

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）股份有限公司拟对收购天津爱赛克车业有限公司股权  
形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额  
资产评估报告

金证评报字【2026】第 0084 号  
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2026 年 04 月 23 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:	3132020024202600235
合同编号:	金证评合约字【2025】第12094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【2026】第0084号
报告名称:	上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟对收购天津爱赛克车业有限公司股权形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告
评估结论:	298,000,000.00元
评估报告日:	2026年04月23日
评估机构名称:	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员:	倪志君（资产评估师） 正式会员 编号：31190131 张鑫（资产评估师） 正式会员 编号：31200087
倪志君、张鑫已实名认证	
	
(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：2026年04月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、资产组所在单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围 .....	11
四、 价值类型.....	17
五、 评估基准日 .....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况 .....	22
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	24
十一、 特别事项说明 .....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、 资产评估报告日.....	26
附 件.....	28

## 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。

本资产评估报告仅供委托人进行商誉减值测试时确定与商誉相关的资产组可收回金额使用，不得用于其他用途。

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、商誉相关资产组涉及的资产和负债清单以及未来收益预测资料由委托人、资产组所在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。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟对收购天津爱赛克车业有限公司股权形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告

## 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上海凤凰企业（集团）股份有限公司的委托，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，采用预计未来现金流量现值法，按照必要的评估程序，对上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的天津爱赛克车业有限公司商誉相关资产组在 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：上海凤凰企业（集团）股份有限公司。

资产组所在单位：天津爱赛克车业有限公司。

评估目的：确定天津爱赛克车业有限公司与商誉相关资产组的可收回金额，为上海凤凰企业（集团）股份有限公司编制财务报告时进行商誉减值测试提供价值参考。

评估对象：与上海凤凰企业（集团）股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司形成的商誉相关的资产组（包含商誉的资产组）。

评估范围：天津爱赛克车业有限公司（合并报表口径）的固定资产、使用权资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、一年内到期的非流动负债、租赁负债、递延所得税负债（企业合并公允价值调整形成）以及分摊至该资产组的商誉。

价值类型：可收回金额。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估方法：预计未来现金流量现值法。

评估结论：经评估，包含商誉的资产组于评估基准日的可收回金额为不低于人民币 29,800.00 万元，大写贰亿玖仟捌佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日至委托人编制完成评估基准日财务报告日截止。

特别事项说明：

### 1. 抵押事项

天津爱赛克全资二级子公司日本株式会社丸石自行车公司（以下简称“日本丸石”）的房产及土地涉及抵押事项，包括全部房屋建筑物及产证编号为 3808000177459、3808000177460、3808000177462、3808000177463、3808000177464、3808000177465、3808000177466、3808000177467 的土地。

评估基准日企业经营情况良好，故本次未考虑抵押事项对评估结论的影响。

## 2. 评估程序受限

自 2025 年 11 月起，中华人民共和国文化和旅游部、驻日本大使馆等部门多次发布赴日风险提醒，提醒中国公民避免前往日本，故本次含商誉资产组范围内位于日本的资产未进行现场盘点，存在评估清查受限情况。评估人员采取了积极应对措施，包括核对企业现场拍摄的资产组实物照片、查阅入账凭证扫描件等资料的形式作为替代程序对相关资产进行了核查。通过上述替代程序后，评估人员认为本次日本资产组盘点受限事项对评估值不产生影响。

其他特别事项内容详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

# 上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟对收购天津爱赛克车业有限公司股权形成的商誉进行减值测试所涉及的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告

## 正文

上海凤凰企业（集团）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、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，采用预计未来现金流量现值法，按照必要的评估程序，对上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的天津爱赛克车业有限公司商誉相关资产组在 2025 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、资产组所在单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

企业名称：上海凤凰企业（集团）股份有限公司

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

股票代码：600679.SH

住 所：上海市金山工业区开乐大街 158 号 6 号楼

法定代表人：胡伟

注册资本：51529.4257 万人民币

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）资产组所在单位

##### 1. 基本情况

企业名称：天津爱赛克车业有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 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：500 万人民币

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，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

## 2. 历史沿革

天津爱赛克车业有限公司于2008年12月由赵丽琴、邵禄、宋学昌、窦佩珍共同出资组建，注册资本为人民币100万元，其中，赵丽琴出资55万元，占注册资本的55%；邵禄出资20万元，占注册资本的20%；宋学昌出资15万元，占注册资本的15%；窦佩珍出资10万元，占注册资本的10%。本次出资由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（2008）第400413）验证。

2009年9月，赵丽琴将所持公司35%股权（即35万元注册资本）、20%股权（即20万元注册资本）以1元/单位注册资本的价格分别转让给宋学昌、窦佩珍，转让总价分别为35万元、20万元；邵禄将所持公司20%股权（即20万元注册资本）以1元/单位注册资本的价格转让给窦佩珍，转让总价20万元。

2009年11月，宋学昌、窦佩珍以1元/单位注册资本价格共同向公司增资400万元。其中，宋学昌出资200万元，窦佩珍出资200万元。本次增资后公司的注册资本增加至500万元。本次出资由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。

2017年6月，宋学昌将所持公司29%股权（即145万元注册资本）以4.217元/单位注册资本的价格分别转让给天津富士达科技有限公司，转让总价为611.465万元；窦佩珍将所持公司34%股权（即170万元注册资本）以4.217元/单位注册资本的价格转让给天津富士达科技有限公司，转让总价为716.89万元。

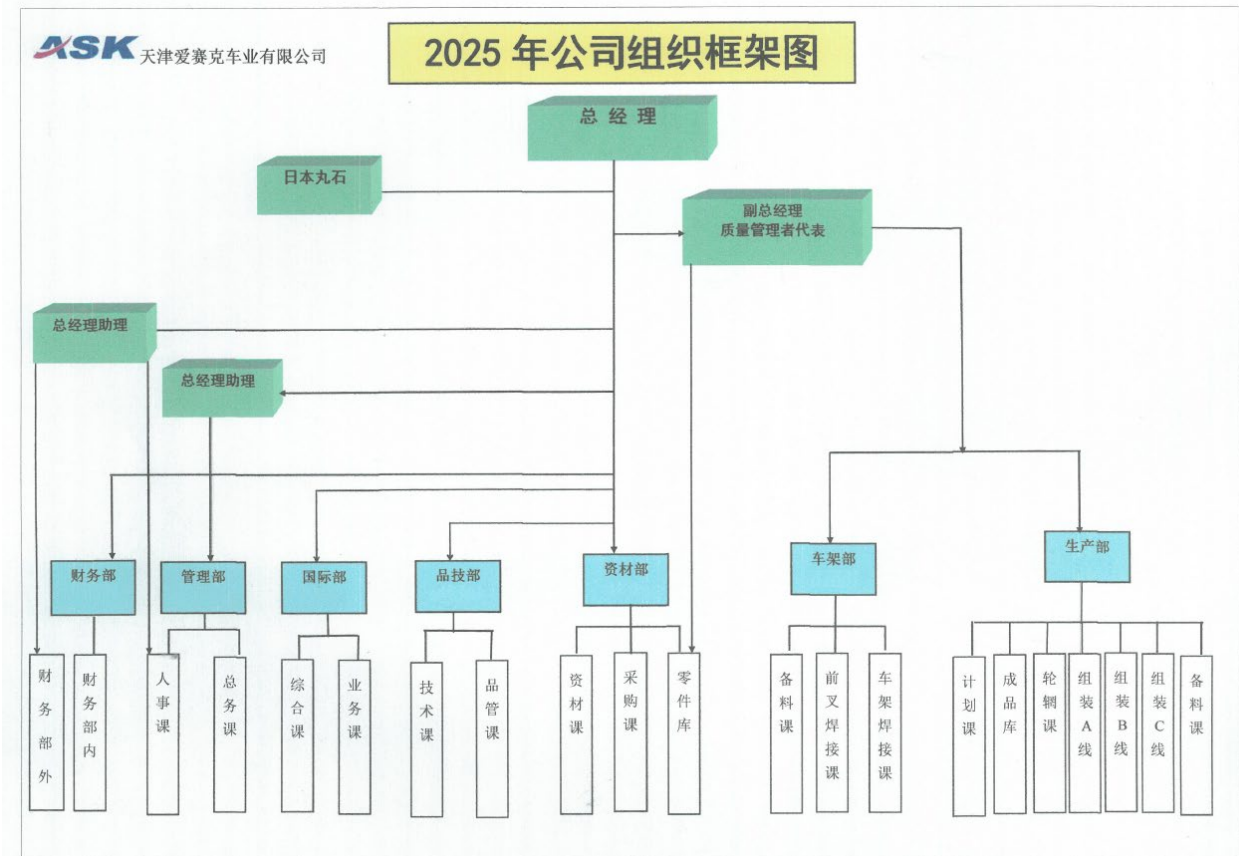
2020年12月，上海凤凰企业（集团）股份有限公司通过发行股份，以48,400万元收购富士达科技有限公司、宋学昌、窦佩珍持有的天津爱赛克车业有限公司总计100%股权。本次股权收购后企业股权结构未发生变化。

截至评估基准日2025年12月31日，天津爱赛克车业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	上海凤凰企业（集团）股份有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

## 3. 组织结构

资产组所在单位的组织结构图如下：



#### 4. 近年资产、财务、经营状况

资产组所在单位近年（合并口径）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总计	41,224.50	36,769.55	36,407.81
负债合计	18,950.89	19,444.32	15,875.30
所有者权益合计	22,273.61	17,325.23	20,532.51
归属于母公司所有者权益合计	22,273.61	17,325.23	20,532.51

项目	2023年	2024年	2025年
营业收入	53,613.95	47,230.71	41,032.29
利润总额	4,590.83	-3,192.50	5,359.83
净利润	4,053.86	-2,715.65	4,592.19
归属于母公司所有者的净利润	4,053.86	-2,715.65	4,592.19

上述资产组所在单位 2023、2024、2025 年的财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）提供并由企业盖章确认的经审计后财务报表。

### 5. 资产组涉及的企业范围

根据委托人管理层的认定，资产组涉及的企业范围为资产组所在单位天津爱赛克车业有限公司及其合并范围内的各级控股企业。资产组所在单位拥有的控股企业概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	
			直接	间接
香港爱赛克投资发展有限公司	2020 年 2 月	1,000 万港币	100%	
株式会社丸石自行车	1972 年 3 月	9,000 万日元		100%

### 6. 资产组经营概况

#### (1) 主要产品

天津爱赛克车业有限公司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、电动车（助力车）等。



天津爱赛克的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，主要面向日本市场。根据日本政府官方数据，近两年日本自行车整车的市场容量约每年 500 万辆（含电动自行车），天津爱赛克的自行车整车近三年年均销售量在 50 万辆左右，以中高端脚踏自行车为主，平均销售单价在 100 美元左右，在日本自行车整车市场的占有率约 10%，出口数量排名行业前列。

近年来,基于天津爱赛克多年来对于日本市场的深厚积累,持续为客户提供优质产品,其已在日本自行车业界中形成良好口碑。天津爱赛克积极优化产品结构,逐步提升毛利率水平较高的产品的销售占比,保持利润水平的持续稳定和提升。

天津爱赛克根据日本市场需求,在电助力自行车领域经营多年。基于国内成熟的供应链,并持续加大产品创新力度,天津爱赛克已获得了日本电助力自行车的市场份额,丸石品牌已成为日本电助力自行车领域知名品牌。销量稳步提升。

## (2) 公司主要经营模式

天津爱赛克的经营模式具体如下所示:

### 1) 采购模式

天津爱赛克采购的主要原材料为自行车零配件、钢管、五金配件等。由采购部根据销售订单确定原材料的需求量,向供应商进行询价采购,经品质部门验收合格后入库。天津爱赛克采用合格供应商管理制度,由相关部门综合质量、交货期、价格、服务等因素,对供应商进行调查、评审、考核,符合条件的供应商列入合格供应商名录。

### 2) 生产模式

天津爱赛克主要采用“以销定产”的生产模式。收到订单后通过 ERP 系统录入销售订单,由 ERP 系统根据销售订单生成生产订单,各车间根据生产订单组织生产,并由销售部下达出库指令。同时,为了保证产品的生产质量和合格率,在生产过程的各个阶段,生产部均执行严格的监督检验程序。

### 3) 销售模式

天津爱赛克产品主要销往日本市场,与日本自行车的知名品牌如大和、坂本、穗高等长期合作。天津爱赛克依托现有客户的成熟渠道,深化与现有客户的合作深度,通过客户推荐、参加大型展会等多种途径拓展国际业务,加强海外市场的推广。

天津爱赛克下属子公司日本丸石与商超、专卖店等销售渠道合作,具体负责丸石品牌的日本销售事项。

## (3) 产能

天津爱赛克目前在天津市滨海新区大港经济开发区顺达街 169 号厂区的满产产能约为 90 万辆/年。

其中主要的生产线及对应产能如下:

①目前天津爱赛克共有三个生产车间,焊接车间现有 5 条车架焊接线,2 条前叉焊接线,备料机加工生产设备;组装车间现有生产线 4 条,轮辋生产线 3 条。

②焊接设备最大产能在 3500 辆/日产左右,部分设备除易损件外年维修费用较低。组装设备最大产能在 3500-4000 辆/日产左右,部分设备除易损件外年维修费用较低。

## (4) 企业竞争力分析

### 1) 竞争优势

### ①渠道优势

天津爱赛克成立以来一直深耕于日本市场,在日本市场有着较高市场占有率。多年来,天津爱赛克与客户保持长期稳定的合作关系,持续为客户提供优质产品,在产品质量、生产工艺、服务等方面都得到了客户充分认可,客户黏性较强。

### ②供应链优势

天津爱赛克主要零配件供应商均为多年合作伙伴,且大多为战略合作伙伴,产品质量稳定,开发能力强,配套及时,抗风险能力强。

### ③品牌优势

天津爱赛克拥有的丸石品牌,源发于日本本土,有着近 130 年的自行车发展历程,在日本市场具有很高的知名度和美誉度,品牌销量在日本排名前三。天津爱赛克还通过参加进博会等方式,积极拓展在中国及东南亚市场,整体销量逐年递增。

### ④技术优势

天津爱赛克坚持以技术研发和自主创新为主导,拥有自行车技术研发中心及试验室,并建立了成熟的技术研发体系,可以根据市场和客户的需求快速提供批量化或个性化的产品,在行业处于领先水平。

天津爱赛克拥有多项发明专利和外观新型专利,曾荣获“天津自行车电动车行业科技创新成果奖”、“自行车电动车行业技术研发先进企业奖”、“中国轻工业联合会优秀设计金奖”等多个奖项。

### ⑤服务优势

天津爱赛克拥有完善的服务体系和应急处理能力,在工厂内部设置了大和、HDK 等几个重要客户的办公室,进一步强化了与客户之间的技术交流和售后服务。

### ⑥管理优势

天津爱赛克经过多年发展,在自行车行业积累了较为丰富的管理经验,建立了一套科学的系统化技术标准和运营模式,经营管理效益高,应对市场变化反应快。天津爱赛克通过了 ISO9001 质量管理体系认证、日本制品安全协会 SG 制品安全认证,构建了 5S 现场管理体系,并建立了完善、高效的内部管理制度。

## 2) 竞争劣势

### ①市场集中风险

从过去十五年的日本市场情况来看,日本市场的自行车总量呈现下降趋势,日本自行车的进口数量从 2005 年的 900 万余辆下降至 2019 年的 632 万辆,最近两年的企稳在 500 余万辆。公司通过推出电助力自行车、山地车、童车等新品类,持续保持销量稳步增长,但仍面临一定的市场风险。

### ②产能利用不足

受日本市场的周期性影响,公司在 5-10 月呈现明显的产销淡季现象,产能利用率较低。公司生产部门采取保留重要岗位骨干及多能工培养机制,并通过派遣工调节、提升生产人员的利用率。

### 3) 发展机遇

尽管因日元贬值等因素,日本自行车市场近年来处于萎缩态势,但跟随欧美市场的发展,日本电助力自行车快速兴起,给行业带来了新的机遇。天津爱赛克将通过与日本终端零售巨头 AEON 的合作,导入电助力自行车新品,扩大市场占有率。同时,随着日元汇率逐步稳定,日本自行车市场可望得到恢复,并给天津爱赛克带来发展空间。

### 4) 威胁与挑战

日本市场的客户具有持续性及较强的黏性,新进者的威胁较小,天津爱赛克面临的主要威胁还是国内其他自行车整车生产商的竞争。特别是日本市场规模下降过程中,天津爱赛克将可能面临更多的竞争和挑战。

## (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的其他资产评估报告使用人为委托人聘请的 2025 年度财务报表审计机构。

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《企业会计准则第 8 号——资产减值》,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或者资产组组合进行减值测试。

根据《资产评估委托合同》,本次评估目的为对上海凤凰企业(集团)股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司形成的商誉相关的资产组的可收回金额进行评估,为上海凤凰企业(集团)股份有限公司编制 2025 年度合并财务报表涉及的商誉减值测试中确定包含商誉的资产组的可收回金额提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围概况

#### 1. 评估对象

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》,商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。企业进行资产减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,应当自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,应当将其分摊至相关的资产组组合。

本次评估对象为与上海凤凰企业（集团）股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司形成的商誉相关的资产组，系包含商誉的资产组。

## 2. 评估范围

根据委托人管理层的认定，将上海凤凰企业（集团）股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司形成的商誉分摊至天津爱赛克车业有限公司的固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、一年内到期的非流动负债、租赁负债和递延所得税负债（企业合并公允价值调整形成），故本次评估范围为天津爱赛克车业有限公司（合并报表口径）的固定资产、使用权资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、一年内到期的非流动负债、租赁负债、递延所得税负债（企业合并公允价值调整形成）以及分摊至该资产组的商誉。

被划分至资产组的直接归属于天津爱赛克车业有限公司（合并报表口径）的资产和负债包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、一年内到期的非流动负债、租赁负债等。上述资产和负债于天津爱赛克车业有限公司合并报表层面账面价值净额合计 23,624,858.71 元，于上海凤凰企业（集团）股份有限公司合并报表层面账面价值净额（即以合并日公允价值持续计量的账面值）46,148,823.72 元。其中，无形资产中的专利权、商标权、著作权、域名和客户资源系上海凤凰企业（集团）股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司后合并对价分摊（PPA）在上海凤凰企业（集团）股份有限公司合并报表层面确认的无形资产，不在天津爱赛克车业有限公司的合并报表以及其合并范围内各家单体报表中体现。

因企业合并公允价值调整形成的递延所得税负债截至评估基准日账面价值 813,121.81 元。

因企业合并形成的商誉于上海凤凰企业（集团）股份有限公司合并报表层面账面余额 328,818,513.38 元，截至本次减值测试前已计提减值准备 80,545,526.91 元，账面价值 248,272,986.47 元。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。因此，《<企业会计准则第 8 号——资产减值>应用指南》规定，对商誉相关的资产组或者资产组组合进行减值测试时，应当将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。由于本次减值测试的商誉对应的股权收购比例为 100%，故不涉及调整归属于少数股东权益的商誉。

根据资产组所在单位纳入资产组的各项资产和负债以合并日公允价值持续计算的评估基准日账面值、因企业合并公允价值调整形成的递延所得税负债，以及经少数股东权益调整后的商誉，资产组账面值概况如下表所示：

金额单位：元

项目	于资产组所在单位合并报表层面的账面值	以合并日公允价值持续计算的账面值
<b>直接归属于资产组所在单位的相关资产</b>	<b>28,997,805.46</b>	<b>51,521,770.47</b>
固定资产	17,717,051.27	16,610,405.02
在建工程	64,923.04	64,923.04
使用权资产	5,499,150.47	5,499,150.47
无形资产	2,125,550.81	25,756,162.07
长期待摊费用	3,591,129.87	3,591,129.87
<b>直接归属于资产组所在单位的相关负债</b>	<b>5,372,946.75</b>	<b>5,372,946.75</b>
一年内到期的非流动负债	2,471,345.92	2,471,345.92
租赁负债	2,901,600.83	2,901,600.83
(企业合并形成的)递延所得税负债		<b>813,121.81</b>
<b>调整后商誉</b>		<b>248,272,986.47</b>
调整前商誉		248,272,986.47
归属于少数股东权益的商誉		0.00
<b>包含商誉的资产组账面价值</b>		<b>293,608,688.38</b>

委托评估对象和评估范围与本次减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。

## (二) 评估范围内主要资产和负债概况

### 1. 直接归属于资产组所在单位的主要资产和负债概况

本次评估范围内直接归属于资产组所在单位的主要资产和负债(合并报表口径)包括、一年内到期的非流动负债、租赁负债。

直接归属于资产组的主要资产和负债情况如下：

#### (1) 固定资产-房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要分布于日本吉川市大字小松川字大场川 684 番地 1, 二本松市小滨字反町 563 番地、566 番地, 基本概况如下：

##### ①房屋建筑物

房屋建筑物主要包括日本吉川事务所、福岛事务所、福岛工厂等等, 建筑面积合计 6,718.89 m<sup>2</sup>, 概况如下：

房屋建筑物清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	0301010097931	吉川本社事务所	钢结构	2014 年 6 月	644.54
2	3808000208330	福岛事务所	钢结构	1972 年 9 月	420.77
3	3808000208330	福岛工厂-南及福岛事务所仓库	钢结构	1972 年 9 月	3,313.83
4	3808000208332	福岛铁骨造仓库-北	钢结构	1974 年 7 月	1,109.75
5	3808000208331	福岛仓库 2	钢结构	1993 年 3 月	1,230.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
合计					6,718.89

上述房屋建筑物主要分布于日本二本松市小滨字反町 563 番地、566 番地，吉川市大字小松川字大场川 684 番地 1，主要包括办公楼、仓库等，主要为钢结构，建于 1972 年至 2014 年间，对该些房产均已取得地方法务局出具的产权证明文件。

②构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施主要包括母公司的彩钢房及子公司拥有的仓库修缮、排水工程、道路、门等，共 18 项，概况如下：

构筑物及其他辅助设施清单

序号	名称	结构	建成年月
1	彩钢房	彩钢	2024 年
2	建筑用地工事	其他	2020 年 9 月
3	南仓库室内改修工事	其他	2024 年 3 月
4	北仓库室内改修工事	其他	2024 年 3 月
5	中央通路室内改修工事	其他	2024 年 3 月
6	福岛植树	其他	1972 年 9 月
7	福岛侧沟排水工事	其他	1986 年 1 月
8	福岛地下水排水工事	其他	1986 年 1 月
9	福岛走廊屋檐工事	其他	1989 年 1 月
10	福岛沥青辅路工事	其他	1993 年 6 月
11	福岛水泥墙工事	其他	1976 年 3 月
12	福岛栅栏土地平整工事	其他	1976 年 3 月
13	福岛门口工事	其他	1991 年 12 月
14	福岛简易水道设备	其他	1993 年 6 月
15	福岛屋顶茅草更换工事	其他	1992 年 6 月
16	福岛现场事务所改装	其他	1991 年 11 月
17	福岛正门前沥青路工事	其他	2010 年 1 月
18	福岛小型消防用抽水机	其他	2011 年 7 月

上述构筑物主要分布于日本二本松市小滨字反町 563 番地、566 番地及中国天津滨海新区，建于 1972 年至 2024 年间。

(2) 固定资产-设备

企业共拥有设备 1,725 台（套/辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

①机器设备：共 1,254 台（套），主要包括机器人焊接生产线、车间配电柜及线路安装设备、自动加工线、冲床等，主要分布于生产车间。

②车辆：共 7 辆，主要包括小轿车、载货汽车等，主要分布于厂区内。

③电子及其他设备：共 464 台（套），主要包括电脑、服务器、空调、办公家具、探测器等，主要分布于办公楼及车间内。

上述设备类固定资产，除二级子公司日本丸石有 35 台（套）目前已不再使用外，其余均处于正常使用状态。

(3) 在建工程

在建工程系天伊远创网络监控设备及相关布线。

(4) 使用权资产

使用权资产为租赁的房屋及厂房。

(5) 无形资产-土地权

无形资产-土地包括子公司拥有的 12 项位于日本的土地，面积合计 25,984.96 m<sup>2</sup>。

①权属登记情况

根据土地的相关的权属证明文件记载，评估范围内土地的登记状况如下表所示：

序号	土地权证编号	名称	取得日期	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	3808000177459	二本松市小浜字反町 563 番 1	1974/6/1	宅地	5,856.28
2	3808000177460	二本松市小浜字反町 563 番 2	2006/11/1	宅地	2,971.95
3	3808000177462	二本松市小浜字反町 564 番 1	1974/6/20	原野	363.00
4	3808000177463	二本松市小浜字反町 564 番 2	2006/11/1	原野	1,656.00
5	3808000177464	二本松市小浜字反町 565 番 1	1974/6/20	原野	409.00
6	3808000177465	二本松市小浜字反町 565 番 2	1974/6/20	原野	441.00
7	3808000177466	二本松市小浜字反町 565 番 3	1974/6/20	原野	271.00
8	3808000177467	二本松市小浜字反町 566 番 1	1974/6/20	宅地	3,504.73
9	3808000177550	二本松市小浜字反町 630 番	1975/8/10	山林	3,208.00
10	3808000177551	二本松市小浜字反町 631 番	1974/6/20	原野	2,772.00
11	3808000177552	二本松市小浜字反町 632 番	1974/6/20	山林	3,319.00
12	3808000177553	二本松市小浜字反町 633 番 1	1974/6/20	原野	1,213.00

②权利状况

根据土地的相关的权属证明文件等资料，评估范围内土地的权利状况如下表所示：

序号	土地权证编号	权证类型	证载权利人	他项权利类型	他项权利概况
1	3808000177459	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
2	3808000177460	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
3	3808000177462	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	抵押权人为株式会社三井住友银行， 抵押期限 2017 年 11 月 20 日至 2030 年 7 月 31 日
4	3808000177463	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
5	3808000177464	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
6	3808000177465	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
7	3808000177466	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
8	3808000177467	地方法务局权属登记证书	丸石	抵押权	
9	3808000177550	地方法务局权属登记证书	丸石	无	
10	3808000177551	地方法务局权属登记证书	丸石	无	

序号	土地权证编号	权证类型	证载权利人	他项权利类型	他项权利概况
11	3808000177552	地方法务局权属登记证书	丸石	无	
12	3808000177553	地方法务局权属登记证书	丸石	无	

③利用状况

根据现场勘查，评估范围内土地的利用状况如下表所示：

序号	土地权证编号	土地利用状况
1	3808000177459	土地为企业自用，地上建有工业厂房、办公楼。
2	3808000177460	土地为企业自用，地上建有工业厂房、办公楼。
3	3808000177462	原野
4	3808000177463	原野
5	3808000177464	原野
6	3808000177465	原野
7	3808000177466	原野
8	3808000177467	土地为企业自用，地上建有工业厂房、办公楼
9	3808000177550	山林
10	3808000177551	原野
11	3808000177552	山林
12	3808000177553	原野

(6) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产共计 163 项，其中，母公司 44 项，包括专利权 15 项、商标权 12 项、作品著作权 6 项、软件著作权 2 项、域名 8 项和客户资源；子公司共计 119 项，外购软件 2 项、域名 3 项、商标权 114 项。

其中软件为子公司外购的人事劳务软件。

(7) 长期待摊费用

长期待摊费用为母公司办公楼及厂房的装修改造等费用。

(8) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债系一年内到期的租赁负债。

(9) 租赁负债

租赁负债系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

2.商誉

2020 年 12 月，上海凤凰企业(集团)股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司 100% 股权，合并日为 2020 年 12 月 31 日，合并成本为 484,000,000.00 元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 155,181,486.62 元，形成商誉 328,818,513.38 元。

2025 年 4 月 24 日，金证(上海)资产评估有限公司采用资产组预计未来现金流量的现值及资产组公允价值减去处置费用后的净额进行减值测试，并出具金证评报字【2025】第

0261 号资产评估报告。报告结论显示，截至 2024 年 12 月 31 日，资产组的可回收价值为人民币 28,870.00 万元。故上海凤凰企业（集团）股份有限公司收购天津爱赛克车业有限公司形成的商誉减值 80,545,526.91 元。

截至本次减值测试前，上述商誉已计提减值准备 80,545,526.91 元，账面价值 248,272,986.47 元，经少数股东权益调整后的商誉账面价值 248,272,986.47 元。

### 3. 递延所得税负债

形成上述商誉的企业合并中，取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值与其计税基础之间存在差额，确认相应的递延所得税负债 14,874,640.26 元。截至评估基准日，因企业合并公允价值调整形成的递延所得税负债账面价值 813,121.81 元。

## 四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，某些特定评估业务评估结论的价值类型可能会受到法律、行政法规或者合同的约束，这些评估业务的评估结论应当按照法律、行政法规或者合同的规定选择评估结论的价值类型；法律、行政法规或者合同没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型，并予以定义。特定评估业务包括：以抵（质）押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

因此，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》中对于商誉减值测试的要求，本次评估选取的价值类型为可收回金额。

可收回金额为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中的较高者。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据减值测试日确定的。

## 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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《中华人民共和国商标法》(1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
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——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 其它相关行业规范。

### (三) 权属依据

1. 日本地方法务局出具的产权证明文件；
2. 车辆行驶证；
3. 专利证书；
4. 商标注册证；
5. 著作权登记证书；
6. 重要资产购置合同或凭证；
7. 其他权属证明文件。

### (四) 取价依据

1. 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站发布的国债到期收益率数据；
2. 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）；
3. 中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价；
4. 企业提供的部分合同、协议等；
5. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
7. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
8. 其他相关取价依据。

### (五) 其他参考依据

1. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》及其应用指南；
2. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》中国证券监督管理委员会；
3. 企业提供的资产清单和评估申报表；
4. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）提供并由企业盖章确认的经审计后财务报表；
5. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
6. 企业提供的经营信息和资料；
7. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关信息和资料；
8. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
9. 其它有关参考依据。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法选择

#### 1. 评估方法选取理由

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，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。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定的价值。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。经评估测算，资产预计未来现金流量的现值已超过资产组的账面价值，故不需要再估计公允价值减去处置费用后的净额。因此本次评估仅采用资产预计未来现金流量的现值估计资产组的可收回金额。

#### 2. 与前次商誉减值测试评估方法的一致性

被评估资产组前次商誉减值测试评估采用的方法为预计未来现金流量现值法，本次评估选取的评估方法与被评估资产组前次商誉减值测试评估的评估方法一致。

### (二) 预计未来现金流量现值的计算方法

资产预计未来现金流量的现值是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定的价值，包括详细预测期的现金流量现值和详细预测期之后永续期的现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n} - WC_0$$

其中：V—预计未来现金流量现值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期现金流量；

$F_{n+1}$ —永续期首年的预期现金流量；

$WC_0$ —期初营运资本；

- 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) 资产组未来现金流量的确定

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，预计资产的未来现金流量，应当以资产的当前状况为基础，不应当包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。预计资产的未来现金流量也不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出以及与所得税收付有关的现金流量。因此，资产预计未来现金流量的计算公式如下：

预计未来现金流量 = 息税前利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

(2) 折现率的确定

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。因此，本次评估首先计算税后加权平均资本成本 (WACC)，再将其转换为税前加权平均资本成本 (WACCBT) 作为折现率。

① 税后加权平均资本成本 (WACC) 的计算

税后加权平均资本成本计算公式如下：

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

- 其中：R<sub>e</sub>—权益资本成本；
- R<sub>d</sub>—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<sub>e</sub>—权益资本成本；
- R<sub>f</sub>—无风险利率；
- β—权益系统性风险调整系数；
- (R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>)—市场风险溢价；
- ε—特定风险报酬率。

② 税前加权平均资本成本 (WACCBT) 的计算

《企业会计准则第 8 号——资产减值》及其应用指南并未规定将税后折现率转换为税前折现率的计算方法，本次评估借鉴《国际会计准则第 36 号——资产减值》(IAS36)中提出的迭代法确定税前加权平均资本成本。

迭代法假设采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果就应当是相同的。因此根据税后折现率折现税后现金流量的计算结果以及税前现金流量，可倒推出税前折现率。

### (3) 收益期限的确定

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，预计资产未来现金流量时，企业管理层应当在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计。建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。在对预算或者预测期之后年份的现金流量进行预计时，所使用的增长率除了企业能够证明更高的增长率是合理的之外，不应当超过企业经营的产品、市场、所处的行业或者所在国家或者地区的长期平均增长率，或者该资产所处市场的长期平均增长率。因此，本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期为 5 年，自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

### (4) 收益预测口径的确定

由于商誉相关资产组为合并报表口径，且资产组所在单位及其子公司经营管理一体化程度较高，本次采用合并报表口径进行收益预测。

## 八、评估程序实施过程和情况

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评估目的情况；(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，分析各种评估方法的适用性，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.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。

2.现状利用假设：即一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

### （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估资产组所处国家和地区的法律法规、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.假设与被评估资产组相关的税收政策、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资产组的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设资产组所在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.假设委托人及资产组所在单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.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资产组造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估资产组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；

10.假设评估基准日后被评估资产组在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式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；

11.假设资产组所在单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设资产组所在单位在符合现有高新技术企业认定条件下，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；

13.假设评估基准日后被评估资产组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

经评估，包含商誉的资产组于评估基准日的可收回金额为不低于人民币29,800.00万元，大写贰亿玖仟捌佰万元整。

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评估基准日至委托人编制完成评估基准日财务报告日截止。

## 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评估目的产生的影响。

#### （一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

资产组所在单位涉及的抵押事项如下：

天津爱赛克全资二级子公司日本丸石的房产及土地涉及抵押事项，包括全部房屋建筑物及产证编号为 3808000177459、3808000177460、3808000177462、3808000177463、3808000177464、3808000177465、3808000177466、3808000177467 的土地。

评估基准日企业经营情况良好，故本次未考虑抵押事项对评估结论的影响。

#### （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报告情况

本次评估无重要的利用专家工作及报告的情况。

#### （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

自 2025 年 11 月起，中华人民共和国文化和旅游部、驻日本大使馆等部门多次发布赴日风险提醒，提醒中国公民避免前往日本，故本次含商誉资产组范围内位于日本的资产未进行现场盘点，存在评估清查受限情况。评估人员采取了积极应对措施，包括核对企业现场拍摄的资产组实物照片、查阅入账凭证扫描件等资料的形式作为替代程序对相关资产进行了核查。通过上述替代程序后，评估人员认为本次日本资产组盘点受限事项对评估值不产生影响。

#### （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，若存在合计数与各分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评估对象可实现价格的保证。

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

## 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 2026 年 04 月 23 日。

（此页以下无正文）

(本页无正文, 系金证评报字【2026】第 0084 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "倪志君".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张鑫".



资产评估报告日: 2026 年 04 月 23 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

## 附 件

- 附件一、 委托人和资产组所在单位营业执照
- 附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件六、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件七、 评估明细表