

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光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务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 2400 号

(评估报告、评估说明、附件及明细表)

共 8 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:	3131020001202402572
合同编号:	东洲评委(202410144)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2400号
报告名称:	光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益价值
评估结论:	94,200,000.00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: 2024-10-31

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观的质量、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	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	9
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
(一) 评估对象	10
(二) 评估范围	10
(三) 委估资产的主要情况	10
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	11
(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	16
(四) 资产权属依据	17
(五) 评估取价依据	17
(六) 其他参考资料	18
七、 评估方法	18
(一) 评估方法概述	18
(二) 评估方法的选择	19
(三) 资产基础法介绍	20
(四) 收益法介绍	24
八、 评估程序实施过程 and 情况	29
九、 评估假设	31
(一) 基本假设	31
(二) 一般假设	32
(三) 收益法评估特别假设	32
十、 评估结论	32
(一) 相关评估结果情况	33
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	33
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	34
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	34
(五) 评估结论有效期	34
(六) 有关评估结论的其他说明	34
十一、 特别事项说明	35
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	38
附件	40

光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限
公司股权所涉及的上海光明生活服务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 2400 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：上海光明生活服务集团有限公司

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光明生活服务集团有限公司100%股权的立项批复》（光明战投【2024】221号），光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务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 309,586,730.26 元，负债合计账面价值 195,199,038.59 元，所有者权益 114,387,691.67 元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值 275,345,134.51 元，负债合计账面价值 264,231,949.41 元，所有者权益 11,113,185.10 元，归属于母公司所有者权益 6,630,131.52 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年9月30日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币94,200,000.00元。大写：人民币玖仟肆佰贰拾万元整。

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 09 月 30 日至 2025 年 09 月 29 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. 长期股权投资子公司上海农信电子商务有限公司、孙公司上海菜管家电子商务有限公司存在软件著作权作为集团战略指标与上海农业信息有限公司、上海农易数字信息技术有限公司共同申请，但实际使用人分别为子公司上海农信电子商务有限公司、孙公司上海菜管家电子商务有限公司，不存在任何的共有权益的分配，此次不考虑共有权益对无形资产评估值的影响。

2. 根据 2024 年 9 月 29 日上海光明生活服务集团有限公司与关联方农工商房地产（集团）有限公司签订的股权转让协议，上海光明生活服务集团有限公司将持有的长期股权投资上海东旺房地产经纪有限公司 100%股权及上海农工商旺都物业管理有限公司 100%股权全部转让给农工商房地产（集团）有限公司。截至评估报告日，公开工商信息尚未变更，提醒报告使用者关注。

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光明生活服务集团
有限公司股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2400 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、收益法，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光明生活服务集团有限公司全部股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益于 2024 年 9 月 30 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：上海光明生活服务集团有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310115MA1HAHW84R

法定代表人：陈万钧

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310115MA1HAHW84R

公司地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 2 幢 3 层 313 室

成立日期：2019-03-12

营业期限：2019-03-12 至 2039-03-11

经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产经纪；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；电子产品销售；日用百货销售；机械设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务【分支机构经营】；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

上海光明生活服务集团有限公司成立于 2019 年 3 月，初始注册资本人民币 5,000.00 万元，由光明房地产集团股份有限公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	实缴金额(万元)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

上海光明生活服务集团有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海光明生活服务集团有限公司是光明房地产集团股份有限公司全资子公司，注册在临港南汇新城书院镇。光明服务先后荣获“上海市五一劳动奖状单位”“红色家园行动”国资委党建品牌、上海市建交委第二届红色党建品牌“光明服务、温暖业主”“上海市青年五四奖章集体”“中国物业服务百强企业”“中国物业服务年度社会责任感企业”“中国红色物业服务优秀企业”等诸多荣誉。

光明服务通过边界融合、科技融合、向多方面领域延伸，致力于服务城市、服务民生，且具有光明产业特性的多维度服务。旗下有一个直管项目部和十家子公司，在全国拥有 30 家分公司，216 个服务点，总部下设一室六中心，现有从业人员 5486 人，服务群体超 60 万户，管理面积约 3299 多万方。业务涉及物业服务（政府机关办公楼、物流园区、码头、农场、商业和住宅）、社区养老、餐配服务、光明邻里市集（星级菜场）、房产经纪、线上平台、设施维保、城镇运维等多个领域，服务区域涵盖上海、江苏、浙江、安徽、广西、山东、河南、湖北、四川、云南等九省一市。

目前业务主要涵盖办公商业、产业园区的物业管理服务。据统计，其中产业园区的管理面积约为 530 万平方米；纯办公商业的管理面积约为 12 万平方米。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 7 家，其中二级长期股权投资单位 3 家，三级长期股权投资单位 4 家，明细如下：

投资层级	被投资单位名称	简称	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例
2 级	上海光明亿佳科技服务有限公司	亿佳科技	1,000.00	60.00%	60.00%
2 级	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业	300.04	100.00%	100.00%
2 级	上海农信电子商务有限公司	农信电商	3,500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海菜管家现代农业发展有限公司	菜管家农业	500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家电商	500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海艾易餐饮服务有限公司	艾易餐饮	100.00	100.00%	100.00%
3 级	上海旻旺建设工程服务有限公司	旻旺建设	10.00	100.00%	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 30,958.67 万元，负债合计为 19,519.90 万元，所有者权益为 11,438.77 万元。公司上两年及基准日资产、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 09 月 30 日
总资产	49,517.02	39,395.69	30,958.67
负债	30,757.89	22,731.93	19,519.90
所有者权益	18,759.13	16,663.77	11,438.77

项 目	2022 年度	2023 度	2024 年 1-9 月
营业收入	25,310.23	12,593.55	6,472.82
营业利润	8,041.77	5,913.44	(2,056.27)
净利润	7,685.66	5,392.44	(2,225.00)

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、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 09 月 30 日
总资产	89,907.63	58,684.46	27,534.51
负债	80,553.90	55,161.12	26,423.19
所有者权益	9,353.73	3,523.34	1,111.31
归属于母公司所有者权益	8,925.32	3,083.37	663.01

项 目	2022 年度	2023 度	2024 年 1-9 月
营业收入	87,109.76	74,696.97	40,694.80
营业利润	5,116.96	4,704.47	1,251.69
净利润	3,630.90	3,550.84	611.03
归属于母公司净利润	3,602.71	3,534.71	602.70

上述数据, 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。

企业执行企业会计准则。增值税率为 9%或 6%, 城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%, 所得税率为 25%。

本公司部分下属子公司中符合小微企业标准, 根据《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)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。

(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%股权,为其全资控股股东。

(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光明生活服务集团有限公司 100%股权的立项批复》(光明战投【2024】221号),光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司全部股权。本次评估目的是反映上海光明生活服务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了光明食品(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 309,586,730.26 元,负债合计账面价值 195,199,038.59 元,所有者权益 114,387,691.67 元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值 275,345,134.51 元,负债合计账面价值 264,231,949.41 元,所有者权益 11,113,185.10 元,归属于母公司所有者权益 6,630,131.52 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业经立信会计师事务所(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 ZA14384号。

(三) 委估资产的主要情况

本次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、递延所得税资产，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、存货等组成。

2. 长期股权投资

基准日企业股权投资共 7 家，其中二级长期股权投资单位 3 家，三级长期股权投资单位 4 家，明细如下：

投资层级	被投资单位名称	简称	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例
2 级	上海光明亿佳科技服务有限公司	亿佳科技	1,000.00	60.00%	60.00%
2 级	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业	300.04	100.00%	100.00%
2 级	上海农信电子商务有限公司	农信电商	3,500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海菜管家现代农业发展有限公司	菜管家农业	500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海菜管家电子商务有限公司	菜管家电商	500.00	100.00%	100.00%
3 级	上海艾易餐饮服务服务有限公司	艾易餐饮	100.00	100.00%	100.00%
3 级	上海旻旺建设工程服务有限公司	旻旺建设	10.00	100.00%	100.00%

3. 设备

设备共 359.00 台（个），主要为扫地车、电瓶车、拖地车、清洗车、四轮八桶车、笔记本电脑、打印机、扫描仪、冰箱、粉碎机、台式电脑、吸尘吸水机等，主要分布在公司及各物业现场。

4. 使用权资产

使用权资产系企业租赁的位于虹桥路 2222 弄 49 号 2 楼的办公场所，出租人为上海永升物业管理有限公司，使用权期限为 2024 年 3 月 31 日起至 2026 年 2 月 28 日。

5. 无形资产-其他

无形资产-其他主要系公司购入的办公及日常经营所用的软件。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产系应收账款及其他应收款坏账等资产减值准备及使用权资产计提形成的暂时性差异。

（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注册商标等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及注册商标 106 项，上

述资产权利人均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

序号	商标名称	证书号	类别	注册日期	有效期至
1	光明新生活	48257309	9	2021/7/7	10年
2	光明新生活	48282489	29	2021/6/21	10年
3	光明新生活	48272156	31	2021/6/7	10年
4	光明新生活	48267480	36	2021/4/7	10年
5	光明新生活	48256246	37	2021/6/21	10年
6	光明新生活	48252237	41	2021/6/7	10年
7	光明新生活	48276381	42	2021/7/7	10年
8	光明新生活	48268661	43	2021/7/7	10年
9	光明新生活	48256281	44	2021/6/21	10年
10	光明新生活	48247496	45	2020/7/21	10年
11	光明小镇	26045316	40	2017/8/24	10年
12	光明国际中心	41859171	6	2019/10/24	10年
13	光明国际中心	41861799	9	2019/10/24	10年
14	光明国际中心	41850694	19	2019/10/24	10年
15	光明国际中心	41844668	43	2019/10/24	10年
16	光明荟	41843843	6	2019/10/24	10年
17	光明荟	41838900	9	2019/10/24	10年
18	光明荟	41843099	19	2019/10/24	10年
19	光明荟	41844023	35	2019/10/24	10年
20	光明荟	41839497	37	2019/10/24	10年
21	光明荟	41863587	39	2019/10/24	10年
22	光明荟	41865096	41	2019/10/24	10年
23	光明荟	41859413	43	2019/10/24	10年
24	光明荟	41856544	45	2019/10/24	10年
25	光明中心	41846772	6	2019/10/24	10年
26	光明中心	41842658	9	2019/10/24	10年
27	光明中心	41866396	19	2019/10/24	10年
28	光明中心	41847008	43	2019/10/24	10年
29	光明里	42251554	3	2019/11/11	10年
30	光明里	42247526	5	2019/11/11	10年
31	光明里	42233382	6	2019/11/11	10年
32	光明里	42245885	9	2019/11/11	10年
33	光明里	42253370	16	2019/11/11	10年
34	光明里	42233302	18	2019/11/11	10年
35	光明里	42245928	20	2019/11/11	10年
36	光明里	42245960	21	2019/11/11	10年
37	光明里	42232777	24	2019/11/11	10年
38	光明里	42236454	25	2019/11/11	10年
39	光明里	42229963	32	2019/11/11	10年
40	光明里	42239159	35	2019/11/11	10年
41	光明里	42254489	37	2019/11/11	10年
42	光明里	42233900	39	2019/11/11	10年

序号	商标名称	证书号	类别	注册日期	有效期至
43	光明里	42239390	41	2019/11/11	10年
44	光明里	42248017	42	2019/11/11	10年
45	光明里	42235293	43	2019/11/11	10年
46	光明里	42235757	44	2019/11/11	10年
47	光明里	42246151	45	2019/11/11	10年
48	光明印象	42232460	5	2019/11/11	10年
49	光明印象	42246177	6	2019/11/11	10年
50	光明印象	42235328	9	2019/11/11	10年
51	光明印象	42229333	16	2019/11/11	10年
52	光明印象	42253386	18	2019/11/11	10年
53	光明印象	42253407	20	2019/11/11	10年
54	光明印象	42245956	21	2019/11/11	10年
55	光明印象	42232783	24	2019/11/11	10年
56	光明印象	42242818	25	2019/11/11	10年
57	光明印象	42248886	35	2019/11/11	10年
58	光明印象	42229897	37	2019/11/11	10年
59	光明印象	42230448	39	2019/11/11	10年
60	光明印象	42240042	41	2019/11/11	10年
61	光明印象	42238460	42	2019/11/11	10年
62	光明印象	42245846	43	2019/11/11	10年
63	光明印象	42230531	44	2019/11/11	10年
64	光明印象	42235778	45	2019/11/11	10年
65	图形	49974697	43	2020/9/23	10年
66	光明花博酒店	49982033	43	2020/9/23	10年
67	光明花博酒店 BRIGHTS FLOWER EXPOSITION HOTEL	49977516	43	2020/9/23	10年
68	光明花博酒店 BRIGHTS FLOWER EXPOSITION HOTEL	49974676	43	2020/9/23	10年
69	图形	50000961	43	2020/9/23	10年
70	BLOSSUN TOWN	55602776	16	2021/4/26	10年
71	BLOSSUN TOWN	55577476	31	2021/4/26	10年
72	BLOSSUN TOWN	55603495	35	2021/4/26	10年
73	BLOSSUN TOWN	55606686	41	2021/4/26	10年
74	BLOSSUN TOWN	55594315	43	2021/4/26	10年
75	图形	55592035	16	2021/4/26	10年
76	图形	55574543	31	2021/4/26	10年
77	图形	55596895	35	2021/4/26	10年
78	图形	55581056	41	2021/4/26	10年
79	图形	55607050	43	2021/4/26	10年
80	光明花博小镇 BLOSSUN TOWN LIVE LIFE IN FULL BLOOM	55583955	41	2021/4/26	10年
81	光明花博小镇 BLOSSUN TOWN LIVE LIFE IN FULL BLOOM	55577460	16	2021/4/26	10年
82	光明花博小镇 BLOSSUN TOWN LIVE LIFE IN FULL BLOOM	55592080	31	2021/4/26	10年

序号	商标名称	证书号	类别	注册日期	有效期至
83	光明花博小镇 BLOSSUN TOWN LIVE LIFE IN FULL BLOOM	55592464	35	2021/4/26	10 年
84	图形	55580939	16	2021/4/26	10 年
85	图形	55582744	31	2021/4/26	10 年
86	图形	55583548	35	2021/4/26	10 年
87	图形	55574958	41	2021/4/26	10 年
88	图形	55607046	43	2021/4/26	10 年
89	光明花博小镇	55592044	16	2021/4/26	10 年
90	光明花博小镇	55606009	31	2021/4/26	10 年
91	光明花博小镇	55603508	35	2021/4/26	10 年
92	光明花博小镇	55573220	41	2021/4/26	10 年
93	光明花博小镇	55590924	43	2021/4/26	10 年
94	光明花博小镇	55605985	16	2021/4/26	10 年
95	光明花博小镇	55596845	31	2021/4/26	10 年
96	光明花博小镇	55574564	35	2021/4/26	10 年
97	光明花博小镇	55586958	41	2021/4/26	10 年
98	光明服务 BRIGHT SERVICE	55133888	37	2021/4/12	10 年
99	光明服务 BRIGHT SERVICE	55153713	43	2021/4/12	10 年
100	光明 E 面	42252941	5	2019/11/11	10 年
101	光明 E 面	42243040	9	2019/11/11	10 年
102	光明 E 面	42238137	29	2019/11/11	10 年
103	光明 E 面	42247928	31	2019/11/11	10 年
104	光明 E 面	42231928	33	2019/11/11	10 年
105	光明 E 面	42245779	35	2019/11/11	10 年
106	光明 E 面	42243033	43	2019/11/11	10 年

(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 9 月 30 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光明生活服务集团有限公司 100%股权的立项批复》（光明战投【2024】221 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）；

6. 《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）；

7. 《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）；

8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 《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）；
25. 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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《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. 国家出资企业产权登记证；
2. 商标注册证书；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 对外投资权属证明文件；
7. 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. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
8. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
9. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
10. 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；
11. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
12. 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、成本法（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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东全部权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（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。

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。

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. 存货类

存货主要系工程施工-合同履约成本。具体评估方法如下：

（1）工程施工-合同履约成本

产成品账面值实际全部为企业尚未完工的工程项目，账面金额为企业已发生的成本，根据企业提供不含税合同金额，完工百分比，结合工程项目的销售费用、营业利润情况进行评估。

合同履约成本的评估值=约当产量×不含税合同金额—销售费用—销售税金及附加—所得税—部分净利润

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。

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。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

5.1 设备类

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，除了部分型号较老旧的电脑可以获取二手交易价以外，其他的多数设备难以获取可比的设备资产交易案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对电子设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂费+基础费+安装调试费+其他合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购

进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

根据 2013 年 5 月 24 日发布的财税〔2013〕37 号《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》，自 2013 年 8 月 1 日起，一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。

根据 2016 年 3 月 23 日发布的财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，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，因此设备涉及的相关费用进项税额准予从销项税额中扣除。

根据 2019 年 3 月 20 日发布的财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，从 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税额

1) 设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税额

重置现价的确定：

①对于部分已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备的现行市场价与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，调整估算确定重置现价；或是参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定重置现价。

此次设备经查询相关购置合同，均全免运杂费、基础费及安装调试费，故不进行考虑。

(2) 成新率的确定：

1) 对一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

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

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

6. 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。

7. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为应用软件及商标权。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) 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。在一般实际评估操作中，评估所考虑的重建被评估商标所需要支付的成本往往为该注册商标权的商标设计、注册手续费等可以进行货币化衡量的成本。

由于无形资产的交易缺乏公开信息，而且无形资产差异化较大，难以找到可比案例，因此一般无法适用市场法评估。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

9. 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

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 2.17%。

(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 6 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 6 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.9992$ 。

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 $\beta_e = 0.999$ 。

(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。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ε 为 1.00%。

(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、递延所得税资产负债、投资性房地产等。

(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，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

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10月9日~10月15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) 对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；
 - (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) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 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；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

（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. 被评估单位目前位于上海市长宁区虹桥路 2222 弄 49 号的生产经营场所系租赁取得，租赁期至 2026 年 2 月 28 日，本次评估假设该租赁合同到期后，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11,438.77万元，评估值4,755.34万元，评估减值6,683.43万元，减值率58.43%。其中，总资产账面值30,958.67万元，评估值24,275.24万元，评估减值6,683.43万元，减值率21.59%。总负债账面值19,519.90万元，评估值19,519.90万元，无增减值变动。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位所有者权益账面值为11,438.77万元，评估值为9,420.00万元，评估减值2,018.77万元，减值率17.65%。

被评估单位合并口径归属于母公司所有者权益账面值为663.01万元，评估值为9,420.00万元，评估增值8,756.99万元，增值率1320.79%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为9,420.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值4,755.34万元高4,664.66万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形

成评估结论。

虽长期股权投资板块农信商务历史经营不善导致亏损，但其余板块盈利能力尚可。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。结合本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币94,200,000.00元。大写：人民币玖仟肆佰贰拾万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，减值的原因如下：

因长期股权投资板块农信商务经营不善，导致形成较大的亏损，虽采用收益法为主结论，但整体无法消化农信商务的亏损，故整体略有减值。

（四）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。

（五）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09月30日至2025年09月29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。

（六）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：

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：

（1）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告信会师报字[2024]第ZA14384号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（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ZA14384号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海光明生活服务集团有限公司母公司及合并财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年9月30日的资产负

债表，2022年度、2023年度、2024年1-9月的利润表、现金流量表、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，公允反映了上海光明生活服务集团有限公司母公司及合并2022年12月31日、2023年12月31日、2024年9月30日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年1-9月的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亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（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：

被评估单位目前位于上海市长宁区虹桥路 2222 弄 49 号的生产经营场所系租赁取得，租赁期至 2026 年 2 月 28 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. 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及委托人多次讨论，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。

5. 长期股权投资子公司上海农信电子商务有限公司、孙公司上海菜管家电子商务有限公司存在软件著作权作为集团战略指标与上海农业信息有限公司、上海农易数字工程技术有限公司共同申请，但实际使用人分别为子公司上海农信电子商务有限公司、孙公司上海菜管家电子商务有限公司，不存在任何的共有权益的分配，此次不考虑共有权益对无形资产评估值的影响。

6. 根据2024年9月29日上海光明生活服务集团有限公司与关联方农工商房地产（集团）有限公司签订的股权转让协议，上海光明生活服务集团有限公司将持有的长期股权投资上海东旺房地产经纪有限公司100%股权及上海农工商旺都物业管理有限公司100%股权全部转让给农工商房地产（集团）有限公司。截至评估报告日，公开工商信息尚未变更，提醒报告使用者关注。

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光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务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 2400 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. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
13. 资产评估汇总表或者明细表

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

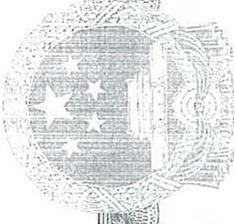
上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司全部股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益于2024年9月30日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益11,438.77万元。本次评估值9,420.00万元，分析如下：

本次评估采用收益法的评估结论，减值的原因如下：

正是基于采用因长期股权投资板块农信商务经营不善，导致形成较大的亏损，虽采用收益法为主结论，但整体无法消化农信商务的亏损，故整体略有减值。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310115MA1HAHW84R

证照编号: 42000000202301050109

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名称 上海光明生活服务集团有限公司

注册资本 人民币5000.0000万元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2019年03月12日

法定代表人 陈万钧

住所 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区
丽正路1628号2幢3层313室

经营范围

一般项目: 物业管理; 酒店管理; 酒店管理; 停车场服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 房地产经纪; 家政服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 企业管理咨询; 会议及展览服务; 日用百货销售; 专业保洁、清洗、消毒服务; 园林绿化工程施工; 电子产品销售; 日用百貨销售; 机械设备销售; 食品销售(仅销售预包装食品); 餐饮服务(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)
许可项目: 餐饮服务【分支机构经营】; 建设工程施工。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

市场主体信息多
便捷应用服务
扫码了解更多
登记变更信息
监管信息



登记机关

2023年01月05日

用途	同增数字证照
有效期	2024年11月29日
光明服务办公室 2024年10月29日	



编号: MA1HAHW842021020400020

企业产权登记表

企业名称	上海光明生活服务集团有限公司			
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-浦东新区	注册日期	2019-03-12	
注册资本(万元)	5000.0	组织形式	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	5000	5000	100.0
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		5000.0	5000.0	100.0



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光明生活服务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光明生活服务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10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：

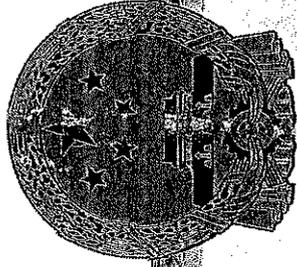
因光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司 100% 股权事宜，光明房地产集团股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 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、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：上海光明生活服务集团有限公司
(被评估单位印章)

(被评估单位法定代表人签字)
2024 年 10 月





统一社会信用代码

91310120132263099C

证照编号: 26000000202306290435

营业执照

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); 企业管理咨询; 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

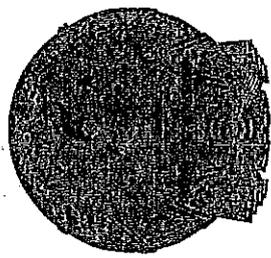
成立日期 1996年02月14日

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



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。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：

三
月



序列号：000068

上海市财政局

沪财企备案〔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. 上海永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. 上海富申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. 上海祿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. 上海嘉天信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美瑞资产评估有限公司
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. 上海普瑞资产评估有限公司
26. 上海城徽资产评估有限公司
27. 上海利沅资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上29家机构的股本基本情况，申报的资产评估专业人员基本
本情况筹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：财政部资产管理司、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



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9月30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光明生活服务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2400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。

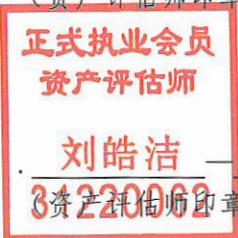


承诺人：张静静、刘皓洁

张静静
31190119

张静静

(资产评估师印章并签字)



刘皓洁

31220062

刘皓洁

(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