

本报告依据中国资产评估准则编制

上海北特科技股份有限公司
拟进行商誉减值测试
涉及的上海北特光裕新能源科技有限公司
包含商誉资产组可收回金额

资产评估报告

沃克森评报字（2025）第0100号
（共一册第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二五年二月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020051202500356
合同编号：	沃克森国际评合同字【2024】第2172号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	沃克森评报字(2025)第0100号
报告名称：	上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海北特光裕新能源科技有限公司包含商誉资产组可收回金额资产评估报告
评估结论：	346,150,000.00元
评估报告日：	2025年02月25日
评估机构名称：	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员：	董海威 (资产评估师) 正式会员 编号：31130010 吕铜钟 (资产评估师) 正式会员 编号：32070042
董海威、吕铜钟暂未实名认可	
 (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02月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、委托人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
资产评估报告·附件	20

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试 涉及的上海北特光裕新能源科技有限公司 包含商誉资产组可收回金额 资产评估报告·摘要

沃克森评报字(2025)第 0100 号

上海北特科技股份有限公司：

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、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的包含商誉的资产组在 2024 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 4 条第二款、第 23 条第一款的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是对上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的包含商誉资产组的可收回金额进行评估，为上海北特科技股份有限公司合理判断合并会计报表商誉减值金额提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象是上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的包含商誉的资产组；评估范围是委托人申报的商誉减值测试之目的所涉及的包含商誉的资产组于评估基准日的所有资产。

三、价值类型

可收回金额。

四、评估基准日

2024 年 12 月 31 日。

五、评估方法

公允价值减去处置费用的净额与预计未来现金流量现值孰高。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，包含商誉的资产组纳入评估范围内的账面价值为 37,118.55 万元，包含商誉资产组可收回金额为 34,615.00 万元。

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

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在报告出具日后、使用有效期以内，如包含商誉的资产组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。

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。

上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试 涉及的上海北特光裕新能源科技有限公司 包含商誉资产组可收回金额 资产评估报告·正文

沃克森评报字(2025)第 0100 号

上海北特科技股份有限公司：

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、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的包含商誉的资产组在 2024 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人和其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：上海北特科技股份有限公司

法定住所：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

经营场所：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

法定代表人：靳坤

注册资本：33852.6168 万人民币

经营范围：金属制品的加工、制造，从事货物和技术的进出口业务，新材料领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、企业管理、企业管理咨询、汽车空调和压缩机（除特种设备）、汽车空调系统及其配件、汽车零部件的研发和销售，以下限分支机构经营：汽车转向系统零部件、电机轴、输入轴、输出轴、高精度汽车转向器零部件的生产。【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） 资产评估委托合同外的报告使用人

除资产评估业务委托合同约定的委托人外，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

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第四条，“企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。”

根据与委托人签订的业务合同，本次资产评估是对上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的包含商誉资产组的可收回金额进行评估，为上海北特科技股份有限公司合理判断商誉减值金额提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

本次商誉减值测试评估的评估对象是包含商誉的资产组。

（二） 评估范围

评估范围是委托人申报的商誉减值测试之目的所涉及的包含商誉资产组于评估基准日的所有资产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，与企业合并报表口径一致的、纳入评估范围的包含商誉资产组账面价值为 37,118.55 万元，评估范围内各类资产账面价值见下表：

单位：万元

包含商誉资产组范围	账面价值
固定资产	19,497.86
在建工程	4,704.00
无形资产	3,375.00
100%股权对应的商誉	8,628.52
长期待摊费用	555.07
其他非流动资产	358.10
包含商誉资产组账面价值	37,118.55

注：上表财务数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计

四、 价值类型

《企业会计准则第8号-资产减值》第六条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

根据评估目的、评估对象等因素，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：可收回金额。

可收回金额指评估对象在现有管理、运营模式和持续经营条件下，包含商誉资产组预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

五、 评估基准日

《企业会计准则第8号-资产减值》第二十三条，“企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组进行减值测试。”

本项目资产评估基准日是2024年12月31日。

本次资产评估基准日的确定是根据企业商誉减值测试的安排，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据，会计准则依据、评估准则依据、价值计算依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号公布 根据2019年中华人民共和国财政部令第97号修改）。

（二）相关准则依据

- 1、《企业会计准则第 8 号——资产减值》（财会【2006】3 号）；
- 2、《企业会计准则第 8 号——资产减值》应用指南；
- 3、《企业会计准则第 39 号-公允价值》；
- 4、《企业会计准则讲解 2010》（财政部会计司编写组，人民出版社，2010 年 10 月）；
- 5、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协【2017】45 号）；
- 6、商誉减值测试评估其他相关准则规范。

（三）价值计算依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业申报的包含商誉资产组评估明细表；
 - （2）企业提供的包含商誉资产组历史年度收入、成本、费用明细表；
 - （3）企业提供的经管理层批准的未來预测经营数据；
 - （4）企业提供的支持未来预测经营数据的依据资料；
 - （5）企业提供的以前年度商誉减值测试资料；
 - （6）企业提供的商誉相关的并购重组有关资料。
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第六条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

包含商誉资产组可收回金额应当根据公允价值减去处置费用后的净额与预

计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

1、 公允价值减处置费用后的净额

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第八条规定，按照公允价值计量层次，公允价值减处置费用的确定依次考虑以下方法计算：

（1） 根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

（2） 不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

（3） 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。包含商誉资产组公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与包含商誉资产组的会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算包含商誉资产组的公允价值。

本次资产评估采用收益法对上海北特光裕新能源科技有限公司包含商誉资产组的公允价值进行计算，以此为基础，我们计算公允价值减处置费用后的净额。

2、 预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第十一条第二款规定，资产评估师应当取得经管理层批准的未来收益预测资料，并以此为基础计算包含商誉资产组预计未来现金流量现值。

本次资产评估中，我们取得了企业提供的经管理层批准的未来预测资料，并对其预测数据的可行性进行了核实，以此为基础，我们计算包含商誉资产组的预计未来现金流量现值。

（二） 评估方法具体操作思路

1、 预计未来现金流量现值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第十二条第二款规定，

包含商誉资产组产生的未来现金流量不考虑筹资活动的现金流入或流出以及与所得税收付有关的现金流量。

本次资产评估中，我们取得了企业提供的经管理层批准的未来预测资料，并对其预测数据的可行性进行了核实，以此为基础，我们计算包含商誉资产组的预计未来现金流量现值。

在预计未来现金流量现值模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 息税前现金净流量的计算

息税前现金净流量=息税前利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资金追加额

(2) 包含商誉资产组预计未来现金流量现值的计算

计算公式如下：

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

其中：P：评估对象预计未来现金流量现值；

NCF_i：详细预测期第 i 年息税前现金净流量；

NCF_n：详细预测期最后一年息税前现金净流量；

r：税前折现率；

n：详细预测期；

i：详细预测期第 i 年。

2、公允价值减处置费用

(1) 收益法估算评估对象公允价值；

(2) 估算评估对象处置费用；

(3) 计算公允价值减去处置费用净额。

公允价值减去处置费用净额=预计未来现金流量现值—处置费用

八、 评估程序实施过程 and 情况

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

（一）明确业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用者、包含商誉资产组情况、评估目的、评估对象和评估范围、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）订立业务委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、包含商誉资产组对应相关当事人清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、现场工作中，根据包含商誉资产组范围内资产具体情况，合理利用观察、询问、访谈、核对、监盘、实地调查等手段，对评估对象进行现场调查，并对委托人提供的相关数据和资料进行必要的核查验证。

3、通过实地调查、勘查等手段对资产组的法律、物理、技术和经济特征予以关注，合理判断包含商誉资产组独立产生现金流的能力。

4、通过询问、核对等手段，对企业提供的资产组历史年度经营财务数据进行分析，并与以前年度商誉减值测试预测数据进行核对。若以前年度对商誉进行减值测试时，企业管理层有关预测参数与期后实际情况存在重大偏差的，关注管理层是否识别出导致偏差的主要因素，是否在本期商誉减值测试时充分考虑了相关因素的影响，并适当调整预测思路。

5、取得企业经管理层批准的包含商誉资产组未来经营预测数据，并通过沟通、核实，判断未来预测数据的可行性。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从委托人、商誉相关资产组相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选取包含商誉资产组可收回金额公允价值减去处置费用净额与预计未来现金流量现值较高者计算评估对象可回收金额；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

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

（一）一般假设

1、假设评估基准日后，评估对象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评估对象经营的

法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其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评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设评估对象在未来预测期持续经营、评估范围内资产持续使用；

6、假设预测期内评估对象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、假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担当其责任，在预测期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、商誉相关资产组相关当事人提供的资料真实、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、假设评估对象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。

11、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。当评估对象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。

（二）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，假设评估对象预测期不进行影响其经营的重大投资活动，企业产品生产能力或服务能力以评估基准日状况进行估算；

2、假设评估对象预测期经营现金流入、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。

3、假设被评估单位主要资产按照设计要求进行运营，设备不超期服役；

4、假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更

新；

5、假设本次评估范围内在建工程能在企业提供的转固日期转固，转固金额与企业提供的概算金额一致；

6、假设被评估单位高新技术企业资质未来到期后不存在续期障碍，所适用的所得税优惠能够延续。

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

十、 评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施适当资产评估程序，评估结论如下：

在持续经营前提下，企业申报的、以合并报表口径为基础的包含商誉资产组账面价值为 37,118.55 万元，评估专业人员计算包含商誉资产组预计未来现金流量现值为 34,615.00 万元。采用收益法计算包含商誉资产组的公允价值，得出包含商誉资产组公允价值减去处置费用净额为 34,477.65 万元。

包含商誉资产组可收回金额取公允价值减去处置费用净额与预计未来现金流量现值较高者，评估对象可收回金额为人民币 34,615.00 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如评估对象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论，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、本次评估结论中是反映企业基于持续发展传统优势产品、重点开拓新能源产品之经营规划下编制的预期盈利状况下价值体现，由于受产品技术先进度、销售价格及信用策略以及行业产品需求结构、市场竞争情况等诸多内、外部因素的影响，企业的市场开拓可能面临未达预期可能或存在实现时间滞后导致未来收益下降的风险，特别提请报告使用者注意该事项可能对评估结论形成不利影响。

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，在假定商誉所在资产组相关当事人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，在假定商誉所在资产组相关当事人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。

4、截至评估基准日，企业存在以下租赁事项：

出租人	承租方	坐落地（名称）	数量	租赁期限	租金
昆山禹创禾信息技术有限公司	上海北特光裕新能源科技有限公司	夏普 A3 彩色激光复印机	3	2022/11/10-2025/11/9	5400 元/月

上海北特科技股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的
上海北特光裕新能源科技有限公司包含商誉资产组可收回金额评估项目·资产评估报告

上海冷泽净水科 技有限公司	上海北特光裕 新能源科技有 限公司	JD-1851S-RO(Z80)直饮 机	1	2024/12/11-2027/12/11	2600 元/年
		JD-1851S-RO(Z80)直饮 机	1	2024/12/1-2027/12/1	2600 元/年
		JO--K20G-R0	3	2023/6/9-2026/6/8	第一年：10500 元/年 第二年：9000 元/年 第三年：8400 元/年
		JO--K20G-R0	2	2024/11/29-2027/11/28	第一年：7000 元/年 第二年：6000 元/年 第三年：5600 元/年
		ZR01822-H2(Z200)（新 车间二楼仓库）	1	2024/2/9-2025/2/9	3000 元/年
		ZR01822-H2(Z200)（老 办公楼二楼）	1	2024/3/5-2025/3/4	3000 元/年
上海北特科技股 份有限公司	上海北特光裕 新能源科技有 限公司	奥迪牌小型轿车	1	2020/3/1-2025/2/29	5036.5 元/月（不含 税）

本次评估未考虑上述租赁情况到期不能续签对评估结论的影响。

5、截至评估基准日，企业存在资产抵押事项，具体如下：

资产名称	抵押产权证号	相关抵押资 料（抵押合同 编号）	抵押银行（全 称）	抵押贷款金 额（人民币 万元）	抵押开始到终 止日期
房地产	沪(2018)嘉字不动 产权第 047640 号	3102922411027 4	上海农村商业 银行股份有限 公司嘉定支行	30,000,000.00	2022/09/07-2025 /09/07
房地产	沪(2018)嘉字不动 产权第 047640 号	3102922411027 0	上海农村商业 银行股份有限 公司嘉定支行	50,000,000.00	2022/08/09-2025 /08/08

6、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：

未办理产权证明的房屋具体明细如下：

序号	名称	结构	面积(m ²)	位置
1	接待室	混合	222.50	兴文路 1388 号 9 幢与 10 幢之间

截至评估基准日，商誉相关资产组相关当事人未能提供相关权属来源的证明文件，该建筑物面积为商誉相关资产组相关当事人申报，经评估人员现场复核后确认。本次评估未考虑上述情况对评估结论的影响。

7、委托人未提供的关键资料说明

无。

8、未决事项、法律纠纷等不确定性因素：

无。

9、重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

10、重大期后事项：

无。

11、评估程序受限的有关情况及对评估结论的影响

无。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

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 2025 年 2 月 25 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名：



二〇二五年二月二十五日

资产评估报告·附件

- 一、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、 委托人和商誉相关资产组所处企业承诺函
- 三、 委托人和商誉相关资产组所处企业营业执照
- 四、 签名资产评估师承诺函
- 五、 资产评估机构资格备案文件
- 六、 签名资产评估师资格证明文件
- 七、 包含商誉资产组预计未来现金流量现值计算表