

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202300420
合同编号:	中铭评合字[2023]第2075号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2023]第2097号
报告名称:	泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益
评估结论:	124,926,365.16元
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	王荷花 (资产评估师) 会员编号: 36160006 蔡爱明 (资产评估师) 会员编号: 36190023
 (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。

生成日期: 2023年04月17日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的  
上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益  
资产评估报告

中铭评报字[2023]第 2097 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二三年四月十五日

## 目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位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.....	8
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	27



## 资产评估报告声明

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。

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、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、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的  
上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2023]第 2097 号

泰豪科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位（以下简称“泰豪科技”）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，按照必要的评估程序，对泰豪科技拟对外转让其持有的上海泰豪智能节能技术有限公司（以下简称“泰豪智能节能”或“被评估单位”）股权涉及的该公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为文件：根据2022年8月25日《泰豪科技总裁办公会》显示，为进一步整合资源，聚焦军工主业，盘活公司资产，提高公司可持续经营能力，决定对上海泰豪智能节能技术有限公司100%股权进行转让，因此特委托本公司对泰豪智能节能的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定泰豪智能节能股东全部权益于评估基准日的市场价值，为泰豪科技拟股权转让事宜提供价值参考意见。

二、评估对象：泰豪智能节能股东全部权益。

三、评估范围：泰豪智能节能全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、流动负债等。

四、价值类型：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：2022 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：本次评估采用资产基础法。

七、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序后，得出委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 6,834.22 万元，评估价值 12,519.51 万元，评估价值较账面价值



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

评估增值 5,685.29 万元，增值率为 83.19%；总负债账面价值为 26.87 万元，评估价值 26.87 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 6,807.35 万元，评估价值 12,492.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.30 万元，增值率为 83.52%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：泰豪智能节能

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	1	4,927.73	4,927.73	-	-
非流动资产	2	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	6,834.22	12,519.51	5,685.29	83.19
流动负债	21	26.87	26.87	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	26.87	26.87	-	-
净资产(所有者权益)	24	6,807.35	12,492.65	5,685.30	83.52

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

八、特别事项：资产评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实



可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据泰豪智能节能承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵，否则由泰豪智能节能承担责任。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据泰豪智能节能的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由委托人聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所进行审计，并出具了“大信赣审字[2023]第 00297 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产两类，资产总额合计为 6,834.22 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 26.87 万元、净资产总额合计为 6,807.35 万元。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据泰豪智能节能的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除以上事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制的情形或者出现其他影响资产核实的事





项。

(九)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据泰豪智能节能的承诺,纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项,否则由泰豪智能节能承担责任。

(十)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据泰豪智能节能承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一)本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十二)本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的,应交税费应以税务机关的税务清算为准。

(十三)泰豪智能节能于评估基准日时为一般纳税人,本次对实物资产采用了不含税价值进行评估。

(十四)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时,应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
3. 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

九、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即从2022年12月31日起至2023年12月



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2023年4月15日，为评估结论形成的日期。

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。



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的  
上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益  
资产评估报告正文

中铭评报字[2023]第 2097 号

泰豪科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位（以下简称“泰豪科技”）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，按照必要的评估程序，对泰豪科技拟对外转让其持有的上海泰豪智能节能技术有限公司（以下简称“泰豪智能节能”或“被评估单位”）股权涉及的该公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为泰豪科技股份有限公司，被评估单位为上海泰豪智能节能技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括股权转让相关当事方以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 企业注册登记情况

公司名称：泰豪科技股份有限公司（以下简称“泰豪科技”）

统一社会信用代码：91360000158304717T

类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：江西省南昌市高新开发区清华泰豪大楼

法定代表人：李自强

注册资本：85286.975 万元人民币

成立日期：1996-03-20

营业期限：1996-03-20 至 无固定期限

经营范围：电力信息及自动化产品、电子产品及通信设备、输变电配套设备、发电机及发电机组、电动机及配套设备、环保及节能产品、高新技术产品的开发、生产、



销售、维修服务；高科技项目咨询及高新技术转让与服务；建筑智能化工程、网络信息系统工程、电气自动化工程、中央空调工程、环保及节能工程的承接和综合技术服务；防盗报警、闭路电视监控工程的设计、安装；输变配电等电力工程的设计、安装、调试及维修；电力工程施工、城市管网开发；计算机产品、空调产品、汽车（小轿车除外）的销售，房屋及设备租赁；本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一经营的出口商品除外），本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外），本企业的进料加工和“三来一补”业务；承包国际工程和境内国际招标工程业务，以及上述境外工程所需的设备、材料出口，和对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

（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

### 1. 企业登记注册情况

名称：上海泰豪智能节能技术有限公司（以下简称“泰豪智能节能”）

统一社会信用代码：9131011575384892XH

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 19 幢 102 室

经营场所：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 19 幢 102 室

法定代表人：罗新杰

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

经营期限：2003-08-28 至 2023-08-27

经营范围：合同能源管理，智能建筑和节能领域的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，承接节能工程，建筑智能化工程，中央空调工程，系统集成，电气自动化工程，环保工程，能源审计、检测，节能量评估，计算机软、硬件的开发、生产、销售，节能控制产品、智能控制产品、机电产品、光电产品的生产（限分支经营）、销售，从事货物与技术的进出口业务，企业管理咨询（除经纪），电机、输配电及控制设备的销售，送变电建设工程专业施工，自有房屋租赁，自有设备租赁（除金融租赁）。[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]

### 2. 企业简介

上海泰豪智能节能技术有限公司是国内上市公司泰豪科技的全资子公司，于



2003年8月28日登记注册成立，为有限责任公司，注册资本为1亿元人民币，专业从事建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广，满足客户对建筑智能节能技术的个性化需求。

在工业节能领域，主要面向钢铁、焦化、水泥、玻璃、建材、有色、硫酸、化工、铁合金等高能耗行业，以EMC模式、T-EMC模式、EPC模式从事能耗企业的余热余压发电、煤气（燃气）发电、生物质发电、风机（水泵）变频、无功补偿、企业能效管理、低能级能源综合利用等项目的节能投资，并提供全方位的技术服务，双方共享节能收益；在建筑节能领域，公司可为用户全面的建筑节能咨询服务、能源审计、节能量评估服务、投资、设计、施工、管理及运营服务；在智能建筑领域，公司可为用户提供电气系统的规划咨询、设计和总包管理、工程监理、工程承包和系统的运营维护。通过EMC、T-EMC、EPC等多种模式实现公司与客户双赢的一站式服务。

公司作为高新技术企业，致力于智能节能建筑建设，是国家发改委、上海市合同能源管理备案企业，并通过了ISO9001、ISO14001、OHSAS18001体系认证。

### 3. 股权结构及历史沿革

#### (1) 公司设立

泰豪智能节能前身上海泰豪科技软件有限公司是由深圳市清华泰豪节能科技有限公司、泰豪科技股份有限公司共同投资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币500万元。上海申洲会计师事务所有限公司对上述出资情况进行审验，并出具了沪申洲（2003）验字第577号《验资报告》、沪申洲（2003）验字第527号《验资报告》，设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	400	80.00
2	深圳市清华泰豪节能科技有限公司	100	20.00
	合计	500	100.00

#### (2) 公司名称变更及股权转让

2006年4月28日，公司名称由上海泰豪科技软件有限公司变更为上海泰豪智能建筑电气有限公司。2008年5月10日，上海泰豪智能建筑电气有限公司召开临时股东会，同意深圳市清华泰豪节能科技有限公司将其持有的20%股权转让给泰豪科技股份有限公司。股权转让后的股权结构如下表所示：



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	500	100.00
合计		500	100.00

股权转让后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

### （3）第一次注册资本增加

2009年10月13日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至3500万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2009）945号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	3500	100.00
合计		3500	100.00

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

### （4）第二次注册资本增加

2010年5月12日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至5000万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2010）555号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	5000	100.00
合计		5000	100.00

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

### （5）公司名称变更及第三次注册资本增加

2010年9月16日，公司召开临时股东会，同意公司名称由上海泰豪智能建筑电气有限公司变更为上海泰豪智能节能技术有限公司。

2011年11月28日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至10000万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2011）1186号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	10000	100.00



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

合计	10000	100.00
----	-------	--------

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

截至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	10000	100.00
合计		10000	100.00

#### 4. 公司业务和主要产品概况

泰豪智能节能公司长期致力于建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广。截至评估基准日，公司尚未开展建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广业务，目前公司主要业务收入来源于公司办公楼出租。

#### 5. 泰豪智能节能近年企业的资产、负债及财务经营状况

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额 6,834.22 万元、负债 26.87 万元、净资产 6,807.35 万元。2022 年实现营业收入 111.60 万元，净利润-326.83 万元。公司近一年及评估基准日资产、负债及财务经营情况如下表：

资产、负债状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	220.71	4,927.73
非流动资产	26,872.55	1,906.49
资产总额	27,093.25	6,834.22
流动负债	19,959.07	26.87
非流动负债		-
负债总额	19,959.07	26.87
净资产	7,134.18	6,807.35

财务经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 1-12 月	2022 年 1-12 月
营业收入	90.83	111.60
营业成本	-	-
营业利润	-222.47	-318.51
利润总额	-222.68	-326.83



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

项目	2021年1-12月	2022年1-12月
净利润	-222.68	-326.83

备注：以上各年期财务数据业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所审计，并出具了“大信赣审字[2023]第 00297 号”无保留意见审计报告。

### (三) 委托人以外的其他资产评估报告使用人

本项目评估委托人以外的其他资产评估报告使用人包括股权转让相关当事方以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

## 二、评估目的

根据 2022 年 8 月 25 日《泰豪科技总裁办公会》显示，为进一步整合资源，聚焦军工主业，盘活公司资产，提高公司可持续经营能力，决定对上海泰豪智能节能技术有限公司 100% 股权进行转让。

本项目评估目的是合理确定上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，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内容

评估对象为泰豪智能节能股东全部权益。评估范围为泰豪智能节能全部资产及负债，具体评估范围以泰豪智能节能填列的资产评估申报表为准，凡列入申报表内并经过泰豪智能节能确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

金额单位：万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占负债比例
货币资金	115.87	1.70%	应交税费	26.87	100.00%
应收账款	92.81	1.36%	流动负债合计	26.87	100.00%
其他应收款	4,719.06	69.05%	非流动负债合计		
流动资产合计	4,927.73	72.10%			
固定资产	1,906.49	27.90%	负债合计	26.87	100.00%
非流动资产合计	1,906.49	27.90%			





泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

资产合计	6,834.22	100.00%	股东权益合计	6,807.35	/
------	----------	---------	--------	----------	---

备注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所进行审计，并出具了无保留意见审计报告。

委托人、被评估单位承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

**（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况**

本次评估范围中的主要资产为应收账款、其他应收款及固定资产，具体情况如下：

1. 应收账款

纳入本次评估的应收账款评估基准日账面值为 947,000.00 元，减：坏账准备 18,940.00 元，应收账款净额为 928,060.00 元，款项性质为房租，共涉及往来结算户 1 户。

2. 其他应收款

纳入本次评估的其他应收款评估基准日账面值为 47,190,568.28 元，减：坏账准备 0 元，其他应收款净额为 47,190,568.28 元，款项性质为内部往来款，共涉及往来结算户 1 户。

3. 固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物，账面原值 36,930,957.53 元，账面净值 19,064,899.63 元，已办理产权证，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	沪房地浦字（2011）第 017575 号	办公楼 101	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,419.78
2	沪房地浦字（2011）第 015883 号	办公楼 102	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,569.11

**（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况**

企业无需要申报的账面记录或者未记录的无形资产。

**（四）企业申报的表外资产的类型、数量**

企业确定无需申报表外资产进行评估。

**四、价值类型**

**（一）价值类型**

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型。



## （二）价值类型定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

## （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2022 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人根据本次经济行为的总体安排及以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 《泰豪科技总裁办公会》；
2. 《资产评估委托合同》（中铭评合字[2023]第 2075 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（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通过）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议二次修订）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

10. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11.《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过；

12.《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
14. 《资产评估专家指引第 8 号- 资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
16. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
17. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

#### （四）权属依据

1. 营业执照、公司章程和验资报告；
2. 不动产权证书；
3. 其他重大合同协议、产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 泰豪智能节能提供的 2021 年及评估基准日审计报告；
2. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 12 月 20 日公布的一年期的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 被评估单位提供的历年财务、经营数据及相关资料；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料、市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 委托人、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 泰豪智能节能相关人员访谈记录；
3. 委托人、被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
6. 委托人、被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。



资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。泰豪智能节能评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对泰豪智能节能资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于被评估单位目前未开展主业、以物业租赁业务为主，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司及交易案例。

3. 不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测企业价值的，必须具备以下三个前提条件：1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3) 被评估资产预期获利年限可以预测。所以收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有持续获利能力、且未来收益可以合理地预测的企业。经现场了解，泰豪智能节能目前未开展主业、以物业租赁业务为主，其未来的主要业务能否开展存在重大不确定性，企业未来的收益和风险无法科学合理的量化预测。因此，本项目不适宜采用收益法进行评估。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法，以资产基础法结果作为最终评估结论。

## (二) 评估方法的介绍



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，评估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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

#### 1. 流动资产具体评估方法

泰豪智能节能纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

(1) 货币资金：为银行存款，本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项（其他应收款、应收账款）：各种应收款项在核实无误的基础上，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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，参照个别认定法和账龄分析法，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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 2. 非流动资产具体评估方法

泰豪智能节能纳入评估范围的非流动资产为房屋建筑物类资产。

##### (1) 房屋建筑物类资产评估

###### ①评估方法的选择

本次评估的房屋建筑物是位于上海市浦东新区张东路 1387 号 19 幢 101-102 室的办公综合楼，张江集电港科技领袖之都类似物业较多，市场交易比较活跃，宜采用市场比较法进行评估。

###### ②市场比较法介绍

市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。由于估价对象与所选取的参照物不存在完全相同的情况，因此，在评估时需对参照物进行相关因素的修正和调整。

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数



具体运算表述式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{\{\}} \times \frac{\{\}}{100} \times \frac{100}{\{\}}$$

★交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素(如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其它非正常交易等)的影响，使其偏离正常的市场价格。参照物的交易价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

★交易日期修正：参照物的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将参照物的价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而房地产价格就有可能不同。

★区域因素修正：内容主要如所在地段、位置、交通通达程度、繁华程度、公用设施配套完备程度、环境、景观等影响房地产价格的因素。

★个别因素修正：内容主要包括如建筑面积、临街状态、设施、朝向、建筑结构、装修标准、新旧程度等影响房地产价格的因素。

### 3. 负债具体的评估方法

泰豪智能节能纳入评估范围的负债包括应交税费。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据泰豪智能节能基准日实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2023 年 4 月 1 日开始，至 2023 年 4 月 15 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

### (一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估



人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，采用资产基础法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者其许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 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，评估专业人员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

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。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指评估时假设被评估企业能够按照正常生产经营模式持续生产经营，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

7. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

8. 评估范围仅以泰豪智能节能提供的评估申报表为准，未考虑泰豪智能节能提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序后，得出委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 6,834.22 万元，评估价值 12,519.51 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.29 万元，增值率为 83.19%；总负债账面价值为 26.87 万元，评估价值 26.87 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 6,807.35 万元，评估价值 12,492.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.30 万元，增值率为 83.52%。明细详见下表：

### 资产评估结果汇总表



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益·资产评估报告

被评估单位：泰豪智能节能

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	1	4,927.73	4,927.73	-	-
非流动资产	2	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	6,834.22	12,519.51	5,685.29	83.19
流动负债	21	26.87	26.87	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	26.87	26.87	-	-
净资产(所有者权益)	24	6,807.35	12,492.65	5,685.30	83.52

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原



则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据泰豪智能节能承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵，否则由泰豪智能节能承担责任。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据泰豪智能节能的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由委托人聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所进行审计，并出具了“大信赣审字[2023]第00297号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产两类，资产总额合计为6,834.22万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为26.87万元、净资产总额合计为6,807.35万元。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据泰豪智能节能的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除以上事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制的情形或者出现其他影响资产核实的事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据泰豪智能节能的承诺，纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，否则由泰豪智能节能承担责任。



(十)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据泰豪智能节能承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一)本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十二)本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的,应交税费应以税务机关的税务清算为准。

(十三)泰豪智能节能于评估基准日时为一般纳税人,本次对实物资产采用了不含税价值进行评估。

(十四)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时,应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
3. 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能由资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用人使用,且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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师不承担责任;

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、资产评估机构盖章后可正式使用。

(七) 本评估结论是在以2022年12月31日为评估基准日时，对泰豪智能节能股东全部权益市场价值的客观公允反映，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2022年12月31日起至2023年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告正式提出日期为2023年4月15日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年四月十五日



## 资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件复印件；
- 附件二：2022 年审计报告；
- 附件三：委托人、被评估单位《营业执照》复印件；
- 附件四：委托人、被评估单位承诺函复印件；
- 附件五：产权证明文件；
- 附件六：资产评估机构《营业执照》复印件；
- 附件七：资产评估机构备案公告文件复印件；
- 附件八：《资产评估师承诺函》原件；
- 附件九：签名资产评估专业人员的资格证明文件复印件；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十一：资产评估委托合同复印件（中铭评合字[2023]第 2075 号）；
- 附件十二：资产基础法评估明细表。



## 泰豪科技总裁办公会

【2022】8

会议时间：2022年8月25日（周四）19:00—20:00

会议地点：上海张江科技园19栋二楼会议室、南昌泰豪信息大厦五楼中厅第一会方室

参会人员：李自强、朱宇华、齐莉莉、邹桂花、杨泽霖、张小兵、郑庚峰、詹岱松

特邀人员：谢传楠、王倩、罗松

会议主持：李自强

会议记录：韦冠东

会议纪要：

本次会议听取了上海泰豪智能节能技术有限公司有关股权转让事项汇报，并就后续工作进行安排，形成纪要如下：

根据公司战略发展需要，为进一步有效整合资源，聚焦军工主业，盘活公司资产，提高公司可持续经营能力，决定对上海泰豪智能节能技术有限公司100%股权进行转让。

为推进上海泰豪智能节能技术有限公司股权转让事项，拟以2022年8月31日为基准日，对上海泰豪进行会计审计、资产评估，以确定公司出让上海泰豪股权之公允价值。以公司资产办为项目牵头人，财商中心、战略中心、法务部配合推动此专项工作。

公司总裁签字：



二〇二二年八月二十五日



上海泰豪智能节能技术  
有限公司

审计报告

大信赣审字[2023]第 00297 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所  
江西省南昌市青山湖区紫  
阳大道 3088 号泰豪科技  
广场 B 座 19-20 楼  
邮编 330096

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
19-20 Floor, Block B, Tellhow Square  
No.3088 Ziyang Avenue, Qingshanhu.  
District, Nanchang Jiangxi Province  
China,330096

电话 Telephone: 0791-86692104  
传真 Fax: 0791-86692024  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 审计报告

大信赣审字[2023]第 00297 号

上海泰豪智能节能技术有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了上海泰豪智能节能技术有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



大信会计师事务所  
江西省南昌市青山湖区紫  
阳大道 3088 号泰豪科技  
广场 B 座 19-20 楼  
邮编 330096

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
19-20 Floor, Block B, Tellhow Square  
No.3088 Ziyang Avenue, Qingshanhu.  
District, Nanchang Jiangxi Province  
China,330096

电话 Telephone: 0791-86692104  
传真 Fax: 0791-86692024  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



大信会计师事务所  
江西省南昌市青山湖区紫  
阳大道 3088 号泰豪科技  
广场 B 座 19-20 楼  
邮编 330096

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
19-20 Floor, Block B, Tellhow Square  
No.3088 Ziyang Avenue, Qingshanhu,  
District, Nanchang Jiangxi Province  
China,330096

电话 Telephone: 0791-86692104  
传真 Fax: 0791-86692024  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月十日





# 资产负债表

编制单位：江苏智能节能技术有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	1,158,678.56	950,264.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	928,060.00	731,080.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五（三）	47,190,568.28	287,058.85
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（四）		238,647.64
流动资产合计		49,277,306.84	2,207,051.23
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（五）		247,965,554.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（六）	19,064,899.63	20,759,913.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,064,899.63	268,725,468.32
资产总计		68,342,206.47	270,932,519.55

公司负责人：

杰罗印新

主管会计工作负责人

梁徐印饶

会计机构负责人

梁徐印饶



## 资产负债表（续）

编制单位：江苏节能技术有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五（七）		36,561.96
应交税费	五（八）	268,747.68	21,323.65
其他应付款	五（九）		199,532,846.84
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		268,747.68	199,590,732.45
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		268,747.68	199,590,732.45
<b>股东权益：</b>			
股本	五（十）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（十一）	50,000,000.00	50,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（十二）	-81,926,541.21	-78,658,212.90
股东权益合计		68,073,458.79	71,341,787.10
负债和股东权益总计		68,342,206.47	270,932,519.55

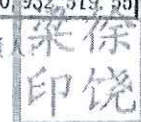
公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人





# 利润表

编制单位：上海泰盟节能环保技术有限公司

2022年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五(十三)	1,115,951.23	906,254.09
减：营业成本	五(十三)		
税金及附加	五(十四)	337,305.67	18,839.84
销售费用	五(十五)	18,153.72	89,664.26
管理费用	五(十六)	1,805,397.63	1,491,679.16
研发费用			
财务费用	五(十七)	832.44	1,202.96
其中：利息费用			
利息收入		1,394.36	1,242.38
加：其他收益	五(十八)		23,148.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五(十九)	-2,120,574.18	-1,335,638.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(二十)	18,785.77	-25,807.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五(二十一)	-37,545.25	-194,308.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,185,071.89	-2,224,737.89
加：营业外收入			
减：营业外支出	五(二十二)	83,256.42	2,017.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,268,328.31	-2,226,755.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,268,328.31	-2,226,755.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-3,268,328.31	-2,226,755.40
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

罗新印

主管会计工作负责人

梁徐印

会计机构负责人

梁徐印



## 现金流量表

编制单位：上海相晟智能科技有限公司

2022年度

单位：人民币元

	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		970,748.75	207,666.75
收到的税费返还		260,539.52	
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十三)	30,521,394.36	310,430.42
经营活动现金流入小计		31,752,682.63	518,097.17
购买商品、接受劳务支付的现金		305.20	14,646.07
支付给职工以及为职工支付的现金		107,859.31	
支付的各项税费		216,449.81	13,344.88
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十四)	31,546,009.38	1,048,152.79
经营活动现金流出小计		31,870,623.70	1,076,143.74
经营活动产生的现金流量净额		-117,941.07	-558,046.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		326,354.89	546,282.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		326,354.89	546,282.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		326,354.89	546,282.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		208,413.82	-11,764.57
加：期初现金及现金等价物余额		950,264.74	962,029.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,158,678.56	950,264.74

公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：





# 股东权益变动表

2022年度

项目	期初		本期				期末					
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00				50,000,000.00						150,000,000.00	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	100,000,000.00				50,000,000.00						150,000,000.00	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
1. 股本投入和减少资本												
1. 股本投入和减少资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（二）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（三）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（四）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00				50,000,000.00						150,000,000.00	

公司负责人： 梁徐印

主管会计工作负责人： 梁徐印

梁徐印

梁徐印

会计师事务所： 梁徐印





### 股东权益变动表

2022年度

项目	上期						单位：人民币元					
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年期末余额	100,000,000.00					50,000,000.00				-75,431,457.56	74,568,542.44	
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						50,000,000.00				-76,431,457.56	73,568,542.50	
（一）综合收益总额										-2,225,755.40	-2,225,755.40	
（二）所有者投入和减少资本										-2,225,755.40	-2,225,755.40	
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
三、本期期末余额	100,000,000.00					50,000,000.00				-73,658,212.90	76,341,787.10	

主管会计工作负责人：

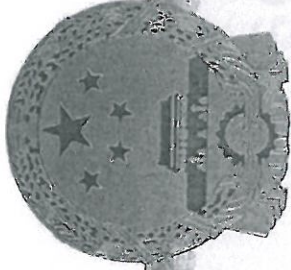
梁徐  
印饶

会计机构负责人：

梁徐  
印饶

杰罗印务





# 营业执照

统一社会信用代码

9131011575384892X11

证照编号: 41000000202010120134



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海泰豪智能节能技术有限公司  
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
 法定代表人 罗新杰  
 经营范围 节能管理, 智能建筑 and 节能领域的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务, 承接节能工程、建筑节能工程、能源审计、空调工程、电气自动化工程、建筑智能化工程、能源销售、检测、节能量评估、智能控制产品、硬件开发、生产、销售、(限分支经营)、电机、输配电及控制设备的销售(除金融租赁)、管理咨询(除经纪), 自有房屋租赁, 自有设备租赁(除金融租赁)  
 成立日期 2003年08月28日  
 营业期限 2003年08月28日至 2023年08月27日  
 住所 中国(上海)自由贸易试验区张东路1387号19幢102室



2020年10月12日

## 委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因股权转让事宜，贵公司接受我公司委托对该经济行为所涉及的上海泰豪智能节能技术有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托人（盖章）：泰豪科技股份有限公司

法定代表人（签章）：



20 年 月 日



# 被评估单位承诺函

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司:

因股权转让事宜,贵公司接受委托对我公司在评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定;
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复,不遗漏;
- 5、纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任;
- 6、填列的资产清查评估明细表,数量、金额均为我公司经清查核实后的数量、金额,其不良资产已全部向评估机构反映,除此为正常经营的资产;
- 7、我公司对外抵押、担保及其他或有事项均已披露;
- 8、不干预评估工作。

被评估单位(盖章): 上海泰豪智能节能技术有限公司

法定代表人(签章)



2023年 月 日

# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2011)第017575号



\*201125152161\*

登记日：2011年3月9日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



上海市住房保障和房屋管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权利人		上海泰豪智能节能技术有限公司	
房地坐落		张东路1387号19幢101(复式)室	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	科研用地	
	宗地号	浦东新区张江高科技园区15街坊5/21丘	
	宗地(丘)面积	222318	
	使用权面积		
	其中	独面	用积
	分面	摊积	
使用期限		2008年6月17日至 2057年12月28日止	

幢号		1387号19幢	
室号或部位		101(复式)	
建筑面积		1419.78	
建筑类型		办公楼	
用途		办公	
总层数		3	
竣工日期		2005年	
填证单位:		浦东新区 房地产权登记处	

面积单位: 平方米



\*201125152161\*

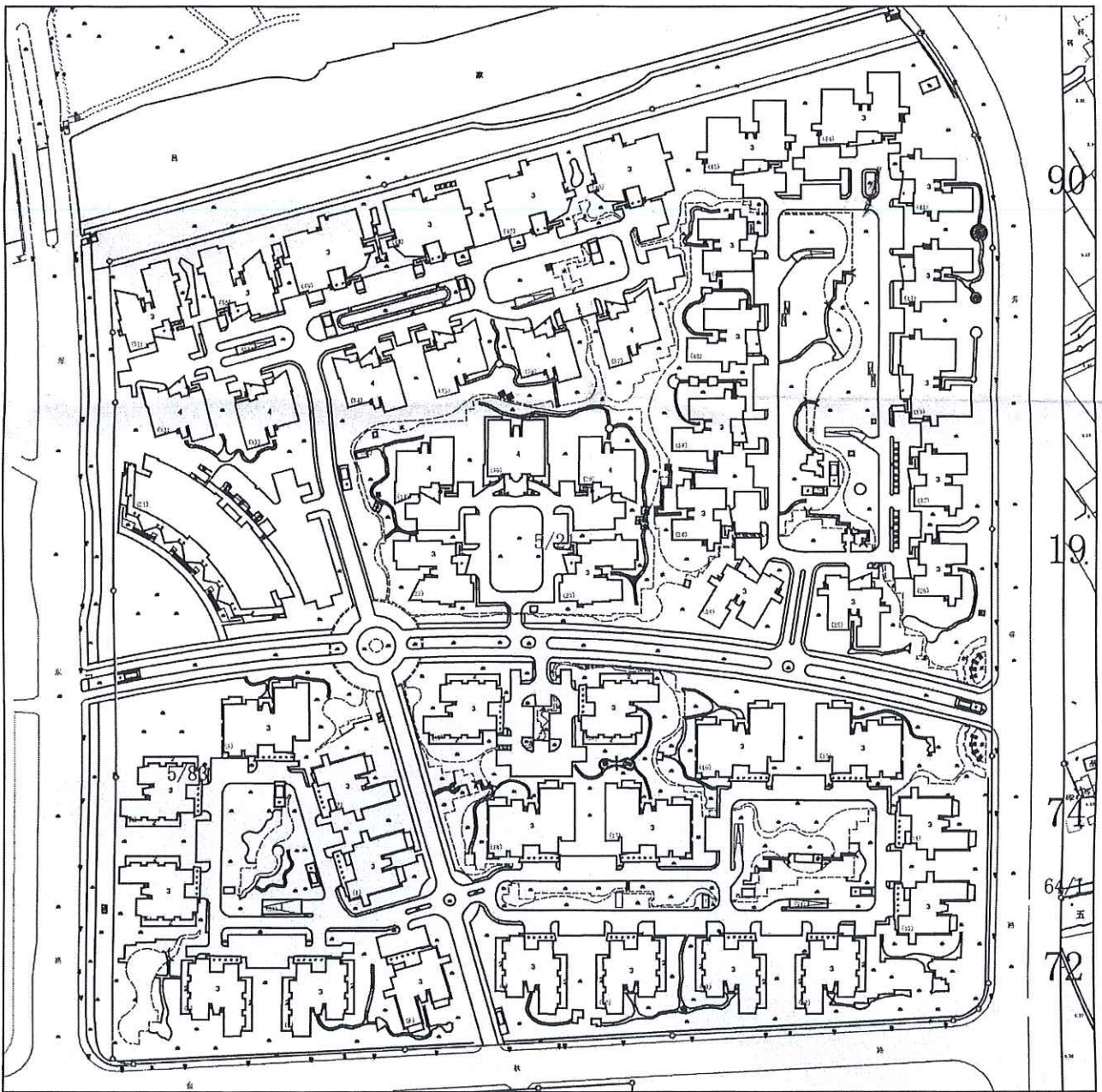
# 宗地 图

区(县): 浦东新区

街 道: 张江高科技园区

街坊号: 15街坊

宗地号: 5/21



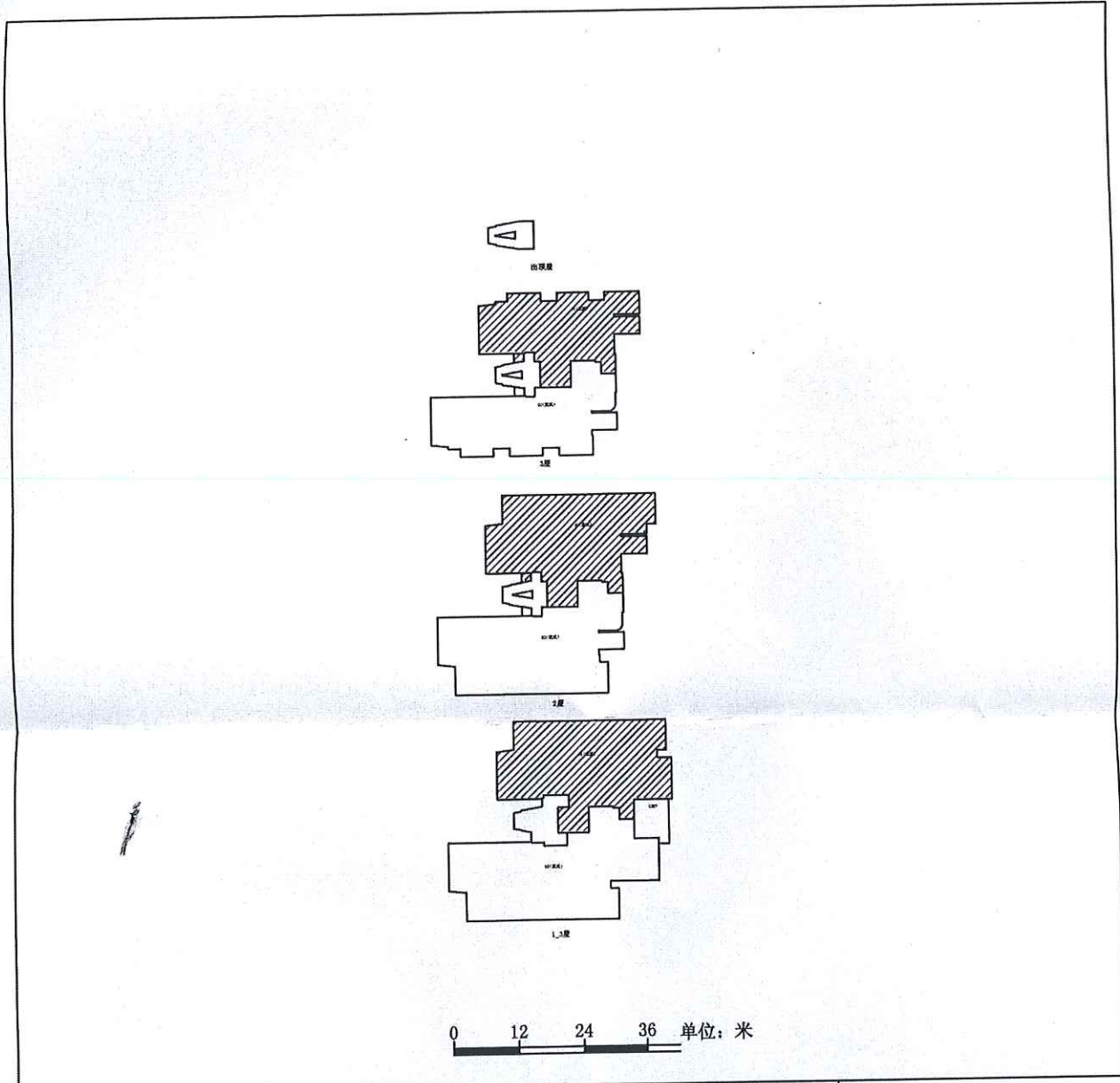




\*201125152161\*

# 房屋建筑面积测算表

房屋面积测算  
工程图



座落地址	张东路	幢号与门牌	19(1387)	
所在名义层	1_3	室号与部位	01(复式)	
所在实际层	1	建筑面积	1419.78	
自然层数	3	其中	套内面积	1314.8
地下层数	0		分摊面积	104.98
权属调查员	李晓东	地下建筑面积	0	
建筑面积测算单位	上海市地质调查研究院		面积单位：平方米	

# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2011)第015883号



登记日：2011年3月2日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权利人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.




上海市住房保障和房屋管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权利人		上海泰豪智能节能技术有限公司	
房地坐落		张东路1387号19幢102(复式)室	
权属性质		国有建设用地使用权	
使用权取得方式		出让	
用途		科研用地	
宗地号		浦东新区张江高科技园区15街坊5/21丘	
宗地(丘)面积		222318	
使用权面积			
其中		独用面积	
		分摊面积	
使用期限		2008年6月17日至 2057年12月28日止	
土地状况			

房屋状况		幢号	19
		室号或部位	102(复式)
		建筑面积	1569.11
		建筑类型	办公楼
		用途	办公
		总层数	3
		竣工日期	2005年
		 浦东新区房地产行政中心 浦东新区 房地产权证 111	
		填证单位: 房地产登记处	

面积单位: 平方米

浦东新区房地产权证  
地产生权证



\*201125152197\*

# 宗地 图

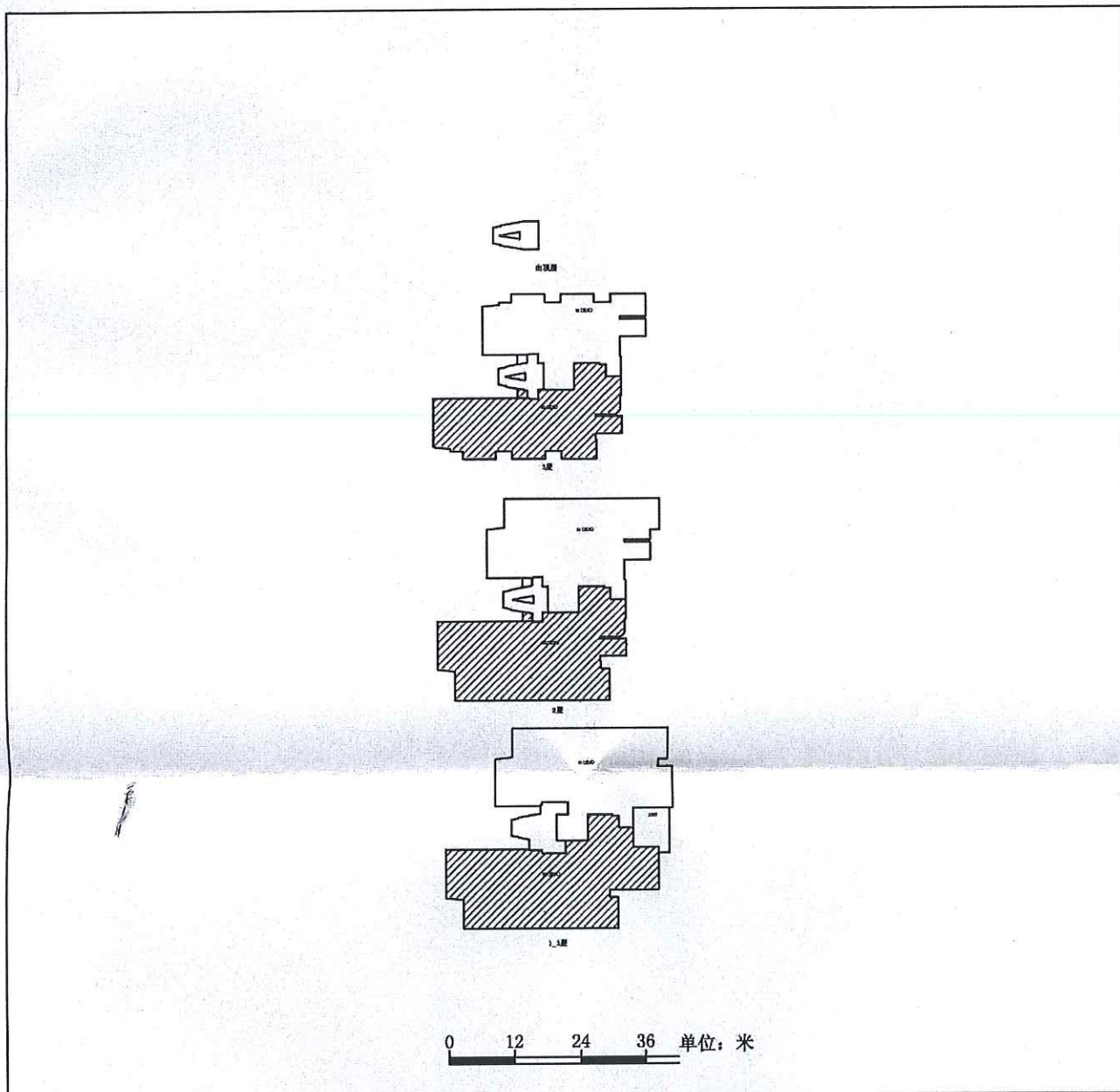
区(县): 浦东新区  
街 道: 张江高科技园区  
街坊号: 15街坊  
宗地号: 5/21



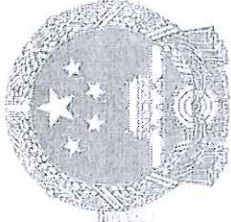


\*201125152197\*

# 房屋建筑面积测算表



座落地址	张东路	幢号与门牌	19(1387)	
所在名义层	1_3	室号与部位	02(复式)	
所在实际层	1	建筑面积	1569.11	
自然层数	3	其中	套内面积	1453.08
地下层数	0		分摊面积	116.03
权属调查员	李晓东	地下建筑面积	0	
建筑面积测算单位	上海市地质调查研究院		面积单位：平方米	



# 营业执照

(副本)

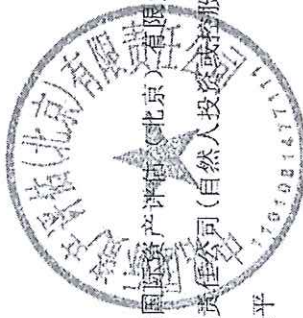
(4-1)

统一社会信用代码

9111010267820666X7



扫描·维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记  
备案、许可、监  
管信息



名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 刘建平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元  
 成立日期 2008年08月06日  
 营业期限 2008年08月06日至 长期  
 住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室



登记机关

2021 08 02

此件与原件相符,再次复印无效  
刘洪 2021年10月10日

# 北京市财政局

京财资评备〔2021〕0084号

## 变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由胡梅根变更为刘建平。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霖（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估

师证书编号：11000875)，变更为黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、蔺守和（资产评估师证书编号：13140032）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、冯光灿（资产评估师证书编号：14000180）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霁（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、李彦涛（资产评估师证书编号：11000851）、徐烈贞（资产评估师证书编号：39010006）、韩文金（资产评估师证书编号：37070163）、郭叶黎（资产评估师证书编号：47190006）、李军（资产评估师证书编号：45160007）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





## 资产评估师承诺函

泰豪科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟对外转让其持有的上海泰豪智能节能技术有限公司股权事宜涉及的该公司股东全部权益，以 2022 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年四月十五日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王荷花

性别：女

登记编号：36160006

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有  
限责任公司江西分公司

初次执业登记日期：2016-11-21

年检信息：通过 (2023-04-07)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

  
资产评估师  
王荷花  
36160006

本人印鉴：

打印日期：2023-04-08



(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡爱明

性别：男

登记编号：36190023



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有  
限责任公司江西分公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过 (2023-04-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-04-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的  
上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益  
参加评估人员名单

王荷花	资产评估师
蔡爱明	资产评估师
吴纪元	土建工程师
何妍成	评估人员

索引号: G3

# 资产评估

中铭评合字[2023]第 2075 号

委

托

合

同



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd



扫描全能王 创建

## 资产评估委托合同

委托人（甲方）：泰豪科技股份有限公司

受托人（乙方）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关文件规定，为使资产评估工作顺利进行，明确双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容，经双方协商一致，签订本资产评估委托合同。

### 一、评估目的

甲方拟对外转让其持有的上海泰豪智能节能技术有限公司股权。本项目评估目的为合理确定上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为甲方拟实施上述经济行为提供价值参考意见。

### 二、评估对象和范围

评估对象为上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

评估范围为上海泰豪智能节能技术有限公司全部资产及负债。具体评估范围以上海泰豪智能节能技术有限公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过被评估单位确认的资产项目均在本次评估范围内，被评估单位以加盖公章的形式对申报表进行确认。

### 三、评估基准日

评估基准日：2022年12月31日。

### 四、评估报告使用人、使用范围及使用者的责任

（一）乙方完成评估工作后向甲方提交正式文本式的《资产评估报告》；《资产评估报告》包括评估报告、评估明细表各一式肆份，资产评估报告、评估明细表由甲方分发并按评估目的使用。

（二）资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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



的使用目的及用途使用资产评估报告。

(四) 资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(五) 甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

(六) 未经甲方书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(七) 甲方未征得乙方同意, 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。

### 五、评估报告提交期限和方式

根据资产评估工作的时间安排, 被评估单位应于 2023 年 3 月 15 日前完成资产清查工作, 并提供乙方评估所需的资产评估申报表、权属证明及其他相关资料。在正常情况下, 乙方收到甲方、被评估单位提供的全部资料后, 乙方于 2023 年 3 月 31 日完成甲方委托的评估工作, 并向甲方以书面或电子邮件的方式提交《资产评估报告》交换意见稿, 经充分交换意见, 在甲方对资产评估初步评估结果反馈意见后 5 个工作日内以送达的方式提交正式的《资产评估报告》。若被评估单位不能及时提供资料, 乙方提交报告的时间则顺延。

### 六、评估服务费总额、支付时间和方式

(一) 评估服务费总额: 根据国家有关收费标准的规定以及本项目评估工作的繁简程度, 甲方、乙方协商本次资产评估服务费总额为人民币大写贰万圆整。

与本次评估有关的其他费用(包括乙方人员往来甲方、乙方所在地交通费、食宿费等)由甲方承担, 乙方凭票据报销。

(二) 支付时间: 本委托合同经双方签章, 三个工作日内甲方支付服务费总额的 50%, 大写金额壹万圆整; 乙方提交评估报告书后, 三个工作日内甲方支付服务费总额的 50%, 大写金额壹万圆整。

(三) 支付方式: 按资产评估委托合同中写明的开户行、户名、账号转账支付。

(四) 甲方在本委托合同约定的评估范围之外, 另行增加评估内容或变更评估基准日而导致评估工作量增加, 甲方向乙方支付的评估费也应作相应增加, 增加金额由甲、乙双方协商确定并签订书面补充委托合同。

(五) 如本委托合同因甲方原因或签约前不可预知原因而中止, 甲方应按照乙



方已完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

## 七、甲方、被评估单位及乙方的权利和义务

### (一) 甲方、被评估单位的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十三条之规定，甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估申报表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 甲方应为乙方评估人员提供适当的办公、食宿、交通条件。

4. 甲方按本委托合同第六条的规定向乙方及时足额支付评估费用。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

### (二) 乙方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十四条之规定，遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 遵守职业道德，对在评估过程中知悉的甲方和其他相关方的商业秘密保密。

3. 根据《中华人民共和国资产评估法》第十九条、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

4. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。该情形下乙方单方解除资产





评估委托合同不承担违约责任。

5. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

#### 八、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(二) 资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应当签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(三) 由于出现不可预见的情况，影响评估工作按时完成，或需提前出具报告，均应及时通知对方，经协商确定约定变更事项，签约各方应当签订补充协议。

(四) 如因甲方原因中止委托合同的，预收评估费用不予退还。

#### 九、违约责任和争议解决

(一) 甲方应及时提供的必要资料，若不能按时提供，延误评估时间，由甲方、其他相关当事人承担责任。

(二) 甲方因故取消或中止评估，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费，并承担违约责任。

(三) 乙方因故取消或中止评估，或违反保密义务，应根据对甲方或相关方造成的损失承担违约责任。

(四) 签约各方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(五) 凡因本委托合同或与本委托合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### 十、委托合同有效期

本资产评估委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。





# 资产评估结果汇总表

表1  
共1页第1页

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产					
非流动资产					
其中：可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21	
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
资产总计	6,834.22	12,519.51	5,685.29	83.19	
流动负债	26.87	26.87	-	-	
非流动负债					
负债合计	26.87	26.87	-	-	
净资产(所有者权益)	6,807.35	12,492.65	5,685.30	83.52	

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	49,277,306.84	49,277,306.84	-	-
2	货币资金	1,158,678.56	1,158,678.56	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	928,060.00	928,060.00	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利(应收利润)	-	-	-	-
9	其他应收款	47,190,568.28	47,190,568.28	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	19,064,899.63	75,917,806.00	56,852,906.37	298.21
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	19,064,899.63	75,917,806.00	56,852,906.37	298.21
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	68,342,206.47	125,195,112.84	56,852,906.37	83.19

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	268,747.68	268,747.68	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	268,747.68	268,747.68	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利(应付利润)	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债合计	268,747.68	268,747.68	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	68,073,458.79	124,926,365.16	56,852,906.37	83.52











# 其他应收款评估明细表

表3-8  
共1页第1页

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	账面价值	账龄						评估价值	增减值	增值率%	备注	
				1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上					
1	泰豪科技股份有限公司	内部往来	47,190,568.28	47,190,568.28						47,190,568.28	-	-		
	其他应收款合计		47,190,568.28	47,190,568.28	-	-	-	-	-	47,190,568.28	-	-		
	减：其他应收款坏账准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	其他应收款净额		47,190,568.28	47,190,568.28	-	-	-	-	-	47,190,568.28	-	-		

评估人员：蔡爱明

被评估单位填表人：程婷  
填表日期：2023年3月20日

## 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	19,064,899.63	75,917,806.00	56,852,906.37	298.21
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	19,064,899.63	75,917,806.00	56,852,906.37	298.21

评估人员：蔡爱明

被评估单位填表人：程婷

填表日期：2023年3月20日

## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00	75,917,806.00	38,986,848.47	56,852,906.37	105.57	298.21
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00	75,917,806.00	38,986,848.47	56,852,906.37	105.57	298.21
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备及家具	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-管网设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6	固定资产合计	36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00	75,917,806.00	38,986,848.47	56,852,906.37	105.57	298.21
4-6	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00	75,917,806.00	38,986,848.47	56,852,906.37	105.57	298.21

评估人员：蔡爱明

被评估单位填表人：程婷

填表日期：2023年3月20日

# 固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-6-1  
共1页第1页

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	沪房地浦字(2011)第017575号	办公楼101	钢混	2005年	m <sup>2</sup>	1,419.78	12,356.08	36,930,957.53	19,064,899.63	36,062,412.00	100	36,062,412.00	298.21	25,400.00		
2	沪房地浦字(2011)第015883号	办公楼102	钢混	2005年	m <sup>2</sup>	1,569.11	12,356.08			39,855,394.00	100	39,855,394.00		25,400.00		
<b>固定资产-房屋建筑物合计</b>						2,988.89		36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00		75,917,806.00	298.21			
<b>减：固定资产-房屋建筑物减值准备</b>																
<b>固定资产-房屋建筑物净额</b>								36,930,957.53	19,064,899.63	75,917,806.00		75,917,806.00	298.21			

评估人员：吴纪元

被评估单位填表人：程婷  
填表日期：2023年3月20日

# 流动负债评估汇总表

表5  
共1页第1页

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-7	应交税费	268,747.68	268,747.68	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利(应付利润)	-	-	-	-
5-10	其他应付款	-	-	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	268,747.68	268,747.68	-	-

评估人员：蔡爱明

被评估单位填表人：程婷

填表日期：2023年3月20日



泰豪科技股份有限公司拟股权转让事宜涉及的  
上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益  
资产评估说明

中铭评报字[2023]第 2097 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二三年四月十五日



## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围的说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	4
三、评估技术说明.....	6
四、评估结论及分析.....	17
附件 1：企业关于进行资产评估有关事项的说明	



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估说明的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人、被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估说明含有委托人和被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。



## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。  
具体内容详见后附的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

(本页以下无正文)



### 第三部分 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围的说明

##### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为泰豪智能节能股东全部权益。评估范围为泰豪智能节能全部资产及负债，具体评估范围以泰豪智能节能填列的资产评估申报表为准，凡列入申报表内并经过泰豪智能节能确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

金额单位：万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占负债比例
货币资金	115.87	1.70%	应交税费	26.87	100.00%
应收账款	92.81	1.36%	流动负债合计	26.87	100.00%
其他应收款	4,719.06	69.05%	非流动负债合计		
流动资产合计	4,927.73	72.10%			
固定资产	1,906.49	27.90%	负债合计	26.87	100.00%
非流动资产合计	1,906.49	27.90%			
资产合计	6,834.22	100.00%	股东权益合计	6,807.35	/

备注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所进行审计，并出具了无保留意见审计报告。

委托人、被评估单位承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

##### (二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

本次评估范围中的主要资产为应收账款、其他应收款及固定资产，具体情况如下：

##### 1. 应收账款

纳入本次评估的应收账款评估基准日账面值为 947,000.00 元，减：坏账准备 18,940.00 元，应收账款净额为 928,060.00 元，款项性质为房租，共涉及往来结算户 1 户。

##### 2. 其他应收款

纳入本次评估的其他应收款评估基准日账面值为 47,190,568.28 元，减：坏账准备 0 元，其他应收款净额为 47,190,568.28 元，款项性质为内部往来款，共涉及往来结算



户 1 户。

### 3. 固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物，账面原值 36,930,957.53 元，账面净值 19,064,899.63 元，已办理产权证，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	沪房地浦字(2011)第 017575 号	办公楼 101	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,419.78
2	沪房地浦字(2011)第 015883 号	办公楼 102	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,569.11

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况  
企业无需要申报的账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业确定无需申报表外资产进行评估。

(五) 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、评估值

本次评估所涉及的账面价值由委托人聘请大信会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所进行审计，并出具了“大信赣审字[2023]第 00297 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产两类，资产总额合计为 6,834.22 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 26.87 万元、净资产总额合计为 6,807.35 万元。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

根据本次纳入评估范围内资产的特点和评估制定的方法体系，评估机构派出评估专业人员，组织和动员了企业有关人员，采取了企业全面自查与评估机构核查相结合的方式，重点清查了公司纳入评估范围内资产负债和财务经营情况。

在具体核查前，制定核查实施计划，具体根据公司的资产结构分为 2 个评估小组，各评估小组同时于 2023 年 4 月 1 日开始进行具体的核查工作，整个核查工作于 2023 年 4 月 3 日完成。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对评估申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

### (二) 资产核实工作的过程及方法



首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托人及被评估单位有关人员就清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以被评估单位提供的评估基准日资产负债表为标准，以被评估单位填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

1. 实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是被评估单位实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

2. 债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；对权利义务的真實性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

1. 货币资金：纳入清查范围的货币资金为银行存款。对银行存款根据当期开户银行提供的银行存款对账单及企业编制的银行存款余额调节表，并通过向其开户银行函证，核对账实相符。

2. 应收款项（应收账款、其他应收款）：对应收款项中的大额往来款进行函证，对未收到回函的资产和其它未进行函证的资产实行替代程序，主要核对各科目总账、明细账、会计凭证是否相符，同时向企业索取有关协议合同、发票等资料，核实业务发生情况及债权的合理性、真实性。

### 3. 固定资产

纳入清查范围的固定资产为房屋建筑物。

房屋建筑物清查：评估人员根据泰豪智能节能提供的评估申报表，在有关人员陪同下，对房屋建筑物逐项进行核实，包括：勘察并记录其位置、结构、材质及相关尺寸，勘察并记录其使用完损情况和维护保养情况，重点关注房产的内部装修情况、设施配备情况及区域因素情况。



4. 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对对应性分析。

### （三）影响资产核实的事项及处理方法

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除以上事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制的情形或者出现其他影响资产核实的事项。

### （四）核实结论

通过清查核实，并结合泰豪智能节能填写的评估申报表，以及泰豪智能节能提供的财务资料、权属资料，评估人员认为：本次核实的实物资产及相应的债权债务与审计后会计报表相符，能够满足资产评估工作的需要。

## 三、评估技术说明

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。泰豪智能节能评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对泰豪智能节能资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分



发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于被评估单位目前未开展主业、以物业租赁业务为主，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司及交易案例。

3. 不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测企业价值的，必须具备以下三个前提条件：1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3) 被评估资产预期获利年限可以预测。所以收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有持续获利能力、且未来收益可以合理地预测的企业。经现场了解，泰豪智能节能目前未开展主业、以物业租赁业务为主，其未来的主要业务能否开展存在重大不确定性，企业未来的收益和风险无法科学合理的量化预测。因此，本项目不适宜采用收益法进行评估。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法，以资产基础法结果作为最终评估结论。

## （二）评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 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，评估专业人员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

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的





功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。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指评估时假设被评估企业能够按照正常生产经营模式持续生产经营，相应确定评估方法、参数和依据。

#### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

7. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

8. 评估范围仅以泰豪智能节能提供的评估申报表为准，未考虑泰豪智能节能提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

#### (三) 评估方法的介绍

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，评估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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的



具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

#### （四）评估技术说明

##### 一）流动资产评估技术说明

##### 1. 评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款共 3 项。账面价值为 49,277,306.84 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,158,678.56
应收账款	928,060.00
其它应收款	47,190,568.28
流动资产合计	49,277,306.84

##### 2. 评估核定

##### （1）货币资金

纳入本次评估的货币资金评估基准日账面值为 1,158,678.56 元，均为银行存款。

评估方法：本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

委估银行存款为存放于招商银行上海分行张江支行的 1 笔存款。评估人员查阅了银行存款日记账及总账，并对银行存款进行了函证，取得评估基准日的银行对账单，根据回函核实确认后的账面值来确定评估值。即银行存款的评估值为 1,158,678.56 元。

经评定估算，货币资金评估值为 1,158,678.56 元。

##### （2）应收账款评估

纳入本次评估的应收账款评估基准日账面值为 947,000.00 元，减：坏账准备 18,940.00 元，其他应收款净额为 928,060.00 元，款项为房租，共涉及往来结算户 1 户。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估方法：评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别分析和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%，对于确认无法收回的款



项，评估风险坏账损失的可能性为 100%。纳入评估范围内的应收账款为房租，本次评估预计风险损失为 18,940.00 元，预计风险损失率 2%。

经评定估算，应收账款评估值为 928,060.00 元，与评估基准日账面值一致。

### (3) 其他应收款评估

纳入本次评估的其他应收款评估基准日账面值为 47,190,568.28 元，减：坏账准备 0 元，其他应收款净额为 47,190,568.28 元，款项为内部往来款，共涉及往来结算户 1 户。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估方法：评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，其他应收款采用个别分析和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%，对于确认无法收回的款项，评估风险坏账损失的可能性为 100%。纳入评估范围内的其他应收款均为员工备用金，本次评估预计风险损失为 0 元。

经评定估算，其他应收款评估值为 47,190,568.28 元，与评估基准日账面值一致。

### 3. 评估结论及其分析

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，委估上海泰豪智能节能技术有限公司流动资产评估值为 49,277,306.84 元，与基准日账面值一致，具体评估结论列示如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
货币资金	1,158,678.56	1,158,678.56	-	-
应收账款	928,060.00	928,060.00		
其他应收款	47,190,568.28	47,190,568.28	-	-
流动资产合计	<b>49,277,306.84</b>	<b>49,277,306.84</b>	-	-

### (二) 房屋建筑物评估技术说明

#### 一) 建筑物的清查

##### 1. 清查内容

评估人员对委托评估的房屋进行了清查和复核。清查和复核的范围为：位于上海市浦东新区张东路 1387 号 19 幢 101-102 室上海泰豪智能节能技术有限公司所有的房屋建筑物。

##### 2. 房屋工程概况



根据被评估单位填报的“房屋清查评估明细表”，列入本次评估范围的房屋共计 2 项，共计建筑面积 2,988.89 m<sup>2</sup>。评估人员在相关人员的配合下，查看了现场，并对房产进行了拍照，核对并收集了相关权属文件及资料。

经现场查勘，被评估房屋整体维护较好，其功能可达到目前办公、经营等的各项要求，其申报的基本情况具体详见评估明细表。

### 3. 账面值情况

根据被评估单位填报的资料，经了解列入本次评估范围的房屋账面值，主要由交易费用、装修费等组成，根据被评估单位提供的资料，具体见下表：

序号	项目类别	账面原值	账面净值
	合计	36,930,957.53	19,064,899.63
1	房屋	36,930,957.53	19,064,899.63

### 二) 评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
5. 房地产权证复印件；
6. 被评估单位提供的相关资料；
7. 评估师收集的相关市场资料。

### 三) 评估程序

1. 权属核查：根据被评估单位提供相关材料，进行核对。
2. 账表核对：根据被评估单位提供的“建筑物评估明细表”、房屋所有权证书，核对建筑面积、结构类型、层数等。
3. 现场查勘：在有关人员陪同下，核对建筑物的位置、结构、层数；查勘并记录房屋的结构部分（基础、承重构件、墙体、地面、楼面、屋面等）、装修部分（门窗、顶棚、内外装饰等）、设备部分（水卫、照明等）的质量状况，查勘并记录建筑物的完损情况，了解建筑物的使用、维护、保养状况等，填写现场评估作业表；进行当地房地产市场调查等。
4. 资料收集：收集与被评估的建筑物等相关的各项资料，如：文件、规定、造价信息、材料价格信息、市场价格信息等。



5. 评定估算：根据现场查勘得到的情况，结合收集到的信息资料，对被评估的建筑物进行综合分析，评定估算。

6. 编写评估说明。

#### 四) 评估方法选择及介绍

##### 1. 评估方法的选择

本次评估的房屋建筑物是位于上海市浦东新区张东路 1387 号 19 幢 101-102 室的办公综合楼，张江集电港科技领袖之都类似物业较多，市场交易比较活跃，宜采用市场比较法进行评估。

##### 2. 市场比较法介绍

市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格做适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。由于估价对象与所选取的参照物不存在完全相同的情况，因此，在评估时需对参照物进行相关因素的修正和调整。

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

具体运算表述式为：

$$\text{估价对象价格}=\text{可比实例价格}\times\frac{100}{\{\}}\times\frac{\{\}}{100}\times\frac{100}{\{\}}$$

★交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素(如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其它非正常交易等)的影响，使其偏离正常的市场价格。参照物的交易价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

★交易日期修正：参照物的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将参照物的价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而房地产价格就有可能不同。

★区域因素修正：内容主要如所在地段、位置、交通通达程度、繁华程度、公用



设施配套完备程度、环境、景观等影响房地产价格的因素。

★个别因素修正：内容主要包括如建筑面积、临街状态、设施、朝向、建筑结构、装修标准、新旧程度等影响房地产价格的因素。

五) 案例：上海市浦东新区张东路 1387 号 19 幢 101-102 室（见房屋评估明细表）

#### 1. 被评估对象概况

被评估对象位于上海市浦东新区张东路 1387 号张江集电港科技领袖之都内。张江集电港二期又命名为科技领袖之都，北临集电港一期工程，西靠丹桂路，南依蔷薇路，东至首期开发地块边界；北侧由一条 45 米宽的生态河流-吕家浜穿越，其两岸有 10 多万平方米的绿化带，绿化率达 40%，将给整个集电港二期营造优美、舒适的工作和生活环境。科技领袖之都内有 100 多栋独栋建筑，单栋面积 1500-5000 平之间，独幢三层（大开间）独立电梯（迅达品牌）；配备空调主机系统，每层楼接入空调系统主管道的接口，室内风口和末端设备系统需要根据办公装修设计进行自行安装，是浦东区域总部型经济的集散地。超高绿化率，超高得房率，和世界型企业为邻，是助力企业腾飞的形象窗口。周边地铁 2 号线和浦东有轨电车开通，北面的龙东大道是连接内环线和浦东国际机场的交通要道。

被评估物业位于园区内 19 幢独栋，总建筑面积为 2,988.89 平方米，3 层框架结构，平均层高 4.2 米，建筑外墙铝塑板、玻璃幕墙；内部中档装修，安装电梯。

该园区位于上海市浦东新区东部，交通条件一般，有多路公交车停靠该园区，地铁二号广兰路站距其约 1.5 公里，能直达浦东机场；距最近高速入口 9 公里，距火车站较远。产业聚集度高，基础设施完善；但园区地理位置较偏，商业繁华度与公共配套设施一般。

方法：市场比较法（房地合估）

1) 估价对象主要用途为办公，当地类似房地产市场较为活跃，经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业作为比较实例：

比较案例一览表

单价单位：元/平方米

	位置	单价	用途	时间	户型	装修
案例一	科技领袖之都	27997.00	办公	2022/6	独栋	豪装
案例二	科技领袖之都	25496.00	办公	2022/6	独栋	中装



案例三	科技领袖之都	26667.00	办公	2022/8	独栋	中装
-----	--------	----------	----	--------	----	----

结合影响房屋价格的主要因素，以估价对象因素为 100 进行价格修正，估价对象与实例比较因素情况详见下表。

		被估物业	科技领袖之都		
一	成交单价		27997.00	25496.00	26667.00
二	交易情况	正常	正常	正常	正常
三	交易日期	2022/8/31	2022/6	2022/6	2022/8
四	区域因素				
1	办公机构聚集度	较优	较优	较优	较优
2	办公配套完善度	一般	一般	一般	一般
3	公共交通便利度	一般	一般	一般	一般
4	商业繁华度	较差	一般	一般	一般
5	城市基础设施完善度	较优	较优	较优	较优
6	环境状况优劣度	较优	较优	较优	较优
7	公共服务设施完备度	一般	一般	一般	一般
五	个别因素				
1	新旧程度	2005	2005	2005	2005
2	物业配套	较好	较好	较好	较好
3	内部设施	较好	较好	较好	较好
4	装修程度	中装	豪装	中装	中装
5	户型结构	独栋	独栋	独栋	独栋
6	楼层	3	3	4	3

## 2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素情况，编制比较因素条件指数表，比较因素指数确定如下：

①估价对象与比较实例的房屋用途、交易情况、价值类型等条件均一致，故对于上述这些影响因素房地产价格的因素均不作修正。

### ②价格指数

估价对象与比较实例交易期日极为接近，因此对交易日期不作修正。

③编制比较因素条件指数表，详见下表。

### 比较因素条件指数及评估计算表



		被估物业	科技领袖之都		
一	成交单价		27997.00	25496.00	26667.00
二	交易情况	100	100	100	100
三	交易日期	100	100	100	100
四	区域因素				
1	办公机构聚集度	100	100	100	100
2	办公配套完善度	100	100	100	100
3	公共交通便利度	100	100	100	100
4	商业繁华度	100	100	100	100
5	城市基础设施完善度	100	100	100	100
6	环境状况优劣度	100	100	100	100
7	社会公共服务设施完备度	100	100	100	100
五	个别因素				
1	新旧程度	100	100	100	100
2	物业配套	100	100	100	100
3	内部设施	100	100	100	100
4	装修程度	100	110	100	100
5	户型结构	100	100	100	100
6	楼层	100	100	106	100
六	修正后单价		25451.82	24052.83	26667.00
七	权重		1/3	1/3	1/3
批准价格			25390.55		

评估单价=25400 元/平方米（结果取整至百位）

评估总价=25400×2988.89=75,917,806.00 元

#### 六）评估结果

经评定估算，本次评估范围内的房屋建筑物共计 2 项，评估净值 75,917,806.00 元，比账面净值增值 56,442,677.29 元，增值率为 289.81%。评估增值主要为随着工业地产的不断扩展，可开发的土地将会越来越少，国家对土地的调控力度将会加大，土地的价值不可避免向上攀升。从长远前景来看，工业地产需求强劲，投资回报相对稳定，随着需求的增加而地产的有限，地产价值也会不断上涨。评估结果汇总后具体见下表：





序号	名称	项	账面值		评估价值	
			原值	净值	原值	净值
	合计	1	36,930,957.53	19,475,128.71	75,917,806.00	75,917,806.00
1	建筑物	1	36,930,957.53	19,475,128.71	75,917,806.00	75,917,806.00

#### 七) 特别事项说明

1. 本次评估结果中并未考虑房地产办证及交易过户所产生的相关税费。

#### (四) 负债评估技术说明

##### 1. 评估范围

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日, 委估上海泰豪智能节能技术有限公司负债账面值为 268,747.68 元。具体评估范围如下:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	268,747.68
<b>流动负债合计</b>	<b>268,747.68</b>

##### 2. 评估方法

根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息, 分析债务或义务的具体情况, 采取适当的评估程序, 按照现行会计制度的有关规定, 判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对上述负债的评估, 在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后, 以审查核实后的金额作为评估值。

具体过程如下:

- (1) 根据待评估各项负债进行核查, 做到账账、账表相符。
- (2) 核查各项负债发生时间、原因及评估基准日后偿付情况。
- (3) 对大额应付款项核查基准日至核查日期间的清理情况, 进行分析调整, 并在此基础上函证。

##### 3. 评估核定

###### (1) 应交税费评估

纳入本次评估的应交税费评估基准日账面值为 268,747.68 元, 系企业计提尚未缴纳的增值税。评估人员核对了明细账、总账及报表, 抽查了相关凭证, 确认应交税费属实。



经评估，应交税费评估值为 268,747.68 元。

#### 4. 评估结论

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，委估上海泰豪智能节能技术有限公司负债评估值为 268,747.68 元。具体评估结论列示如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
应交税费	268,747.68	268,747.68	-	-
流动负债合计	268,747.68	268,747.68	-	-
负债合计	268,747.68	268,747.68	-	-

### 四、评估结论及分析

#### (一) 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序后，得出委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 6,834.22 万元，评估价值 12,519.51 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.29 万元，增值率为 83.19%；总负债账面价值为 26.87 万元，评估价值 26.87 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 6,807.35 万元，评估价值 12,492.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.30 万元，增值率为 83.52%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：泰豪智能节能

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	1	4,927.73	4,927.73	-	-
非流动资产	2	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	1,906.49	7,591.78	5,685.29	298.21
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-



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%
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	6,834.22	12,519.51	5,685.29	83.19
流动负债	21	26.87	26.87	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	26.87	26.87	-	-
净资产(所有者权益)	24	6,807.35	12,492.65	5,685.30	83.52

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## (二) 评估结论较账面价值变动情况分析

1. 上海泰豪智能节能技术有限公司评估价值 12,492.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 5,685.30 万元，增值率为 83.52%。

### 2. 分析评估结果与账面值比较变动原因

房屋建筑物评估增值主要为随着工业地产的不断扩展，可开发的土地将会越来越少，国家对土地的调控力度将会加大，土地的价值不可避免向上攀升。从长远前景来看，工业地产需求强劲，投资回报相对稳定，随着需求的增加而地产的有限，地产价值也会不断上涨。



附件 1:

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为泰豪科技股份有限公司，被评估单位为上海泰豪智能节能技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括股权转让相关当事方以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人概况

##### 1. 企业注册登记情况

公司名称：泰豪科技股份有限公司（以下简称“泰豪科技”）

统一社会信用代码：91360000158304717T

类 型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：江西省南昌市高新开发区清华泰豪大楼

法定代表人：李自强

注册资本：85286.975 万元人民币

成立日期：1996-03-20

营业期限：1996-03-20 至 无固定期限

经营范围：电力信息及自动化产品、电子产品及通信设备、输变电配套设备、发电机及发电机组、电动机及配套设备、环保及节能产品、高新技术产品的开发、生产、销售、维修服务；高科技项目咨询及高新技术转让与服务；建筑智能化工程、网络信息系统工程、电气自动化工程、中央空调工程、环保及节能工程的承接和综合技术服务；防盗报警、闭路电视监控工程的设计、安装；输变配电等电力工程的设计、安装、调试及维修；电力工程施工、城市管网开发；计算机产品、空调产品、汽车（小轿车除外）的销售，房屋及设备租赁；本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一经营的出口商品除外），本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外），本企业的进料加工和“三来一补”业务；承包国际工程和境内国际招标工程业务，以及上述境外工程所需的设备、材料出口，



和对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（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

### 1. 企业登记注册情况

名称：上海泰豪智能节能技术有限公司（以下简称“泰豪智能节能”）

统一社会信用代码：9131011575384892XH

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 19 幢 102 室

经营场所：中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 19 幢 102 室

法定代表人：罗新杰

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

经营期限：2003-08-28 至 2023-08-27

经营范围：合同能源管理，智能建筑和节能领域的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，承接节能工程，建筑智能化工程，中央空调工程，系统集成，电气自动化工程，环保工程，能源审计、检测，节能量评估，计算机软、硬件的开发、生产、销售，节能控制产品、智能控制产品、机电产品、光电产品的生产（限分支经营）、销售，从事货物与技术的进出口业务，企业管理咨询（除经纪），电机、输配电及控制设备的销售，送变电建设工程专业施工，自有房屋租赁，自有设备租赁（除金融租赁）。[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]

### 2. 企业简介

上海泰豪智能节能技术有限公司是国内上市公司泰豪科技的全资子公司，于 2003 年 8 月 28 日登记注册成立，为有限责任公司，注册资本为 1 亿元人民币，专业从事建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广，满足客户对建筑智能节能技术的个性化需求。

在工业节能领域，主要面向钢铁、焦化、水泥、玻璃、建材、有色、硫酸、化工、铁合金等高能耗行业，以 EMC 模式、T-EMC 模式、EPC 模式从事能耗企业的余热余压发电、煤气（燃气）发电、生物质发电、风机（水泵）变频、无功补偿、



企业能效管理、低能级能源综合利用等项目的节能投资，并提供全方位的技术服务，双方共享节能收益；在建筑节能领域，公司可为用户全面的建筑节能咨询服务、能源审计、节能量评估服务、投资、设计、施工、管理及运营服务；在智能建筑领域，公司可为用户提供电气系统的规划咨询、设计和总包管理、工程监理、工程承包和系统的运营维护。通过 EMC、T-EMC、EPC 等多种模式实现公司与客户双赢的一站式服务。

公司作为高新技术企业，致力于智能节能建筑建设，是国家发改委、上海市合同能源管理备案企业，并通过了 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 体系认证。

### 3. 股权结构及历史沿革

#### (1) 公司设立

泰豪智能节能前身为上海泰豪科技软件有限公司是由深圳市清华泰豪节能科技有限公司、泰豪科技股份有限公司共同投资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 500 万元。上海申洲会计师事务所有限公司对上述出资情况进行审验，并出具了沪申洲（2003）验字第 577 号《验资报告》、沪申洲（2003）验字第 527 号《验资报告》，设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	400	80.00
2	深圳市清华泰豪节能科技有限公司	100	20.00
合计		500	100.00

#### (2) 公司名称变更及股权转让

2006 年 4 月 28 日，公司名称由上海泰豪科技软件有限公司变更为上海泰豪智能建筑电气有限公司。2008 年 5 月 10 日，上海泰豪智能建筑电气有限公司召开临时股东会，同意深圳市清华泰豪节能科技有限公司将其持有的 20%股权转让给泰豪科技股份有限公司。股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	500	100.00
合计		500	100.00

股权转让后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

#### (3) 第一次注册资本增加



2009年10月13日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至3500万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2009）945号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	3500	100.00
合计		3500	100.00

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

（4）第二次注册资本增加

2010年5月12日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至5000万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2010）555号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	5000	100.00
合计		5000	100.00

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。

（5）公司名称变更及第三次注册资本增加

2010年9月16日，公司召开临时股东会，同意公司名称由上海泰豪智能建筑电气有限公司变更为上海泰豪智能节能技术有限公司。

2011年11月28日，公司召开临时股东会，同意将注册资本增至10000万元，全部由原股东以现金的方式增资。该增资事项经上海正达会计师事务所有限公司审验，并出具沪正达会验（2011）1186号《验资报告》。增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	10000	100.00
合计		10000	100.00

增资后修改了公司章程，并在中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局进行了备案。



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

截至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泰豪科技股份有限公司	10000	100.00
	合计	10000	100.00

### 4. 公司业务和主要产品概况

泰豪智能节能公司长期致力于建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广。截至评估基准日，公司尚未开展建筑智能化和建筑节能技术的研发和推广业务，目前公司主要业务收入来源于公司办公楼出租。

### 5. 泰豪智能节能近年企业的资产、负债及财务经营状况

截止评估基准日2022年12月31日，公司资产总额6,834.22万元、负债26.87万元、净资产6,807.35万元。2022年实现营业收入111.60万元，净利润-326.83万元。公司近一年及评估基准日资产、负债及财务经营情况如下表：

资产、负债状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	220.71	4,927.73
非流动资产	26,872.55	1,906.49
资产总额	27,093.25	6,834.22
流动负债	19,959.07	26.87
非流动负债		-
负债总额	19,959.07	26.87
净资产	7,134.18	6,807.35

财务经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年1-12月	2022年1-12月
营业收入	90.83	111.60
营业成本	-	-
营业利润	-222.47	-318.51
利润总额	-222.68	-326.83
净利润	-222.68	-326.83

备注：以上各年期财务数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所审计，并出具了“大信赣审字[2023]第00297号”无保留意见审计报告。





(三) 委托人以外的其他资产评估报告使用人

本项目评估委托人以外的其他资产评估报告使用人包括股权转让相关当事方以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

二、关于评估目的说明

根据 2022 年 8 月 25 日《泰豪科技总裁办公会》显示，为进一步整合资源，聚焦军工主业，盘活公司资产，提高公司可持续经营能力，决定对上海泰豪智能节能技术有限公司 100% 股权进行转让。

本项目评估目的是合理确定上海泰豪智能节能技术有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象和评估范围内容

评估对象为泰豪智能节能股东全部权益。评估范围为泰豪智能节能全部资产及负债，具体评估范围以泰豪智能节能填列的资产评估申报表为准，凡列入申报表内并经过泰豪智能节能确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

金额单位：万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占负债比例
货币资金	115.87	1.70%	应交税费	26.87	100.00%
应收账款	92.81	1.36%	流动负债合计	26.87	100.00%
其他应收款	4,719.06	69.05%	非流动负债合计		
流动资产合计	4,927.73	72.10%			
固定资产	1,906.49	27.90%	负债合计	26.87	100.00%
非流动资产合计	1,906.49	27.90%			
资产合计	6,834.22	100.00%	股东权益合计	6,807.35	/

备注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了无保留意见审计报告。

委托人、被评估单位承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估



对象和评估范围一致。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

本次评估范围中的主要资产为应收账款、其他应收款及固定资产，具体情况如下：

1. 应收账款

纳入本次评估的应收账款评估基准日账面值为 947,000.00 元，减：坏账准备 18,940.00 元，应收账款净额为 928,060.00 元，款项性质为房租，共涉及往来结算户 1 户。

2. 其他应收款

纳入本次评估的其他应收款评估基准日账面值为 47,190,568.28 元，减：坏账准备 0 元，其他应收款净额为 47,190,568.28 元，款项性质为内部往来款，共涉及往来结算户 1 户。

3. 固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物，账面原值 36,930,957.53 元，账面净值 19,064,899.63 元，已办理产权证，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	沪房地浦字(2011)第 017575 号	办公楼 101	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,419.78
2	沪房地浦字(2011)第 015883 号	办公楼 102	钢混	2005 年	m <sup>2</sup>	1,569.11

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业无需要申报的账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业确定无需申报表外资产进行评估。

四、关于评估基准日的说明

(一) 根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2022 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人根据本次经济行为的总体安排及以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。



2. 评估基准日与评估日期较接近,减少实物量的调整工作,增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

泰豪智能节能承诺:纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵,否则由泰豪智能节能承担责任。

### (二) 评估资料不完整的情形

泰豪智能节能承诺:本次评估不存在评估资料不完整的情形,否则由泰豪智能节能承担责任。

### (三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

泰豪智能节能承诺:纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项,否则由泰豪智能节能承担责任。

(四) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

泰豪智能节能承诺:纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项,否则由泰豪智能节能承担责任。

## 六、资产负债清查情况的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

1. 列入本次清查范围的资产负债,公司资产总额 6,834.22 万元、负债 26.87 万元、净资产 6,807.35 万元。

### 2. 实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括固定资产,其分布情况及特点详见“ (二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况”具体描述。

3. 清查盘点时间:清查基准日为 2022 年 12 月 31 日,清查盘点时间自 2023 年 3 月 15 日至 3 月 16 日。

4. 实施方案:此项工作由财务部牵头,相关部门参与。具体由财务部门和



综合部共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

#### 5. 清查结论

通过以上资产清查核实程序，查清了评估范围内的资产和负债的情况，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

#### 七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 评估基准日的未审报表；
4. 公司营业执照、章程；
5. 公司产权证明文件；
6. 公司提供的各种资料和有关说明。



(此页无正文，为《企业关于进行资产评估的有关事项说明》的附件)

委托人：秦豪科技股份有限公司



法定代表人或授权人签字：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "孙晓" (Sun Xiao).

年 月 日

(此页无正文，为《企业关于进行资产评估的有关事项说明》的附件)



被评估单位：上海泰豪智能节能技术有限公司



法定代表人或授权人签字



年 月 日

