

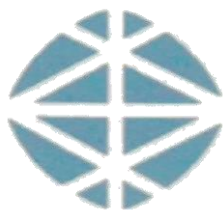
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

东洲评报字【2024】第 2392 号

(报告书)

共 1 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:	3131020001202402587
合同编号:	东洲评委(202410146)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2392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西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部权益价值
评估结论:	598,906,758.95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:2024-11-01

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、建（构）筑物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	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	10
(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	11
(四) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	13
(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	13
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 经济行为依据	14
(二) 法律法规依据	14
(三) 评估准则依据	16
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	17
(六) 其他参考资料	17
七、 评估方法	18
(一) 评估方法概述	18
(二) 评估方法的选择	18
(三) 资产基础法介绍	19
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
(一) 基本假设	31
(二) 一般假设	31
十、 评估结论	32
(一) 相关评估结果情况	32
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	32
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	33
(四) 评估结论有效期	34
(五) 有关评估结论的其他说明	34
十一、 特别事项说明	34
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海博西郊物流有限公司
股权所涉及的上海海博西郊物流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 2392 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：上海海博西郊物流有限公司

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西郊物流有限公司100%股权的立项批复》（光明战投[2024]219号），光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权。

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2,503,317,719.25元，负债合计账面价值2,545,545,634.56元，所有者权益-42,227,915.31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598,906,758.95元。大写：人民币伍亿玖仟捌佰玖拾万陆仟柒佰伍拾捌元玖角伍分。

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) 根据《不动产登记证明》(沪(2022)青字不动产证明第 19012922 号)，委评房地产已对外抵押，本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。具体明细详见下表：

权证编号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	抵押权人	被担保债权数额 (元)	债务履行期限
沪(2018)青字不动产权第 002976 号	相应土地面积	59234.43	中国农业银行股份有限公司上海普陀支行	250,000,000	2022 年 08 月 04 日至 2032 年 08 月 03 日

(2) 截至本次评估基准日，固定资产-房屋建筑物中的冷库处于出租状态。明细如下：

序号	合同其他方名称	合同单价 (含增值税) 元/吨·天	租赁期
1	上海市食品进出口国际货运有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨 (2023.6.1 前入) 冷冻零仓: 2.5 元/吨 (2023.6.1 起入)	2023.12.21-2024.12.20
2	上海博冰商贸有限公司	冷冻零仓: 3.6 元/吨/天	2024.2.21-2025.2.20
3	上海馨嘉国际物流有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天 冷藏零仓: 2.8 元/吨/天 常温零仓: 1.5 元/托/天	2023.12.21-2024.12.20
4	上海馨嘉国际物流有限公司	冷冻: 2.2 元/m ² /天 (冰激凌, 日 600 m ²) 冷藏: 2.2 元/m ² /天 (日 300 m ²)	2024.5.1-2024.12.20
5	上海馨嘉国际物流有限公司	冷藏: 调整为 200 m ²	2024.7.23-2024.12.20
6	上海苏东物流有限公司	冷冻: 2.9 元/吨/天	2023.12.21-2024.12.20
7	广州广申物流服务有限公司	冷冻: 2.3-2.9 元/吨/天 冷藏: 2.3 元/托/天 常温: 1.5 元/托/天	2024.2.21-2025.2.20
8	广州广申物流服务有限公司	冷冻: 2.2 元/吨/天 (月均 3001 吨以上)	2024.5.21-2025.2.20
9	上海菜管家现代农业发展有限公司	冷藏零仓: 3.5 元/吨/天	2021.5.1-2026.4.30
10	上海港卿物流有限公司	冷冻零仓: 3.3 元/吨/天	2023.11.21-2024.11.20
11	奎恩冷链物流 (上海) 有限公司	冷冻: 3.5/托; 冷藏: 3.5/托; 常温: 1.7/托; 6 号楼南楼 1 楼: 1.6/m ² (不少于 200 m ²) 工具间: 6505/月;	2023.5.1-2025.4.20
12	奎恩冷链物流 (上海) 有限公司	2024.2.21 起冷冻调整为 3.1 元/托天	2024.1.29-2025.4.20
13	奎恩冷链物流 (上海) 有限公司	2024.7.21 起调整为阶梯式定价冷冻+冷藏 2.2-3 元/托/天	2024.7.21-2025.4.20
14	上海农工商经济贸易有限公司	冷冻: 2.7 元/托/天	2024.7.5-2025.7.4

序号	合同其他方名称	合同单价(含增值税) 元/吨·天	租赁期
		冷藏: 2.3 元/托/天 常温: 1.5 元/托/天	
15	上海碧迎食品有限公司	冷冻零仓: 3.3 元/吨/天	2024.3.21-2025.3.20
16	贺纳(上海)国际贸易有限公司	冷冻零仓: 3 元/托/天 常温零仓: 1.7 元/托/天	2024.6.21-2025.6.20
17	上海蔬芯网络科技有限公司	月台: 1.7 元/m ² /天 办公室: 1500 元/间/月	2024.7.17-2025.7.16
18	中农实业发展(上海)有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天(日库存 1K 吨+) 冷冻零仓: 2.9 元/吨/天(日库存 1K 吨-)	2023.9.21-2024.9.20
19	上海经贸嘉华进出口有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天 冷藏零仓: 3 元/托/天 常温零仓: 1.8 元/托/天	2023.10.21-2024.10.20
20	连云港华贸国际物流有限公司	冷藏零仓: 3.2 元/m ² /天 恒温零仓: 3 元/m ² /天 常温零仓: 1.2 元/m ² /天	2023.10.21-2024.10.20
21	上海文弦实业有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天	2023.10.13-2024.10.12
22	台州瓊物进出口有限公司	冷冻零仓: 3 元/托/天	2023.12.10-2024.12.9
23	江苏汇誉鑫国际供应链管理有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天	2023.12.21-2024.12.20
24	易牛(天津)供应链服务有限公司	冷冻零仓: 2.7 元/吨/天	2023.10.21-2024.10.20
25	江苏万盈信息科技有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天	2024.1.1-2024.12.20
26	上海瀚而普国际贸易有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天	2024.1.21-2024.12.20
27	上海信予诚商贸有限公司	冷冻零仓: 3.6 元/托/天 冷藏零仓: 3.6 元/托/天 常温零仓: 1.8 元/托/天	2024.1.18-2027.1.17
28	腾锦创盛供应链管理(上海)有限公司	冷冻零仓: 2.3-3 元/吨(托)/天 冷藏零仓: 3 元/托/天 常温零仓: 1.5 元/托/天	2024.2.21-2025.2.20
29	上海颀茫科技有限公司	冷藏零仓: 3 元/m ² /天(日 50 m ²)	2024.3.21-2025.3.20
30	上海聚能食品原料销售有限公司	冷冻零仓: 3.5 元/吨/天	2024.4.21-2025.4.20
31	上海誉申硕贸实业有限公司	冷冻零仓: 2.5 元/吨/天	2024.5.27-2025.5.26
32	路趣(上海)贸易有限公司	冷藏零仓: 3 元/托/天	2024.7.21-2025.7.20

考虑冷库行业的租赁特点,收费方式的多样化,且租约期内的各租户到期日不相同,租赁期短,故本次收益法测算中未考虑实际租约对估值的影响。

(3)截至评估基准日,本次涉及到光明集团内部关联方往来款的情况如下表所示:

序号	会计科目	结算对象	账面金额(元)
1	其他应收款	农工商房地产(集团)有限公司	1,242,286,788.47
2	其他应付款	光明房地产集团股份有限公司	1,242,286,788.47

本次专项审计对集团内大额往来款项未计提坏账,评估按照账面值确认评估值,提请报告使用者予以关注。

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海博西郊物流有
限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部
权益价值
资产评估报告
东洲评报字【2024】第 2392 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西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流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

企业类型：其他股份有限公司(上市)

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

法定代表人：陆吉敏

注册资本：222,863.6743 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

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：上海海博西郊物流有限公司（简称“被评估单位”，或者“西郊物流”）

注册地址：上海市青浦区华新镇纪鹤公路 1301 号 3 幢 1 层

统一信用代码：91310118688749369F

企业类型：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

注册资本：11,500 万人民币

成立日期：2009 年 5 月 12 日

营业期限：2009 年 5 月 12 日至 2029 年 5 月 11 日

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营。（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）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）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；装卸搬运；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；供应链管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；会议及展览服务；物业管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；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；食用农产品批发。（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）初始创立

根据上海海博西郊物流有限公司章程，公司于 2009 年 4 月 8 日创立，初始注册资本为 10,000 万元，股东的出资额和持股比例如下：

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	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

（2）股东名称变更

根据 2016 年 3 月 31 日召开的上海海博西郊物流有限公司股东会决议，公司的唯

一出资股东上海海博股份有限公司名称变更为光明房地产集团股份有限公司。变更后公司股东的出资额和持股比例如下：

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	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

(3) 第一次增资

根据 2018 年 1 月 4 日召开的上海海博西郊物流有限公司股东会决议，公司唯一股东光明房地产集团股份有限公司对其进行增资，增资后公司股东的出资额和持股比例如下：

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	11,500.00	11,500.00	100.00%
	合计	11,500.00	11,500.00	100.00%

本次增资完成后，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

上海海博西郊物流有限公司由光明房地产集团股份有限公司全资控股，主要业务系从事道路货物运输及房地产开发经营等。

西郊物流拥有的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，系于 2017 年 8 月 31 日竣工结算的一期工程，目前出租给关联方上海海博物流（集团）有限公司，获取租金收益。项目二期工程于 2018 年 12 月 24 日办结施工许可证并同日开工，目前工程在建中。本工程建筑单体有：8-9#楼商业办公、4#楼低温冷库、5#楼加工车间、地下室包括高温冷库及停车库。建筑面积：114410 平方米（其中地上 65602 平方米，地下 48808 平方米），结构类型为框架结构；投资规模：项目二期总投资 145,665.00 万元。

3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司资产合计为 250,331.77 万元，负债合计为 254,554.56 万元，所有者权益为-4,222.79 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

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	111,233.07	124,894.63	250,331.77
负债	111,849.53	127,336.93	254,554.56
所有者权益	-616.46	-2,442.30	-4,222.79

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	7,051.79	5,354.88	3,492.77
营业利润	-1,127.23	-1,829.20	-1,780.49
净利润	-1,127.23	-1,825.84	-1,780.49

上述 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 ZA14338 号。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、6%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、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% 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西郊物流有限公司 100% 股权的立项批复》（光明战投[2024]219 号），光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权。本次评估目的是反映上海海博西郊物流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2,503,317,719.25元，负债合计账面价值2,545,545,634.56元，所有者权益-42,227,915.31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ZA14338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固定资产、在建工程、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. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

1) 固定资产—房屋建筑物

本次纳入评估范围的房屋建筑物系被评估单位拥有的位于上海市青浦区华徐公路3699号的商业用房。账面原值288,258,537.19元，账面净值225,192,381.06元，房屋建筑面积60693.53平方米。

西郊物流的房屋建筑物主要位于华徐公路3699号，相应的土地使用权为1幅，出让商业用地，土地面积为83925.84平方米。具体情况如下：

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	宗地
1		冷链一期项目-仓库					出让商业用地，土地面积83925.84平方米
2	沪（2018）青字不动产权第002976号	3699号1幢	钢混	2017/8/31	平方米	18396.24	
3	沪（2018）青字不动产权第002976号	3699号2幢	钢混	2017/8/31	平方米	18444.15	
4	沪（2018）青字不动产权第002976号	3699号3幢	钢混	2017/8/31	平方米	18396.24	
5	沪（2018）青字不动产权第002976号	3699号6幢2-5层	钢混	2017/8/31	平方米	3997.80	
6	沪（2018）青字不动产权第002976号	3699号6幢101	钢混	2017/8/31	平方米	55.45	

7	沪(2018)青字不动产权第002976号	3699号6幢102	钢混	2017/8/31	平方米	200.36	
8	沪(2018)青字不动产权第002976号	3699号6幢103	钢混	2017/8/31	平方米	308.93	
9	沪(2018)青字不动产权第002976号	3699号6幢104	钢混	2017/8/31	平方米	103.52	
10	沪(2018)青字不动产权第002976号	3699号6幢105	钢混	2017/8/31	平方米	40.20	
11	沪(2018)青字不动产权第002976号	3699号6幢106	钢混	2017/8/31	平方米	750.64	
		合计				60693.53	

本次委评资产相应的土地使用权情况见下表:

序号	权证编号	证载权利人	宗地位置	土地性质	土地用途	土地终止日期	土地面积(m ²)
1	沪(2018)青字不动产权第002976号	上海海博西郊物流有限公司	华徐公路3699号	出让	商业用地	2051/9/14	83925.84
		合计					83925.84

2) 固定资产—构筑物

本次纳入评估范围的构筑物系被评估单位拥有的位于上海市青浦区华徐公路3699号的车棚2项。账面原值86,363.64元,账面净值3,454.54元,具体明细如下。

序号	名称	建成年月	数量	长度(M)	宽度(M)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	车棚	2018/8/31	1	10.50	6.00	43,181.82	1,727.27
2	车棚	2018/8/31	1	10.50	6.00	43,181.82	1,727.27
合计						86,363.64	3,454.54

3. 设备

设备类资产,按用途分为机器设备、车辆和电子设备。

机器设备总计204台(套),主要为冷库门、滑升门、升降平台、智能离心式风幕机、电动托盘车、电瓶叉车等。

车辆共1辆,为福田冷藏车,正常使用中。

电子设备总计1788台(套),主要有空调、电脑、办公家具、防撞护栏、阳角保护器、防撞柱、防撞橡胶等,分布于公司厂区及办公区域。

4. 在建工程

本次纳入评估范围的在建工程主要是被评估单位位于上海市青浦区华徐公路3699号在建的海博西虹桥冷链物流园项目(二期),项目四至:东至华徐公路,南至凤西路,西至用地边界线,北至华重公路。截至评估基准日,在建项目已取得规划许可证(编号:沪青建(2018)FA31011820188006)、施工许可证(编号:1302QP0195D02)等相关证照。

二期地块分物流和高办两部分:北区为物流区,南区为高办区。物流区包括冷库、

加工车间、后勤用房等；商办区域包括商业和办公。

海博西虹桥冷链物流园项目（二期）工程总建筑面积 114410.00 平方米，其中地上建筑面积 65602.00 平方米，地下建筑面积 48808.00 平方米。详见下表：

各单体使用功能及建筑面积

二期总建筑面积（新建）			114410 平方米		
地上建筑面积			65602 平方米		
序号	单体名称	功能	总建筑面积	备注	
1	4#楼	冷库	14510 平方米	其中计容 13990 平方米，不计容 520 平方米	
2	5#楼	加工车间	8632 平方米	其中计容 8511 平方米，不计容 121 平方米	
3	8-9#楼	商业、办公	42460 平方米	其中地上计容 42200 平方米，不计容 260 平方米	
地下建筑面积			48808 平方米		

项目 单体	结构性质	结构体系	层数		总高度 (m)
			地下	地上	
4 号楼	多层建筑	钢筋砼框架结构	1	2	23.5
5 号楼			1	2	17.0
9 号楼			2	3	17.0
8 号楼	高层建筑		2	6	31.0

5. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地，主要是固定资产—房屋建筑物和在建工程—土建工程相应的土地使用权，位于上海市青浦区华徐公路 3699 号，出让商业用地，账面值为 161,961,870.58 元。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（2018）青字不动产权第 002976 号	青浦区华新镇华徐公路 3699 号	出让	商业	2051/9/14	七通一平	83925.84	161,961,870.58	

（四）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。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

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西郊物流有限公司 100%股权的立项批复》（光明战投[2024]219 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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

26. 《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）；

27. 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—不动产》（中评协[2017]38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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业产权登记表；
2. 不动产权证；
3. 《土地使用权出让合同》；
4. 机动车行驶证；

5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
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. 《上海市建筑和装饰工程概算定额（2020）》；
4. 《上海市安装工程概算定额（2020）》；
5. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 房地产专业网络平台挂牌信息；
8. 房天下产业网；
9. 东洲智能房地产估价系统；
10. 中国城市地价动态监测数据；
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. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
14. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
15. 设备网上可予查询的价格信息资料；
16. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
17. 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。

由于被评估单位近年经营均处于亏损状态，其主营业务贸易及冷链收入受当下经济形势的影响，未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，并且考虑到被评估单位的核心资产为房地产，本次评估在资产基础法评估过程中已经对于企业的核心资产（固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权）采用了两种方法评估，其中一期收益法的评估过程即模拟了企业的经营模式，已经从资产获利能力的角度去评价资产，实质与收益法相同，相应的参数也完全一致，故本次不再对整体收益法进行赘述。二期项目开发完成后，企业未来尚无明确新增建设用地的计划，且土地市场招、拍、挂的用地成本也很难估计，因此项目开发完成之后企业的可持续性有较大的不确定性，不适合采用收益法进行评估。

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。

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。

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，本次按核实后账面值确定评估值。

4. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

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。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

本次主要采用收益法进行房地合一评估，另采用成本法进行房地分估，其中房屋采用成本法，土地采用市场法。

1) 适合采用的评估方法理由：委评房地产类似房地产租金案例较多，租金收入和运营成本费用资料容易收集掌握，故可采用收益法计算房地合一评估。另建筑物为企业自建厂房、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，土地使用权近期周边有较多成交案例，可采用市场法进行评估。

2) 不适采用的评估方法理由：周边同类房地产成交案例较少，不适合采用市场法进行评估，且考虑到本次委评的房屋均已竣工交付，不具有投资开发或再开发的潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收

益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；F_i—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 F_i = 租赁收入 - 一年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 × (1 - 空置率及租金损失率) 后获得，包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、所得税等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

1) 租金的确定

租约期内：由于冷库行业的租赁特点，收费方式的多样化，且租约期内的各租户到期日不相同，租赁期短，故本次评估未考虑租赁期内实际租金对估值的影响。

租约期外：测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场法中考虑的相关因素）。

2) 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

3) 空置率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

4) 管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率为租赁收入

的一定比例。

5) 维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

6) 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

7) 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

8) 税金及附加

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。被评估单位的城市维护建设税为 7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税的单位和個人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 5%。

9) 收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨

土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：

a. 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应按土地年限确定收益年限，建筑物经济耐用年限到期后考虑增加维修费用，以使建筑物使用到土地使用权期限；

b. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值；

c. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

d. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的住宅房地产，收益价值应为按建筑物年限确定收益期计算的价值。

10) 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

11) 评估值的确定

根据计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

将上述各指标对号代入确定评估值。

成本法（其中房屋采用重置成本法、土地采用市场法）：

房屋建筑物:

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次对房屋建筑物类采用成本法评估:

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路,即在重建或者重置成本基础上,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。计算公式:

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物(构筑物)的重置成本为更新重置成本,一般包括:建筑安装工程重置价(不含增值税)、待摊投资及其他费用(不含增值税)和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法,即根据建筑工程结算的工程量,各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后,确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建(构)筑物,主要采用“单位造价调整法”,即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价,或评估实例的建筑安装工程造价,经修正调整后加计待摊投资费用,确定单位面积(或长度)重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等,根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期,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),假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权:

土地评估一般采用的基本方法有:市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法等,需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

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,位于上海市青浦区,本次采用市场法和基准地价修正法对其土地使用权价值进行评估。

a. 适用评估方法的理由: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8级商业地段,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。

b. 不适用评估方法的理由:成本逼近法主要反映的是土地取得成本,未能充分体现土地在未来利用中所产生的收益,故不适合采用成本逼近法进行评估;另企业已在地上自建房屋,预计未来不太可能重新开发该处地块,因此不适于假设开发法评估;且委评土地使用权周边出租案例稀少,因此不宜采用收益法评估。

市场法

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: 委评宗地区因素条件指数 / 比较实例宗地区因素条件指数

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

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：

委评宗地价格 = 基准地价 × (1 + 交易情况修正系数) × (1 ÷ 期日修正系数) × (1 + 因素修正系数) × 容积率修正系数 × 使用年限修正系数。

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

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；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。

此次机器及电子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。

B. 综合成新率的确定

对于价值量较小的机器设备、一般设备及电子类设备成新率的确定：

直接采用年限法理论成新率确定。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。

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

车辆牌照费按上海国际商品拍卖有限公司公布的评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度拍卖成交均价评估。

车辆牌照费不计成新率，直接加计入评估值中。

(3) 对于机器设备中的“电梯”、“滑升门”、“不锈钢气调门”、“升降平台”、“智能离心式风幕机”、“冷库门”等与房屋建筑物密不可分的设备，其价值统一在房屋建筑物中考虑，故在机器设备中评估为零，详见备注栏标注“价值包含在房屋建筑物中”。

(4) 对小部分市场交易活跃且使用较久的电子设备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估，详见备注栏标注“二手”。

6. 在建工程

在建工程的评估方法主要有成本法、市场法、收益法等三种方法。

考虑到项目后续的未付工程款尚不能确定，且委评项目也是为公司量身定做的项目，从目前的市场分析，同一供需圈内与委评资产类似的在建工程的交易案例和租金案例极少发生，故不具备采用市场法和收益法的条件，本次对在建工程的评估主要采

用成本法。

成本法一般应按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已完成的工程量所需发生的全部费用确定重置全价，当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。这里全部费用一般包括直接费用（含前期费用）、需计算间接费用和其他费用、资金成本等。具体费用项目及金额根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的标准和实际存在的现行价格确定。

评估人员在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解，对价值构成中的工程款的合理性进行分析，并按确认后的工程实际发生金额加合理的资金成本确定评估值。

7. 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。

八、评估程序实施过程 and 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8日~10月10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。

(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

交换意见，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。

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-4,222.79万元，评估值59,890.68万元，评估增值64,113.47万元，增值率1,518.27%。其中，总资产账面值250,331.77万元，评估值314,445.24万元，评估增值64,113.47万元，增值率25.61%。总负债账面值254,554.56万元，评估值254,554.56万元，无增减值变动。

(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	129,839.10	129,839.10	0.00	0.00
非流动资产	120,492.67	184,606.14	64,113.47	53.21
固定资产	25,140.16	29,680.20	4,540.04	18.06
在建工程	79,156.32	75,010.96	-4,145.36	-5.24
无形资产	16,196.19	79,914.98	63,718.79	393.42
资产总计	250,331.77	314,445.24	64,113.47	25.61
流动负债	231,254.56	231,254.56	0.00	0.00
非流动负债	23,300.00	23,300.00	0.00	0.00
负债总计	254,554.56	254,554.56	0.00	0.00
所有者权益	-4,222.79	59,890.68	64,113.47	1,518.27

1) 固定资产

固定资产账面净值 25,140.16 万元，评估净值为 29,680.20 万元，增值 4,540.04 万元。

(1) 房屋建筑物类：①由于房屋建、构筑物建造时间早，近年来建筑材料、人工、机械费用有一定上涨；②企业折旧年限短于房屋实际使用年限，故导致评估增值。

(2) 设备类-机器设备：由于机器设备账面上的“电梯”、“冷库门”等设备与房屋建筑物密不可分的设备估值在房屋建筑物中统一考虑，在机器设备中评估为零，致使评估净值有较大减值。

(3) 设备类-车辆：由于企业财务对运输设备折旧较快，其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致使运输设备评估略有增值。再则，因上海地区对车辆牌照实行拍卖，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估有较大幅度增值。

(4) 设备类-电子设备：由于企业财务对电子设备的折旧较快，账面价值较低，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，比较客观地反映了电子设备的实际价值，二者有差异，致使评估有较大增值。

2) 在建工程

在建工程账面值 79,156.32 万元，评估值为 75,010.96 万元，减值 4,145.36 万元。主要原因系将账面值中包含的土地摊销费评估为零所致。

3) 无形资产

无形资产账面值 16,196.19 万元，评估值为 79,914.98 万元，增值 63,718.79 万元。主要原因系：(1) 企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而上海市近年来土地价格持续上涨所致；(2) 另土地按年限直线法摊销，评估按土地还原利率测算土地使用年限修正，直线法摊销快于土地使用年限修正，故导致增值。

(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：

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

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ZA14338号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已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ZA14338号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海海博西郊物流有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日及2024年7月31日的公司资产负债表，2022年度、2023年度及2024年1-7月的公司利润表、公司现金流量表、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日的财务状况以及2022年度、2023年度及2024年1-7月的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：

1. 根据《不动产登记证明》（沪（2022）青字不动产证明第19012922号），委评房地产已对外抵押，本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。具体明细详见下表：

权证编号	土地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	抵押权人	被担保债权数额（元）	债务履行期限
沪（2018）青字不动产权第002976号	相应土地面积	59234.43	中国农业银行股份有限公司上海普陀支行	250,000,000	2022年08月04日至2032年08月03日

2. 截至本次评估基准日，固定资产-房屋建筑物中的冷库处于出租状态。明细如下：

序号	合同其他方名称	合同单价(含增值税) 元/吨·天	租赁期
1	上海市食品进出口国际货运有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨(2023.6.1 前入) 冷冻零仓: 2.5 元/吨(2023.6.1 起入)	2023.12.21-2024.12.20
2	上海博冰商贸有限公司	冷冻零仓: 3.6 元/吨/天	2024.2.21-2025.2.20
3	上海馨嘉国际物流有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天 冷藏零仓: 2.8 元/吨/天 常温零仓: 1.5 元/托/天	2023.12.21-2024.12.20
4	上海馨嘉国际物流有限公司	冷冻: 2.2 元/m ² /天(冰激凌, 日 600 m ²) 冷藏: 2.2 元/m ² /天(日 300 m ²)	2024.5.1-2024.12.20
5	上海馨嘉国际物流有限公司	冷藏: 调整为 200 m ²	2024.7.23-2024.12.20
6	上海苏东物流有限公司	冷冻: 2.9 元/吨/天	2023.12.21-2024.12.20
7	广州广申物流服务有限公司	冷冻: 2.3-2.9 元/吨/天 冷藏: 2.3 元/托/天 常温: 1.5 元/托/天	2024.2.21-2025.2.20
8	广州广申物流服务有限公司	冷冻: 2.2 元/吨/天(月均 3001 吨以上)	2024.5.21-2025.2.20
9	上海菜管家现代农业发展有限公司	冷藏零仓: 3.5 元/吨/天	2021.5.1-2026.4.30
10	上海港卿物流有限公司	冷冻零仓: 3.3 元/吨/天	2023.11.21-2024.11.20
11	奎恩冷链物流(上海)有限公司	冷冻: 3.5/托; 冷藏: 3.5/托; 常温: 1.7/托; 6 号楼 南楼 1 楼: 1.6/m ² (不少于 200 m ²) 工具间: 6505/月;	2023.5.1-2025.4.20
12	奎恩冷链物流(上海)有限公司	2024.2.21 起冷冻调整为 3.1 元/托天	2024.1.29-2025.4.20
13	奎恩冷链物流(上海)有限公司	2024.7.21 起调整为阶梯式定价冷冻+冷藏 2.2-3 元/托/天	2024.7.21-2025.4.20
14	上海农工商经济贸易有限公司	冷冻: 2.7 元/托/天 冷藏: 2.3 元/托/天 常温: 1.5 元/托/天	2024.7.5-2025.7.4
15	上海碧迎食品有限公司	冷冻零仓: 3.3 元/吨/天	2024.3.21-2025.3.20
16	贺纳(上海)国际贸易有限公司	冷冻零仓: 3 元/托/天 常温零仓: 1.7 元/托/天	2024.6.21-2025.6.20
17	上海蔬芯网络科技有限公司	月台: 1.7 元/m ² /天 办公室: 1500 元/间/月	2024.7.17-2025.7.16
18	中农实业发展(上海)有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天(日库存 1K 吨+) 冷冻零仓: 2.9 元/吨/天(日库存 1K 吨-)	2023.9.21-2024.9.20
19	上海经贸嘉华进出口有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天 冷藏零仓: 3 元/托/天 常温零仓: 1.8 元/托/天	2023.10.21-2024.10.20
20	连云港华贸国际物流有限公司	冷藏零仓: 3.2 元/m ² /天 恒温零仓: 3 元/m ² /天 常温零仓: 1.2 元/m ² /天	2023.10.21-2024.10.20
21	上海文弦实业有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天	2023.10.13-2024.10.12
22	台州琨畅进出口有限公司	冷冻零仓: 3 元/托/天	2023.12.10-2024.12.9
23	江苏汇誉鑫国际供应链管理有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天	2023.12.21-2024.12.20
24	易牛(天津)供应链服务有限公司	冷冻零仓: 2.7 元/吨/天	2023.10.21-2024.10.20
25	江苏万盈信息科技有限公司	冷冻零仓: 3 元/吨/天	2024.1.1-2024.12.20
26	上海瀚而普国际贸易有限公司	冷冻零仓: 2.8 元/吨/天	2024.1.21-2024.12.20
27	上海信予诚商贸有限公司	冷冻零仓: 3.6 元/托/天 冷藏零仓: 3.6 元/托/天 常温零仓: 1.8 元/托/天	2024.1.18-2027.1.17

序号	合同其他方名称	合同单价(含增值税) 元/吨·天	租赁期
28	腾锦创盛供应链管理(上海)有限公司	冷冻零仓: 2.3-3元/吨(托)/天 冷藏零仓: 3元/托/天 常温零仓: 1.5元/托/天	2024.2.21-2025.2.20
29	上海颀茫科技有限公司	冷藏零仓: 3元/m ² /天(日50m ²)	2024.3.21-2025.3.20
30	上海聚能食品原料销售有限公司	冷冻零仓: 3.5元/吨/天	2024.4.21-2025.4.20
31	上海誉申硕贸实业有限公司	冷冻零仓: 2.5元/吨/天	2024.5.27-2025.5.26
32	路趣(上海)贸易有限公司	冷藏零仓: 3元/托/天	2024.7.21-2025.7.20

考虑冷库行业的租赁特点,收费方式的多样化,且租约期内的各租户到期日不相同,租赁期短,故本次收益法测算中未考虑实际租约对估值的影响。

(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. 截至评估基准日,本次涉及到光明集团内部关联方往来款的情况如下表所示:

序号	会计科目	结算对象	账面金额(元)
1	其他应收款	农工商房地产(集团)有限公司	1,242,286,788.47
2	其他应付款	光明房地产集团股份有限公司	1,242,286,788.47

本次专项审计对集团内大额往来款项未计提坏账,评估按照账面值确认评估值,提请报告使用者予以关注。

2. 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。

3. 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。

评估报告使用者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。



東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL

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

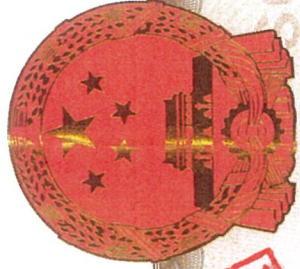
资产评估报告 (报告附件)

项目名称 光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流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 2392 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



营业执照

统一社会信用代码

91310118688749369F

证照编号: 29000000202409130264

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



名称 上海海博西郊物流有限公司

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

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营。（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）
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）；国内货物运输代理；装卸搬运；国际货物运输代理；国内贸易代理；供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；会议及展览服务；物业管理；信息咨询服务（不含金融类信息咨询服务）；汽车租赁；技术咨询服务；广告设计、制作；广告发布；技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品批发。（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11500.0000万元整

成立日期 2009年05月12日

住所 上海市青浦区华新镇纪鹤公路1301号
3幢1层

登记机关

2024年09月13日





上海市电子证照库
zwdcert.sh.gov.cn

编号: 3100002019060600882

企业产权登记表



企业名称	上海海博西郊物流有限公司			
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-青浦区	注册日期	2009-05-12	
注册资本(万元)	11500	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	11500	11500	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		11500	11500	100

(专用章)

产权登记时间: 2019-06-06

打印时间: 2024-09-09

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

不动产权证书



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。



201825068150

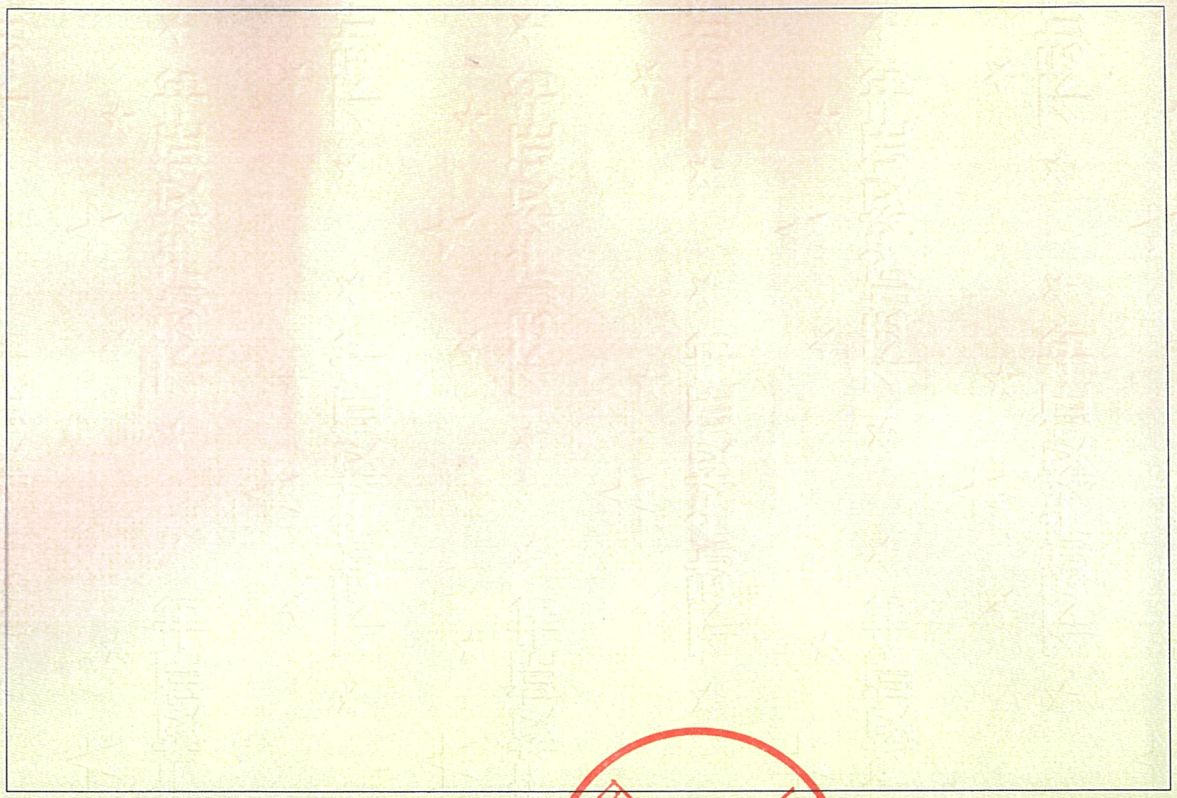
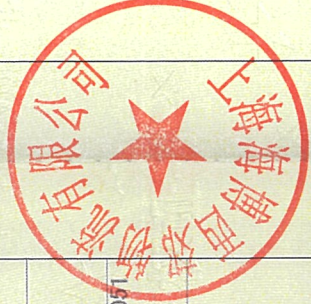


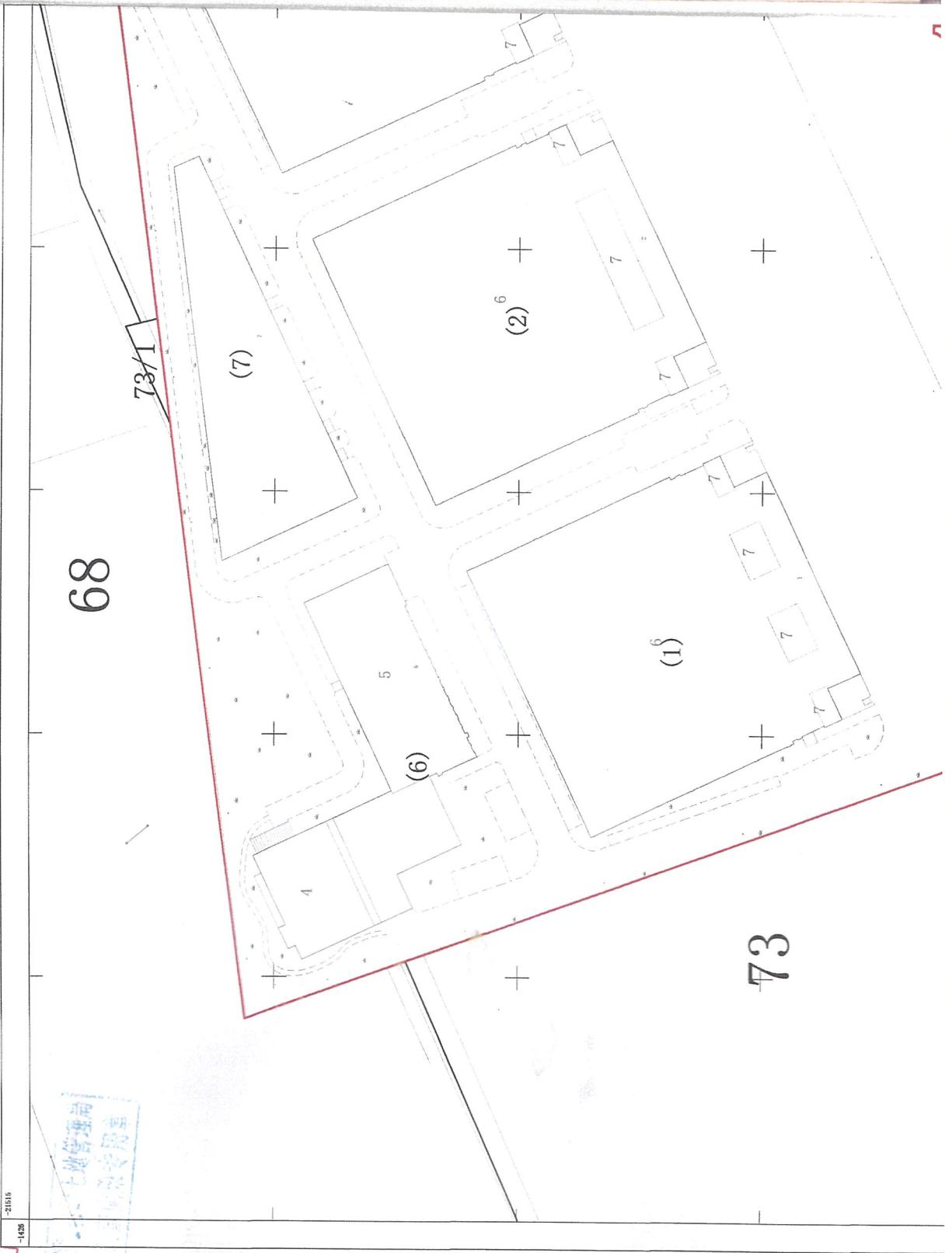
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000979112



权利人	上海海博西郊物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	青浦区华新镇华徐公路3699号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业用地/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：83925.84平方米/ 建筑面积：60693.53平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2011年09月15日起至2041年09月14日止
权利其他状况	土地状况： 地号：青浦区华新镇14街坊13/4丘； 使用权面积：83925.84平方米； 单独面积：； 分摊面积：； 房屋状况：详见登记信息。



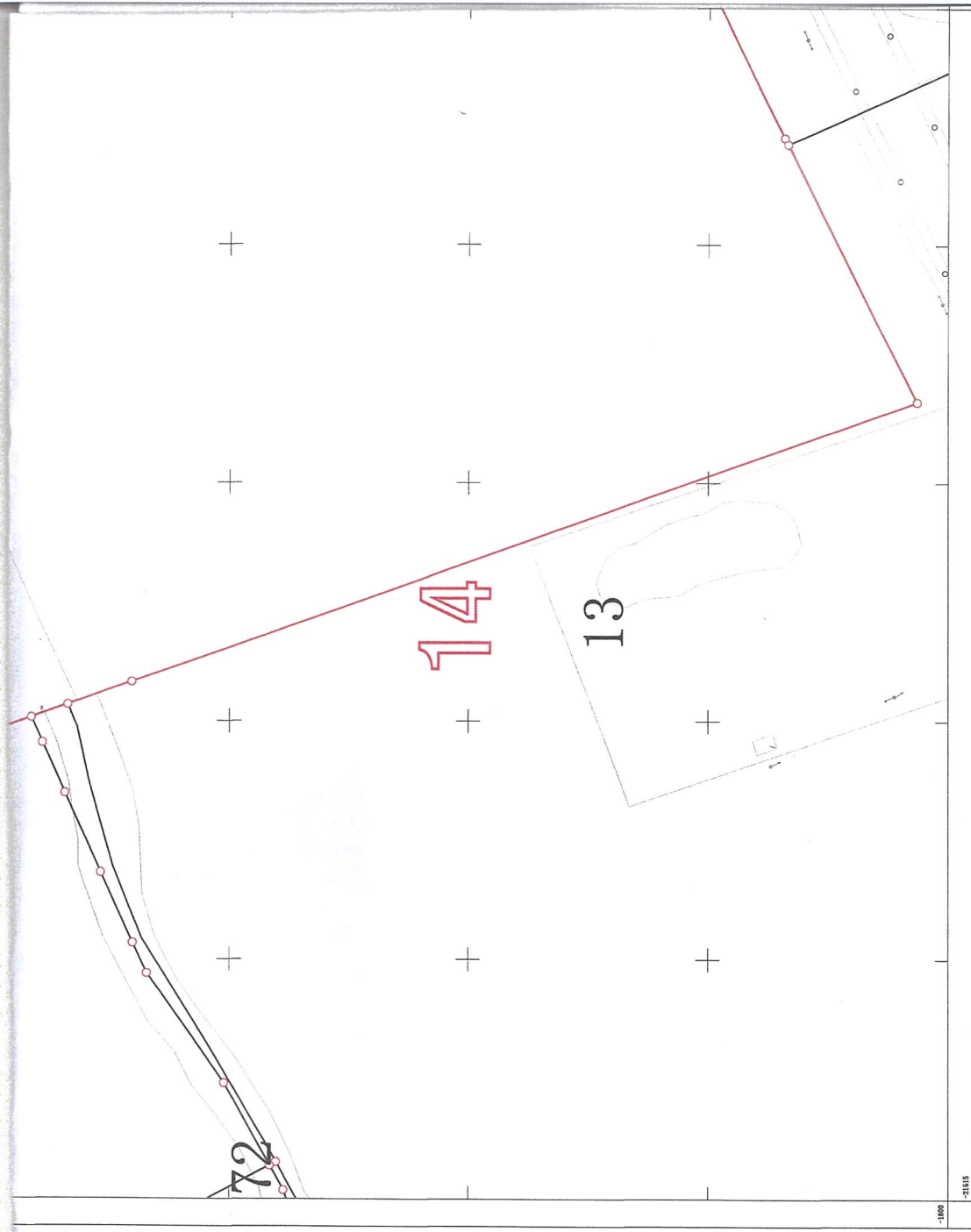


1:200
2015

上海市政工程设计研究总院
市政分院

上海市
土地管理局
规划分局

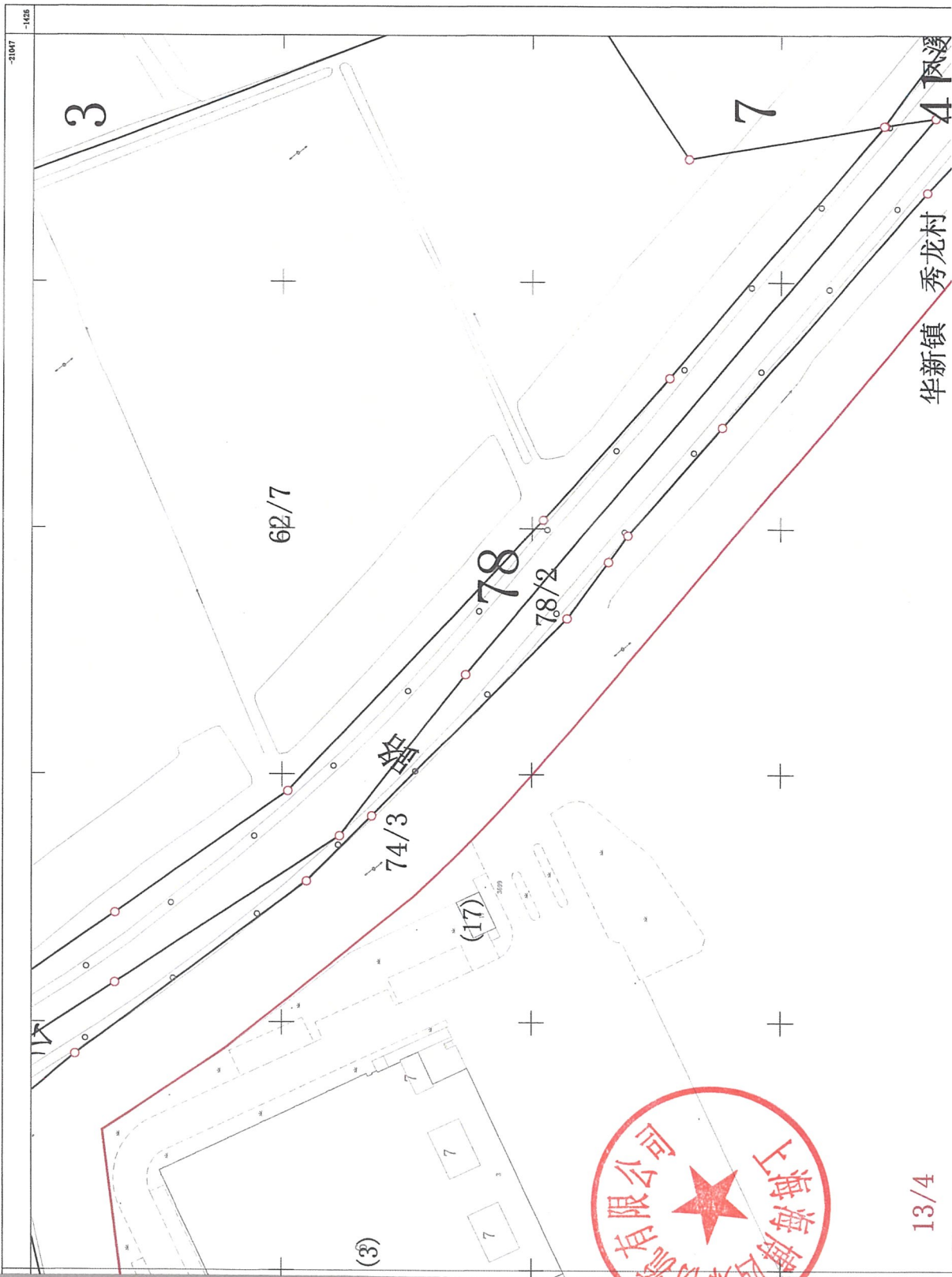


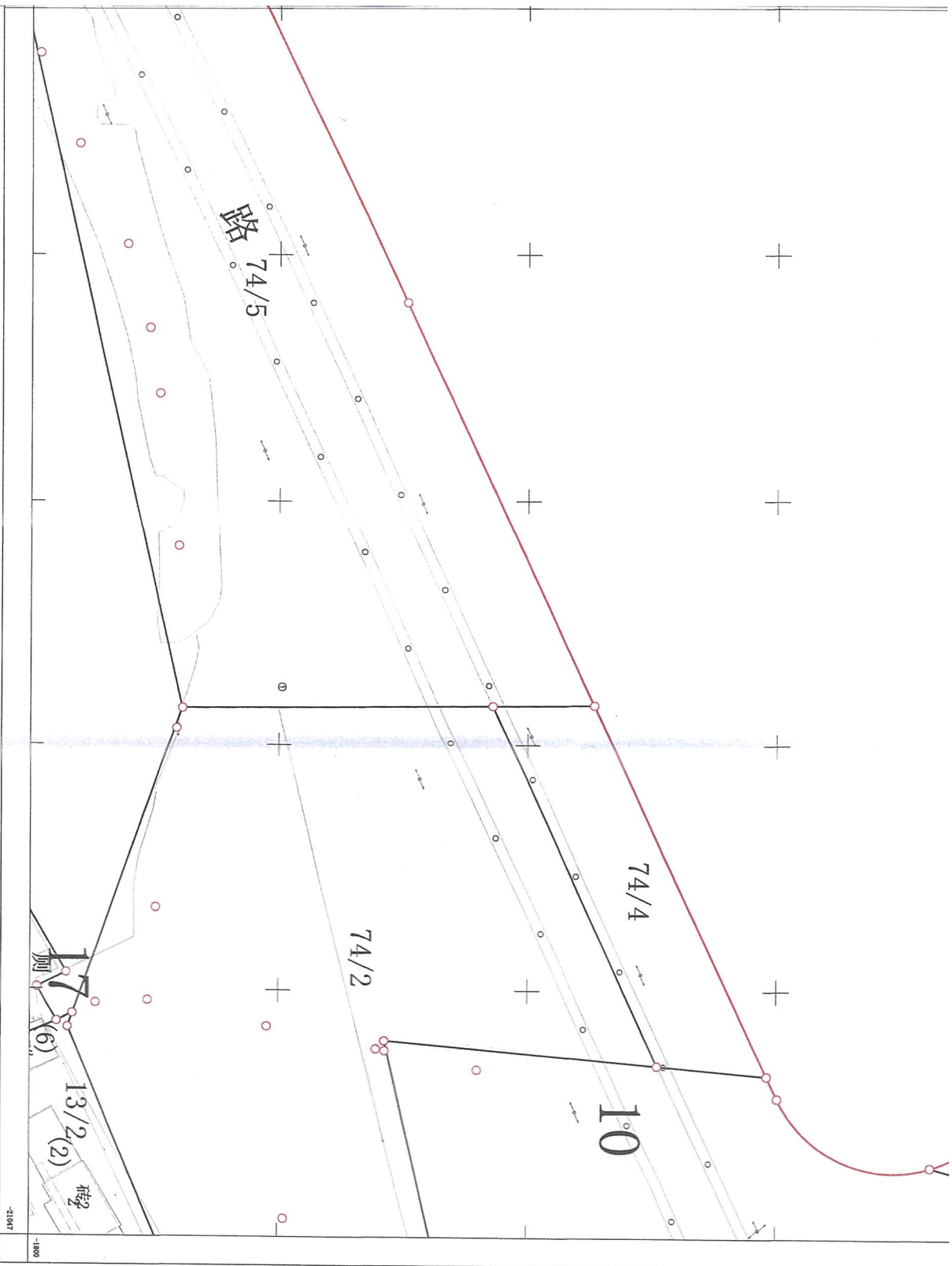


1:10.65

上海市房地局土地资产管理司







1:10.65

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西郊物流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西郊物流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海博西郊物流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：

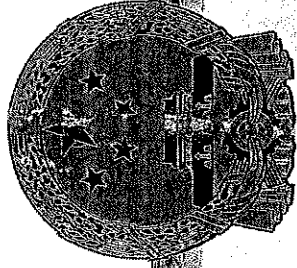
- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实，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：上海海博西郊物流有限公司
(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业务); 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

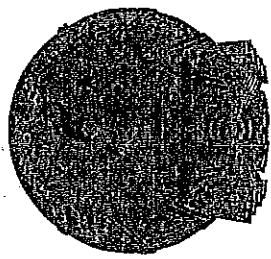
成立日期 1996年02月14日

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

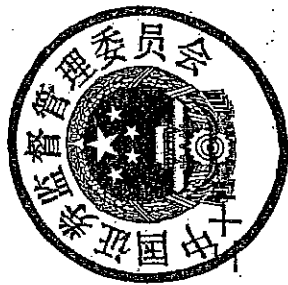
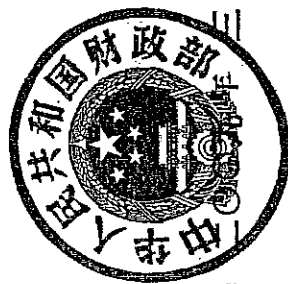
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

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，已提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. 上海美评资产评估有限公司
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. 上海利沓资产评估有限公司

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 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西郊物流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 2392 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