

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流
（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流
（集团）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2341 号

（评估报告、评估说明、附件及明细表）
共 5 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 10 月 28 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202402576
合同编号:	东洲评委(202410145)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2024】第2341号
报告名称:	光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流(集团)有限公司全部股权所涉及的上海海博物流(集团)有限公司股东全部权益价值
评估结论:	23,382,377.28元
评估报告日:	2024年10月28日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	张静静 (资产评估师) 会员编号: 31190119 刘皓洁 (资产评估师) 会员编号: 31220062
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年10月31日

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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
(一) 评估对象	12
(二) 评估范围	12
(三) 委估资产的主要情况	12
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	13
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	14
(六) 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	14
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 经济行为依据	15
(二) 法律法规依据	15
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	17
(五) 评估取价依据	18
(六) 其他参考资料	18
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	19
(三) 资产基础法介绍	20
(四) 收益法介绍	31
八、 评估程序实施过程 and 情况	35
九、 评估假设	38
(一) 基本假设	38
(二) 一般假设	38
(三) 收益法评估特别假设	39
十、 评估结论	39
(一) 相关评估结果情况	39
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	40
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	41
(四) 评估结论有效期	41
(五) 有关评估结论的其他说明	41
十一、 特别事项说明	41
十二、 评估报告使用限制说明	46
十三、 评估报告日	47
附件	49

光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2341 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：光明房地产集团股份有限公司

被评估单位：上海海博物流（集团）有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据《关于光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司100%股权的立项批复》（光明战投[2024]218号），光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值76,902,777.70元，负债合计账面价值119,272,168.31元，所有者权益-42,369,390.61元；被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值95,300,130.31元，负债合计账面价值153,422,106.33元，所有者权益-58,121,976.02元，归属于母公司所有者权益-58,121,976.02元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年7月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币23,382,377.28元。大

写：人民币贰仟叁佰叁拾捌万贰仟叁佰柒拾柒元贰角捌分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 07 月 31 日至 2025 年 07 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 上海海博物流（集团）有限公司（简称“海博物流”）

（1）海博物流集团及其下属子公司均存在 2013 年以前发生的往来款项，由于更换账套等历史原因已无法对于历史遗留款项进行核实，故此次按照账面值列示，提请报告使用者关注。

1.1 上海华丰国际集装箱仓储有限公司（简称“华丰国际”）

（1）通过清查，在 2006 年至 2012 年期间，华丰国际已将《上海市房地产权证》（编号：沪房地宝字（2006）第 005341 号）记载的房屋建筑物全部拆除并新建了多幢房屋建筑物，截至评估基准日，产证尚未变更，新建的房屋建筑物尚未办理产权证，但确由企业出资建造，因此房屋所有权人应为上海华丰国际集装箱仓储有限公司，上述未办证建筑物建筑面积合计为 5,800.00 平方米（明细后附），均由华丰国际提供，并由评估人员现场清查核实后确认，若将来通过权威部门确认的资产面积与本次不同，估值价值则需做相应调整。根据产证登记，证载权利人为上海华丰国际集装箱仓储公司码头，系上海华丰国际集装箱仓储有限公司曾用名。

未办证建筑物建筑面积 5,800.00 平方米具体明细如下：

固定资产—房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	坐落
1	无权证	仓库 1	钢结构	2007/6/1	平方米	3,584.00	上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号
2		仓库改建工程		2008/5/1	平方米		

资产评估报告
东洲评报字【2024】第 2341 号

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	坐落
3		仓库改建工程（审价费）		2008/10/1	平方米		（现门牌号联谊路368号）
4	无权证	华丰码头公司办公楼	钢混	2012/12/1	平方米	840.00	
5	无权证	汽修车间	钢结构	2012/12/1	平方米	140.00	
6	无权证	联谊路368号门卫室	钢混	2012/12/1	平方米	15.00	
7	无权证	变电间	钢混	2012/12/1	平方米	15.00	
8	无权证	仓库2（“智慧湾1/2/3期门头北面”）	钢混	2012/12/1	平方米	75.00	
9	无权证	华丰码头公司门卫室	钢混	2020/7/1	平方米	45.00	
10	无权证	仓库3（与华丰码头公司门卫室相连）	钢混	2012/12/1	平方米	100.00	
11	无权证	仓库4（仓库3南面）	钢混	2012/12/1	平方米	82.00	
12	无权证	收发处用房	钢混	2012/12/1	平方米	10.00	
13	无权证	仓库5（码头北面）	钢混	2012/12/1	平方米	500.00	
14	无权证	汽修车间办公楼	钢混	2012/12/1	平方米	110.00	
15	无权证	辅助用房（码头东南侧）	钢混	2012/12/1	平方米	44.00	
16	无权证	原食堂	钢混	2012/12/1	平方米	240.00	
17	沪房地宝字（2006）第005341号-1	幢号1房产（已拆除）					
18	沪房地宝字（2006）第005341号-2	幢号2房产（已拆除）					
19	沪房地宝字（2006）第005341号-3	幢号3房产（已拆除）					
20	沪房地宝字（2006）第005341号-4	幢号4房产（已拆除）					
21	沪房地宝字（2006）第005341号-5	幢号5房产（已拆除）					
22	沪房地宝字（2006）第005341号-6	幢号6房产（已拆除）					
23	沪房地宝字（2006）第005341号-7	幢号7房产（已拆除）					
24	沪房地宝字（2006）第005341号-8	幢号8房产（已拆除）					
25	沪房地宝字（2006）第005341号-9	幢号9房产（已拆除）					
26	沪房地宝字（2006）第005341号-10	幢号10房产（已拆除）					
27	沪房地宝字（2006）第005341号-11	幢号11房产（已拆除）					
		合计				5,800.00	

(2) 根据华丰国际提供的《仓储租赁服务协议》，其关联方上海海博申配物流有限公司租用上海市宝山区联谊路 368 号 4084 平方米仓库用于货物仓储，租赁期限自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，年租金 109 万元。考虑到租期较短，故本次评估未考虑实际租金对估值的影响。

(3) 纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地，主要是委评房屋相应的土地使用权，位于上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号（现门牌号联谊路 368 号），仓储用地，现为上海华丰国际集装箱仓储公司码头厂区，证载土地使用权来源为出让。根据清查，企业财务账面上并无该地块取得成本，根据委托人提供的情况说明，该土地实际为空转用地，未缴纳过土地出让金，且自 2017 年 6 月起宝山区政府已停止补交土地出让金来变性为出让用地的政策。另该地块在 2006 年已经规划为城市楔行绿地，不再属于仓储用地。本次按证载用途进行评估，未考虑上述事项对估值的影响。

土地使用权状况如下：

权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	使用期限	开发程度	面积m ²	账面价值（元）	备注
沪房地宝字 (2006)第 005341 号	联谊路 395 弄 20 号	出让（实 为空转）	工业	2047/5/9	七通 一平	23,493.00	0.00	房屋面积 5,800.00 平方米

1.2 上海海博申配物流有限公司（简称“海博申配”）

(1) 本次评估，其他权益工具投资科目系对上海市区天天搬场运输有限公司的投资，由于系以前年度的款项无法核实、财务及管理层无法提供相关资料等原因，故此次按照账面值列示。

(2) 经查询，海博申配存在一项长期股权投资单位“上海闸北汽车修理厂”，成立日期为1989年2月28日，注册资本为49.7万人民币。经与委托人及海博申配核实，该长期股权投资属于历史遗留问题，无法获取相关账务资料及工商信息，故此次不纳入评估范围。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
东洲评报字【2024】第 2341 号
正文

光明房地产集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益于 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：光明房地产集团股份有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310000132209965Q

法定代表人：陆吉敏

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：222863.6743 万人民币

成立日期：1993 年 01 月 04 日

营业期限：1993 年 01 月 04 日至无固定期限

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 9 幢 2 层 A-75 室

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

（二）被评估单位概况

公司名称：上海海博物流（集团）有限公司（简称“海博物流”）

法定代表人：黄蕴华

统一社会信用代码：913100007492852125

注册资本：20000 万人民币

实缴资本：20000 万人民币

成立日期：2003 年 04 月 17 日

营业期限：2003 年 04 月 17 日至 2053 年 04 月 16 日

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：上海市普陀区中江路 889 号 4 层

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业管理；国内货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国际货物运输代理；软件开发；物联网技术服务；互联网设备销售；网络设备销售；物联网设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

上海海博物流投资有限公司（以下简称“公司”），于 2003 年由上海海博股份有限公司、上海市农工商出租汽车有限公司共同创立，公司原注册资本 5000 万元。股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	2,500.00	2,500.00	50.00%
2	上海市农工商出租汽车有限公司	2,500.00	2,500.00	50.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

（2）第 1 次股权变动

2006 年 3 月 1 日，根据《股东会决议》，股东上海海博出租汽车有限公司（曾用名：上海市农工商出租汽车有限公司）将其所持公司 50%的股权全部转让给上海海博股份有限公司。变更后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

(3) 公司名称变更

2006年8月,根据《股东决定》,公司名称由上海海博物流投资有限公司变更为上海海博物流(集团)有限公司。

(4) 第一次增资及股东名称变更

2016年4月,根据《股东决定》,股东上海海博股份有限公司变更名称为光明房地产集团股份有限公司;并将公司注册资本由5000万元增加至2亿元。变更后股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	20,000.00	100.00%

本次变更完成后,被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海海博物流(集团)有限公司由光明房地产集团股份有限公司全资控股,主要业务系从事货物仓储服务。仓库位于上海市青浦区华新镇华徐公路3699号1幢、2幢、3幢的商业仓库和6幢2-5层的丁类仓库,系向关联方上海海博西郊物流有限公司租赁所得。其中,其拥有四家全资控股的子公司,明细如下:

被投资单位名称	公司类型	注册资本及实缴出资额(万元)	核算方法	持股比例
上海海博货迪物流有限公司	有限责任公司	1,500.00	成本法	100.00%
上海海博申配物流有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%

子公司上海海博货迪物流有限公司主要从事市内运输业务,拥有政府颁发的BH牌照特许经营权,可供404辆轻型封闭式货车或厢式货车上牌“沪BH”的额度。

子公司上海华丰国际集装箱仓储有限公司的主要业务系将仓库租赁给同级子公司上海海博申配物流有限公司,收取租赁费及临时停车费,仓库位于上海市宝山区联谊路395弄20号(现门牌号联谊路368号)厂区内。

子公司上海海博申配物流有限公司主要业务系租赁同级子公司上海华丰国际集装箱仓储有限公司的仓库后再对外转租。

子公司上海农工商经济贸易有限公司系贸易公司，主要系对日常食品的转销，目前已几乎无业务。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 4 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册资本及实缴资本（万元）	核算方法	持股比例
上海海博货迪物流有限公司	有限责任公司	1,500.00	成本法	100.00%
上海海博申配物流有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 7,690.28 万元，负债合计为 11,927.22 万元，所有者权益为-4,236.94 万元；合并口径资产合计为 9,530.01 万元，负债合计为 15,342.21 万元，所有者权益为-5,812.20 万元。近年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	15,369.39	11,645.04	7,690.28
负债	12,631.61	13,285.76	11,927.22
所有者权益	2,737.78	-1,640.72	-4,236.94

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	2,794.25	1,961.45	672.37
营业利润	-6,915.80	-4,378.51	-2,596.22
净利润	-6,915.80	-4,378.51	-2,596.22

合并口径资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	18,556.51	13,663.00	9,530.01
负债	18,091.94	17,139.60	15,342.21
所有者权益	464.57	-3,476.59	-5,812.20

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	464.57	-3,476.59	-5,812.20

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	11,497.27	4,487.66	1,971.90
营业利润	908.77	-3,843.61	-2,345.11
净利润	1,056.57	-3,941.16	-2,335.60
归属于母公司股东的净利润	1,636.92	-3,941.16	-2,335.60

上述母公司及合并口径 2022、2023 年度及评估基准日数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2024]第 ZA14337 号。

上海海博物流（集团）有限公司执行企业会计准则。增值税率为 6%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海华丰国际集装箱仓储有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、5%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 20%。

注：根据财政部、税务总局发布《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5,000 万元等三个条件的企业。公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。上海华丰国际集装箱仓储有限公司为小微企业，享受上述税收优惠政策。

根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）第三条的规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

上海海博货迪物流有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、5%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海农工商经济贸易有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海海博申配物流有限公司执行企业会计准则。增值税率为 9%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 100.00%股权,为其控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《关于光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流(集团)有限公司 100%股权的立项批复》(光明战投[2024]218号),光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流(集团)有限公司全部股权。本次评估目的是反映上海海博物流(集团)有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得光明食品(集团)有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债,具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值76,902,777.70元,负债合计账面价值119,272,168.31元,所有者权益-42,369,390.61元;被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值95,300,130.31元,负债合计账面价值153,422,106.33元,所有者权益-58,121,976.02元,归属于母公司所有者权益-58,121,976.02元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了标准无保留意见的专项审计报告,报告文号为:信会师报字[2024]第ZA14337号。

（三）委估资产的主要情况

1. 上海海博物流（集团）有限公司

本次母公司上海海博物流（集团）有限公司评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产，具体情况如下：

(1) 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产等组成。

(2) 长期股权投资

长期股权投资共 4 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册资本及实缴资本（万元）	核算方法	持股比例
上海海博货迪物流有限公司	有限责任公司	1,500.00	成本法	100.00%
上海海博申配物流有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	有限责任公司	500.00	成本法	100.00%

(3) 设备

固定资产-设备类主要系电子设备，具体包括暖通设备、大金中央空调系统、电子计算机、办公家具等。

(4) 使用权资产

使用权资产主要系青浦区华新镇华徐公路 3699 号仓库的租赁。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的软件著作权、注册商标等。

1. 上海海博物流（集团）有限公司

截止评估基准日被评估单位上海海博物流（集团）有限公司申报的其他无形资产主要为账面未记录的 3 项软件著作权、4 项商标权，本次纳入评估范围，具体明细如下：

(1) 软件著作权

序号	软件名称	登记批准日期	登记号
1	上海海博仓储管理系统	2024/02/20	2024SR0282711

序号	软件名称	登记批准日期	登记号
2	海博物流园区服务助手软件	2020/07/08	2020SR0742582
3	海博物流西郊园区 PDA 系统	2020/07/08	2020SR0741806

(2) 商标权

序号	商标名称	注册号	国际分类	申请日期	注册公告日期
1	小冰侠 BOICE	67523622	35	2022/09/29	2024/01/07
2	小冰侠 BOICE	67523614	39	2022/09/29	2023/06/28
3	优会鲜	20515481	31	2016/07/01	2017/08/21
4	妙牛	19635746	29	2016/04/14	2017/05/28

2. 上海农工商经济贸易有限公司

截止评估基准日被评估单位农工商经济贸易有限公司申报的其他无形资产主要为账面未记录的 1 项商标权，本次纳入评估范围，具体明细如下：

序号	商标名称	注册号	国际分类	申请日期	注册公告日期
1	HS	17578957	29	2015/8/3	2016/9/28

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(六) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权转让，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别显示和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关

系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流(集团)有限公司 100% 股权的立项批复》（光明战投[2024]218 号）。

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；

6. 《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修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修

订)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 2020年国务院令第732号修订)；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号)；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号)；

17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号)；

18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号)；

19. 《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第二次修正)；

20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号)；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)；

22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

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

25. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正)；

26. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订)；

27. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

28. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）

29. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
20. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

（四）资产权属依据

1. 企业产权登记表；
2. 《房地产权证》；
3. 著作权证书；
4. 商标注册证书；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产购置合同或记账凭证；
7. 固定资产台账、记账账册等；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 《上海市建筑和装饰工程概算定额（2020）》；
8. 《上海市安装工程概算定额（2020）》；
9. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
11. 上海市城乡建设用地基准地价（2020年）；
12. 中国城市地价动态监测数据；
13. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
14. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
15. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
16. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
17. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
18. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，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。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

母公司上海海博物流（集团）有限公司自身无核心资产，主要定位为集团的管理平台，本身无主营业务，其中租赁业务系承租光明集团内部公司再对外转租，租赁期于 2024 年到期后仍为确定是否进行续约，未来收益期限无法可靠预计，故不适用收益法进行评估。各家具体评估方法适用性分析已在各家评估说明中详细介绍。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，或者即使有少数案例，但是相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，信息的不完整导致本次不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

母公司及子公司的各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币现金及银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额、预缴所得税等，本次按核实后账面值确定评估值。

4. 长期股权投资

对全资和控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

长期股权投资共 4 项，评估方法选择如下：

被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法	持股比例
上海海博货迪物流有限公司	100.00%	资产基础法、收益法	资产基础法	100.00%
上海海博申配物流有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	100.00%	资产基础法、收益法	资产基础法	100.00%

5. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费等。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心

公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(3) 对待报废的车辆按预计可回收净值评估。

(4) 对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

6. 房屋建筑物类

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。本次评估建筑物为企业的仓储类用房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

委评房屋为仓储类建（构）筑物，本次评估采用成本法进行评估。

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

重置价格：

(1) 主要房屋建筑物和构筑物根据企业提供的资料及评估人员现场勘查确定委估房产的工程量，根据《上海市建筑和装饰工程概算定额（2020）》、《上海市安装工程概算定额（2020）》以及《关于做好增值税税率调整后本市建设工程计价依据调整工作的通知》（沪建标定（2019）176 号），参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装的重置造价。

(2) 其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税，因此本次评估房屋建筑物直接费以及工程造价均不含增值税。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有待摊投资和资金成本。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 7 月 22 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.35%。

建筑面积的确定：

本次房屋均为无证建筑物，建筑面积由企业提供，并由评估人员现场清查核实后确认。

成新率的确定:

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

①年限法理论成新率的确定

计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

②打分法技术测定成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

③综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

7. 土地使用权

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委评对象属于仓储用地，位于上海市宝山区。委评地块周边有同类型及同级别土地的成交案例较多，市场法能较客观的反映委估对象的市场价格；同时属于上海市 5 级工业地段，且有完

整的修正体系，故可以用市场法和基准地价修正法评估。

市场法

是根据市场中的替代原理，将委评土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委评土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定委评土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

即 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：委评宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：委评宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：委评宗地评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：委评宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：委评宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 区域因素

聚集程度：对于工业用途的宗地，其周边相似厂区、工厂的产业聚集度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响，包括国家级高新产业园、地区级工业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用，而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低，因此一般以委评对象自身情况为标准修正。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值，一般以委评对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委评对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。因此也以委评对象为标准修正。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制。

工业用地有时需考虑特殊产业的管制，比如高科技园区一般不能允许传统制造、污染行业进入，而各类地区级、国家级产业园可能有投资规模要求的准入标准，会使拿地门槛提高，其土地价值也较高；其他各类用地尚需考虑地上建筑限制对地价的影响，没有特殊要求限制的宗地价值较高，因此也以委评对象为标准，对可比案例的规划限制分为“严重受限、部分受限、标准”三个等级修正。

d. 个别因素

宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积，一般土地面积越大，土地使用率越高、更利于施展和规划布局，而宗地面积过小影响正常生产经营则会造成不利影响，以委评对象为标准进行修正。

土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低，一般以委评对象为标准修正。

临路状况：宗地位置距离所临道路的垂直距离也会对土地价值有较大影响，其深度越大、土地进出越不便，受到临街道路附加价值越低，被埋置于其他宗地之后，可辨认程度越低，土地价值也越低。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成六通一平或七通一平等，因此一般以委评对象自身情况为标准修正。

地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高，一般以委评对象为标准，分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

综上，委评对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}}$$

$$\times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}}$$

基准地价修正法

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

$$\text{委评宗地价格} = \text{基准地价} \times (1 + \text{交易情况修正系数}) \times (1 \div \text{期日修正系数}) \times (1 + \text{因素修正系数}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{使用年限修正系数}$$

8. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

9. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及、著作权、商标权、等。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形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。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

(1) 电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评

估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售已经升级版本的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

(2) 商标：由于市场上同类商标交易案例难以取得，故不适用市场法；且被评估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对注册商标权采用成本法评估，即把现时情况下重建被评估商标所需要支付的成本作为该注册商标权的价值。

(3) 软件著作权：本次在对软件著作权充分了解后，经分析相关软件著作权无历史实施经营情况，难以估算预期收益；同时亦无存在类似软件著作权的活跃交易市场，故本次采用成本法评估得到评估对象软件著作权市场价值。

(4) 上海市货运出租牌照额度：从目前上海地区租赁车辆的情况看，上海市租赁营运牌照额度主要是通过政府部门的市場招标形式获得，政府部门根据城市交通整体规划以及租赁车市場容量等情况，不定期的向全市租赁车企业进行招标投放租赁车的营运牌照，在招标过程中仅发生一些程序上费用，故无法采用成本法进行评估；在公司的收购、兼并的資本市場上也会有一些交易案例，但由于我国目前还是以国有企业、国有资产占据主导地位，資本市場尚不能完全公开市場化，所以交易价格背后常常伴随着不少其他条件的限制，如人员安置、历史遗留问题的解决、购并双方的谈判技巧等因素，使得实际成交的市場价格存在较大的幅度空间，而从评估操作技术上本身来说，采用市場比较法就必需对各种影响交易价格的因素进行量化来对交易价格进行修正得出一个客观公允的市場价，但实际上由于上述原因无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市場比较法评估就存在评估技术上的缺陷；而收益法是通过测算其在一般客观情况下能取得的净营运收益的角度来考虑，相对而言能比较多的剔除一些非客观正常的因素，故综合考虑，本次采用收益法评估货运车营运牌照的无形资产价值。

10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资系对上海市区天天搬场运输有限公司的投资，系以前年度的款项无法核实、财务及管理层无法提供相关资料等原因，故此次按照账面值列示。

11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估

目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

本次评估对子公司上海华丰国际集装箱仓储有限公司、上海海博货迪物流有限公司采用了收益法进行评估，收益法介绍如下：

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员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. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

（2）经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本 (WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d ：债权期望报酬率；

R_e ：股权期望报酬率；

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε : 特定风险报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为公司自身的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司 (CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 2.28%。

(3.2) 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度: 计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率: 周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右, 指数波动较大, 如果简单按照周收盘指数计算, 则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算 (不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值) 获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.81%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%

即目前中国市场风险溢价约为 6.81%。

（3.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 42 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 42 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.698$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.698$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。

(3.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本机构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延收益等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备

资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年8月22日~8月25日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（6）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料；调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况；无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式；判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益；了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施；调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协

议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政

策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

2. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 被评估单位母公司上海海博物流（集团）有限公司目前位于上海市普陀区中江路 889 号 4 楼整层及 509、510 室的生产经营场所系租赁取得，租赁期至 2024 年 12 月 31 日；被评估单位子公司上海海博货迪物流有限公司目前位于上海市南汇区康桥镇康凌路 39 号内的仓库（约 2000 m²）系租赁取得，租赁期至 2029 年 6 月 30 日。本次评估假设上述租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值-4,236.94万元，评估值2,338.24万元，评估增值6,575.18万元，增值率155.19%。其中，总资产账面值7,690.28万元，评估值

14,265.45万元，评估增值6,575.17万元，增值率85.50%。总负债账面值11,927.22万元，评估值11,927.22万元，无增减值变动。

被评估单位合并口径归属于母公司的所有者权益账面值-5,812.20万元，评估值2,338.24万元，评估增值8,150.44万元。其中，总资产账面值9,530.01万元，总负债账面值15,342.21万元。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	2,757.08	2,757.08	0.00	0.00
非流动资产	4,933.20	11,508.37	6,575.17	133.28
长期股权投资	3,344.94	9,842.63	6,497.69	194.25
固定资产	17.08	66.78	49.70	290.98
使用权资产	1,571.18	1,571.18	0.00	0.00
无形资产	0.00	27.79	27.79	
资产总计	7,690.28	14,265.45	6,575.17	85.50
流动负债	11,527.22	11,527.22	0.00	0.00
非流动负债	400.00	400.00	0.00	0.00
负债总计	11,927.22	11,927.22	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	-4,236.94	2,338.24	6,575.18	155.19

1) 长期股权投资

长期股权投资账面值 3,344.94 万元，评估值为 9,842.63 万元，增值 6,497.69 万元。主要原因系对于采用成本法核算的长期股权投资进行打开评估，本次评估体现了长期股权投资公司当前经营状况的不同对于评估值的影响，致使评估值较投资成本有所增值。

2) 固定资产

固定资产账面净值 17.08 万元，评估净值为 66.78 万元，增值 49.70 万元，系由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

3) 无形资产

无形资产账面值 0.00 万元，评估值为 27.79 万元，增值 27.79 万元。主要原因系其他无形资产账面值为外购软件的摊余成本，而评估是以基准日市场价来确定评估值，

市场价格扣税后的价值高于摊余成本。且评估值中包含了账面未反映的商标、软件著作权，致使评估增值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2024年07月31日至2025年07月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2024]第ZA14337号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海海博物流（集团）有限公司财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日及2024年7月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度、2023年度及2024年1-7月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。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、2023年12月31日及2024年7月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度、2023年度及2024年1-7月的合并及母公司经营成果和现金流量。”资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）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：

被评估单位母公司上海海博物流（集团）有限公司目前位于上海市普陀区中江路 889 号 4 楼整层及 509、510 室的生产经营场所系租赁取得，租赁期至 2024 年 12 月 31 日；被评估单位子公司上海海博货迪物流有限公司目前位于上海市南汇区康桥镇康凌路 39 号内的仓库（约 2000 m²）系租赁取得，租赁期至 2029 年 6 月 30 日。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）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：
无。

（九）其他需要说明的事项：

1. 上海海博物流（集团）有限公司（简称“海博物流”）

（1）海博物流集团及其下属子公司均存在 2013 年以前发生的往来款项，由于更换账套等历史原因已无法对于历史遗留款项进行核实，故此次按照账面值列示，提请报告使用者关注。

1.1 上海华丰国际集装箱仓储有限公司（简称“华丰国际”）

（1）通过清查，在 2006 年至 2012 年期间，华丰国际已将《上海市房地产权证》（编号：沪房地宝字（2006）第 005341 号）记载的房屋建筑物全部拆除并新建了多幢房屋建筑物，截至评估基准日，产证尚未变更，新建的房屋建筑物尚未办理产权证，但确由企业出资建造，因此房屋所有权人应为上海华丰国际集装箱仓储有限公司，上述未办证建筑物建筑面积合计为 5,800.00 平方米（明细后附），均由华丰国际提供，并由评估人员现场清查核实后确认，若将来通过权威部门确认的资产面积与本次不同，估值价值则需做相应调整。根据产证登记，证载权利人为上海华丰国际集装箱仓储公司码头，系上海华丰国际集装箱仓储有限公司曾用名。

未办证建筑物建筑面积 5,800.00 平方米具体明细如下：

固定资产—房屋建筑物明细表

资产评估报告
东洲评报字【2024】第 2341 号

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	坐落
1	无权证	仓库 1	钢结构	2007/6/1	平方米	3,584.00	上海市宝山区联 谊路 395 弄 20 号 (现门牌号联 谊路 368 号)
2		仓库改建工程		2008/5/1	平方米		
3		仓库改建工程(审 价费)		2008/10/1	平方米		
4	无权证	华丰码头公司办公 楼	钢混	2012/12/1	平方米	840.00	
5	无权证	汽修车间	钢结构	2012/12/1	平方米	140.00	
6	无权证	联谊路 368 号门卫 室	钢混	2012/12/1	平方米	15.00	
7	无权证	变电间	钢混	2012/12/1	平方米	15.00	
8	无权证	仓库 2 (“智慧湾 1/2/3 期门头北 面)	钢混	2012/12/1	平方米	75.00	
9	无权证	华丰码头公司门卫 室	钢混	2020/7/1	平方米	45.00	
10	无权证	仓库 3 (与华丰码 头公司门卫室相 连)	钢混	2012/12/1	平方米	100.00	
11	无权证	仓库 4 (仓库 3 南 面)	钢混	2012/12/1	平方米	82.00	
12	无权证	收发处用房	钢混	2012/12/1	平方米	10.00	
13	无权证	仓库 5 (码头北 面)	钢混	2012/12/1	平方米	500.00	
14	无权证	汽修车间办公楼	钢混	2012/12/1	平方米	110.00	
15	无权证	辅助用房 (码头东 南侧)	钢混	2012/12/1	平方米	44.00	
16	无权证	原食堂	钢混	2012/12/1	平方米	240.00	
17	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-1	幢号 1 房产 (已拆 除)					
18	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-2	幢号 2 房产 (已拆 除)					
19	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-3	幢号 3 房产 (已拆 除)					
20	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-4	幢号 4 房产 (已拆 除)					
21	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-5	幢号 5 房产 (已拆 除)					
22	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-6	幢号 6 房产 (已拆 除)					
23	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-7	幢号 7 房产 (已拆 除)					
24	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-8	幢号 8 房产 (已拆 除)					
25	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-9	幢号 9 房产 (已拆 除)					
26	沪房地宝字 (2006) 第 005341 号-10	幢号 10 房产 (已 拆除)					

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	坐落
27	沪房地宝字（2006）第 005341 号-11	幢号 11 房产（已拆除）					
		合计				5,800.00	

（2）根据华丰国际提供的《仓储租赁服务协议》，其关联方上海海博申配物流有限公司租用上海市宝山区联谊路 368 号 4084 平方米仓库用于货物仓储，租赁期限自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，年租金 109 万元。考虑到租期较短，故本次评估未考虑实际租金对估值的影响。

（3）纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地，主要是委评房屋相应的土地使用权，位于上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号（现门牌号联谊路 368 号），仓储用地，现为上海华丰国际集装箱仓储公司码头厂区，证载土地使用权来源为出让。根据清查，企业财务账面上并无该地块取得成本，根据委托人提供的情况说明，该土地实际为空转用地，未缴纳过土地出让金，且自 2017 年 6 月起宝山区政府已停止补交土地出让金来变性为出让用地的政策。另该地块在 2006 年已经规划为城市楔行绿地，不再属于仓储用地。本次按证载用途进行评估，未考虑上述事项对估值的影响。

土地使用权状况如下：

权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	使用期限	开发程度	面积m ²	账面价值（元）	备注
沪房地宝字（2006）第 005341 号	联谊路 395 弄 20 号	出让（实为空转）	工业	2047/5/9	七通一平	23,493.00	0.00	房屋面积 5,800.00 平方米

1.2 上海海博申配物流有限公司（简称“海博申配”）

（1）本次评估，其他权益工具投资科目系对上海市区天天搬场运输有限公司的投资，由于系以前年度的款项无法核实、财务及管理层无法提供相关资料等原因，故此次按照账面值列示。

（2）经查询，海博申配存在一项长期股权投资单位“上海闸北汽车修理厂”，成立日期为1989年2月28日，注册资本为49.7万人民币。经与委托人及海博申配核实，该长期股权投资属于历史遗留问题，无法获取相关账务资料及工商信息，故此次不纳入评估范围。

2. 其他事项

（1）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。

(2) 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

(3) 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

(4) 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评

估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年10月28日。



评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

张静静

刘皓洁



评估报告日

2024 年 10 月 28 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

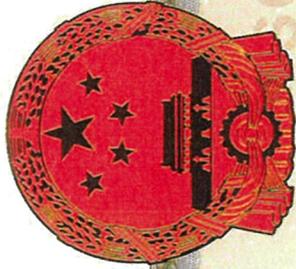
资产评估报告 (报告附件)

项目名称 光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2024】第 2341 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位企业产权登记表
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
14. 资产评估汇总表或者明细表



此证仅限
复印无效
评估使用

统一社会信用代码

913100007492852125

证照编号: 07000000202407080090

营业执照

扫描经营主体身份码
了解更多登记、信息、
许可、监管应用服务。
体验更多应用服务。



名称 上海海博物流(集团)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 黄蕴华

经营范围 一般项目: 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 企业管理; 国内货物运输代理; 海上国际货物运输代理; 陆路国际货物运输代理; 国际货物运输代理; 软件开发; 物联网技术服务; 网络设备销售; 网络设备销售; 物联网设备销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币20000.0000万元整

成立日期 2003年04月17日

住所 上海市普陀区中江路889号4层



登记机关

2024年07月08日



编号: 7492852122024092000412

企业产权登记表

企业名称	上海海博物流（集团）有限公司			
国家出资企业	光明食品（集团）有限公司	企业级次	3	
注册地点	上海市-普陀区	注册日期	2003-04-17	
注册资本(万元)	20000	组织形式	一人有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	光明房地产集团股份有限公司	20000	20000	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		20000	20000	100

(专用章)

产权登记时间: 2024-09-20

打印时间: 2024-09-23

备注:

- 1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
- 2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任

资产评估项目委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权评估事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海海博物流（集团）有限公司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，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、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；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受国资评估项目监管部门的监督检查；
- 11、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：光明房地产集团股份有限公司

(评估委托人印章)

(委托人法定代表人签字)

2024年/0月



资产评估项目被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权事宜，光明房地产集团股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、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；
- 3、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实，完整；
- 9、接受国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海海博物流（集团）有限公司

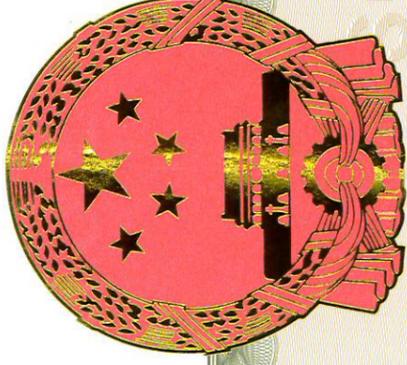
（被评估单位印章）

（被评估单位法定代表人签字）

2024

年10月





营业执照

统一社会信用代码

91310120132263099C

证照编号: 26000000202306290435



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
体验更多应用服务。

名称 上海东洲资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐峰

经营范围

一般项目: 资产评估; 从事证券、期货相关评估业务; 信息咨询服
务(不含许可类信息咨询服务); 财务咨询; 企业管理咨询; 企业
管理; 信息技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术
交流、技术转让、技术推广; 项目策划与公关服务; 咨询策划服
务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 1996年02月14日

住所 上海市奉贤区金海公路6055号11幢5层



登记机关

2023年06月29日

上海市财政局

沪财金备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告，名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 方隆（上海）资产评估有限公司

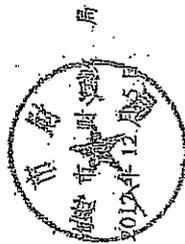
6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富甲国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海珠方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏夫信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美都资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普源资产评估有限公司
26. 上海润源资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗舜资产评估有限公司

29. 上海百泰智晟资产评估有限公司

以上29家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本
本情况筹备备案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。



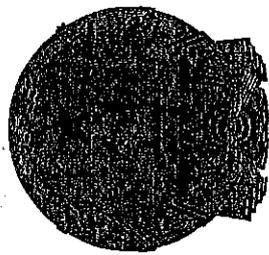
上

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产评估司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



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

上海东洲资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

序列号：000068



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31190119

会员姓名：张静静

证件号码：340421*****3

所在机构：上海东洲资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

张静静



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31220062

会员姓名：刘皓洁

证件号码：530112*****4

所在机构：上海东洲资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

光明房地产集团股份有限公司：

受贵方委托，以 2024 年 7 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师张静静、刘皓洁等人对贵方因拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的全部资产及负债进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2024】第 2341 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：张静静、刘皓洁

正式执业会员
资产评估师

张静静

31190119

(资产评估师印章并签字)

正式执业会员

资产评估师

刘皓洁

31220062

(资产评估师印章并签字)



上海东洲资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

徐峰

(评估机构法定代表人签字)

二零二四年十月