

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海临港控股股份有限公司拟协议转让股权所涉及的  
上海自贸区联合发展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 1884 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 8 月 30 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:	3131020001202402239
合同编号:	东洲评委(202408068)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1884号
报告名称:	上海临港控股股份有限公司拟协议转让股权所涉及的上海自贸区联合发展有限公司股东全部权益价值
评估结论:	1,462,892,354.51元
评估报告日:	2024年08月30日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	王欣(资产评估师) 会员编号: 31120008 张永卫(资产评估师) 会员编号: 31000828
 (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: 2024-09-06

## 声 明

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

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

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

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

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

六、资产评估报告涉及协议交易，评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则评估报告不适用。

七、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。

八、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。

九、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。”

十、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。

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

# 资产评估报告

## (目录)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	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	13
(四) 其他资产评估报告使用人	13
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
(一) 评估对象	14
(二) 评估范围	14
(三) 委估资产的主要情况	14
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	17
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	18
(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	18
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
(一) 经济行为依据	19
(二) 法律法规依据	19
(三) 评估准则依据	21
(四) 资产权属依据	21
(五) 评估取价依据	22
(六) 其他参考资料	22
七、 评估方法	23
(一) 评估方法概述	23
(二) 评估方法的选择	23
(三) 资产基础法介绍	24
八、 评估程序实施过程 and 情况	32
九、 评估假设	34
(一) 基本假设	34
(二) 一般假设	35
十、 评估结论	35
(一) 相关评估结果情况	36
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	36
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(四) 评估结论有效期	38
(五) 有关评估结论的其他说明	38
十一、 特别事项说明	38
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	43
附件	45

上海临港控股股份有限公司拟协议转让股权所涉及的上海自贸区  
联合发展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1884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：上海临港控股股份有限公司

被评估单位：上海自贸区联合发展有限公司

评估目的：股权协议转让

经济行为：根据上海临港控股股份有限公司的请示和上海临港经济发展（集团）有限公司的批复，上海临港控股股份有限公司拟将其持有的上海自贸区联合发展有限公司94.72%股权协议转让给上海临港现代物流经济发展有限公司，本次转让涉及关联交易，转让后上海临港控股股份有限公司不再持有被评估单位股份。

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4,212,527,809.89元，负债合计账面价值3,318,787,854.69元，股东权益893,739,955.20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。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,462,892,354.51元。

大写：人民币壹拾肆亿陆仟贰佰捌拾玖万贰仟叁佰伍拾肆元伍角壹分。

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

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

特别事项：

1、上海自贸区联合发展有限公司：

(1) 序号 1，一期仓库：

一期仓库证载土地面积 74675 平方米，房屋建筑面积 35879.53 平方米。

根据上海市土地储备中心临港分中心与上海自贸区联合发展有限公司签订的《上海临港新片区国有土地使用权收回补偿协议》【沪自贸联发（园）合 2020-27 号】，因洋山综合特殊保税区域 2 号复式卡口保税查验场站的开发建设需要，该物业的总建筑面积 15,277.89 平方米，土地使用权 30,047.479 平方米，属于被收储的范围，协议约定补偿款总额为人民币 125,859,620.66 元。

截至基准日，被收储部分房屋已拆除，被评估单位账面已做结转，相关房地产权证的变更手续尚在办理中。本次评估，根据被评估单位的申报按被收储后的剩余面积确认产权面积，并以此为依据进行评估，即：申报纳入评估范围的一期仓库土地使用权面积 44,627.521 平方米，房屋建筑面积 20,601.64 平方米。

(2) 序号 6，国贸中心：

1) 根据国贸中心的房地产权证以及《房屋土地权属调查报告书》，国贸中心办公、商业、地下车库建筑面积合计为 78,014.73 平方米，本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积为 72,533.58 平方米，两者差异 5,481.15 平方米，差异部分为国贸中心 A 楼 13-15 层面积。截至基准日，国贸中心 A 楼 13-15 层已对外销售并结转收入成本，故不纳入本次评估范围。

2) 本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积 72,533.58 平方米，含有 11,519.92 平方米的物业尚未办理房地产权证，分别为一层商业及地下车库。本次评估根据《房屋土地权属调查报告书》确认面积，申报纳入评估范围，具体明细如下：

幢号/门牌号	室号	用途	建筑面积（平方米）
1 幢 192 号	1 层	商业	3,052.98
1 幢 194 号	地下 1 层车库	特种用途	8,466.94（车位数量 170 个）

综上,本次国贸中心委估建筑面积为 72,533.58 平方米,其中:建筑面积 70,572.55 平方米的房地产计入投资性房地产科目;建筑面积 1,961.03 平方米的房地产为自用办公计入固定资产房屋建筑物。

3) 根据被评估单位提供的洋山通关服务中心项目的有关资料显示,国贸中心裙楼有合计面积为 3810 平方米(其中:一层 2830 平方米,三层 980 平方米)的物业系作为通关服务中心使用,属于洋山保税港区的配套设施,无收益。

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。



上海临港控股股份有限公司拟协议转让股权所涉及的上海  
自贸区联合发展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 1884 号

正文

上海临港控股股份有限公司：

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，对上海临港控股股份有限公司拟将其持有的上海自贸区联合发展有限公司 94.72% 股权协议转让给上海临港现代物流经济发展有限公司所涉及的上海自贸区联合发展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：上海临港控股股份有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：913100001322046892

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

企业地址：上海市松江区莘砖公路668号3层

法定代表人：翁恺宁

注册资本：252248.7004万人民币

营业期限：1994年11月24日至无固定期限

经营范围：园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。

（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【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：上海自贸区联合发展有限公司（简称“被评估单位”）

统一社会信用代码：91310000784261515C

企业类型：有限责任公司（国有控股）

企业地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号国贸大厦 A 座 601 室、2 层 C 区

法定代表人：冯国明

注册资本：63109.6146 万人民币

营业期限：2005-12-23 至无固定期限

经营范围：区内市政基础设施开发投资、综合配套设施（含各类管网设施）开发投资，区内外各类房地产及配套设施的投资、开发、建设、经营和管理，园区管理及物业管理，仓储及保税仓储（除危险品），从事海上、航空、公路国际货物运输代理业务，国内货运代理，兴办各类新兴产业，科技开发，区内商业性简单加工和各类出口加工，关于货物、技术及知识产权的国际与国内贸易及贸易代理，从事货物及技术的进出口业务，保税展示及国内外展示展览，商务信息咨询，市场营销策划及调研（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业登记代理。【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】

### 1. 公司历史沿革及股东结构

上海自贸区联合发展有限公司（曾用名：上海临港保税港经济发展有限公司、上海综合保税区联合发展有限公司）成立于2005年12月23日，是由上海临港国际物流发展有限公司和上海临港集团置业发展有限公司出资组建而成的，成立时注册资本为人民币10,000.00万元。股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港国际物流发展有限公司	9,000.00	90.00
上海临港集团置业发展有限公司	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	100.00

上海华正会计师事务所有限公司于2005年12月16日出具了华业字[2005]第208号验资报告对上述出资进行了审验确认。

2006年9月21日，经上海市工商行政管理局发布通知书，原股东上海临港集团置业发展有限公司更名为上海临港经济发展集团投资管理有限公司。

2007年12月，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司增加注册资本人民币10,000.00万元，由上海临港国际物流发展有限公司出资9,000.00万元，上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资1,000.00万元，变更后注册资本为人民币20,000.00万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港国际物流发展有限公司	18,000.00	90.00
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

上海华鼎会计师事务所有限公司于2007年12月26日出具了华鼎业字[2007]第022号验资报告对上述出资进行了审验确认。

2008年12月，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司增加注册资本人民币10,000.00万元，由上海临港国际物流发展有限公司出资9,000.00万元，上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资1,000.00万元，变更后注册资本为人民币30,000.00万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港国际物流发展有限公司	27,000.00	90.00
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	3,000.00	10.00
合计	30,000.00	100.00

中瑞岳华会计师事务所有限公司上海分所于2008年12月19日出具了中瑞岳华沪验字[2008]第063号验资报告对上述出资进行了审验确认。

2009年8月，经股东会决议，同意原股东上海临港国际物流发展有限公司将其拥有的上海自贸区联合发展有限公司90%股权（交易对价计27,110.59万元）全部转让给原股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

上述产权转让由上海市工商局行政管理局制定的【G0095H1001096】号上海产权交易合同证实。

2011年9月，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司增加注册资本人民币36,666.00万元，由上海外高桥（集团）有限公司出资30,000.00

万元；上海浦东现代产业开发有限公司出资3,333.00万元；上海益流能源（集团）有限公司出资3,333.00万元，变更后注册资本为人民币66,666.00万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	30,000.00	45.00
上海外高桥（集团）有限公司	30,000.00	45.00
上海浦东现代产业开发有限公司	3,333.00	5.00
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.00	5.00
合计	66,666.00	100.00

上海财瑞会计师事务所有限公司于2011年9月26日出具了沪财瑞会验[2011]2-021号验资报告对上述出资进行了审验确认。

2015年8月4日，上海外高桥（集团）有限公司更名为上海外高桥资产管理有限公司，已经上海市工商行政管理局登记。

2018年11月26日，经股东会决议，同意原股东上海外高桥资产管理有限公司将其拥有的上海自贸区联合发展有限公司45%股权全部划转给上海外高桥新市镇开发管理有限公司。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	30,000.00	45.00
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	30,000.00	45.00
上海浦东现代产业开发有限公司	3,333.00	5.00
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.00	5.00
合计	66,666.00	100.00

2019年6月3日，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司增加注册资本人民币14,673.1633万元，由上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资，变更后注册资本为人民币81,339.1633万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	44,673.1633	54.9221
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	30,000.0000	36.8826
上海浦东现代产业开发有限公司	3,333.0000	4.0977
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.0000	4.0977
合计	81,339.1633	100.0000

2021年7月27日，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司增加注册资本人民币15,103.4513万元，由上海临港经济发展集团投资管理有限公

司出资，变更后注册资本为人民币96,442.614600万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	59,776.6146	61.9816
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	30,000.0000	31.1066
上海浦东现代产业开发有限公司	3,333.0000	3.4559
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.0000	3.4559
合计	96,442.6146	100.0000

2022年9月28日，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司股东上海浦东现代产业开发有限公司退出，减少注册资本人民币3,333.00万元，变更后注册资本为人民币93,109.6146万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港经济发展集团投资管理有限公司	59,776.61	64.20
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	30,000.00	32.22
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.00	3.58
合计	93,109.61	100.00

2022年11月24日，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司将持有的上海自贸区联合发展有限公司股权无偿转让给上海临港控股股份有限公司。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港控股股份有限公司	59,776.61	64.20
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	30,000.00	32.22
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.00	3.58
合计	93,109.61	100.00

2023年5月20日，根据股东会决议和修改后的章程规定，上海自贸区联合发展有限公司股东上海外高桥新市镇开发管理有限公司退出，减少注册资本人民币30,000.00万元，变更后注册资本为人民币63,109.6146万元。变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海临港控股股份有限公司	59,776.61	94.72
上海益流能源（集团）有限公司	3,333.00	5.28
合计	63,109.61	100.00

本次变更完成后，上海自贸区联合发展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

上海自贸区联合发展有限公司成立于 2005 年 12 月 23 日，由上海临港经济发展集团投资管理有限公司、上海外高桥新市镇开发管理有限公司、上海益流能源（集团）有限公司及上海浦东现代产业开发有限公司共同出资组建。公司前身是上海临港保税港经济发展有限公司，随着 2009 年上海综合保税区成立，变更为上海综合保税区联合发展有限公司，2014 年变更为上海自贸区联合发展有限公司。公司在中国（上海）自由贸易试验区管理委员会的领导下主要负责中国（上海）自由贸易试验区洋山保税港区（6 平方公里陆域部分）及临港国际物流中心的园区开发、建设、功能开发、功能创新及招商引资工作。

## 3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 7 家，明细如下：

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	持股比例%
1	上海综合保税区国际物流有限公司	有限责任公司	上海	2307.6923	2307.6923	65.00
2	上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司	有限责任公司	上海	500.00	500.00	100.00
3	盛洋仓储（上海）有限公司	有限责任公司	上海	18,000.00	18,000.00	100.00
4	正洋仓储（上海）有限公司	有限责任公司	上海	18,000.00	18,000.00	100.00
5	飞洋仓储（上海）有限公司	其他有限责任公司	上海	22,186.73	22,186.73	50.00
6	上海临港铂族贵金属科技有限公司	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）	上海	10,000.00	4,000.00	40.00
7	上海跃洋经济发展有限公司	有限责任公司	上海	450.076	0.00	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 421,252.78 万元，负债合计为 331,878.79 万元，股东权益为 89,374.00 万元。公司前两年及基准日资产、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 7 月 31 日
总资产	379,605.95	412,306.34	421,252.78
负债	220,502.71	320,996.69	331,878.79

股东权益	159,103.24	91,309.65	89,374.00
------	------------	-----------	-----------

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	12,310.73	16,843.43	9,316.67
营业利润	810.73	2,191.78	-2,577.49
净利润	1,134.24	1,697.62	-1,935.66

(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 7 月 31 日
总资产	433,908.89	472,246.91	489,086.96
负债	273,780.70	377,583.06	397,019.98
股东权益	160,128.19	94,663.86	92,066.98
归属于母公司所有者权益	160,128.19	93,095.42	90,434.34

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	20,367.63	23,940.48	13,473.38
营业利润	-1,260.09	2,917.72	-3,222.17
净利润	-129.12	2,330.71	-2,596.87
归属于母公司净利润	-129.12	2,178.67	-2,661.08

上述数据，摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健沪审[2024]1255号专项审计报告。

5. 税项

①主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税[注]	销售货物或提供应税劳务	5%、9%、6%
企业所得税	应纳税所得额	见下表

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
上海欣洋报关有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注]：

1. 建筑工程施工许可证注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目或建筑工程施工许可证未注明合同开工日期或者未取得建筑工程施工许可证但建筑工程施工合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，房屋出售和出租收入按照5%的简易征收率计算应纳税额；

2. 2016年4月30日之后的房地产项目，2018年1月1日至2018年4月30日之间，房屋出售和出租收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；2018年5月1日至2019年3月31日之间，房屋出售和出租收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；2019年3月31日之后，房屋出售和出租收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

3. 劳务收入、服务费收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

## ② 税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2023〕6号）等规定，被评估单位符合小微企业的定义。适用小型微利企业普惠性所得税减免政策：自2023年1月1日至2024年12月31日，对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。

## （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的控股股东，持有被评估单位 94.72%的股权。

## （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

根据上海临港控股股份有限公司的请示和上海临港经济发展（集团）有限公司的批复，上海临港控股股份有限公司拟将其持有的上海自贸区联合发展有限公司94.72%股权协议转让给上海临港现代物流经济发展有限公司。本次评估目的是反映上海自贸区联合发展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。

### 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。本次拟实施的经济行为为部分股权转让，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

#### (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4,212,527,809.89元，负债合计账面价值3,318,787,854.69元，股东权益893,739,955.20元。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天健沪审[2024]1255号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

#### (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、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、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、其他应收款、其他流动资产等组成。

##### 2. 长期股权投资

基准日企业股权投资共 7 家，明细如下：

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	认缴注册资本 (万元)	实缴注册 资本(万元)	持股比例%
1	上海综合保税区国际物流有限公司	有限责任公司	上海	2307.6923	2307.6923	65.00
2	上海洋山特殊综合保税区企业服务有限公司	有限责任公司	上海	500.00	500.00	100.00
3	盛洋仓储（上海）有限公司	有限责任公司	上海	18,000.00	18,000.00	100.00
4	正洋仓储（上海）有限公司	有限责任公司	上海	18,000.00	18,000.00	100.00
5	飞洋仓储（上海）有限公司	其他有限责任公司	上海	22,186.73	22,186.73	50.00
6	上海临港铂族贵金属科技有限公司	有限责任公司 (外商投资企业 与内资合资)	上海	10,000.00	4,000.00	40.00



序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本(万元)	持股比例%
7	上海跃洋经济发展有限公司	有限责任公司	上海	450.076	0.00	100.00

### 3. 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产是企业于 2018 年 7 月购入的上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）合伙份额，根据合伙协议约定，企业认缴的合伙份额占比为 10.81%，企业实缴的合伙份额占比为 12.5%。

### 4. 投资性房地产

本次委评对象为被评估单位拥有的位于洋山保税港区内的房地产，建筑面积合计 909,183.85 平方米，主要用于对外出租获取收益。具体明细如下：

投资性房地产明细表

序号	项目名称	房屋类型	结构	竣工日期	建筑面积(M <sup>2</sup> )	原值(元)	净值(元)
1	一期仓库	仓储	钢, 钢混	2008 年	20,601.64	62,329,378.27	28,071,614.57
2	二期仓库	仓储	钢, 钢混	2007 年	35,060.15	97,977,387.13	40,969,890.64
3	三期仓库(大库)	仓储	钢, 钢混	2009 年	151,914.49	467,941,539.86	282,099,763.44
4	三期仓库(小库)	仓储	钢, 钢混	2009 年	51,962.87	160,061,001.45	96,492,971.08
5	五期仓库	仓储	钢混	2020 年	160,339.16	790,881,922.32	714,237,552.22
6	国贸中心	商办	钢混	2010 年、2016 年	70,572.55	432,603,060.21	290,719,649.42
7	八期仓库	仓储	钢混	2023 年	128,374.39	609,178,058.25	594,743,141.59
8	九期仓库	仓储	钢混	2024 年	128,793.30	617,451,353.25	617,451,353.25
9	十期仓库	仓储	钢混	2024 年	161,565.30	761,905,142.15	760,396,841.13
	合计				909,183.85	4,000,328,842.89	3,425,182,777.34

注：1) 上述建筑面积中国贸中心包含地下车库建筑面积；2) 账面值中包含土地价值。

上表中的委估资产存在以下事项：

(1) 序号 1，一期仓库：

一期仓库证载土地面积 74675 平方米，房屋建筑面积 35879.53 平方米。

根据上海市土地储备中心临港分中心与上海自贸区联合发展有限公司签订的《上海临港新片区国有土地使用权收回补偿协议》【沪自贸联发(园)合 2020-27 号】，因

洋山综合特殊保税区域 2 号复式卡口保税查验场站的开发建设需要，该物业的总建筑面积 15,277.89 平方米，土地使用权 30,047.479 平方米，属于被收储的范围，协议约定补偿款总额为人民币 125,859,620.66 元。

截至基准日，被收储部分房屋已拆除，被评估单位账面已做结转，相关房地产权证的变更手续尚在办理中。本次评估，根据被评估单位的申报按被收储后的剩余面积确认产权面积，并以此为依据进行评估，即：申报纳入评估范围的一期仓库土地使用权面积 44,627.521 平方米，房屋建筑面积 20,601.64 平方米。

(2) 序号 6，国贸中心：

1) 根据国贸中心的房地产权证以及《房屋土地权属调查报告书》，国贸中心办公、商业、地下车库建筑面积合计为 78,014.73 平方米，本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积为 72,533.58 平方米，两者差异 5,481.15 平方米，差异部分为国贸中心 A 楼 13-15 层面积。截至基准日，国贸中心 A 楼 13-15 层已对外销售并结转收入成本，故不纳入本次评估范围。

2) 本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积 72,533.58 平方米，含有 11,519.92 平方米的物业尚未办理房地产权证，分别为一层商业及地下车库。本次评估根据《房屋土地权属调查报告书》确认面积，申报纳入评估范围，具体明细如下：

幢号/门牌号	室号	用途	建筑面积（平方米）
1 幢 192 号	1 层	商业	3,052.98
1 幢 194 号	地下 1 层车库	特种用途	8,466.94（车位数量 170 个）

综上，本次国贸中心委估建筑面积为 72,533.58 平方米，其中：建筑面积 70,572.55 平方米的房地产计入投资性房地产科目；建筑面积 1,961.03 平方米的房地产为自用办公计入固定资产房屋建筑物。

5. 房屋建筑物类

本次委估对象为被评估单位拥有的位于业盛路 188 号国贸中心 6 楼的自用办公物业及一期仓库的通用堆场。明细如下：

序号	项目名称	房屋类型	结构	竣工日期	建筑面积 (M2)	原值 (元)	净值 (元)
1	国贸中心六楼	办公	钢混	2010 年	1,961.03	14,036,897.53	7,827,199.79
2	通用堆场	堆场	砼	2011 年	19,022.30	8,879,244.00	443,962.20
	合计				20,983.33	22,916,141.53	8,271,161.99

经查，根据上海市土地储备中心临港分中心的发函要求，上表中的堆场于基准日

已清退并移交属地镇，于基准日已无实物。

#### 6. 设备

该企业共拥有设备数量 691 辆（台/套），其中运输设备 9 辆，系企业使用的公务车辆；电子设备及其他 682 台（套），主要有电脑、打印机、投影仪、办公家具等设备，分布于企业各部门内。

#### 7. 无形资产-土地使用权

无形资产—土地使用权账面原值为 1,257,947.22 元，账面净值为 996,390.16 元，为房屋建筑物国贸中心六楼对应土地使用权。

#### 8. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 22,511,582.41 元，均系企业自有仓库与国贸中心大楼的装修改建费用摊销。

#### 9. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于企业计提坏账准备、未弥补亏损、土地增值税清算准备金、预缴所得税导致的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产以及预缴所得税形成的。

#### （四）被评估单位申报的其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面值为 0，本次评估范围包括账面反映的软件和账面未反映的注册商标。

##### （1）软件

系企业日常经营所使用的办公软件。

##### （2）商标

截至评估基准日，上海自贸区联合发展有限公司拥有的商标明细如下：

序号	注册号	核定分类	名称	注册有效期	权利人	取得方式
1	15085025	第 37 类	 site D 自贸联发	2016.5.28— 2026.5.27	自贸联发	申请取得
2	15085274	第 42 类	 site D 自贸联发	2016.5.28— 2026.5.27	自贸联发	
3	15085308	第 42 类	FTZUD	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	

序号	注册号	核定分类	名称	注册有效期	权利人	取得方式
4	15085258	第 42 类	自贸联发	2015.7.7— 2025.7.6	自贸联发	
5	15085162	第 39 类	FTZUD	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
6	15085047	第 37 类	FTZUD	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
7	15085011	第 37 类	自贸联发	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
8	15084902	第 36 类	FTZUD	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
9	15084731	第 35 类	FTZUD	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
10	15084681	第 35 类	自贸联发	2015.6.28— 2025.6.27	自贸联发	
11	11921808	第 42 类	综联发	2014.6.7— 2024.6.6	自贸联发	
12	11921807	第 39 类	综联发	2014.6.7— 2024.6.6	自贸联发	
13	11921806	第 37 类	综联发	2014.6.7— 2024.6.6	自贸联发	
14	11921805	第 36 类	综联发	2014.6.7— 2024.6.6	自贸联发	
15	11921804	第 35 类	综联发	2014.6.7— 2024.6.6	自贸联发	

#### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除上述账外无形资产外，企业无其他表外资产的申报。

#### (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评估报告结论情况。

#### 四、价值类型及其定义

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

- 《关于临港控股启动协议转让自贸联发 94.72%股权前期工作的请示》（沪临港控股投[2024]83 号）；
- 《关于同意临港控股启动协议转让自贸联发 94.72%股权前期工作的批复》（沪临港投[2024]194 号）。

### （二）法律法规依据

- 《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）；
- 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
25. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
26. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通

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—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

### (四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
4. 商标注册证书；
5. 机动车行驶证；

6. 重要资产购置合同或记账凭证；
7. 固定资产台账、记账账册等；
8. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
9. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）；
8. 建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）；
9. 《上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）》；
10. 上海市建筑建材业市场管理总站《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知》；
11. 上海市房地产交易中心交易信息；
12. 中国城市地价动态监测网；
13. 上海市2020年基准地价更新成果；
14. 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；
15. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
16. 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。”

资产基础法适用性分析：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。

收益法的适用性分析：上海自贸区联合发展有限公司是一家从事房地产开发和经营为主业的公司，其收入主要来自于已建成物业的出租经营收入和代政府进行洋山保税港区一级土地开发后，土地出让金返还收入。其中土地出让金返还收入由于金额较大，在以前年度的收入中占比较高，但自 2018 年起受到政策影响，该业务已停止，因此未来企业的核心业务将以物业出租经营为主。

本次评估时对于企业的核心资产均已采用两种评估方法进行评估，其中对于投资性房地产采用了收益法、成本法等方法确定了评估值，并且对于正常盈利状况下的长期股权投资单位上海综合保税区国际物流有限公司采用资产基础法和收益法进行了评估。因此，对核心资产在测算过程中均采用了收益模型对于资产的未来现金流进行了测算，并通过折现的方式体现了现有资产的价值，其实质与整体收益法相同。

基于上述实际情况，本企业不再采用整体收益法评估。

市场法的适用性分析：根据被评估企业的业务类型和业务规模看，市场上很少存在同类型、规模的可比交易案例和上市公司，故不适宜采用市场法。

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

货币资金为银行存款。对银行存款，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

主要为增值税留抵税额，本次按核实后账面值确定评估值。

### 4. 长期股权投资

(1)对具有控制权及重大影响的长期股权投资(长期股权投资评估明细表序号 1、2、3、4#)，本次对该部分被投资单位进行整体资产评估，以企业整体评估后的价值乘以持股比例确定长期股权投资评估值。被投资单位的评估根据资产评估准则的要求结合企业的自身特点，采用资产基础法或收益法进行评估。

具体评估方案如下：

序号	被投资单位名称	资产基础法	收益法
1	综保物流	是	是
2	洋山企服	是	否
3	正洋仓储	是	否
4	盛洋仓储	是	否

具体评估过程详见各投资单位评估说明或评估明细表。

(2)对合营、联营企业长期股权投资评估明细表序号 5#，由于上海临港铂族贵金属科技有限公司于 2022 年 8 月成立，相关业务尚未全面开展，未来经营状况及盈利情况具有较大不确定性，故不适用收益法评估，故本次评估按照报表分析后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。经分析上海临港铂族贵金属科技有限公司在 2024 年 7 月 31 日的未审报表科目为货币资金、应收账款、短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，增减值变化的可能性较小，故按净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

(3)对合营、联营企业长期股权投资评估明细表序号 6#飞洋仓储(上海)有限公司，因涉及控制权的原因，本次评估无法打开整体评估。经了解，相关企业的主要资产为房地产，故本次根据被评估单位提供的历年及基准日财务报表、章程、房地产权属资料等，对被投资单位财务报表数据经进行专项分析，并分析其主要资产状况及预计合理的增减值因素，按分析评估结论作为其评估值。

(4)对长期股权投资评估明细表序号7#，由于上海跃洋经济发展有限公司于2023

年8月成立，距离评估基准日较近，尚未开展业务，资产负债表科目仅为母公司三期仓库租赁的保证金，未来经营状况及盈利情况具有较大不确定性，故不适用收益法评估，故本次评估按照报表分析后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。经分析上海跃洋经济发展有限公司在2024年7月31日的审定报表科目为货币资金、其他应收款、其他流动资产、应交税费和其他应付款，增减值变化的可能性较小，故按净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

### 5. 其他非流动金融资产

评估人员查证了原始财务资料，确认了出资金额属实。此外，评估人员对该合伙企业进行了核查，截至评估基准日，该合伙企业账面主要资产为货币资金、其他应收款、交易性金融资产和应付款项等，具体明细如下：

行次	资 产	期末余额（元）
1	货币资金	3,753,296.59
2	其他应收款	115,082,192.00
3	交易性金融资产	339,914,113.71
4	其他资产	2,347,535.74
5	资产总计	461,097,138.04
6	应付款项	5,274,037.23
7	负债合计	5,274,037.23
8	所有者权益合计	455,823,100.81

经分析，上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）的科目为货币资金、其他应收款、交易性金融资产、其他资产和应付款项，货币资金为人民币，其他应收款为已经签署转让协议的应收股权转让款，其他资产为进项税，应付款项为应付的管理费。

交易性金融资产为海富通货币基金 25,912,211.76 元和对上海康恒环境股份有限公司、东营昆宇电源科技有限公司、苏州天华超净科技股份有限公司的股权投资，账面值为 314,001,901.95 元。

对海富通货币基金，经与上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）的管理层沟通，截至评估基准日，货币基金账面值已包含分红金额。对股权投资中的上海康恒环境股份有限公司、东营昆宇电源科技有限公司两家公司，本次评估基准日的估值与上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）2024 年二季度报告的估值是一致的。对天华超净项目，由于该项目的标的公司为上市公司，估值是按本次评估基准日 2024 年 7 月 31 日上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）持有的股票市值进行确认的。

因此，上海并购股权投资基金二期合伙企业（有限合伙）的交易性金融资产不存在较大幅度变动，故按账面进行确认；除此之外，其他资产和负债也无产生较大增减值的可能，因此，股东权益的评估值为账面净资产。

根据被评估单位上海自贸区联合发展有限公司于评估基准日经审计后的其他非流动金融资产公允价值为 56,977,887.60 元，与本次分析后的合伙企业的净资产分割的股东权益评估值一致。

根据投资基金的合伙协议收入分配第 2 条：向各合伙人分支付预期收益，按该项目投资本金的每年单利 6% 计算。截至评估基准日，该投资基金年化收益率约为 3.14%，在 6% 范围内，未达到门槛收益率，故按照实缴出资份额的相应比例对账面净资产进行分割基本可以反映被评估单位对投资基金的权益。

## 6. 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。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以

及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

### 投资性房地产：

根据《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。基于上述原则，对委估房地产的评估方法作如下考虑：

#### (1) 仓库

委评仓库目前正在出租经营中，有充分的租金交易案例，可采用收益法进行评估；且委估资产为自建仓储类房地产，周边有同类型的土地交易案例，可采用成本法（房地分估）进行估值，其中房屋建筑物采用重置成本法测算，土地使用权采用市场法测算。

其他方法不适用的理由：周边同类房地产很少发生交易，且估价对象为已建成的

房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适合采用市场法和假设开发法。

## (2) 国贸中心

委估商办类资产区域周边有同类型物业的交易及租金案例，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

其他方法不适用的理由：该房地产为商办土地，经查询周边无类似土地成交案例，故不适合采用成本法评估。此外，委评对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故也不适宜采用假设开发法评估。

### 房屋建筑物类：

#### (1) 国贸中心六楼

委评国贸中心六楼与投资性房地产的国贸中心为同一建筑物，本次评估按照资产购入使用的角度，采用市场法评估，测算过程已经在投资性房地产评估说明中介绍，在上述办公均价的基础上对于楼层做适当修正后确定国贸中心六楼的评估值。

#### (2) 堆场

根据上海市土地储备中心临港分中心的发函要求，该地块上的堆场于基准日已清退并移交属地镇，于基准日已无实物。本次评估为零。

### 无形资产-土地使用权：

无形资产—土地使用权账面原值为1,257,947.22元，账面净值为996,390.16元，为房屋建筑物国贸中心六楼对应土地使用权。评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

有关土地使用权的勘查及评估过程，详见房屋建筑物评估说明。

本次评估将其与对应的房屋建筑物采用房地合一评估，其价值体现在对应的房屋建筑物里，此处评估为零。

## 7. 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。

(1) 电子及其他设备重置全价的确定：

重置全价 = 设备现价 × (1 + 运杂、安装费费率) + 其它合理费用 - 增值税额

增值税额 = 设备现价 ÷ 1.13 × 0.13

设备现价的取价依据：

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

一般电子类设备通过直接询价，或是通过查询《京东网》、《太平洋汽车网》等信息取得。

(2) 运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其它费用 - 可予抵扣增值税额

可予抵扣增值税额 = 车辆购置价 ÷ 1.13 × 13%

车辆购置价一般通过查阅《太平洋汽车网》《易车网》《全国国产及进口汽车报价》取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%，即为：

车辆购置税 = 车辆购置价 ÷ 1.13 × 10%

其它费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 1000 元。

对于报废的运输设备，根据车辆的重量按当地车管所拆解价格计算评估值。

成新率的确定

(1) 对价值量较小的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。

(2) 对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，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”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率 = 年限成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

关于车辆牌照费的确定：

为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从 2004 年 9 月份起，对各企、事业单位的公务用车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务用车（不包括客货二用车和黄牌照的大客车、货运车等）之牌照均体现了其市场价值。据了解，根据上海市有关，道路交通安全方面的法律法规和道路状况，“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

## 8. 无形资产-其他无形资产

评估人员清查核对了外购软件的科目明细账、总账与报表，并查验了无形资产的入账凭证，软件服务合同。经清查，企业无形资产入账金额准确，摊销计算正常。本次采用市场法对上述软件进行评估。

商标是商品的生产者经营者在其生产、制造、加工、拣选或者经销的商品上或者服务的提供者在其提供的服务上采用的，用于区别商品或者服务来源的，由文字、图形、字母、数字、三维标志、颜色组合，或者上述要素的组合，具有显著特征的标志，是现代经济的产物。

企业拥有 15 项商标，属于文字、图形商标。从目前情况看，企业拥有的商标仅作为公司产品的识别，没有超额的价值，故本次对注册商标采用成本法评估。

根据国家计委、财政部计价格（1995）2404 号文件、财政部发改价格[2015]2136 号文件规定和财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件、发改价格[2019]914 号文

件，国内注册商标费用如下：

- (1) 受理商标注册费 300 元/个（本类 10 个商品以内）；
- (2) 商标注册代理费，一般为 600-1000 元/个，本次评估取 800 元/个；
- (3) 经了解商标设计制作费通常由双方协商定价，列入评估范围的是文字、图形商标，一般文字商标的设计较为简单，无须专门制作，因此设计费取 0；对图形、三维标志、颜色组合等类型的商标，本次设计费取 1,000.00 元。其中，序号 1、2 因图案相同，仅考虑一次设计费。
- (4) 根据被评估单位的实际情况而言，商标年维护费较低，本次评估忽略不计；
- (5) 根据被评估单位商标的使用情况来看，商标仅是该企业产品或服务区别于其他企业的一个标识，故相关利润忽略不计。
- (6) 根据我国《商标法》的规定，注册商标有效期为 10 年，商标注册人可以在每次商标到期前 12 个月提出续展申请，通过上述方法长期使用商标，并且考虑到实际续展费用很低，因此对商标不考虑贬值率。

故商标评估值=受理注册费+注册代理费+设计成本+商标维护成本。

## 9. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 22,511,582.41 元，均系企业自有仓库与国贸中心大楼的装修改建费用摊销。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。因仓库与国贸中心在投资性房地产评估中均已包含上述装修的价值，故本次将长期待摊费用评估为零。

## 10. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于企业计提坏账准备、未弥补亏损、土地增值税清算准备金、预缴所得税导致的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产以及预缴所得税形成的。

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。

## 11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

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

### （一）评估准备阶段

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

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年8月6日～8月8日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

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

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

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

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

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

（6）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成情况等相关信息；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；了解无形资产的法定保护期限、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；

### (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。

## 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89,374.00万元，评估值146,289.24万元，评估增值56,915.24万元，增值率63.68%。其中，总资产账面值421,252.78万元，评估值477,383.34万元，评估增值56,130.56万元，增值率13.32%。总负债账面值331,878.79万元，评估值331,094.10万元，评估减值784.69万元，减值率0.24%。

## (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	17,250.61	17,250.61	0.00	0.00
非流动资产	404,002.17	460,132.72	56,130.55	13.89
长期股权投资	50,909.37	51,271.37	362.00	0.71
其他非流动金融资产	5,697.79	5,697.79	0.00	0.00
投资性房地产	342,518.28	399,259.00	56,740.72	16.57
固定资产	1,057.47	2,433.21	1,375.74	130.10
无形资产	99.64	2.90	-96.74	-97.09
长期待摊费用	2,251.16	0.00	-2,251.16	-100.00
递延所得税资产	1,468.46	1,468.46	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>421,252.78</b>	<b>477,383.34</b>	<b>56,130.56</b>	<b>13.32</b>
流动负债	231,539.36	231,539.36	0.00	0.00
非流动负债	100,339.42	99,554.74	-784.68	-0.78
<b>负债总计</b>	<b>331,878.79</b>	<b>331,094.10</b>	<b>-784.69</b>	<b>-0.24</b>
<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>89,374.00</b>	<b>146,289.24</b>	<b>56,915.24</b>	<b>63.68</b>

#### 1) 长期股权投资

长期股权投资账面值 50,909.37 万元，评估值为 51,271.37 万元，增值 362.00 万元。主要原因是由于长期股权投资盛洋仓储（上海）有限公司、正洋仓储（上海）有限公司的委估房地产账面值是按土地初始取得成本和建安成本计量，而本次采用了收益法对上述资产进行了评估，评估结果中包含了开发项目的利润，合理的体现了相关资产在基准日时的价值，因此形成增值。

## 2) 投资性房地产

投资性房地产账面值 342,518.28 万元,评估值为 399,259.00 万元,增值 56,740.72 万元。评估增值的主要原因是:投资性房地产账面值是按土地初始取得成本和建安成本计量,建造年月较早、成本相对偏低,本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值,考虑到物业升值幅度较大,因此形成较大的增值。

## 3) 固定资产

固定资产账面净值 1,057.47 万元,评估净值为 2,433.21 万元,增值 1,375.74 万元,增值主要原因系:(1)房屋建筑物:委估资产账面系按原始造价计量,建造年月较早、成本相对偏低,本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值,考虑到物业升值幅度较大,因此形成较大的增值。(2)设备:由于企业财务对设备的折旧较快,账面净值较低,部分设备为残值,尽管电子设备表中序号 188 制冷设备系给房屋租赁者使用,已并入投资性房地产序号 4 进行评估,且近年来设备价格下跌幅度较大,致使评估原值下降,但由于评估所采用的经济使用寿命大于设备的折旧年限,致使增值。

## 4) 无形资产

无形资产账面值 99.64 万元,评估值为 2.90 万元,减值 96.74 万元。主要原因系:本次评估将土地使用权与对应的房屋建筑物采用房地合一评估,其价值体现在对应的房屋建筑物里,导致无形资产—土地使用权评估减值。

## 5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 2,251.16 万元,评估值为 0.00 万元,减值 2,251.16 万元。减值原因是长期待摊费用是企业自有仓库与国贸中心大楼的装修费用。因仓库与国贸中心在投资性房地产评估中均已考虑上述装修的价值,故本次将长期待摊费用评估为 0,形成评估减值。

## 6) 负债

负债账面值为 331,878.79 万元,评估值为 331,094.10 万元,减值 784.69 万元。减值原因是长期待摊费用是企业自有仓库与国贸中心大楼的装修费用。因仓库与国贸中心在投资性房地产评估中均已考虑上述装修的价值,故本次将长期待摊费用评估为 0,形成评估减值。

### （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，本次不涉及控股权溢价或者少数股权折价。同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论也未考虑因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

### （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：

#### （1）序号 1，一期仓库：

一期仓库证载土地面积 74675 平方米，房屋建筑面积 35879.53 平方米。

根据上海市土地储备中心临港分中心与上海自贸区联合发展有限公司签订的《上海临港新片区国有土地使用权收回补偿协议》【沪自贸联发（园）合 2020-27 号】，因洋山综合特殊保税区域 2 号复式卡口保税查验场站的开发建设需要，该物业的总建筑面积 15,277.89 平方米，土地使用权 30,047.479 平方米，属于被收储的范围，协议约定



补偿款总额为人民币 125,859,620.66 元。

截至基准日，被收储部分房屋已拆除，被评估单位账面已做结转，相关房地产权证的变更手续尚在办理中。本次评估，根据被评估单位的申报按被收储后的剩余面积确认产权面积，并以此为依据进行评估，即：申报纳入评估范围的一期仓库土地使用权面积 44,627.521 平方米，房屋建筑面积 20,601.64 平方米。

(2) 序号 6，国贸中心：

1) 根据国贸中心的房地产权证以及《房屋土地权属调查报告书》，国贸中心办公、商业、地下车库建筑面积合计为 78,014.73 平方米，本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积为 72,533.58 平方米，两者差异 5,481.15 平方米，差异部分为国贸中心 A 楼 13-15 层面积。截至基准日，国贸中心 A 楼 13-15 层已对外销售并结转收入成本，故不纳入本次评估范围。

2) 本次申报纳入评估范围的国贸中心建筑面积 72,533.58 平方米，含有 11,519.92 平方米的物业尚未办理房地产权证，分别为一层商业及地下车库。本次评估根据《房屋土地权属调查报告书》确认面积，申报纳入评估范围，具体明细如下：

幢号/门牌号	室号	用途	建筑面积（平方米）
1 幢 192 号	1 层	商业	3,052.98
1 幢 194 号	地下 1 层车库	特种用途	8,466.94（车位数量 170 个）

综上，本次国贸中心委估建筑面积为 72,533.58 平方米，其中：建筑面积 70,572.55 平方米的房地产计入投资性房地产科目；建筑面积 1,961.03 平方米的房地产为自用办公计入固定资产房屋建筑物。

3) 根据被评估单位提供的洋山通关服务中心项目的有关资料显示，国贸中心裙楼有合计面积为 3810 平方米（其中：一层 2830 平方米，三层 980 平方米）的物业系作为通关服务中心使用，属于洋山保税港区的配套设施，无收益。

除此之外，资产评估师未发现存在其他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其他产权瑕疵事项。

(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：

1. 根据 2022 年 8 月 11 日上海浦东新区人民法院出具的《民事判决书》（2022）

沪 0115 民初 30431 号，虎易供应链管理（上海）有限公司应付被评估单位上海自贸区联合发展有限公司租赁费、电费、维保费用合计 3,627,402.56 元，截至评估基准日，被评估单位已对该款项全额计提坏账准备，与专项审计审定后的坏账准备一致。经公开渠道查询，截至评估报告日，虎易供应链管理（上海）有限公司已被列为失信执行人，鉴于评估人员无法获得虎易供应链管理（上海）有限公司的偿债能力信息，故本次对虎易供应链管理（上海）有限公司的涉诉金额确认坏账损失。

#### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

##### 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）天健会计师事务所上海分所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告天健沪审[2024]1255号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天健会计师事务所上海分所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：天健沪审[2024]1255号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海自贸区联合发展有限公司财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年7月31日的资产负债表，2022年度、2023年度、2024年1-7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，公允反映了上海自贸区联合发展有限公司2022年12月31日、2023年12月31日、2024年7月31日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年1-7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。

##### 2. 引用单项资产评估报告：

无。

#### （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) 抵押担保事项

无该事项。

(2) 租赁事项

截至评估基准日,被评估单位的投资性房地产均用于对外出租。

(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. 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。

3. 截至评估基准日,子公司上海临港铂族贵金属科技有限公司认缴资本为10000万  
元人民币,截至评估基准日2024年7月31日,铂族贵金属的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴比例	实缴出资额	出资比例
1	上海自贸区联合发展有限公司	4,000.00	40.00%	400.00	40.00%
2	上海派特贵金属环保科技有限公司	5,500.00	55.00%	550.00	55.00%
3	铂鑫市场信息咨询(上海)有限公司	500.00	5.00%	50.00	5.00%
	合计	10,000.00	100.00%	1,000.00	10.00%

截至目前,全部股东尚未完成实缴出资。根据上海临港铂族贵金属科技有限公司  
章程规定,认缴出资时间为2032年8月23日之前,鉴于尚未到达实缴出资的最后时  
点,本次评估未考虑该事项对评估值的影响,由于认缴比例与实缴比例一致,故本次对  
子公司上海临港铂族贵金属科技有限公司的评估值按认缴比例进行计算。

4. 截至评估基准日,子公司上海跃洋经济发展有限公司认缴资本为450.076万元人  
民币,截至评估基准日2024年7月31日,跃洋发展的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴比例	实缴出资额	出资比例
1	上海自贸区联合发展有限公司	450.076	100.00%	0.00	0.00%
	合计	450.076	100.00%	0.00	0.00%

截至目前，股东上海自贸区联合发展有限公司尚未完成实缴出资。根据上海跃洋经济发展有限公司章程规定，认缴出资时间为2028年12月31日之前，鉴于尚未到达实缴出资的最后时点，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，由于上海跃洋经济发展有限公司系母公司上海自贸区联合发展有限公司的全资子公司，故本次对上海临港铂族贵金属科技有限公司的评估值按认缴比例进行计算。

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

## 十二、评估报告使用限制说明

- （一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- （五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。
- （六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年8月30日。

(本页以下无正文)





(本页无正文)  
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

王欣



张永卫



评估报告日

2024年8月30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