

评估报告目录

第一部分 声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、被评估单位概况	5
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	9
五、价值类型和定义	10
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程 and 情况	16
十、评估假设	17
十一、评估结论	19
十二、特别事项说明	20
十三、评估报告使用限制说明	22
十四、资产评估报告日	23
十五、签名盖章	24
附 件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

四、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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

**上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管
理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司所涉及的
上海危险化学品交易市场经营管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪财瑞评报字（2025）第 1138 号

摘 要

一、委托人：上海晶通化轻发展有限公司、上海晶通化学品有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海危险化学品交易市场经营管理有限公司

四、经济行为：根据上海现代物流投资发展有限公司总经理办公会议纪要[24-14]、上海晶通化学品有限公司关于行使优先购买权的声明、上海晶通化轻发展有限公司关于拟转让 28%股权的函，本次经济行为是上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司。

五、评估目的：股权协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海危险化学品交易市场经营管理有限公司的股东全部权益，评估范围为上海危险化学品交易市场经营管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 11,299,485.19 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2024 年 12 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法

十、评估结论：经评估，上海危险化学品交易市场经营管理有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 14,952,415.24 元，评估值 15,250,295.22 元，评估增值 297,879.98 元，增值率 1.99%；负债总额账面价值 3,652,930.05 元，评估值 3,652,930.05 元，无增减值；股东全部权益账面价值 11,299,485.19 元，评估值 11,597,365.17 元，评估增值 297,879.98 元，增值率 2.64%（股东全部权益价值评估值大写：壹仟壹佰伍拾玖万柒仟叁佰陆拾伍元壹角柒分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2025 年 04 月 07 日

**上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管
理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司所涉及的
上海危险化学品交易市场经营管理有限公司股东全部权益价值**

资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 1138 号

正 文

上海晶通化轻发展有限公司、上海晶通化学品有限公司：

上海财瑞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，对上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司所涉及的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司的股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

（1）委托人一概况

公司名称：上海晶通化轻发展有限公司

统一社会信用代码：913101137538202738

法定住所：上海市宝山区南大路 478 号

经营场所：上海市宝山区南大路 478 号

法定代表人：刘翔

注册资本：3500 万元人民币

营业期限：2003-08-21 至 无固定期限

经营范围：一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；木材销售；机械电气设备销售；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；国内货物运输代理；仓储设备租赁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；新能源汽车换电设施销售；物联网应用服务。（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）

（2）委托人二概况

公司名称：上海晶通化学品有限公司

统一社会信用代码：9131010174377084XD

法定住所：上海市黄浦区九江路 80 号底层

经营场所：上海市黄浦区九江路 80 号底层

法定代表人：周立群

注册资本：7500 万元人民币

营业期限：2002-10-10 至 2042-10-09

经营范围：许可项目：危险化学品经营。（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：化工产品销售（不含许可类化工产品）；橡胶制品销售；金属材料销售；颜料销售；染料销售；涂料销售（不含危险化学品）；食品添加剂销售；第三类非药品类易制毒化学品经营；货物进出口；进出口代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：上海危险化学品交易市场经营管理有限公司

统一社会信用代码：91310106745645196J

法定住所：上海市静安区灵石路 709 号 49 幢、55 幢

经营场所：上海市静安区灵石路 709 号 49 幢、55 幢

法定代表人：楼继业

注册资本：700 万元人民币

营业期限：2002-12-20 至 无固定期限

主要经营范围：为本市场内化工原料、化工产品的商品经营者提供市场管理服务(不得从事危险化学品的生产、实物交接、存储)。【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】

1、股权结构及历史沿革

上海危险化学品交易市场经营管理有限公司成立于 2002 年 12 月，初始注册资本人民币 700 万元，为一般国有经营性企业，出资详情如下：

股东	认缴资本		实缴资本	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
上海晶通化学品有限公司	420.00	60.00%	420.00	60.00%
上海晶通化轻发展有限公司	196.00	28.00%	196.00	28.00%
上海航天工业(集团)有限公司	84.00	12.00%	84.00	12.00%
	700.00	100.00%	700.00	100.00%

截至评估基准日，上海危险化学品交易市场经营管理有限公司上述股权结构未发生变更。

2、经营管理情况：

上海危险化学品交易市场经营管理有限公司成立于 2002 年，企业办公地址位于上海市静安区灵石路 709 号 49 幢、55 幢，共计 3999 平方米。系向上海共鑫投资管理有限公司租赁使用，协议有效期自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，租金为 5,950,348.08 元/年（含税）、物业费 928,327.92 元/年（含税）。被评估单位营业收入的主要来源为席位出租和为园区企业提供危化品工商注册服务的业务收入，席位费收入本质为租赁收入，企业的租赁物业系向上海共鑫投资管理有限公司租赁获得。主要通过市北园区产业扶持补贴、静安区财政补贴的方式形成利润。

3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	14,655,155.84	14,563,474.04	14,952,415.24
负债总额	3,842,218.38	3,843,242.39	3,652,930.05
所有者权益	10,812,937.46	10,720,231.65	11,299,485.19

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	3,161,529.35	5,690,398.29	5,261,546.31
营业利润	-4,355,147.69	-4,774,091.56	-7,126,595.74
净利润	842,713.31	665,736.17	1,178,416.09

上述 2022 年-2024 年财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2025）第 0700 号）。

4、执行的主要会计政策

- 1）会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- 2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 4）固定资产折旧：采用年限平均法分类计提折旧。
- 5）主要税种及税率：

税种	具体税率
增值税	按应税收入的 13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按应纳流转税额 5%
教育费附加	按应纳流转税额 3%
地方教育费附加	按应纳流转税额 2%
企业所得税	按应纳税所得额 25%

国家税务总局公告 2019 年第 2 号《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》、国家税务总局公告 2023 年第 6 号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》和国家税务总局公告 2021 年第 8 号《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》、国家税务总局公告《小型微利企业减征企业所得税政策》规定，小型微利企业年应纳税所

得额不超过 100 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；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。根据上述政策，报告期内被评估单位减按 20%的税率征收企业所得税。

对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

企业实际增值税税率如下：

税种	具体税率
增值税	按应税收入的 13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按应纳流转税额 3.5%
教育费附加	按应纳流转税额 1.5%
地方教育费附加	按应纳流转税额 1%

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一即上海晶通化轻发展有限公司及委托人二即上海晶通化学品有限公司均为被评估单位——上海危险化学品交易市场经营管理有限公司股东，委托人一——上海晶通化轻发展有限公司为本次股权协议转让出让方，委托人二——上海晶通化学品有限公司为本次股权协议转让受让方。

三、评估目的

本次评估目的为股权协议转让。

根据上海现代物流投资发展有限公司总经理办公会议纪要[24-14]、上海晶通化学品有限公司关于行使优先购买权的声明、上海晶通化轻发展有限公司关于拟转让 28%股权的函，本次评估目的是为满足上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司的需要，对上海危险化学品交易市场经营管理有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为股权协议转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式变为其他方式，则评估报告无效。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海危险化学品交易市场经营管理有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司的全部资产及负债，包括上海危险化学品交易市场经营管理有限公司截止 2024 年 12 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

科目名称	账面价值（元）
一、流动资产合计	14,765,850.76
货币资金	9,604,387.41
其他应收款	5,060,200.00
其他流动资产	101,263.35
二、固定资产	186,564.48
固定资产原价	558,248.92
固定资产净额	186,564.48
三、资产合计	14,952,415.24
四、流动负债合计	3,652,930.05
预收款项	2,254,241.57
应付职工薪酬	480,000.00
应交税费	38,343.82
其他应付款	880,344.66
五、负债合计	3,652,930.05
六、净资产	11,299,485.19

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（上会师报字（2025）第 0700 号）。

主要资产状况：

1、货币资金

货币资金包括现金与银行存款，现金账面值为 1,281.23 元，银行存款账面价值为 9,603,106.18 元，共有 2 个银行账户。

2、固定资产-设备

上海危险化学品交易市场经营管理有限公司固定资产主要为运输设备与电子设备。固定资产-运输设备账面原值 469,599.11 元，账面净值 159,151.85 元，系 1 辆大众

汽车和 1 辆帕萨特轿车。所有车辆车况良好，排放达标，均可正常上路行驶。

固定资产-电子设备账面原值 88,649.81 元，账面净值 27,412.63 元，主要为办公所需的电脑、打印机等，共 17 台。所有设备目前在正常使用中。

(二) 列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产无。

(三) 租赁事项

被评估单位办公地址位于上海市静安区灵石路 709 号 49 幢、55 幢，共计 3999 平方米。系向上海共鑫投资管理有限公司租赁使用，协议有效期自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，租金为 5,950,348.08 元/年（含税）、物业费 928,327.92 元/年（含税）。据了解为市场化租金价格，该租赁资产不纳入评估范围。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、上海现代物流投资发展有限公司总经理办公会议纪要[24-14]、
- 2、上海晶通化学品有限公司关于行使优先购买权的声明
- 3、上海晶通化轻发展有限公司关于拟转让 28%股权的函

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）
- 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第二次修订）
- 3、《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基本决通过）
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员基本会第七次会议 2018 年 12 月 29 日修订）
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令，2020 年中华人民共和国国务院令第 732 号修订）
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令）
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）
- 9、《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）
- 10、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）
- 11、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）
- 13、《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）
- 14、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100 号）

15、《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）

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《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）
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 15、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司企业产权登记表
- 3、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司租赁合同
- 4、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司车辆行驶证及设备购置凭证

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）

3、同花顺资讯系统信息资料

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

5、《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）

6、《审计报告》（上会师报字（2025）第 0700 号）

7、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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

根据本次评估的企业特性，被评估单位主要从事席位出租和为园区企业提供危化品工商注册服务的业务，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，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，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

由于被评估单位营业收入的主要来源为席位出租和为园区企业提供危化品工商注册服务的业务收入，历史年度的经营利润均为负数，主要通过市北园区产业扶持补贴、静安区财政补贴的方式形成利润。鉴于今年以来审计署、国家税务总局等多部门明确要求严查各地出台的违规税收优惠、财政返还政策，这部分收入未来持续性存在较大的不确定性。同时考虑到扣除这部分收益后的企业经营呈现亏损状况，故本项目不适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估, 评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款, 评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于其他流动资产, 评估专业人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上, 核对了税金申报表, 确认账面金额属实, 按照账面值评估。

(2) 关于机器设备的评估

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, 本次设备类资产评估采用成本法, 即在持续使用的前提下, 以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价, 同时通过现场勘察和综合分析确定成新率, 据此计算评估值。其计算公式为:

评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

1) 电子设备

① 重置全价的确定

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

② 成新率的确定:

电子类设备成新率直接采用年限法确定, 计算公式为:

成新率 = $[(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$

或: 年限法成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

③ 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

2) 运输设备

由于被评估单位车型购置年限较早或已停产，无法获取重置价值，本次采用二手车市场法确定评估值。

上海客车牌照费按接近评估基准日单位非营业性客车额度拍卖成交价的平均价确定。

3) 逾期服役的设备评估价值的确定

对于逾期服役但已不再二手市场上流通的电子设备按估计的可回收金额进行评估。

(3) 关于负债的评估

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，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实、验证资料 and 现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式，以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待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对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。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股权及其资产可能承担的抵押、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、本次评估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、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估,上海危险化学品交易市场经营管理有限公司在评估基准日的资产总额账面价值为 14,952,415.24 元,评估价值为 15,250,295.22 元,增值率为 1.99%,负债总额账面价值为 3,652,930.05 元,评估价值为 3,652,930.05 元,无增减值,股东全部权益账面价值 11,299,485.19 元,评估价值为 11,597,365.17 元,增值率为 2.64 % (具体见下表)。

资产评估结论汇总表 (资产基础法)

单位: 万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,476.59	1,476.59	-	-
固定资产	18.65	48.44	29.79	159.73
资产合计	1,495.24	1,525.03	29.79	1.99
流动负债	365.29	365.29	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	365.29	365.29	-	-
股东全部权益	1,129.95	1,159.74	29.79	2.64

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 运输设备评估原值减值 2.96%, 净值增值 187.14%, 原值减值系采用市场比较法作为评估原值所致, 净值增值的主要原因系车辆牌照按接近评估基准日单位非营业性客车额度拍卖平均成交价确认。

(2) 电子设备评估原值减值 33.09%, 净值增值 0.16%, 原值减值的主要系设备市场价格呈逐年下降趋势所致, 净值增值是因为所用折旧年限比企业折旧年限长。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的

溢价或折价。当以本报告为基础进行部分股权交易时，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（四）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

2、委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

3、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。

4、重要的利用专家工作及相关报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了被评估单位 2022 年至评估基准日审计报告，并审慎参考。

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。

5、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。

6、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。

7、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:

被评估单位办公地址位于上海市静安区灵石路 709 号 49 幢、55 幢,共计 3999 平方米。系向上海共鑫投资管理有限公司租赁使用,协议有效期自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日,租金为 5,950,348.08 元/年(含税)、物业费 928,327.92 元/年(含税)。据了解为市场化租金价格,该租赁资产不纳入评估范围。

8、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。

9、其他需要说明的事项

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。

(二)上海危险化学品交易市场经营管理有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三)本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估专业人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案, 评估结论不得被使用;

(七) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结

上海晶通化轻发展有限公司拟将其持有的上海危险化学品交易市场经营管理有限公司 28%股权协议转让给上海晶通化学品有限公司所涉及的

上海危险化学品交易市场经营管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

(八)当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 04 月 07 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

资产评估师：王飞犇

资产评估师：沈怡静

2025 年 04 月 07 日

联 系 地 址：上 海 市 延 安 西 路 1357 号
电 话：021-62261357 传 真：021-62257892
邮 编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海现代物流投资发展有限公司总经理办公会议纪要[24-14]
- 二、上海晶通化学品有限公司关于行使优先购买权的声明
- 三、上海晶通化轻发展有限公司关于拟转让 28%股权的函
- 四、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司 2022 年至评估基准日的审计报告、会计报表
- 五、上海晶通化轻发展有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 六、上海晶通化学品有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 七、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 八、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司租赁合同
- 九、上海晶通化轻发展有限公司承诺函
- 十、上海晶通化学品有限公司承诺函
- 十一、上海危险化学品交易市场经营管理有限公司承诺函
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十三、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 十四、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十五、本项目评估专业人员资质证书
- 十六、资产评估委托合同
- 十七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文 十一、评估结论部分)