

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海北特科技股份有限公司拟收购
江苏尔华杰能源设备有限公司股权涉及
江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益

资产评估报告

沃克森评报字（2021）第0099号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年二月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020051202100151

资产评估报告名称： 上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权涉及江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益

资产评估报告文号： 沃克森评报字（2021）第0099号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 卢江 、 滕浩

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	9
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	9
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明.....	27
十三、 评估报告日.....	28
资产评估报告·附件	30

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、 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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、 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，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

上海北特科技股份有限公司拟收购 江苏尔华杰能源设备有限公司股权涉及 江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2021）第 0099 号

上海北特科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规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，对上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权经济行为涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权经济行为涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

江苏尔华杰能源设备有限公司评估基准日财务报表未经审计。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，江苏尔华杰能源设备有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 6,924.38 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益价值为 12,827.21 万元，增值额为 5,902.83 万元，增值率为 85.25%。

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

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。同时被评估单位已出具承诺函，承诺房截至评估基准日，纳入评估范围的屋建（构）筑物不存在应付未付工程款，否则由被评估单位承担所有责任。

2、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项，建筑面积为 35,151.58 平方米，其中，有 2 项未办理房屋所有权证，具体明细如下：

序号	名称	来源	结构	面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1.	自行车棚	自建	混合	350.00	262,255.32	218,655.12
2.	传达室	自建	混合	42.00	155,525.81	129,669.77

本次评估中，上述房产建筑面积为被评估单位申报，经评估人员现场复核后，作为本次评估测算的依据。

江苏尔华杰能源设备有限公司已出具产权声明，承诺该部分房屋所有权归其所有，不存在产权纠纷。

3、租赁事项

截至评估基准日，江苏尔华杰能源设备有限公司存在的租赁事项具体情况如下表：

承租人	出租人	位置	租赁物面积	租金约定	租赁期限
迪皮埃风电叶片大丰有限公司	江苏尔华杰能源设备有限公司	开发区纬三路北侧、常州路西侧 1 幢	二区车间厂房 34,817.00 m ² 及部分设备	2020 年租赁费用总计为 757.90 万元，租赁费的构成为主厂房等建筑物租金 318.95 万元，场地租金 318.95 万元，设备租金 120 万元	2016/1/1-2020/12/31

2020 年 9 月，江苏尔华杰能源设备有限公司与承租方签订新的《厂房租赁合同》（合同编号 202008001），租赁期限变更为 2020/1/1-2022/12/31，其中合同特别约定（甲方为：江苏尔华杰能源设备有限公司，乙方为：迪皮埃风电叶片大丰有限公司）：（1）2021 年 9 月 30 日前，甲方给予乙方优先租赁权，如果乙方需要租赁甲方的厂房 5 年（2021 年-2025 年），双方重新签订 5 年租赁合同，2021 年至 2025 年租赁费以 2020 年为基础每年递增 6%，届时甲方已收取的超额部分租赁费应在后续乙方应付的租赁费中扣减。（2）2021 年 10 月起，甲方不再为乙方保留优先租赁权。但是，如果乙方第一时间通知甲方，且甲方的下一布局尚未正式确定，甲方还是愿意续租厂房给乙方至 2025 年底，后续租用的租赁费以 2020 年

为基础每年递增 6%的方式计算。(3) 本合同(指的是 202008001《厂房租赁合同》)履行时间总计不少于 18 个月前提下,甲乙双方任意一方在提前 2 个月书面通知对方的情况下可终止本合同该情形不构成违约。在本合同生效 18 个月内,除有法定或本合同相关条款约定的可以解除(终止)合同的情形出现,甲乙双方均不得以其他任何理由提出解散(终止)本合同,若任何一方违反本款约定,则违约方须向对方支付本合同约定的至 2022 年 6 月 30 日的全部租赁费。本次评估未考虑未来该租赁合同是否续期对评估结论的影响,合同约定租期内按约定租金水平进行评估测算。

4、抵押事项

截止评估基准日,本次评估范围内权证编号为:【大丰房权证大中字第 201104740 号】的房屋建筑物“二区车间厂房”(固定资产-房屋建筑物明细表序号 1)设定抵押权,其余房屋未设立他项权利。根据企业提供的《他项权证》,权利人为上海农村商业银行股份有限公司金山支行,义务人为江苏尔华杰能源设备有限公司,坐落于开发区纬三路北侧,常州路西侧 1 幢。不动产单元号 320982100222GB00002F00010001。不动产权证书号:大中 201104740 大土开国用 2010 第 13 号抵押的方式为最高额抵押,最高债权数额为 7600.00 万元。房屋面积 34759.58 平方米,抵押顺位:1。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

5、关联方借款

截止评估基准日,其他应收款项中,关联方上海尔华杰机电装备制造有限公司暂借款余额为 5,435,000.00 元,本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

6、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市场价值,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。

7、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的,其真

实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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。

上海北特科技股份有限公司拟收购 江苏尔华杰能源设备有限公司股权涉及 江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2021）第 0099 号

上海北特科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规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，对上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权经济行为涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：上海北特科技股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

经营场所：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

法定代表人：靳坤

注册资本：35858.7777 万元人民币

成立时间：2002-06-21

统一社会信用代码：91310000740291843G

经营范围：金属制品的加工、制造，从事货物和技术的进出口业务，新材料领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，企业管理，企业管理咨询，

汽车空调和压缩机（除特种设备），汽车空调系统及其配件、汽车零部件的研发和销售，以下限分支机构经营：汽车转向系统零部件、电机轴、输入轴、输出轴、高精度汽车转向零部件的生产。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

公司名称：江苏尔华杰能源设备有限公司

公司类型：有限责任公司

法定住所：盐城市大丰区常州高新区大丰工业园常州路 55 号

经营场所：盐城市大丰区常州高新区大丰工业园常州路 55 号

法定代表人：侯德宝

注册资本：4500 万元人民币

成立时间：2009-10-14

统一社会信用代码：91320982695510022R

经营范围：风力发电设备及零配件、玻璃钢环保设备制造。房屋、机械与设备租赁。（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、历史沿革

江苏尔华杰能源设备有限公司成立于 2009 年 10 月 14 日，注册资本为 2000 万元，由上海尔华杰装备制造有限公司全额投资。2011 年 11 月上海尔华杰装备制造有限公司将 35% 股权出售给了上海哈润热能设备有限公司，此时控股比例变更为上海尔华杰装备制造有限公司占 65%，上海哈润热能设备有限公司占 35%。2017 年 4 月上海哈润热能设备有限公司将 35% 股权转让给了北京金玉伟业科贸有限公司。同时江苏尔华杰能源设备有限公司变更注册资本，由 2000 万元增加到了 4500 万元，最终股东情况变更为：上海尔华杰装备制造有限公司出资 32.5%，靳春梅出资 25%，靳春燕出资 25%，北京金玉伟业科贸有限公司出资 17.5%。

截至评估基准日江苏尔华杰能源设备有限公司股权比例如下表：

上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权
涉及江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益资产评估报告

股东名称	出资额（万元）	实际出资额 （万元）	持股比例
上海尔华杰机电装备制造有限公司	1,462.50	1,462.50	32.50%
靳春燕	1,125.00	1,125.00	25.00%
靳春梅	1,125.00	1,125.00	25.00%
北京金玉伟业科贸有限公司	787.50	787.50	17.50%
合计	4500.00	4500.00	100.00%

3、经营管理结构

目前企业仅总经理 1 人，财务人员 1 人。

4、长期股权投资单位概况

无。

5、财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	1,213.32	1,336.97	1,483.06
非流动资产	6,392.20	6,588.05	6,783.90
固定资产净额	4,977.54	5,142.79	5,308.05
在建工程			
无形资产	1,414.66	1,445.26	1,475.85
其中：土地使用权	1,414.66	1,445.26	
资产总计	7,605.52	7,925.02	8,266.96
流动负债	681.14	924.14	994.79
非流动负债		500.00	1,000.00
负债合计	681.14	1,424.14	1,000.00
所有者权益	6,924.38	6,500.88	8,266.96

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020年1-12月	2019年度	2018年度
一、营业收入	917.97	686.67	688.53
减：营业成本	151.05	388.31	413.47
税金及附加	124.85	120.81	117.07
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	59.65	51.13	33.68
研发费用			
财务费用	17.11	51.60	81.57

上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权
涉及江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益资产评估报告

项 目	2020年1-12月	2019年度	2018年度
资产减值损失		1.24	2.18
加：其他收益			
投资收益			
公允价值变动收益			
三、营业利润	565.30	297.12	272.86
加：营业外收入			
减：营业外支出			4.85
四、利润总额	565.30	297.12	268.01
减：所得税费用	141.80	68.41	34.32
五、净利润	423.50	228.70	233.69

以上 2018-2019 年财务数据已经上海宏华会计师事务所审计，并出具了宏华审计[2020]第 2831 号标准审计报告，2020 年财务数据未经审计。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人上海北特科技股份有限公司拟收购被评估单位江苏尔华杰能源设备有限公司股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产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。

二、评估目的

上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据未经审计。

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。江苏尔华杰能源设备有限公司评估基准日财务报表未经审计。

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，江苏尔华杰能源设备有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 6,924.38 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,213.32
非流动资产	6,392.20
固定资产净额	4,977.54
在建工程	
工程物资	
无形资产	1,414.66
其中：土地使用权	1,414.66
资产总计	7,605.52
流动负债	681.14
非流动负债	
负债合计	681.14
所有者权益	6,924.38

(三) 企业申报表外资产的类型、数量

江苏尔华杰能源设备有限公司未申报表外资产。

（四） 引用其他机构报告

无。

（五） 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

《资产评估业务委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院55号令）；
- 11、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号令）；
- 12、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、房屋所有权证。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日财务报表及以前年度审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本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。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比

率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

江苏尔华杰能源设备有限公司自 2015 年起就未实际经营其主营业务，后续收入主要是依靠厂房及设备租赁的收入，未来预期收益难以合理预测，获得未来预期收益所承担的风险不能合理衡量。因此本项目不适宜采用收益法。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与江苏尔华杰能源设备有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除江苏尔华杰能源设备有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：主要是银行存款。全部为人民币账户，以核实后账面值为

评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(4) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(5) 无形资产

无形资产主要为土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），目前通行的地价评估方

法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度,选择评估方法。根据评估人员调查及收集的相关土地交易资料，位于盐城市的工业用地近期交易案例可以取得，因此可以使用市场比较法；待估宗地为工业用地，所在区域同类的工业用地开发案例较少，同时建成后的工业房地产均属于自用，建成后的工业厂房市场价格难以确定，故不适用剩余法；因市场上无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。评估对象所在区域的基准地价基准日距评估基准日时间较长，因此不宜采用基准地价系数修正法；由于评估对象为工业用地，且所在区域征地成本较易收集，因此本次评估可以采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用其中的两种评估方法即市场比较法、成本逼近法进行评估。

（6）负债

负债主要包括应付账款、预收款项、应交税费等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及

支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

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

(七) 编制和提交评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

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

(一) 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

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

十、评估结论

(一) 评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，江苏尔华杰能源设备有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 7,605.52 万元，评估值 13,508.36 万元，增值额为 5,902.83 万元，增值率为 77.61%；负债账面价值为 681.14 万元，评估值 681.14 万元，无增减值；所有者权益账面值为 6,924.38 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 12,827.21 万元，增值额为 5,902.83 万元，增值率为 85.25 %。具体

各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,213.32	1,213.32		
非流动资产	6,392.20	12,295.03	5,902.83	92.34
固定资产	4,977.54	10,904.89	5,927.36	119.08
无形资产	1,414.66	1,390.14	-24.52	-1.73
资产总计	7,605.52	13,508.36	5,902.83	77.61
流动负债	681.14	681.14		
长期负债				
负债总计	681.14	681.14		
所有者权益	6,924.38	12,827.21	5,902.83	85.25

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影

响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。同时被评估单位已出具承诺函，承诺房截至评估基准日，纳入评估范围的屋建（构）筑物不存在应付未付工程款，否则由被评估单位承担所有责任。

2、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项，建筑面积为 35,151.58 平方米，其中，有 2 项未办理房屋所有权证，具体明细如下：

序号	名称	来源	结构	面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1.	自行车棚	自建	混合	350.00	262,255.32	218,655.12
2.	传达室	自建	混合	42.00	155,525.81	129,669.77

本次评估中，上述房产建筑面积为被评估单位申报，经评估人员现场复核后，作为本次评估测算的依据。

江苏尔华杰能源设备有限公司已出具产权声明，承诺该部分房屋所有权归其所有，不存在产权纠纷。

3、租赁事项

截至评估基准日，江苏尔华杰能源设备有限公司存在的租赁事项具体情况如下表：

承租人	出租人	位置	租赁物面积	租金约定	租赁期限
迪皮埃风电叶片大丰有限公司	江苏尔华杰能源设备有限公司	开发区纬三路北侧、常州路西侧 1 幢	二区车间厂房 34,817.00 m ² 及部分设备	2020 年租赁费用总计为 757.90 万元，租赁费的构成为主厂房等建筑物租	2016/1/1-2020/1/31

				金 318.95 万元，场地租金 318.95 万元，设备租金 120 万元	
--	--	--	--	--	--

2020年9月，江苏尔华杰能源设备有限公司与承租方签订新的《厂房租赁合同》（合同编号202008001），租赁期限变更为2020/1/1-2022/12/31，其中合同特别约定（甲方为：江苏尔华杰能源设备有限公司，乙方为：迪皮埃风电叶片大丰有限公司）：（1）2021年9月30日前，甲方给予乙方优先租赁权，如果乙方需要租赁甲方的厂房5年（2021年-2025年），双方重新签订5年租赁合同，2021年至2025年租赁费以2020年为基础每年递增6%，届时甲方已收取的超额部分租赁费应在后续乙方应付的租赁费中扣减。（2）2021年10月起，甲方不再为乙方保留优先租赁权。但是，如果乙方第一时间通知甲方，且甲方的下一布局尚未正式确定，甲方还是愿意续租厂房给乙方至2025年底，后续租用的租赁费以2020年为基础每年递增6%的方式计算。（3）本合同（指的是202008001《厂房租赁合同》）履行时间总计不少于18个月前提下，甲乙双方任意一方在提前2个月书面通知对方的情况下可终止本合同该情形不构成违约。在本合同生效18个月内，除有法定或本合同相关条款约定的可以解除（终止）合同的情形出现，甲乙双方均不得以其他任何理由提出解散（终止）本合同，若任何一方违反前款约定，则违约方须向对方支付本合同约定的至2022年6月30日的全部租赁费。本次评估未考虑未来该租赁合同是否续期对评估结论的影响，合同约定租期内按约定租金水平进行评估测算。

4、抵押事项

截止评估基准日，本次评估范围内权证编号为：【大丰房权证大中字第201104740号】的房屋建筑物“二区车间厂房”（固定资产-房屋建筑物明细表序号1）设定抵押权，其余房屋未设立他项权利。根据企业提供的《他项权证》，权利人为上海农村商业银行股份有限公司金山支行，义务人为江苏尔华杰能源设备有限公司，坐落于开发区纬三路北侧，常州路西侧1幢。不动产单元号320982100222GB00002F00010001。不动产权证书号：大中201104740大土开国用2010

第 13 号抵押的方式为最高额抵押，最高债权数额为 7600.00 万元。房屋面积 34759.58 平方米，抵押顺位：1。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

5、关联方借款

截止评估基准日，其他应收款项中，关联方上海尔华杰机电装备制造有限公司暂借款余额为 5,435,000.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

6、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市场价值，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。

7、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的， 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 02 月 25 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二一年二月二十五日

资产评估师签名: _____

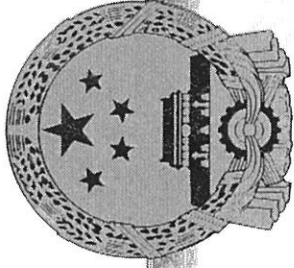


资产评估师签名: _____



资产评估报告·附件

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事人承诺函
- 四、签名资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明



营业执照

统一社会信用代码

91310000740291843G

证照编号: 00000000202011020027

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。



名称 上海北特科技股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 靳坤

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

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币35858.7777万元整

成立日期 2002年06月21日

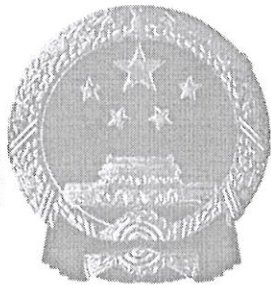
营业期限 2002年06月21日至不约定期限

住所 嘉定区华亭镇高石路（北新村内）



登记机关

2020年11月02日



编号 320982000201704240150

营 业 执 照

统一社会信用代码 91320982695510022R

名 称	江苏尔华杰能源设备有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	盐城市大丰区常州高新区大丰工业园常州路55号
法 定 代 表 人	侯德宝
注 册 资 本	4500万元整
成 立 日 期	2009年10月14日
营 业 期 限	2009年10月14日至*****
经 营 范 围	风力发电设备及零配件、玻璃钢环保设备制造。房屋、机械与设备租赁。（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）



登 记 机 关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年 04 月 24 日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

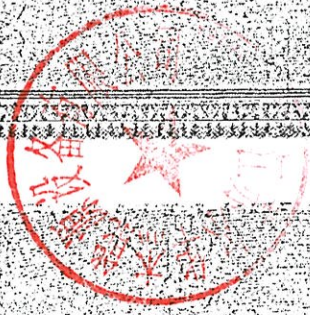
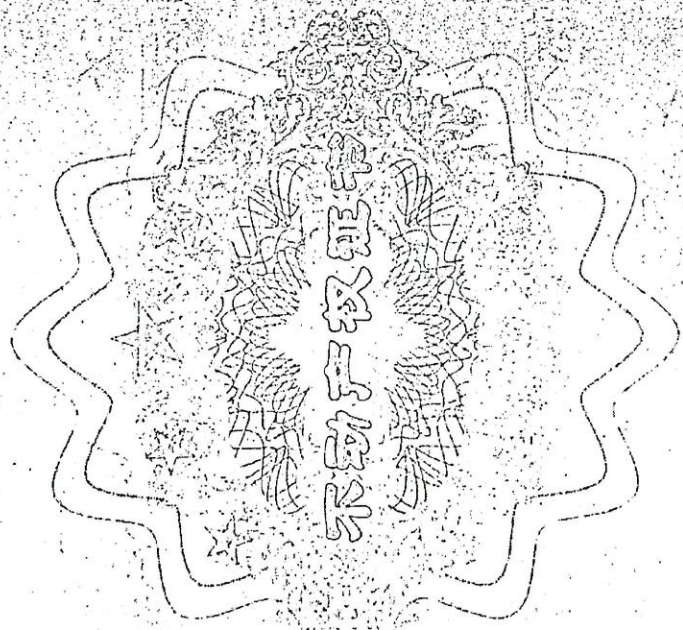


登记机构 (章)
2019 年 3 月 21 日



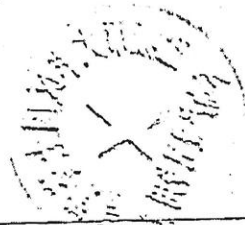
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32005465303



此证书有效期至2020年7月4日止

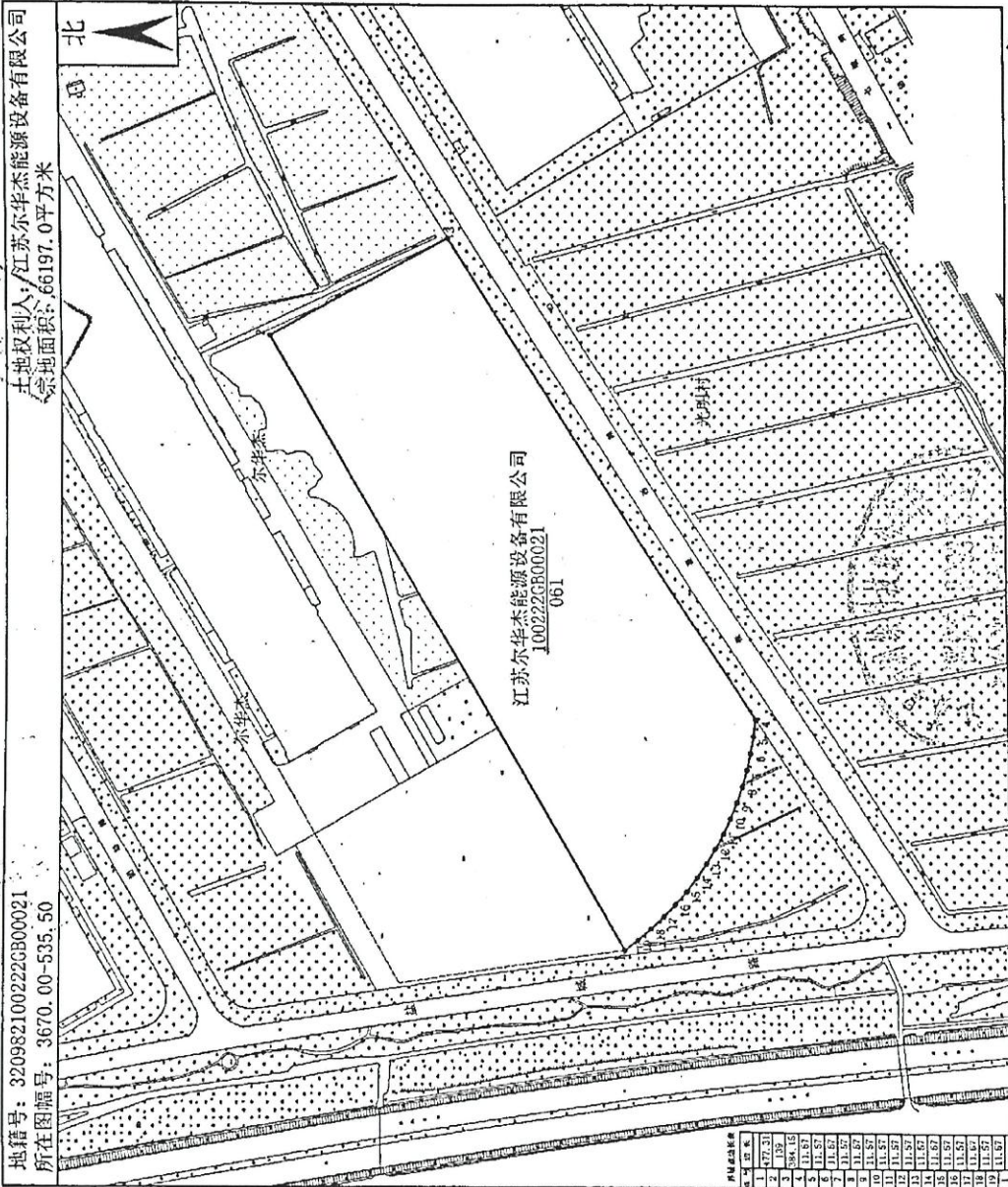
权利人	江苏尔华杰能源设备有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盐城市大丰区常州高新区张謇路北侧、盐城路东
不动产单元号	320982 100222 EB00021 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积66197.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2068年04月24日止
权利其他状况	





附图页

宗地 图



制图者: 王世强
审核者: KQA

序	宗地号	宗地面积
1	100222GB000021	66197.0
2	100222GB000021	66197.0
3	100222GB000021	66197.0
4	100222GB000021	66197.0
5	100222GB000021	66197.0
6	100222GB000021	66197.0
7	100222GB000021	66197.0
8	100222GB000021	66197.0
9	100222GB000021	66197.0
10	100222GB000021	66197.0
11	100222GB000021	66197.0
12	100222GB000021	66197.0
13	100222GB000021	66197.0
14	100222GB000021	66197.0
15	100222GB000021	66197.0
16	100222GB000021	66197.0
17	100222GB000021	66197.0
18	100222GB000021	66197.0
19	100222GB000021	66197.0
20	100222GB000021	66197.0

2019年01月解折法测绘界址点
制图日期: 2019年01月09日
审核日期: 2019年01月09日

盐城市大丰区国土资源局

大丰 房权证 大中 字第 201104740 号

房屋所有权人	江苏尔华杰能源设备有限公司		
共有情况			
房屋坐落	开发区纬三路北侧、常州路西侧1幢		
登记时间	2011年6月8日		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	34759.58	其他
土地状况	以下	空白	
	土地取得方式	土地使用年限	
	出让	2009年1月20日	至 止

附 记

填发单位 (盖章)



大丰(开)国用(2010)第13号

土地使用权人	江苏尔华杰能源设备有限公司		
座落	大丰市开发区纬三路北侧，常州路西侧		
地号	3-21-3-23	图号	75.0/75.5-93.0/93.5
地类(用途)	工业	取得价格	150.0元/M ²
使用权类型	出让	终止日期	2060.1.25
使用权面积	133426.0 M ²	共用面积	133426.0 M ²
		分摊面积	/ M ²

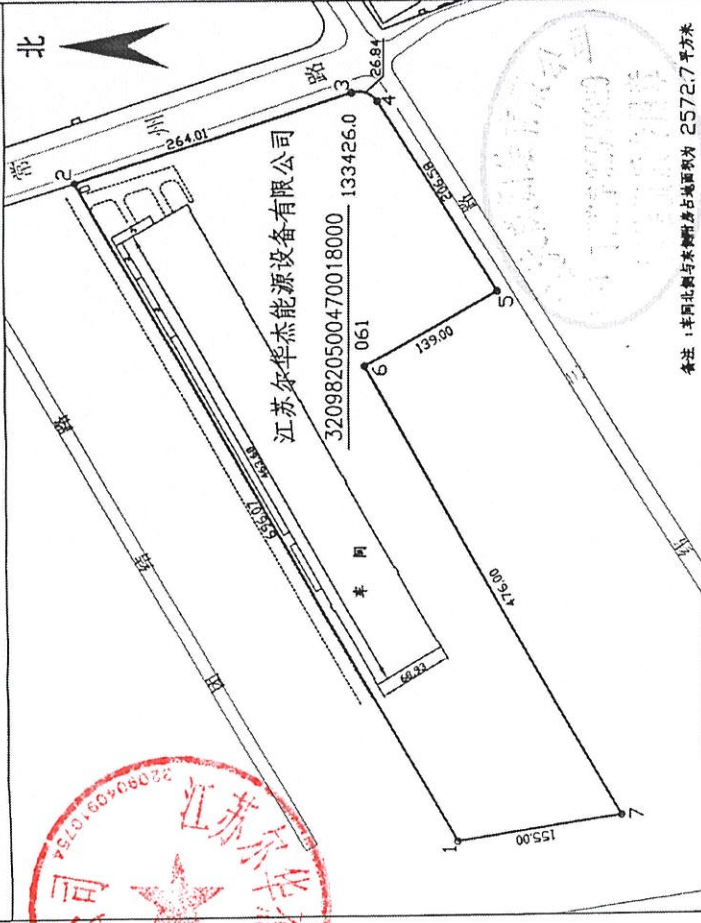
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

大丰市人民政府 (章)

2010年 1月 26日

宗地图

土地坐落: 大丰经济开发区纬三路北、常州路西 图幅号: 70.5-35.5

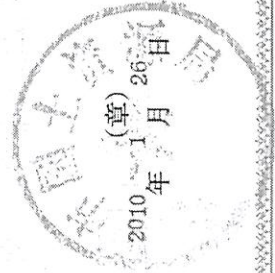


绘图员: 杨本程
审核员: 姜小峰

1:6000

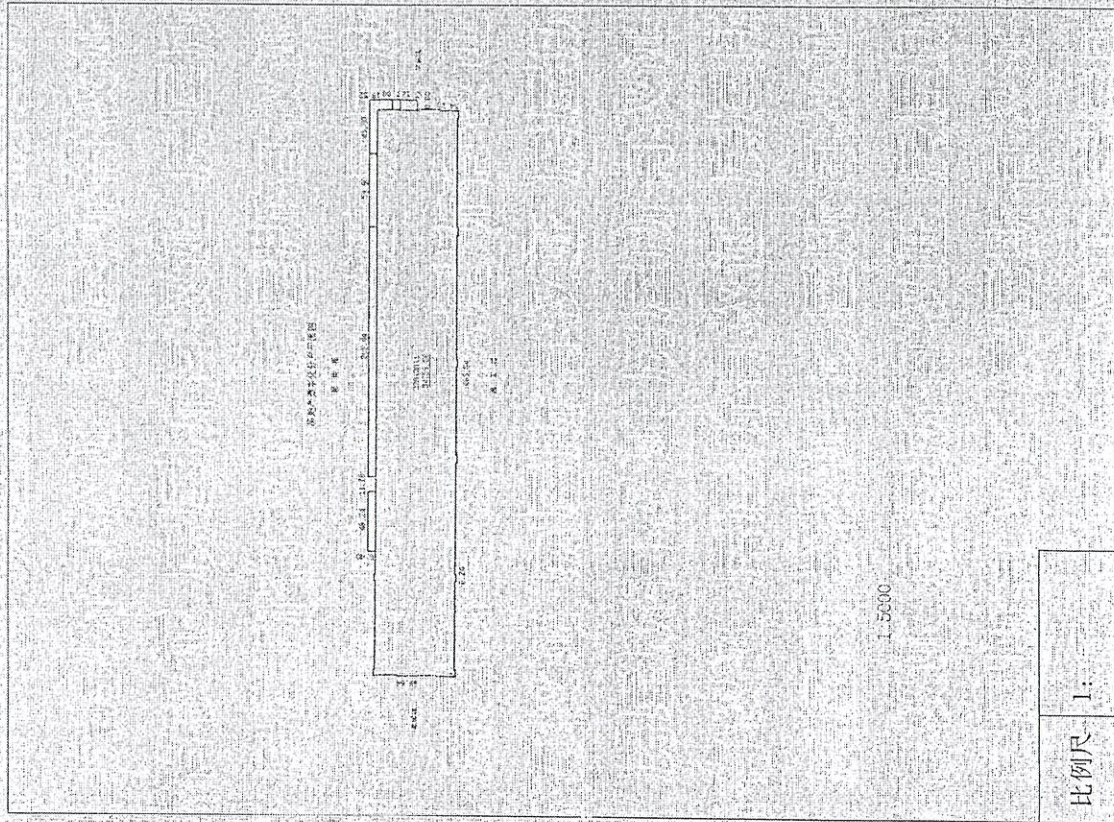
备注: 宗地北侧与东侧附属于占地面积为 2572.7 平方米

盐城天成测绘有限公司
制图日期: 2012年11月



房地产平面图

图幅号:



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00079960

3209040910754



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记。此证明。



登记机构 (章)

2020 年 9 月 15 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32011009356

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	上海农村商业银行股份有限公司金山支行
义务人	江苏尔华杰能源设备有限公司
坐落	开发区纬三路北侧，常州路西侧1幢
不动产单元号	320982 100222 6B00002 FC0010001
其他	不动产权证书号：大中201104740 大土开国用2010第13号 抵押的方式：最高额抵押 最高债权数额：7600.00万元
附记	房屋面积 34759.58㎡ 抵押顺位：1 担保范围详见合同

委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：上海北特科技股份有限公司



法定代表人（签章）：



2021 年 02 月 25 日

被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 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；
- 五、 纳入资产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；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：江苏尔华杰能源设备有限公司

法定代表人（签章）



2021年02月25日

签名资产评估师承诺函

上海北特科技股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施的收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权经济行为涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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。

资产评估师签名：_____



资产评估师签名：_____



2021 年 02 月 25 日

北京市财政局

京财资评备〔2020〕0068号

变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限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：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、邓春辉（资产评估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072），变更为黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、邓春辉（资产评

估师证书编号：43000376)、王玉林(资产评估师证书编号：51040046)、王盖君(资产评估师证书编号：43000108)、王海鹏(资产评估师证书编号：41030145)、杨冬梅(资产评估师证书编号：21030072)、邓士丹(资产评估师证书编号：43060064)。

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。

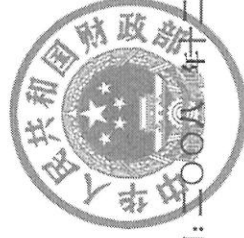
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

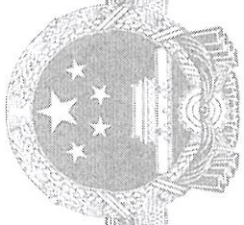
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森
(北京) 国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100004002

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000019



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

911101087921023031



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

名称 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐伟建

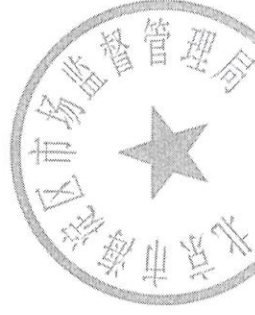
经营范围 从事各类单项资产评估、评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元

成立日期 2006年08月31日

营业期限 2006年08月31日至 长期

住所 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306



登记机关

2019年07月02日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：滕浩

性别：男

登记编号：32170068



单位名称：沃克森(北京)国际资产评估
有限公司上海分公司



初次执业登记日期：2017-12-21

年检信息：通过 (2020-07-30)

(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：2020-07-31





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卢江

性别：男

登记编号：31170076

单位名称：沃克森(北京)国际资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2017-09-27

年检信息：通过(2020-07-17)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-08-17



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>

资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2021】第00098号

甲方： 上海北特科技股份有限公司

乙方： 沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2021】第00098号

一、委托人和资产评估机构

甲方：上海北特科技股份有限公司

住所：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

联系人：徐鸿飞

联系方式：18901852521

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

联系人：卢江

联系方式：13564596306

二、评估目的

上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及江苏尔华杰能源设备有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：本资产评估报告评估对象为上海北特科技股份有限公司拟收购江苏尔华杰能源设备有限公司股权所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司股东全部权益。

评估范围为：评估范围为经济行为之目的所涉及的江苏尔华杰能源设备有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债，具体以评估基准日甲方和被评估单位申报的资产评估明细表范围内的资产和负债为准。

四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2020年12月31日。

五、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、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。

（二）资产评估报告用途

甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

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，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年12月31日起至2021年12月30日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可，乙方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。

2、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、行政法规规定另有规定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

(一) 根据资产评估工作的时间安排, 甲方应协调被评估单位于评估人员进场前完成资产清查工作, 并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

(二) 乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后 10 日内提交《资产评估报告》(征求意见稿), 甲方收到《资产评估报告》(征求意见稿)即签收, 甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后, 乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估, 乙方需向甲方提交资产评估报告 3 份。

七、评估服务费和付款方式

(一) 本次资产评估服务费由双方协商确定, 本次资产评估服务合同含税总金额为: 人民币(大写)柒万伍仟元整(RMB75,000.00)。

本次资产评估服务费不含交通、住宿、伙食费用。

(二) 付款进度。

1、甲方应于本委托合同签署后 5 日内支付乙方 50%的评估服务费;

2、乙方向甲方出具正式资产评估报告后 5 日内, 甲方支付乙方 50%的评估服务费。

乙方应根据甲方要求向甲方提供 6%的增值税专用发票。

乙方将委派沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司承办本次评估业务, 并委托其代收本合同约定的服务费用。

收款账户:

收款单位: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

开户银行: 中国工商银行股份有限公司上海市未来资产大厦支行

银行账号: 1001 1415 2900 6654 437

纳税人识别号: 9131 0115 5791 7767 2J

电话: 021-5102 8018

地址: 浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 901 室

(三) 如果非乙方原因, 致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及

业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若甲方已经支付 50%预付款，但乙方尚未开始任何评估工作而甲方终止评估项目，则乙方应退还甲方的 50%预付款；

2、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 50%；

3、若乙方已经结束现场工作，并且乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 80%；

4、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿），并且甲乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 90%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估单位评估工作后七个工作日内，扣除已支付费用，甲方向乙方支付完毕剩余的评估费用。

（五）本次资产评估有关的差旅费用由甲方承担。

八、甲方的责任和义务

（一）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被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

（三）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。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

九、乙方的责任和义务

（一）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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

十、保密条款

（一）在为甲方提供服务过程中，乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过程中知悉的甲方的保密信息予以保密，除下列情况外：

- 1、法律法规允许，并取得甲方的授权。
- 2、根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。
- 3、法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

5、监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。

7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务，乙方可能会披露曾为甲方工作（包括提供资产评估服务）的事实。在这种情况下乙方会提及甲方的名称或使用甲方的 LOGO（徽标），并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，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，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

（二）业务委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化，乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

十三、终止条款

（一）甲方或被评估单位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。

（二）甲方或被评估单位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。

（三）因甲方或者被评估单位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。

（四）根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求，乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时，乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

（五）在终止业务委托合同的情况下，乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用。

十四、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

资产评估委托合同当事人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。

十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第2种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交上海仲裁委员会仲裁。

十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式四份，甲、乙方各执两份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

【本页无正文，为签章页】

甲方：上海北特科技股份有限公司



法定代表人或授权代表： 董 坤

2021年01月05日

电话：021-39900770

传真：

地址：嘉定区华亭镇高石路(北新村内)

邮编：

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人或授权代表： 徐 建 印

2021年01月05日

电话：8610-52596085

传真：8610-88019300

地址：北京市海淀区外文文化创意园8号楼3层

邮编：100044

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，江苏尔华杰能源设备有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 7,605.52 万元，评估值 13,508.36 万元，增值额为 5,902.83 万元，增值率为 77.61%；负债账面价值为 681.14 万元，评估值 681.14 万元，无增减值；所有者权益账面值为 6,924.38 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 12,827.21 万元，增值额为 5,902.83 万元，增值率为 85.25%。具体各类资产的评估结果见下表。具体各类资产的评估结果见下表：

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,213.32	1,213.32		
非流动资产	6,392.20	12,295.03	5,902.83	92.34
固定资产	4,977.54	10,904.89	5,927.36	119.08
无形资产	1,414.66	1,390.14	-24.52	-1.73
资产总计	7,605.52	13,508.36	5,902.83	77.61
流动负债	681.14	681.14		
长期负债				
负债总计	681.14	681.14		
所有者权益	6,924.38	12,827.21	5,902.83	85.25

评估结论与资产账面价值存在较大差异的具体原因是：

净资产评估增值 5,902.83 万元，增值率 85.25%，其中：

1、固定资产评估增值 5,927.36 万元，增值率 119.08%，增值原因为：

(1) 房屋建筑物类资产评估增值 5,875.62 万元，增值率 120.38%。主要原因：
①房屋建造时间较早，建造成本低。近年来盐城市工业发展较快，工业建筑成本上涨快。②本次评估值包含土地和构筑物价值是房屋建筑物增值的主要原因。

(2) 设备类资产评估增值 51.74 万元，增值率 53.52%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

2、无形资产-土地使用权评估减值 24.52 万元，减值率 1.73%，减值原因为：
宗地 1 评估价值包含在房屋建筑物类，而账面值并未消除，故造成减值。

综上，评估结论相比资产账面价值存在较大差异。