

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



康平科技（苏州）股份有限公司拟股权收购所涉及的
上海搜鹿电子有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证评报字【2025】第 0078 号
(共一册，第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 3 月 7 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500073
合同编号：	金证评合约字【2025】第 01006号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0078号
报告名称：	康平科技（苏州）股份有限公司拟股权收购所涉及的上海搜鹿电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	241,000,000.00元
评估报告日：	2025年03月07日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	陈蓓（资产评估师） 正式会员 编号：32120007 吴秋霞（资产评估师） 正式会员 编号：32180106
陈蓓、吴秋霞已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年03月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	24
附 件	26

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

康平科技（苏州）股份有限公司拟股权收购所涉及的

上海搜鹿电子有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

金证（上海）资产评估有限公司接受康平科技（苏州）股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海搜鹿电子有限公司股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：康平科技（苏州）股份有限公司。

被评估单位：上海搜鹿电子有限公司。

经济行为：根据资产评估委托合同，康平科技（苏州）股份有限公司拟收购上海搜鹿电子有限公司股权。

评估目的：股权收购。

评估对象：上海搜鹿电子有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海搜鹿电子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、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 103,668,734.61 元，总负债账面价值 67,431,675.73 元，所有者权益账面价值 36,237,058.88 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 24,100.00 万元，大写贰亿肆仟壹佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2025 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：本次评估涉及权属瑕疵可能影响评估结论的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

康平科技（苏州）股份有限公司拟股权收购所涉及的

上海搜鹿电子有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正文

康平科技（苏州）股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对康平科技（苏州）股份有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的上海搜鹿电子有限公司股东全部权益在 2024 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：康平科技（苏州）股份有限公司

企业类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

住 所：苏州相城经济开发区华元路 18 号

法定代表人：江建平

注册资本：人民币 9,600.00 万元

经营范围：电机、电动工具、模具研发、生产；销售公司自产产品；从事与本企业生产产品同类商品的批发及进出口业务（以上商品不涉及国营贸易，涉及许可证管理、专项规定管理的按国家有关规定办理）。（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）一般项目：家用电器制造；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用电器研发；非居住房地产租赁（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）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：上海搜鹿电子有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住 所：上海市松江区叶榭镇叶乐路 799 弄 2-10 号

法定代表人：江建平

注册资本：人民币 1,210.00 万元

经营范围：许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：电子产品、电子元器件、仪器仪表、充电器、激光检测仪、工夹具生产加工及销售；自有房屋租赁。（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）

2. 历史沿革

上海搜鹿电子有限公司于 2004 年 4 月 16 日成立，由自然人陆宇彦、张冬妮、徐敏、陈琴、周玺、薛峰和陈丹华共同出资组建，注册资本为人民币 763.00 万元，公司初始设立时各股东的出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	陆宇彦	238.5138	31.26%
2	张冬妮	135.8140	17.80%
3	徐敏	82.4803	10.81%
4	陈琴	80.9543	10.61%
5	周玺	79.4283	10.41%
6	薛峰	77.9023	10.21%
7	陈丹华	67.9070	8.90%
合计		763.0000	100.00%

2005 年 7 月 6 日，公司增加注册资本人民币 2,048.2067 万元，由原股东认缴，全部计入实收资本，本次增资后公司的注册资本增加至人民币 2,811.2067 万元。上述事项业经上海大公信会计师事务所有限公司审验，并出具了“上大验（2005）第 48 号”验资报告。

2006 年 4 月 11 日，公司增加注册资本人民币 899.5861 万元，由原股东认缴，本次增资后公司注册资本增加至人民币 3,710.7928 万元。上述事项业经上海大公信会计师事务所有限公司审验，并出具了“上大验字（2006）第 14 号”验资报告。

2008 年 1 月 16 日，公司减少注册资本人民币 2,946.8779 万元，本次减资后公司注册资本减少至人民币 763.9148 万元。上述事项业经上海东明会计师事务所有限公司审验，并出具了“沪东师报（2008）第 B021 号”验资报告。

2009 年 2 月 16 日，原公司全体股东同意将公司所持 100%股权以 763.9148 万元的价格出让给上海凯歌电子有限公司。

2020 年 12 月 29 日，公司增加注册资本人民币 446.0852 万元，由股东上海凯歌电子有限公司认缴，本次增资后公司注册资本增加至人民币 1,210.00 万元。

2021 年 1 月 20 日，上海凯歌电子有限公司将其所持有的全部股权（出资额 1,210.00 万元）转让给苏州香橼创业投资合伙企业（有限合伙）和苏州元品投资合伙企业（有限合伙），

其中苏州香橼创业投资合伙企业（有限合伙）出资 1,089.00 万元，占注册资本的 90.00%，苏州元品投资合伙企业（有限合伙）出资 121.00 万元，占注册资本的 10.00%。

2021 年 8 月 5 日，公司股东苏州元品创业投资合伙企业（有限合伙）更名为海南元品投资合伙企业（有限合伙）。

2021 年 12 月 9 日，公司股东苏州香橼创业投资合伙企业（有限合伙）更名为海南香橼创业投资合伙企业（有限合伙）。

2022 年 6 月 10 日，海南元品投资合伙企业（有限合伙）将持有公司 10.00% 的股权转让给江苏康平控股集团有限公司。股权转让后，公司注册资本不变，仍为人民币 1,210.00 万元。其中，海南香橼创业投资合伙企业（有限合伙）出资 1,089.00 万元，占注册资本的 90.00%；江苏康平控股集团有限公司出资 121.00 万元，占注册资本的 10.00%。

2023 年 9 月 25 日，上海搜鹿电子有限公司分立为上海搜鹿电子有限公司和上海百歌实业发展有限公司；其中上海搜鹿电子有限公司为存续公司，上海百歌实业发展有限公司为分立后新设立公司。分立后的上海搜鹿电子有限公司注册资本由 1,210.00 万元，变更至 410.00 万元，其中，海南香橼创业投资合伙企业（有限合伙）出资 369.00 万元，占注册资本的 90.00%；江苏康平控股集团有限公司出资 41.00 万元，占注册资本的 10.00%。

2024 年 12 月 10 日，根据股东会决议，公司增加注册资本人民币 800.00 万元，由原股东认缴，全部计入实收资本，本次增资后公司的注册资本增加至人民币 1,210.00 万元。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，上海搜鹿电子有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南香橼创业投资合伙企业（有限合伙）	1,089.00	90.00%
2	江苏康平控股集团有限公司	121.00	10.00%
合计		1,210.00	100.00%

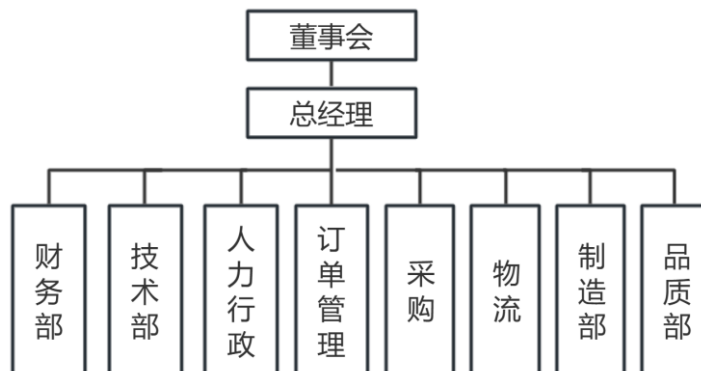
3. 企业经营概况

上海搜鹿电子有限公司成立于 2004 年 4 月 16 日，地址位于上海市松江区叶榭镇叶乐路 799 弄 2-10 号。公司具备自行研发、制造、销售和出口各类电子电动工具的 PCBA、马达控制模块、电子激光类产品、LED 系列产品、家电部件、逆变器等产品的能力，目前主要客户多为外资世界 500 强公司。

上海搜鹿电子有限公司拥有经验丰富的技术、研发团队，具有全面、综合的电子产品整机的设计、开发能力。公司自主设计质量管理体系，可实现来料、过程、出厂、客户和供应商反馈等信息共享，电子产品线路板的生产通过了 ISO9001 2015 版质量管理体系认证。

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	9,398.88	11,067.73	10,366.87
负债合计	6,717.14	8,537.60	6,743.17
所有者权益合计	2,681.74	2,530.14	3,623.71

项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	8,921.57	7,672.78	9,911.98
利润总额	1,272.94	1,012.32	2,080.07
净利润	1,116.48	872.29	1,813.57

被评估单位 2022 年的财务报表已经上海沪闽会计师事务所有限责任公司审计，并出具了无保留意见审计报告；被评估单位 2023、2024 年的财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次股权交易的收购方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，康平科技（苏州）股份有限公司拟收购上海搜鹿电子有限公司股权，为此需要对上海搜鹿电子有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为上海搜鹿电子有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为上海搜鹿电子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、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 103,668,734.61 元，总负债账面价值 67,431,675.73 元，所有者权益账面价值 36,237,058.88 元。

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，并经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，审计报告为无保留意见。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产和无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、存货和其他流动资产等。

固定资产-房屋建筑物包括门卫、水泵房、科研楼、食堂、辅助用房、厂房、配电房等，共 12 项，账面原值 31,772,714.58 元，账面价值 3,764,398.23 元，建筑面积合计 27,085.56 m²，其中 10 项已办理房地产权证，其余 2 项因当地配电房无产权证证明发放政策暂未办理房产证。

固定资产-构筑物包括道路、车棚、围墙、绿化等，共 6 项，账面价值包含在房屋建筑物序号 1-10 中。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，共计 150 台（套/辆/个），账面原值 6,199,322.19 元，账面价值 2,567,257.13 元，目前均处于正常使用状态。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 5,333,860.00 元，账面价值 3,340,583.59 元，面积 25,339.00 m²。为出让取得的工业用地，已办理房地产权证。

无形资产-其他无形资产共计 39 项，包括外购软件 5 项、专利权 21 项、专利申请权 7 项、软件著作权 6 项，其中专利权 21 项、专利申请权 7 项、软件著作权 6 项在账面未反映。企业拥有的专利权、专利申请权、软件著作权清单如下：

专利权、专利申请权清单

权利人	专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
上海搜鹿	ZL202323393467.0	一种锂电池测试夹具	2023/12/12	2024/11/15	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202323477376.5	一种环氧树脂加工用搅拌机	2023/12/19	2024/10/29	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202323387093.1	一种锂电池保护板	2023/12/12	2024/10/29	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202323353025.3	一种基于横轴方向的调节夹具	2023/12/8	2024/8/13	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202323357733.4	一种基于纵轴方向的调节夹具	2023/12/8	2024/7/9	实用新型	专利权维持

权利人	专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
上海搜鹿	ZL202222945703.4	一种电子元件生产用压线机	2022/11/4	2023/4/18	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202222795581.5	一种电路板加工用涂胶机构	2022/10/21	2023/3/3	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202222873035.9	一种电路板加工用开孔机	2022/10/28	2023/2/10	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202222716751.6	一种工业电风扇电路板加工用夹持机构	2022/10/14	2023/2/7	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL20222241400.4	一种镭射水平仪	2022/8/24	2023/1/24	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202222184248.0	一种康铜丝自动成型机	2022/8/18	2023/1/24	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL20222239078.1	一种七芯端子自动对齐压入机	2022/8/24	2023/1/10	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202222183895.X	一种调速控制模块	2022/8/18	2023/1/6	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202220931849.0	一种自动刮胶机	2022/4/21	2022/8/16	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122571103.1	一种镭射激光产品的刹车滑块	2021/10/25	2022/5/3	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122644376.4	一种自动曲线压线机	2021/11/1	2022/4/26	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122503351.2	一种二根导线线头自动捻紧机	2021/10/18	2022/4/26	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122431508.5	一种冲床上送料机	2021/10/9	2022/4/22	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122431506.6	一种超小型镭射测距仪	2021/10/9	2022/4/22	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122643629.6	一种自动压线机	2021/11/1	2022/4/22	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	ZL202122431499.X	一种大扭力自动环氧搅拌机	2021/10/9	2022/2/8	实用新型	专利权维持
上海搜鹿	202311849924.4	锂电池充放电过程性能测试方法、电子设备及存储介质	2023/12/29		发明专利	等待实审提案
上海搜鹿	202410677028.2	一种电子元器件生产加工用刮胶装置	2024/5/29		发明专利	等待实审提案
上海搜鹿	202421473550.0	一种 PCB 板涂胶用整形结构	2024/6/25		实用新型	初步审查
上海搜鹿	202421566544.X	一种具有安防壳体结构的通用电机控制模块	2024/7/3		实用新型	初步审查
上海搜鹿	202421566587.8	一种具有三维自移机构的镭射水平仪	2024/7/3		实用新型	初步审查
上海搜鹿	202421413764.9	一种具有防震结构的锂电池保护框架	2024/6/19		实用新型	初步审查
上海搜鹿	202421413865.6	一种电路板加工多工位传输装置	2024/6/16		实用新型	初步审查

软件著作权清单

权利人	名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
上海搜鹿	锂电池测试夹具电脑控制程序软件 V1.0	软著登字第 13378233	2024/5/1	2024/5/1	2024/7/10
上海搜鹿	搜鹿产品状态监控软件 V1.0	软著登字第 8479417	2021/7/3	2021/7/3	2021/11/17
上海搜鹿	搜鹿日常巡检记录查询软件 V1.0	软著登字第 8491035	2021/7/22	2021/7/22	2021/11/17
上海搜鹿	搜鹿产品零件管理软件 V1.0	软著登字第 8435274	2019/12/24	2019/12/24	2021/11/12
上海搜鹿	搜鹿来料质量查询软件 V1.0	软著登字第 8435222	2019/10/24	2019/10/24	2021/11/12
上海搜鹿	搜鹿顾客投诉记录管理软件 V1.0	软著登字第 8435275	2020/8/15	2020/8/15	2021/11/12

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 21 项、专利申请权 7 项、软件著作权 6 项，均已取得相应的权利证书或权属证明资料。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)
本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
3. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,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修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国专利法》(1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过,2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);

7. 《中华人民共和国著作权法》(1990 年 9 月 7 日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过, 2020 年 11 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修改);
8. 其他有关法律法规。

(二) 评估准则依据

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——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《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);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
13. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14 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. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50 号);
19. 其它相关行业规范。

(三) 权属依据

1. 国有土地使用权出让合同;
2. 房地产权证;
3. 车辆行驶证;
4. 专利证书;
5. 著作权登记证书;
6. 重要资产购置合同或凭证;
7. 专利申请受理通知书;
8. 其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 阿里巴巴 1688、百度爱采购、马可波罗网、车主之家等网站中的设备价格信息；
3. 上海市非营业性客车额度拍卖网中的单位客车额度拍卖信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册（2024·01）；
6. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
7. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
8. 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）；
9. 中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价；
10. 企业提供的部分合同、协议等；
11. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
13. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
14. 评估基准日近期国债收益率、贷款利率；
15. 其他相关取价依据。

（五）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所出具的审计报告；
3. 上海沪闽会计师事务所有限责任公司出具的 2022 年度审计报告；
4. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
5. 企业提供的经营信息和资料；
6. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
8. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
9. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。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。

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。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。

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估企业经营业务、产品结构和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

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=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

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

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；
n—详细预测期；
i—详细预测期第 i 年；
g—详细预测期后的永续增长率。

(1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销—资本性支出—营运资本增加

(2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

其中：R_e—权益资本成本；
R_d—付息债务资本成本；
E—权益价值；
D—付息债务价值；
T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；
R_f—无风险利率；
β—权益系统性风险调整系数；
(R_m—R_f)—市场风险溢价；
ε—特定风险报酬率。

(3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2029 年 12 月 31 日截止，2030 年起进入永续期。

2. 溢余资产价值

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中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

(三) 资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括现金、银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

(3) 预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

包括材料采购（在途物资）、原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品。

对于材料采购（在途物资）、原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

对于在产品（自制半成品），其成本组成内容为生产领用的原材料、辅助材料等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；正常销

售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；勉强能销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

对于发出商品，根据合同实际不含税销售价格减去部分销售费用和全部税金确定评估值。

(5) 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

① 成本法

成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

B. 综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中：

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

(2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试

点的通知》(财税[2016]36 号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

A.机器设备

机器设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本-可抵扣增值税额

B.运输设备

运输设备重置成本计算公式如下:

重置成本=车辆现价+车辆购置税+其它合理费用-可抵扣增值税额

C.电子及其他设备

电子及其他设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

B.运输设备

对于运输设备,鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快,而后衰减速度逐渐放缓的特征,故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法,在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定综合成新率,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (1 - d)^n \times 100\%$$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济使用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

调整系数=K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、车况及运行状态 (K3)、车辆利用率 (K4)、停放环境状况 (K5)。

C.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备,直接采用年限法确定成新率,计算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

3. 无形资产

(1) 无形资产——土地使用权

对于土地使用权,本次采用市场法评估。

①市场法(市场比较法)

市场法是根据替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较,并对类似土地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、使用年期等差异因素修正,以此得到待估土地价值的方法。

市场法评估的基本公式如下:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中:P—待估土地评估值;

P_B —比较实例价格;

A—待估土地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B—待估土地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C—待估土地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D—待估土地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

E—待估土地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(2) 其他无形资产——软件类

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件,按照评估基准日的市场价格确定评估值;对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的软件,按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值;对于定制软件,以向软件开发商的询价作为评估值。

(3) 其他无形资产——专利

对于专利,本次采用收益法(收入分成法)评估,在预测未来与技术相关的营业收入基础上,采用收入分成率估算技术类无形资产对销售收入的贡献额,并采用适当的折现率折为现值,以此确定技术类无形资产的评估值,基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K_i \times (1 - T_i)}{(1 + r)^i}$$

其中:V—技术评估值;

r —技术的折现率；

n —技术的收益期限；

F_i —未来第 i 期与技术相关的营业收入；

K_i —未来第 i 期技术的收入分成率；

T_i —未来第 i 期的企业所得税税率。

(4) 其他无形资产——软件著作权

对于软件著作权，与专利打包采用收益法评估。

4. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

5. 其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

6. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：(1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准日；(6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；(7) 资产评估报告使用范围；(8) 资产评估报告提交期限及方式；(9) 评估服务费及支付方式；(10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

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、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，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，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和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。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，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同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料 and 经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设被评估单位在符合现有高新企业认定条件下，未来持续被认定为高新技术企业，享受 15%的企业所得税优惠税率；

11.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 10,366.87 万元，评估价值 18,190.21 万元，增值额 7,823.34 万元，增值率 75.46%；总负债账面价值 6,743.17 万元，评估价值 6,743.17 万元，无评估增值额；所有者权益（净资产）账面价值 3,623.71 万元，评估价值 11,447.04 万元，增值额 7,823.33 万元，增值率 215.89%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	9,289.47	9,585.10	295.63	3.18
2	非流动资产	1,077.40	8,605.11	7,527.70	698.69
3	债权投资	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	633.17	4,943.12	4,309.95	680.70
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	-	-	-	
15	无形资产	354.99	3,570.92	3,215.93	905.92
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	45.15	46.97	1.82	4.04
20	其他非流动资产	44.10	44.10	-	0.00
21	资产总计	10,366.87	18,190.21	7,823.34	75.46
22	流动负债	6,743.17	6,743.17	-	0.00
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债合计	6,743.17	6,743.17	-	0.00
25	所有者权益（净资产）	3,623.71	11,447.04	7,823.33	215.89

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 24,100.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 20,476.29 万元，增值率 565.07%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 11,447.04 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 24,100.00 万元，两者相差 12,652.96 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法对企业价值的显化范畴不同，资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但难以反映客户资源、技术水平、服务能力等不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献；而收益法考虑的未来

收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 24,100.00 万元，大写贰亿肆仟壹佰万元整。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.截至评估基准日，企业存在以下无证房产事项：

企业申报评估的 2 项配电房共计 187.16 m²未办理产权证，建筑面积由被评估单位申报，被评估单位承诺申报的房屋资产为其实际所有。

本次评估未考虑在未来可能取得权属证明过程中存在的面积差异和需缴纳的税费对评估值的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估 2023 年及评估基准日的账面值利用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所出具的《上海搜鹿电子有限公司 2024 年度审计报告》，报告编号为“XYZH/2025NJAA2B0018”，报告出具日为 2025 年 2 月 28 日，审计意见为无保留意见。

本次评估 2022 年度账面值系利用上海沪闽会计师事务所有限责任公司出具的《上海搜鹿电子有限公司 2022 年度审计报告》，报告编号为“沪闽审字（2023）第 0192 号”，报告出具日为 2023 年 6 月 7 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况
本次评估无评估程序受限情况。

(七) 其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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师不承担责任。

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。

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。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 3 月 7 日。

(此页以下无正文)

(本页无正文，系金证评报字【2025】第 0078 号资产评估报告签章页)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估报告日：2025 年 3 月 7 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com