00	55.00
2	邵禄	20.00	20.00	20.00
3	宋学昌	15.00	15.00	15.00
4	窦佩珍	10.00	10.00	10.00
合计		100.00	100.00	100.00

## (2) 第一次股权转让

2009年9月25日,爱赛克车业召开股东会会议,决议同意赵丽琴将爱赛克车业股权的35%以35万元的价格转让给宋学昌、将爱赛克车业股权的20%以20万元的价格转让给窦佩珍;邵禄将爱赛克车业股权的20%以20万元的价格转让给窦佩珍。

本次变更完成后,爱赛克车业股东持股情况如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	宋学昌	50.00	50.00	50.00
2	窦佩珍	50.00	50.00	50.00
合计		100.00	100.00	100.00

## (3) 爱赛克车业增资

2009年11月25日,爱赛克车业召开股东会会议,决议增资人民币400万元,增资后宋学昌出资250万元,占公司注册资本的50%;窦佩珍出资250万元,占公司注册资本的50%;截至2009年11月26日,爱赛克车业已收到宋学昌、窦佩珍缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币400万元,均为货币出资。其中,宋学昌实缴出资200万元,窦佩珍实缴出资200万元。本次变更完成后,爱赛克车业股东持股情况如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	宋学昌	250.00	250.00	50.00
2	窦佩珍	250.00	250.00	50.00
合计		500.00	500.00	100.00

根据天津市正泰有限责任会计师事务所出具《验资报告》(津正泰验字(2009)第400387号)验证。

## (4) 第二次股权转让

2017年6月25日,宋学昌、窦佩珍以及富士达科技签署《关于天津爱赛克车业有限公司的股权转让协议》约定,宋学昌将其持有的爱赛克车业29%的股权以人民币611.465万元的价格转让给天津富士达科技有限公司,窦佩珍将其持有的爱赛克车业34%的股权以人民币716.89万元的价格转让给天津富士达科技有限公司。

2017年6月26日,爱赛克车业召开股东会会议,决议同意宋学昌将其持有的爱赛克车业29%的股权转让给天津富士达科技有限公司;窦佩珍将其持有的爱赛克车业34%



的股权转让给天津富士达科技有限公司。

转让后天津爱赛克车业有限公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	富士达科技有 限公司	315.00	315.00	63.00
2	宋学昌	105.00	105.00	21.00
3	窦佩珍	80.00	80.00	16.00
合计		<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00</b>

#### (5) 上海凤凰企业(集团)股份有限公司股权收购

2020年12月,上海凤凰企业(集团)股份有限公司通过发行股份收购富士达科技有限公司、宋学昌、窦佩珍持有的天津爱赛克车业有限公司。本次收购完成收持股情况如下表所示:

股东名称	实缴出资额(万元)	所占比例(%)
上海凤凰企业(集团)股份有限公司	500	100%
合计	500	100%

截至评估基准日,天津爱赛克车业有限公司上述股权结构未发生改变。

#### 2、经营管理情况:

(1) 爱赛克车业主要从事自行车整车的研发、生产和销售,主要产品包括轻便自行车、公路车、山地车、折叠车与电动自行车等。爱赛克车业依托天津的生产基地,通过OEM的方式将自行车整车销往日本,是日本中高端自行车领域重要的整车供应商。爱赛克车业在日本拥有稳定的客户群体,与祭本、坂本、穗高等日本自行车的主流品牌长期合作。2020年爱赛克车业收购了日本知名的自行车经销商——株式会社丸石自行车,丸石曾长期是爱赛克车业的客户,是一家老字号的日本自行车经销企业,在日本拥有自己的品牌和销售渠道。爱赛克车业希望能够通过这次收购获得更多的日本自行车市场份额。

爱赛克车业的自行车整车年销售量在70万辆左右,其中主要销售车型为轻便自行车,销售占比超过90%。日本自行车整车的市场容量约每年650万-700万辆(含电动自行车),其中轻便自行车市场在450万辆左右,爱赛克车业在日本自行车整车市场的占有率在10%以上。爱赛克车业生产的自行车以中高端脚踏自行车为主,其销售给客户的





财务部等部门。现有在职人员（缴纳社保金的员工）170人。

### 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

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总额	34,488.16	36,520.69	39,193.09
负债总额	26,228.47	22,864.17	20,888.56
所有者权益	8,259.69	13,656.52	18,304.53

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	56,977.43	58,898.00	50,594.83
营业利润	4,140.17	6,140.47	4,531.31
净利润	3,767.89	5,316.77	4,273.29

上述2020-2021年数据摘自上会会计师事务所（特殊合伙企业）出具的审计报告，2022年数据以企业审定的报表为基础。

### 4、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）股份有限公司系被评估单位天津爱赛克车业有限公司的股东，天津爱赛克车业有限公司系本次减值测试对象。

## 三、评估目的

本次评估目的为业绩补偿测算期间届满减值测试。

根据上海凤凰企业（集团）股份有限公司《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报告书》，本次评估目的系满足上海凤凰企业（集团）股份有限公司在天津爱赛克车业有限公司业绩补偿测算期间届满时对天津爱赛克车业有限公司进行减值测试的需要，对天津爱赛克车业有限公司的股东全部权益价值进行评估。

#### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象是天津爱赛克车业有限公司股东全部权益，纳入评估范围的资产为经审计的天津爱赛克车业有限公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日账面反映的流动资产、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产以及负债等，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。

(一) 企业申报的在评估基准日经审计的合并报表资产类型和账面金额列表如下。

单位：万元

科目	账面金额
一、流动资产合计	34,177.92
货币资金	9,871.64
应收票据	44.60
应收账款净额	9,675.62
其他应收款净额	252.52
预付账款	541.97
存货净额	12,992.43
其他流动资产	799.14
二、非流动资产合计	5,015.17
长期股权投资净额	3.14
固定资产	3,842.20
在建工程	19.91
使用权资产	671.30
无形资产净额	250.00
长期待摊费用	136.67
其他非流动资产	3.84
递延所得税资产	88.11
三、资产合计	39,193.09
四、流动负债合计	17,323.33
短期借款	1,506.70
交易性金融负债	500.53
应付票据	3,412.78
应付账款	8,338.53
预收账款	49.42
应付职工薪酬	351.27
应交税费	350.97
其他应付款	1,731.46
一年内到期的非流动负债	1,075.91
其他流动负债	5.76



五、非流动负债合计	3,565.23
长期借款	2,101.46
长期应付款	4.44
专项应付款	418.63
预计负债	292.11
其他非流动负债	626.19
递延所得税负债	122.40
六、负债合计	20,888.56
七、净资产	18,304.53

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。

上述财务数据已经上会会计师事务所（特殊合伙企业）审计。

## （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


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注册商标10项、37项实用新型专利、1项发明专利和3项外观设计专利，具体明细如下：

### 国内商标9项

序号	商标权利人	商标标识	申请号	类别	有效期限	核定使用商品
1	天津爱赛克车业有限公司		63725762	12	2022年09月28日至 2032年09月27日	电动运载工具；机动车辆；摩托车；汽车；自行车车架；自行车；机动自行车；助力车；电动自行车；婴儿车
2	天津爱赛克车业有限公司		63711595	12	2022年09月28日至 2032年09月27日	电动运载工具；机动车辆；摩托车；汽车；自行车车架；机动自行车；电动自行车；自行车；助力车；婴儿车
3	天津爱赛克车业有限公司		60439592	12	2022年04月28日至 2032年04月27日	机动车辆；电动运载工具；摩托车；汽车；自行车；助力车；电动自行车；机动自行车；自行车车架；婴儿车
4	天津爱赛克车业有限公司		60470177	12	2022年04月28日至 2032年04月27日	机动车辆；电动运载工具；摩托车；汽车；自行车；助力车；电动自行车；机动自行车；自行车车架；婴儿车
5	天津爱赛克车业有限公司		12528347	12	2016年03月21日至 2026年03月20日	电动运载工具；摩托车；汽车；小型机动车；自行车；助力车；电动自行车；机动自行车；自行车车架；婴儿车

6	天津爱赛克车业有限公司		7411964	12	2020年08月28日至 2030年08月27日	挡泥板; 机动自行车; 三轮运货车; 自行车; 自行车、三轮车或摩托车鞍座; 自行车把; 自行车车架; 自行车轮圈; 自行车曲柄; 自行车支架
7	天津爱赛克车业有限公司		7187482	12	2020年07月28日至 2030年07月28日	汽车; 小型机动车; 摩托车; 电动自行车; 机动三轮车; 助力车; 自行车; 自行车、三轮车架; 自行车把; 车辆轮胎
8	天津爱赛克车业有限公司		6768841	12	2020年07月21日至 2030年07月20日	电动车辆; 小型机动车; 摩托车; 自行车; 自行车把; 电动自行车; 机动三轮车; 电动三轮车; 助力车; 婴儿车
9	株式会社丸石自行车		10805849	12	2013年09月07日至 2023年09月6日	自行车; 电动自行车; 电动三轮车; 助力车; 机动自行车; 汽车; 小型机动车; 摩托车; 轮椅; 婴儿车;

## 国外商标 1 项

商标权利人	商标图	注册号	类别	有效期限	注册地
天津爱赛克车业有限公司		第 40-1558819 号	12	2019年12月31日至 2029年12月30日	韩国

## 商标注册人及权属情况

上述商标注册人为天津爱赛克车业有限公司与其子公司株式会社丸石自行车, 根据企业自述上述商标未进行过质押, 且无权属纠纷及涉及诉讼情况, 商标的取得方式均为原始取得, 未许可他人使用。

同时公司还有 37 项实用新型专利、1 项发明专利和 3 项外观设计专利, 具体明细如下:

序号	专利名称	专利号	专利授权日期	权利人
1	可调节越野自行车	2019209430588	2020-05-08	天津爱赛克车业有限公司
2	一种能够记录行驶距离的自行车	2019209439084	2020-05-12	天津爱赛克车业有限公司
3	一种自行车坐垫	201920943047X	2020-05-08	天津爱赛克车业有限公司
4	一种具有照明功能的自行车	2019209439169	2020-04-21	天津爱赛克车业有限公司
5	一种自行车脚踏	201920943907X	2020-05-29	天津爱赛克车业有限公司



6	一种按压式安全锁紧折叠盒	2019208101653	2020-02-18	天津爱赛克车业有限公司
7	一种可内藏钓鱼渔具的自行车	2019208094185	2020-02-18	天津爱赛克车业有限公司
8	一种减震效果好的城市共享自行车	2018212391762	2019-04-16	天津爱赛克车业有限公司
9	一种孩童练习用安全性能好的自行车	2018212408195	2019-04-16	天津爱赛克车业有限公司
10	一种遮阳自行车	2018211007667	2019-02-15	天津爱赛克车业有限公司
11	可防撞的自行车	2018211007686	2019-02-15	天津爱赛克车业有限公司
12	一种防晒自行车	2018211007690	2019-02-15	天津爱赛克车业有限公司
13	一种腰部保暖自行车	2018210983987	2019-02-15	天津爱赛克车业有限公司
14	一种减震自行车	2018211009874	2019-02-15	天津爱赛克车业有限公司
15	一种链条内置式自行车车架	2017215090103	2018-09-18	天津爱赛克车业有限公司
16	一种纵向折叠自行车	2017215091661	2018-07-24	天津爱赛克车业有限公司
17	一种便于学车使用的自行车	2017212072067	2018-04-17	天津爱赛克车业有限公司
18	一种具有扫地功能的智能自行车	2017212072461	2018-08-07	天津爱赛克车业有限公司
19	一种防打滑型自行车	2017212075031	2018-06-12	天津爱赛克车业有限公司
20	一种方便车篮安装拆卸的自行车	201721202668X	2018-06-12	天津爱赛克车业有限公司
21	一种带有安全挂钩的自行车车筐	2016213275986	2017-08-18	天津爱赛克车业有限公司
22	一种快速折叠自行车	2016213276476	2017-08-18	天津爱赛克车业有限公司
23	一种带有减震车座的山地自行车	2016209946653	2017-04-26	天津爱赛克车业有限公司
24	一种带有控制前叉转动的自行车	2015201912902	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
25	一种通过前叉与车梯联动防转结构控制前叉转动的自行车	2015201800930	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
26	一种自行车可调筐支架	2015201837333	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
27	一种带有儿童座椅或宠物筐的自行车	2015201801365	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
28	一种双肩自行车前叉	2015201837348	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
29	一种带有防盗结构的自行车座管组件	2015201799651	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司
30	一种自行车车筐	201520191289X	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司

31	一种无链条传动城市公共自行车	2014206271426	2015-02-04	天津爱赛克车业有限公司
32	一种稳固性良好的电动自行车	2012206422605	2022-12-20	天津爱赛克车业有限公司
33	一种防摔缓冲功能好的山地自行车	2012206423881	2022-12-20	天津爱赛克车业有限公司
34	一种后座可折叠的自行车	2022220845034	2022-12-13	天津爱赛克车业有限公司
35	一种减震效果好的自行车整车	2022208422730	2022-12-13	天津爱赛克车业有限公司
36	一种便于折叠存放的自行车	2022208416015	2022-12-27	天津爱赛克车业有限公司
37	一种自行车车闸追加杠杆反向装置	2022207398664	2022-05-10	天津爱赛克车业有限公司

发明专利具体明细如下:

序号	专利名称	专利号	专利授权日期	权利人
1	一种连杆式折叠盒自动安全锁紧装置	2013105488267	2015-12-30	天津爱赛克车业有限公司

外观设计专利具体明细如下:

序号	专利名称	专利号	专利授权日期	权利人
1	折叠电动车	2019303045614	2020-01-10	天津爱赛克车业有限公司
2	电动自行车	2019303045455	2020-01-10	天津爱赛克车业有限公司
3	自行车	2015300786611	2015-09-09	天津爱赛克车业有限公司

(二) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

(三) 对外租赁事项

天津爱赛克车业有限公司主要为厂房与仓库租赁,出租人为天津天任车料有限公司与耿其民,详细如下:

序号	承租方	出租方	租赁资产地址	租赁期限	使用现状	租金(含税)
1	天津爱赛克车业有限公司	天津天任车料有限公司	天津市滨海新区大港经济开发区顺达街169号(28#)	2019年10月1日-2022年12月31日	租用	6,080.00元/月

2			天津市滨海新区大港经济开发区顺达街169号 (25#30#32#、33#、31#、新楼房)	2020年10月1日 -2022年12月31日	租用	212,406.00 元/月
3		耿其民	安达开发区, 八米河北侧自建厂房	2022年5月1日 -2025年4月30日	租用	140,000.00 元/年

上述租赁价格系市场租金，同时上述租赁事宜已作为使用权资产进行核算。

## 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2022年12月31日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据上海凤凰企业(集团)股份有限公司《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报告书》，本次评估以天津爱赛克车业有限公司业绩补偿届满时点作为评估基准日。

## 七、评估依据

(一) 经济行为依据

《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报告书》

(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、《中华人民共和国证券法》（2020年3月1日中华人民共和国主席令第37号）

### （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——利用专家工作及相关报告》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 12、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 18、《企业会计准则第8号——资产减值》
- 19、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》
- 20、《监管规则适用指引——评估类第1号》



#### (四) 权属依据

- 1、天津爱赛克车业有限公司营业执照、公司章程
- 2、天津爱赛克车业有限公司企业产权登记表
- 3、天津爱赛克车业有限公司无形产权权利证书
- 4、天津爱赛克车业有限公司车辆行驶证及设备购置凭证

#### (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、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、同花顺讯系统信息资料
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、《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)
- 8、《审定报表》
- 9、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
- 10、天津爱赛克车业有限公司历史经营状况分析资料
- 11、天津爱赛克车业有限公司未来经营情况预测资料
- 12、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。

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。

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。

本次评估目的系上海凤凰企业（集团）股份有限公司发行股份购买资产涉及的天津爱赛克车业有限公司业绩承诺到期减值测试，从评估方法上优先选择发行股份购买资产时采用的评估方法，即收益法。同时根据《企业会计准则第8号—资产减值》第六条，在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

综上所述，本次评估采用收益法进行评估。

## （二）评估方法的具体应用

### （1）收益模型的选取

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式为:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债=企业自由现金流折现价值+溢余资产价值  
+非经营性资产价值付息负债

其中: 现金流折现价值计算公式为:

$$\text{计算公式为: } P = \sum_{i=1}^n \left[ R_i \div (1+r)^i \right]$$

式中:  $R_i$ —未来第*i*个收益期现金流量数额;

$i$ —明确的预测期期间;

$r$ —所选取的折现率。

## (2) 收益年限的确定

收益年限, 天津爱赛克车业有限公司具备持续经营的条件, 正常情况下按公司章程经营, 企业经营期限自2008年12月30日至无固定期限。本次评估的预测期为无限年, 其中详细预测期为5年, 即详细预测期为2023年1月1日至2027年12月31日, 在此阶段根据企业相关业务运营情况, 收益状况处于变化中; 2028年1月1日起为永续期。

(3) 预期年收益额, 企业主营业务收入主要为生产销售各类自行车等。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。

企业自由现金流=净利润+税后利息费用+折旧与摊销-营运资金净增加-资本性支出

(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, 折现率采用加权平均资本成本, 即 WACC

$$\text{计算公式: } WACC = R_d \times W_d \times (1-T) + R_e \times W_e$$

式中:  $R_d$ ——债务资本成本;

$W_d$ ——付息债务在总投资中所占的比例;

$R_e$ ——权益资本成本;

$W_e$ ——股权在总投资中所占的比例;

$T$ ——企业所得税率。

权益资本成本采取资本资产定价模型确定

计算公式： $Re=Rf+\beta e\times ERP +\varepsilon$

式中： $Rf$ ——无风险报酬率，以评估基准日近期公布的 5-10 年国债的到期年收益率为依据确定；

$ERP$ ——市场风险溢价；

$\beta e$ ——预期市场风险系数，通过查询同花顺资讯系统行业样本公司数据计算得出；

$\varepsilon$ ——企业个别风险调整，经评估专业人员综合分析确定。

## 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；历年收益状况及变化的主要原因等。

#### （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。

6、被评估单位目前签订的各项合同可以按约履行。

## (三) 收益法假设

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、本次评估假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

4. 假定天津爱赛克车业有限公司的收入、成本、费用于年度内均匀发生，并能获得稳定收益，且5年后的各年收益总体在第5年基础上维持不变；

5. 天津爱赛克车业有限公司被批准认定为高新技术企业，有效期为三年（2022年-2025年）。由于企业的经营业务属于高新技术领域，其资质、人员以及经营状况满足《高新技术企业认定管理办法》所规定的条件，未来假设其能继续被评为高新技术企业，所得税税率15%。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

经收益法评估，天津爱赛克车业有限公司在评估基准日合并报表的资产总额账面价值39,193.09万元，负债总额账面价值为20,888.56万元，股东全部权益账面价值18,304.53万元，归属于母公司股东全部权益账面价值18,304.53万元，评估价值为56,500.00万元。（股东全部权益评估值大写：人民币伍亿陆仟伍佰万元整）。

（二）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。

（三）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。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

### （四）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自2022年12月31日至2023年12月30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:

日本株式会社丸石自行车公司是天津爱赛克车业有限公司的控股孙公司。株式会社丸石自行车公司由于地处日本,受疫情影响,考虑到项目进度,评估人员无法赶赴日本现场执行相应的清查核实验证程序。本次评估未对日本株式会社丸石自行车公司相关资产组的资产执行独立的核查验证程序,日本株式会社丸石自行车公司相关资产组以日本相关的会计事务所提供的数据作为基准。提请报告使用者关注相关数据的准确性。

(二)被评估单位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)本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题,资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时,应当考虑税负问题,并按照国家有关规定处理。

(五)本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下做出的,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2023年4月15日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师: 王飞霖

Handwritten signature of the assessor Wang Feilin in black ink.



资产评估师: 管键

Handwritten signature of the assessor Guan Jian in black ink.



2023年4月15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.ZL](mailto:mail@cairui.com.ZL)