

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海交运集团股份有限公司与控股股东上海久事  
(集团)有限公司及其关联方拟进行资产置换所涉及的  
上海久事体育场馆有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1333 号

(报告书)



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 5 月 13 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:	3131020001202601362
合同编号:	东洲评委(202604052)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【2026】第1333号
报告名称:	上海交运集团股份有限公司与控股股东上海久事(集团)有限公司及其关联方拟进行资产置换所涉及的上海久事体育场馆有限公司股东全部权益价值
评估结论:	255,000,000.00元
评估报告日:	2026年05月13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) 正式会员 编号: 31190119 刘皓洁 (资产评估师) 正式会员 编号: 31220062
张静静、刘皓洁已实名认证	
	
(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: 2026年05月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 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、负债清单及盈利预测由委托人、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。

## 资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	8
(一) 委托人一概况	8
(二) 委托人二概况	9
(三) 被评估单位概况	9
(四) 委托人与被评估单位之间的关系	13
(五) 其他资产评估报告使用人	14
二、 评估目的	14
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	15
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	15
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	21
(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	21
四、 价值类型及其定义	21
五、 评估基准日	22
六、 评估依据	22
(一) 经济行为依据	22
(二) 法律法规依据	22
(三) 评估准则依据	24
(四) 资产权属依据	24
(五) 评估取价依据	25
(六) 其他参考资料	25
七、 评估方法	25
(一) 评估方法概述	25
(二) 评估方法的选择	26
(三) 资产基础法介绍	27
(四) 收益法介绍	28
八、 评估程序实施过程 and 情况	33
九、 评估假设	35
(一) 基本假设	35
(二) 一般假设	36
(三) 收益法评估特别假设	36
十、 评估结论	37
(一) 相关评估结果情况	38
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	38
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	39
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	39
(五) 评估结论有效期	39
(六) 有关评估结论的其他说明	39
十一、 特别事项说明	40
十二、 评估报告使用限制说明	44
十三、 评估报告日	45
附件	47

上海交运集团股份有限公司与控股股东上海久事(集团)有限公司  
及其关联方拟进行资产置换所涉及的上海久事体育场馆有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1333 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：上海交运集团股份有限公司、上海久事（集团）有限公司

被评估单位：上海久事体育场馆有限公司

评估目的：资产置换

经济行为：根据《上海交运集团股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议公告》，上海交运集团股份有限公司拟将所持有的汽车零部件制造与销售相关资产与控股股东上海久事(集团)有限公司及其关联方持有的文体娱乐业、旅游业相关业务资产进行置换。

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。被评估单位申报的模拟全部资产合计账面价值100,000,000.00元，模拟负债合计账面价值0.00元，模拟所有者权益100,000,000.00元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年12月31日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币255,000,000.00元。大

写：人民币贰亿伍仟伍佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 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. 模拟审计报告事项

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，而新设场馆公司成立于 2026 年 3 月 25 日，新设公司在评估基准日时尚未成立，其自身没有历史财务数据。场馆公司成立后，将通过业务收购的方式，取得原场馆运营相关的公司（上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司）的经营性资产负债（除现金外）、人员、业务合同、商标等，实现场馆运营业务的置入和整合。为满足上市公司收购的信息披露需求以及国资评估备案的要求，需要编制模拟审计报告，以反映新设场馆公司在评估基准日（2025 年 12 月 31 日）假设已实缴 10,000.00 万元注册资本后的财务状况，故本次评估是依据审计模拟的基准日业务情况及资产负债的范围内进行评估测算。截至报告出具日，注册资本 10,000.00 万元已实缴到位，各项经营性资产负债、人员、业务合同、商标等尚在转移过程中，提请报告使用者关注。

本次审计报告中场馆公司模拟财务报表涉及的具体公司名称如下：

序号	公司全称	公司简称	置入方式	是否纳入模拟单体财务报表范围	是否纳入模拟合并财务报表范围
1	上海东亚体育文化中心有限公司	中心公司	置入场馆运营业务	是	是
2	上海久事国际体育中心有限公司	久体中心	置入场馆运营业务	是	是
3	上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司	东体分公司	置入场馆运营业务	是	是
4	上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司	旗忠分公司	置入场馆运营业务	是	是
5	久事体育产业发展（苏州）有限公司	苏州公司	股权置入	否	是

## 2. 苏州股权模拟划转事项

本次评估中，纳入模拟合并范围的被投资单位系久事体育产业发展（苏州）有限公司（以下简称“苏州公司”），场馆公司（母公司）层面模拟持有对苏州公司的长期股权投资，合并层面将苏州公司纳入合并范围，形成“一拖一”的模拟合并报表结构。本次评估系基于以下模拟假设编制：假设在评估基准日（2025年12月31日），苏州公司的股权已通过无偿划转方式从原公司划转至新设场馆公司，场馆公司已合法取得对苏州公司的控制权。需要特别说明的是，评估基准日（2025年12月31日）早于新设场馆公司成立日（2026年3月底），在评估基准日时点，上述股权划转行为尚未实际发生，本次评估是以苏州股权公司顺利划转前提下进行的评估测算，提请报告使用者关注。

## 3. 商标权属转移事项

截至评估基准日，报告中所披露的商标所有权人为上海久事体育产业发展（集团）有限公司（以下简称“久事体育”）及上海东亚体育文化中心有限公司，未来所有权将转移至新设场馆公司，在权属变更完成前久事体育承诺将向场馆公司进行排他的、不可撤销的、免费的使用许可，以确保场馆公司对相关知识产权的合法使用，本次评估是以商标权属顺利转移前提下进行的评估测算，提请报告使用者关注。

## 4. 游泳场馆运营资质及其他场馆资质事项

根据国家规定，游泳属于高危险性体育项目，因此，开办经营性游泳场馆必须先取得《高危险性体育项目经营许可证》才能营业。办理该许可证需要登记地址、工商地址与经营地址相同，且需要提供游泳馆所在场地的房产证，目前游泳馆所在场地的房产证还在办理中，本次评估是以相关特殊资质等均可以顺利办理的前提下进行的评估测算，未考虑上述事项的不确定性对评估结果影响，提请报告使用者关注。

## 5. 场馆运营协议迁移事项

上海久事体育产业发展（集团）有限公司、上海久事体育资产管理有限公司、上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司及上海久事体育场馆有限公司将于2026年5月针对各场馆签订《场馆运营/租赁协议》。根据协议约定，自以后年度起，相关场馆运营模式发生变更，上海久事体

育场馆有限公司（以下简称“场馆公司”）作为场馆运营受托方向其他公司支付场馆运营/租赁费用，同时场馆公司在运营期间因运营标的场馆所产生的收入、成本、费用（包括但不限于物业费用、日常维护费、水电费等）均由场馆公司自行享有或承担，但标的场馆的品牌赞助、冠名合作的收入，由协议各方参照原体育局协议以及原资产公司协议约定执行。

鉴于 2024 年度及 2025 年度存在不涉及委托运营范围内的资产，与以后年度的运营范围存在一定差异。为保持财务数据在评估基准日前后的一致性及其可比性，会计师对 2024 年度及 2025 年度的财务报表进行了模拟调整，剔除了对应的全部收入和成本。

本次评估基于上述模拟调整后的财务数据，且以各协议均可以顺利办理的前提下进行的评估测算，未考虑上述事项的不确定性对评估结果影响，提请报告使用者注意该事项对财务数据可比性及评估结论可能产生的影响。

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。

上海交运集团股份有限公司与控股股东上海久事(集团)有  
限公司及其关联方拟进行资产置换所涉及的上海久事体育  
场馆有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1333 号

正文

上海交运集团股份有限公司、上海久事（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对上海交运集团股份有限公司拟将所持有的汽车零部件制造与销售相关资产与控股股东上海久事(集团)有限公司及其关联方持有的文体娱乐业、旅游业相关业务资产进行置换所涉及的上海久事体育场馆有限公司股东全部权益于 2025 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人一概况

公司名称：上海交运集团股份有限公司（简称“委托人一”或“交运股份”）

统一社会信用代码：913100001334143114

股票代码：600676.SH

成立日期：1993年09月24日

营业期限：1993年09月24日至无固定期限

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：102,849.2944万元

法定代表人：陈晓龙

注册地址：上海市浦东新区曹路工业园区民冬路239号6幢101室

经营范围：资产管理，实业投资，汽车货物运输装卸，公路省（市）际旅客运输，二类货运代理，汽车修理，汽车机械配件制造、销售，工程机械及专用汽车制造、销售，

国内贸易（除专项规定），仓储，钢材销售，从事货物及技术的进出口业务。【除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）委托人二概况

公司名称：上海久事（集团）有限公司（简称“委托人二”或“久事集团”）

统一社会信用代码：9131000013221297X9

成立日期：1987年12月12日

营业期限：1987年12月12日至无固定期限

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：6,000,000万元

法定代表人：过剑飞

注册地址：上海市黄浦区中山南路28号

经营范围：利用国内外资金，城市交通运营、基础设施投资管理及资源开发利用，土地及房产开发、经营，物业管理，体育与旅游经营，股权投资、管理及运作，信息技术服务，汽车租赁，咨询业务。【除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】

## （三）被评估单位概况

公司名称：上海久事体育场馆有限公司（简称“被评估单位”，“场馆公司”或者“公司”）

统一社会信用代码：91310104MAK8K4F9XG

成立日期：2026年03月25日

营业期限：2026年03月25日至无固定期限

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：10,000万元

法定代表人：杨亦斌

注册地址：上海市徐汇区零陵路583号9楼

经营范围：一般项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育赛事策

划；体育保障组织；组织体育表演活动；体育场地设施工程施工；体育用品设备出租；广告设计、代理；票务代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；娱乐性展览；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；物业管理；停车场服务；城市绿化管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 1. 公司历史沿革及股东结构

上海久事体育场馆有限公司成立于 2026 年 3 月 25 日，初始注册资本为 10,000 万元，其中上海久事体育产业发展（集团）有限公司出资 10,000 万元，占注册资本的 100%。

设立之初，公司的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	认缴出资比例 (%)	实缴金额(万元)	实缴出资比例 (%)
1	上海久事体育产业发展(集团)有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

上述股权结构经公司章程验证。截至报告出具日，上述注册资本均已实缴到位。

本次变更完成后，上海久事体育场馆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

上海久事体育场馆有限公司系上海久事体育产业发展（集团）有限公司全资子公司，隶属于上海久事（集团）有限公司体育产业板块。公司成立于 2026 年 3 月 25 日，注册资本 1 亿元人民币，注册地位于上海市徐汇区零陵路 583 号，是一家专注于大型体育场馆综合运营的国有企业。

原与场馆运营相关的公司（上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司）的经营性资产负债、人员、业务合同、商标等将转移至场馆公司中；久事体育产业发展（苏州）有限公司的股权将通过无偿划转方式从原公司划转至新设场馆公司，场馆公司（母公司）层面模拟持有对苏州公司的长期股权投资，合并层面将苏州公司纳入合并范围，形成“一拖一”的模拟合并报表结构。

公司依托久事集团丰富的赛事与场馆资源，致力于打造集赛事、演艺、健身于一体的体育服务综合体。主营业务涵盖体育场地设施经营、大型赛事与文体活动承办、场

馆物业管理及商业配套服务，旨在通过专业化运营提升场馆使用效率，服务上海全球著名体育城市建设。

围绕打造体育赛事中心、大众体育乐园、体育文化地标的目标，公司将运营包括徐家汇体育公园、东方体育中心、旗忠网球中心、上海市仙霞网球中心、上海国际赛车场（内环内部分）、苏州万体汇等多个地标性大型体育场馆，并不断积聚场馆资源。以标准化、智慧化、协同化、个性化、安全性等为引领，兼顾公益体育和市场化产品的服务供给，通过一体化建设和运营管理，实现多场馆的高效管理。场馆公司旗下场馆区位分布广泛、功能布局完善、运营管理领先，是上海重要的建筑地标与文化地标。

公司未来将以租赁收入为主，含体育比赛、文艺商演、商业活动及办公租赁等，承载社会化责任的公众开放收入为第二支柱，品牌（冠名及特许）、服务（卖品）及票务销售代理等收入。

公司通过深化改革专项研究，明确了将体育场馆作为产业链条中各业态功能有机呈现的重要载体，充分发挥公司场馆体系的地理优势、资源优势、协同优势，统筹做好资源开发、市场经营和运维保障。确定以场馆为纽带，横向串联各板块业务，用赛事、活动、培训、产品等内容进行赋能，推动产业链延伸和业务良性发展。通过创造多维度内容、打造一站式服务、构造主题性生态，促进体育产业各业态的融合发展。

目前公司主要运营的场馆情况如下：

序号	运营主体	委托运营场馆名称	产权所有人	与产权所有人关系	委托运营起始日期	委托运营结束日期	获取方式
1	上海久事体育场馆有限公司	浦发银行东方体育中心	上海市体育局	非关联方	2018/7/1	2028/6/30	委托运营
2	上海久事体育场馆有限公司	上海体育馆、上海游泳馆、新建综合体（两馆一建）	上海市体育局	非关联方	2024/1/1	2031/5/31	委托运营
3	上海久事体育场馆有限公司	旗忠网球中心	上海旗忠森林体育城有限公司	非关联方	2019/8/1	2029/7/31	委托运营
4	上海久事体育场馆有限公司	上海市仙霞网球中心	上海市体育场馆设施管理中心	非关联方	2025/8/1	2030/10/31	公开招标
5	久事体育产业发展（苏州）有限公司	苏州万体汇	苏州高铁新城文化旅游发展有限公司	非关联方	2025/6/1	2035/5/31	公开招标
6	上海久事体育场馆有限公司	上海体育场	上海久事体育资产经营有限公司、上海市体育局	关联方	2025/2/10	2031/5/31	委托运营
7	上海久事体育场馆有限公司	上海国际赛车场（内环内部分）	上海久事国际体育中心有限公司	关联方	协议生效日	2031/5/31	场馆租赁

其中序号 1-3 系通过委托运营方式与非关联方签订的委托运营合同，未来合同到

期后产权方将进行公开招标进行委托，故存在一定无法续约的可能；序号 4 系通过公开招标方式与非关联方签订的委托运营，未来合同到期后将继续通过公开招标进行委托，未来续约的可能性较高；序号 5 系通过公开招标方式与非关联方签订的租赁合同，合同约定租约到期后同等条件下拥有优先续约权，序号 6-7 系分别与关联方签订的委托运营合同和场馆租赁合同，故未来合同到期后续约的可能性很高。

目前公司所运营的场馆性质均为公共体育场馆，公共体育场馆的定义为由政府投资建设或资金补助，开展全民健身、赛事活动等向市民开放的体育场、体育馆、游泳（跳水）馆（池）和社区市民健身中心等建筑物、场地。公共体育场馆应当坚持公益属性，服务全民健身、体育赛事活动和运动训练等，且上海体育场目前为上海申花足球俱乐部的主场、上海体育馆目前为上海久事大鲨鱼篮球俱乐部的主场，故各大场馆需要在满足申花、CBA 等主场体育赛事及其他体育赛事的举办之后，剩余的排期才能安排各类商业演出和文艺活动等。

### 3. 业务资质

序号	证书名称	证书编号	有效期	发证主体
1	高危险性体育项目经营许可证	JY3101042025008	2023. 04. 17-2028. 04. 16	上海市徐汇区体育局
2	高危险性体育项目经营许可证	JY3101042025007	2023. 02. 02-2028. 02. 01	上海市徐汇区体育局
3	高危险性体育项目经营许可证	JY3101042025009	2024. 09. 20-2029. 09. 19	上海市徐汇区体育局
4	增值电信业务经营许可证	沪 B2-20220684	2022. 08. 26-2027. 08. 26	上海市通信管理局
5	城镇污水排入排水管网许可证	沪水务排证字第 040040252 号	2024. 01. 03-2029. 01. 02	上海市水务局
6	演出场所经营单位备案	沪徐文演备(场)04-0023	2023. 9. 27	上海市徐汇区文化和旅游局
7	上海市公共停车场(库)备案证明	沪浦 310115020934	2026. 03. 22-2026. 09. 21	上海市浦东新区建设和交通委员会
8	上海市公共停车场(库)备案证明	沪浦 310115020932	2026. 03. 22-2026. 09. 21	上海市浦东新区建设和交通委员会
9	上海市公共停车场(库)备案证明	沪浦 310115020929	2026. 03. 21-2026. 09. 20	上海市浦东新区建设和交通委员会
10	上海市公共停车场(库)备案证明	沪徐 310104011070	2025. 7. 2-2028. 7. 1	上海市徐汇区交通委员会
11	固定污染源排污登记回执	9131010413223743XB002W	2022. 12. 15-2027. 12. 14	/
12	上海市公共场所卫生许可证	(2021)浦字第 15280055 号	2025. 11. 19-2029. 11. 18	上海市浦东新区卫生健康委员会
13	高危险性体育项目经营许可证	浦体许 310115[2019]0010 号	2024. 09. 02-2026. 12. 31	上海市浦东新区文化体育和旅游局
14	固定污染源排污登记回执	91310000MA1FL3902M002W	2025. 11. 12-2030. 11. 11	/
15	食品经营许可证	JY23101120348509	2025. 10. 29-2030. 10. 28	上海市闵行区市场监督管理局
16	固定污染源排污登记回执	91310112MA1GCM0J4K001X	2025. 4. 23-2030. 4. 22	/

以上经营资质系公司目前开展经营活动的准入门槛。

#### 4. 公司资产、负债及财务状况

(1)截至评估基准日,公司模拟资产合计为 10,000.00 万元,模拟负债合计为 0.00 万元,模拟所有者权益为 10,000.00 万元。公司模拟上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表:

##### 模拟母公司资产、负债及财务状况

单位:万元

项 目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	0.00	10,000.00
负债	0.00	0.00
所有者权益(净资产)	0.00	10,000.00

项 目	2024 年度	2025 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

#### (2) 合并报表资产、负债及财务状况:

##### 模拟合并资产、负债及财务状况

单位:万元

项 目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	0.00	10,000.00
负债	0.00	0.00
所有者权益(净资产)	0.00	10,000.00

项 目	2024 年度	2025 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

上述 2024 年、2025 年数据摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的模拟审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 6%、9%、13%,城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%,所得税率为 25%。

#### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海交运集团股份有限公司、被评估单位上海久事（集团）有限公司的控股股东均为委托人二上海久事（集团）有限公司。

### （五）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《上海交运集团股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议公告》，上海交运集团股份有限公司拟将所持有的汽车零部件制造与销售相关资产与控股股东上海久事（集团）有限公司及其关联方持有的文体娱乐业、旅游业相关业务资产进行置换，本次评估目的为资产置换事宜提供价值参考依据。

本次评估目的是反映上海久事体育场馆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。

本评估报告的评估结果仅适用于本次经济行为和交易方式，如经济行为和交易方式改变，则评估报告不适用。

## 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。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模拟的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。被评估单位申报的模拟全部资产合计账面价值100,000,000.00元，模拟负债合计账面价值0.00元，模拟所有者权益100,000,000.00元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的模拟专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]

第ZA24283号、信会师报字[2026]第ZA24281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，长期股权投资、无形资产非流动资产主要为长期股权投资，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金等组成。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	是否纳入合并报表	核算方式
久事体育产业发展（苏州）有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	江苏省苏州市相城区	500 万元	100.00	是	成本法

久事体育产业发展（苏州）有限公司的股权系通过无偿划转方式从原公司划转至新设场馆公司，场馆公司（母公司）层面模拟持有对苏州公司的长期股权投资，合并层面将苏州公司纳入合并范围，形成“一拖一”的模拟合并报表结构。









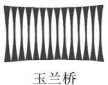


### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的注册商标。


#### 1. 商标
















截至评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及注册商标 87 项，上述资产权利人均均为上海久事体育产业发展（集团）有限公司和上海东亚体育文化中心有限公司，未来权属将转移至被评估单位，在权属变更完成前久事体育承诺将向场馆公司进行排他的、不可撤销的、免费的使用许可，以确保场馆公司对相关知识产权的合法使用，故本次将其纳入评估范围。具体明细如下：

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
1		图形	85588297	16	已注册	2025-05-28	2025-12-21
2		图形	85584483	41	已注册	2025-05-28	2025-12-21
3		图形	85569965	35	已注册	2025-05-28	2025-12-21


序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
4	玉兰桥	玉兰桥	63731370	41	已注册	2022-04-01	2023-07-21
5	玉兰桥	玉兰桥	63707438	16	已注册	2022-04-01	2023-07-21
6	玉兰桥	玉兰桥	63706499	35	已注册	2022-04-01	2023-07-21
7	 月亮湾	月亮湾	62324515	41	已注册	2022-01-21	2023-11-14
8		图形	61688824	16	已注册	2021-12-24	2022-07-07
9		图形	61678565	41	已注册	2021-12-24	2022-06-28
10		图形	61678019	35	已注册	2021-12-24	2022-06-28
11	 海上王冠	海上王冠	61680827	16	已注册	2021-12-24	2022-10-07
12	 海上王冠	海上王冠	61672534	35	已注册	2021-12-24	2022-10-07
13	 海上王冠	海上王冠	61671599	41	已注册	2021-12-24	2022-07-28
14	 玉兰桥	玉兰桥	66881691	41	已注册	2022-08-29	2023-09-07
15	 玉兰桥	玉兰桥	61676156	16	已注册	2021-12-24	2022-09-14
16		图形	59390642	35	已注册	2021-09-22	2022-03-21
17		图形	59387329	41	已注册	2021-09-22	2022-03-21

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
18		图形	59369444	16	已注册	2021-09-22	2022-03-14
19		东方体育中心 ORIENTAL SPORTS CENTER	54455310	16	已注册	2021-03-19	2022-09-28
20		东方体育中心 ORIENTAL SPORTS CENTER	54470538	35	已注册	2021-03-19	2022-10-21
21		东方体育中心 ORIENTAL SPORTS CENTER	54470918	41	已注册	2021-03-19	2022-10-21
22	<b>东体</b>	东体	58488090	16	已注册	2021-08-16	2022-02-14
23	<b>东体</b>	东体	58491162	41	已注册	2021-08-16	2022-02-14
24	<b>东体之星</b>	东体之星	47800793	16	已注册	2020-07-03	2021-03-07
25	<b>东体之星</b>	东体之星	47780303	41	已注册	2020-07-03	2021-03-14
26	<b>东体之星</b>	东体之星	47803379	35	已注册	2020-07-03	2021-03-07
27	聚力前滩	聚力前滩	58485086	16	已注册	2021-08-16	2022-02-14
28	聚力前滩	聚力前滩	58505749	35	已注册	2021-08-16	2022-02-14
29	聚力前滩	聚力前滩	58506127	41	已注册	2021-08-16	2022-02-14
30	<b>八万人</b>	八万人	80028927	32	已注册	2024-07-26	2025-02-07
31	<b>八万人</b>	八万人	80017876	30	已注册	2024-07-26	2025-03-28

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
32	<b>八万人</b>	八万人	80015364	29	已注册	2024-07-26	2025-02-07
33	八万人	八万人	5366655	14	已注册	2006-05-22	2009-08-14
34	八万人	八万人	5366654	09	已注册	2006-05-22	2009-05-21
35	八万人	八万人	5366653	42	已注册	2006-05-22	2009-09-07
36	八万人	八万人	5366652	39	已注册	2006-05-22	2009-08-28
37	八万人	八万人	5366651	37	已注册	2006-05-22	2009-10-21
38	八万人	八万人	5366650	36	已注册	2006-05-22	2009-10-21
39	八万人	八万人	5366649	35	已注册	2006-05-22	2009-08-07
40	八万人	八万人	5366648	28	已注册	2006-05-22	2009-09-07
41	八万人	八万人	5366647	24	已注册	2006-05-22	2009-08-14
42	八万人	八万人	5366646	20	已注册	2006-05-22	2009-08-14
43	八万人	八万人	5366645	18	已注册	2006-05-22	2009-08-14
44	八万人	八万人	5366644	16	已注册	2006-05-22	2009-08-14
45	八万人	八万人	5366643	44	已注册	2006-05-22	2009-10-28
46		八万人	1382995	41	已注册	1998-10-12	2000-04-07

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
47		八万人	1364988	36	已注册	1998-10-12	2000-02-14
48		八万人	1351006	25	已注册	1998-10-12	2000-01-07
49		图形	66429155	16	已注册	2022-08-05	2024-01-14
50		图形	66423205	41	已注册	2022-08-05	2024-01-14
51		图形	66416791	25	已注册	2022-08-05	2024-01-14
52		图形	40490461	16	已注册	2019-08-20	2020-05-14
53		图形	40482561	28	已注册	2019-08-20	2020-05-14
54		图形	40480916	18	已注册	2019-08-20	2020-05-14
55		图形	40477277	35	已注册	2019-08-20	2020-05-14
56		图形	40476439	27	已注册	2019-08-20	2020-05-14
57		图形	40471872	25	已注册	2019-08-20	2020-05-14
58		图形	40463659	41	已注册	2019-08-20	2020-05-14
59		图形	66433854	41	已注册	2022-08-05	2024-01-14
60		图形	66417603	16	已注册	2022-08-05	2024-01-14
61		图形	66432313	25	已注册	2022-08-05	2024-01-14

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
62	万体	万体	5366642	44	已注册	2006-05-22	2009-10-28
63	万体	万体	5366641	43	已注册	2006-05-22	2009-10-28
64	万体	万体	5366640	42	已注册	2006-05-22	2009-09-07
65	万体	万体	5366639	41	已注册	2006-05-22	2009-09-07
66	万体	万体	5366638	39	已注册	2006-05-22	2009-08-28
67	万体	万体	5366637	37	已注册	2006-05-22	2009-10-21
68	万体	万体	5366636	36	已注册	2006-05-22	2009-10-21
69	万体	万体	5366635	35	已注册	2006-05-22	2009-08-07
70	万体	万体	5366634	28	已注册	2006-05-22	2009-09-07
71	万体	万体	5366633	25	已注册	2006-05-22	2009-09-07
72	万体	万体	5366588	09	已注册	2006-05-22	2009-05-21
73	万体	万体	5366587	14	已注册	2006-05-22	2009-07-21
74	万体	万体	5366586	16	已注册	2006-05-22	2009-07-28
75	万体	万体	5366585	18	已注册	2006-05-22	2009-08-14
76	万体	万体	5366584	20	已注册	2006-05-22	2009-07-21

序号	商标	商标名称	申请号	商标类别	法律状态	申请日期	注册日期
77	万体	万体	5366583	24	已注册	2006-05-22	2009-07-21
78		图形	66438652	41	已注册	2022-08-05	2024-01-14
79		图形	66437413	25	已注册	2022-08-05	2024-01-14
80		图形	66417593	16	已注册	2022-08-05	2024-01-14
81		图形	66427073	41	已注册	2022-08-05	2024-01-14
82		图形	66419266	25	已注册	2022-08-05	2024-01-14
83		图形	66419199	16	已注册	2022-08-05	2024-01-14
84	万体汇	万体汇	60103939	41	已注册	2021-10-26	2022-04-14
85	万体汇	万体汇	60103922	25	已注册	2021-10-26	2022-04-14
86	万体汇	万体汇	60099247	16	已注册	2021-10-26	2022-04-14
87	不负四季	不负四季	49495637	41	已注册	2020-09-04	2021-05-07

#### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除上述申报的无形资产外，被评估单位未申报其他表外资产。

#### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其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资产置换，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限制和要求，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 2025 年 12 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. 《上海交运集团股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议公告》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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

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

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

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

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
15. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
16. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
17. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
21. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第826号）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 《体育场馆运营管理办法》（体经字〔2015〕36号）；

25. 《公共文化体育设施条例》（国务院令第382号）；
26. 《上海市体育设施管理办法》（上海市人民政府令第1号，2018年3月21日公布，2018年5月1日起施行）；
27. 《上海市公共体育场馆开放运营管理办法》（沪体规文〔2024〕2号，2025年1月1日起施行）；
28. 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—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协〔2023〕14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. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
16. 《监管规则适用指引—评位类第1号》（中国证监会2021年1月22日）；
17. 《监管规则适用指引—评估类第2号》（中国证监会2025年12月05日）；
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

### （四）资产权属依据

1. 企业产权登记表；

2. 商标注册证书；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 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授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. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
6. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
8. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
9. 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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 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。

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

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

采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

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

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 长期股权投资

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

#### 3. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为商标权。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

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

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

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

▲商标：由于企业商标注册商标不是被评估单位的核心无形资产，仅作为公司产

品的识别，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测；同类注册商标很少有市场交易情况，无类似参照可比案例，也不适用采用市场法评估；由于取得相关商标权所需发生的相关成本能够从企业和商标局可靠取得，因此本次对企业拥有的注册商标采用成本法评估。

#### （四）收益法介绍

##### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

##### 2. 基本思路

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

本次评估对象为场馆公司，其母公司业务范围涵盖原分属于上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司等五家实体的经营性资产负债（除现金外）、人员、业务合同及商标等。上述要素将按既定方案逐步转移至场馆公司，构成未来整体收益的载体。本次收益法评估采用模拟合并后的业务现金流口径，即仅包含已明确转移至目标公司母公司的经营性资产与负债所产生的自由现金流（企业自由现金流）。历史数据依据模拟审计报告确定，未来预测则以该模拟合并业务范围为基准，结合资产转移进度、合同承继安排及经营管理计划进行测算。

场馆公司持有对苏州公司的长期股权投资：因苏州公司具备独立经营主体地位，其业务、资产及收益与母公司模拟合并范围不重叠，故不对其进行模拟合并，而是对苏州公司采用适用的评估方法（收益法或资产基础法）单独进行整体评估，确定其股东全部权益价值；再将苏州公司的评估值作为一项长期股权投资，汇总计入目标公司母公

公司的股东全部权益价值之中。

### 3. 评估模型

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

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

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

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

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

式中： $F_i$  - 未来第  $i$  个收益期自由现金流量数额；

$n$  - 明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

$g$  - 明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

$r$  - 所选取的折现率。

### 4. 评估步骤

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

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

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率

## 选取

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

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

其中：

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比；

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

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

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为自身的债务资本与权益资本。

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

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

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 1.83%。

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

$R_m$  的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

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

时间跨度: 计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

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

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

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

市场风险溢价 (MRP,  $R_m - R_f$ ) 的计算:

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

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.65%
2025 年	8.12%	1.74%	6.38%
2024 年	8.66%	2.22%	6.44%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%

即目前中国市场风险溢价约为 6.65%。

(3.3) 贝塔值 ( $\beta$  系数) 的确定: 该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回

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

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t = 0.9039$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值/股东全部权益价值迭代计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e = 0.904$ 。

（3.4）特定风险报酬率  $\varepsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\varepsilon$  为 5.00%。

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

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

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

评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，本次被评估单位不存在溢余性资产。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。本次被评估单位不存在非经营性资产、负债。

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

## 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2026年1月20日~3月15日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：
  - (1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；
  - (2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；
  - (3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；
  - (4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产

权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

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

(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；

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

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

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合

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

### （三）评估结论汇总阶段

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

### （四）编制提交报告阶段

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

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来

经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4. 资产按现有用途使用假设

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

### （二）一般假设

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

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

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

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

### （三）收益法评估特别假设

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

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

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

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 被评估单位所运营的场馆的运营权均为有期限的运营权合同，即每次取得的仅为特定年度的运营权，而非永久性运营权，但考虑到被评估单位所积累的场馆运营资源、丰富的经验及和各产权所有人形成的长期战略合作关系，未来运营权到期后续签

的可能性较高，本次评估假设新设场馆公司目前运营的场馆，在现有运营期限届满后，能够通过合法的公开招投标程序取得场馆运营权，并按照评估预测的经营业绩持续运营。如因政策变化、市场竞争加剧或其他原因导致公司无法通过公开招投标取得场馆运营权，可能对评估结论产生重大影响，评估机构不承担由此产生的责任。

6. 假设在评估基准日后，原场馆运营公司相关员工能够按照既定方案顺利与新设场馆公司签订劳动合同，劳动关系、社保关系及人事档案等依法完成转移，且不存在因人员转移引发的重大法律纠纷、劳动争议或核心人员流失等影响新设公司正常运营的情形。

7. 假设原场馆运营公司所涉及的场馆运营、赛事活动、场地租赁等相关业务合同、客户关系、供应商协议及业务资质等能够依法依规顺利转移至新设场馆公司，相关合同相对方或审批机关均同意或认可该等业务转移，新设公司能够持续、稳定地承接并开展既有业务。

8. 假设原场馆运营公司所拥有的与场馆运营相关的固定资产、在建工程、无形资产（包括但不限于场馆设施、设备、信息系统、商标、专利等）能够在评估基准日后按照合理方案顺利过户或交付至新设场馆公司，资产权属清晰，不存在抵押、查封、未决诉讼或其他权利瑕疵阻碍资产转移的情形。

9. 假设本次人员、业务、资产的转移安排符合相关法律法规、公司章程及内部决策程序的要求，已获得必要的授权、批准或备案；转移过程中涉及的税务、工商、产权登记等手续能够正常办理，不存在政策变化或政府审批障碍导致转移无法完成或产生重大额外成本的情形。

10. 假设在人员、业务、资产顺利转移的基础上，新设场馆公司能够保持原有业务体系的完整性和连续性，管理层及核心团队相对稳定，业务模式、客户基础、供应商关系不发生重大不利变化，且转移过程中不发生导致资产减值、业务中断或客户流失的重大事项。

## 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10,000.00万元，评估值10,673.43万元，评估增值673.43万元，增值率6.73%。其中，总资产账面值10,000.00万元，评估值10,673.43万元，评估增值673.43万元，增值率6.73%。总负债账面值0.00万元，评估值0.00万元，无增减值变动。

### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位所有者权益账面值为 10,000.00 万元，评估值为 25,500.00 万元，评估增值 15,500.00 万元，增值率 155.00%。

## （二）评估结果差异分析及最终评估结论

### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为25,500.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值10,673.43万元高14,826.57万元。

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

### 2. 评估结论的选取

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

场馆公司依托久事集团丰富的赛事与场馆资源，打造集赛事、演艺、健身于一体的体育服务综合体。资产基础法主要反映企业有形资产及部分可辨认无形资产的重置成本，但未能涵盖场馆运营权、品牌影响力、协同管理能力以及成熟的运营团队等对企业价值贡献显著的核心无形资产，亦难以体现企业整体运营所产生的协同效应。

收益法则从企业未来预期收益出发，全面体现了场馆公司的持续盈利能力、现金流稳定性以及依托稀缺资源与运营经验所形成的核心竞争力，更契合该类轻资产、重运营、强品牌企业的价值形成规律。结合本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币255,000,000.00元。大写：人民币贰亿伍仟伍佰万元整。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

### **（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明**

**本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：**

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的场馆运营权、品牌影响力、协同管理能力以及成熟的运营团队等对企业价值贡献显著的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

### **（四）关于评估结论的其他考虑因素**

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

### **（五）评估结论有效期**

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2025年12月31日至2026年12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。

### **（六）有关评估结论的其他说明**

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

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时

聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

## 十一、特别事项说明

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

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

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

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

### （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）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2025年度实收资本模拟审计报告信会师报字[2026]第ZA24283号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了带强调事项段的无保留意见的专项模拟审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第ZA24283号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海久事体育场馆有限公司（以下简称“场馆公司”）按照后附模拟财务报表附注二披露的编制基础编制的模拟财务报表，包括2025年12月31日的模拟合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表以及相关模拟财务报表附注。我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制”。

（2）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的司2024年度及2025年度业务模拟

审计报告信会师报字[2026]第ZA24281号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了带强调事项段的无保留意见的专项模拟审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第ZA24281号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海久事体育场馆有限公司（以下简称“场馆公司”）按照后附模拟财务报表附注二披露的编制基础编制的模拟财务报表，包括2024年12月31日、2025年12月31日的模拟合并及母公司资产负债表，2024年度、2025年度的模拟合并及母公司利润表以及相关模拟财务报表附注。我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制”。

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：

评估基准日为2025年12月31日，而新设场馆公司成立于2026年3月25日，新设公司在评估基准日时尚未成立，其自身没有历史财务数据。场馆公司成立后，将通过业务收购的方式，取得原场馆运营相关的公司（上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司）的经营性资产负债（除现金外）、人员、业务合同、商标等，实现场馆运营业务的置入和整合。为满足上市公司收购的信息披露需求以及国资评估备案的要求，需要编制模拟审计报告，以反映新设场馆公司在评估基准日（2025年12月31日）假设已实缴10,000.00万元注册资本后的财务状况，故本次评估是依据审计模拟的基准日业务情况及资产负债的范围内进行评估测算。截至报告出具日，注册资本10,000.00万元已实缴到位，各项经营性资产负债、人员、业务合同、商标等尚在转移过程中，提请报告使用者关注。

本次审计报告中场馆公司模拟财务报表涉及的具体公司名单如下：

序号	公司全称	公司简称	置入方式	是否纳入模拟单体财务报表范围	是否纳入模拟合并财务报表范围
1	上海东亚体育文化中心有限公司	中心公司	置入场馆运营业务	是	是
2	上海久事国际体育中心有限公司	久体中心	置入场馆运营业务	是	是
3	上海久事体育产业发展(集团)有限公司东体场馆分公司	东体分公司	置入场馆运营业务	是	是
4	上海久事体育产业发展(集团)有限公司旗忠网球分公司	旗忠分公司	置入场馆运营业务	是	是
5	久事体育产业发展(苏州)有限公司	苏州公司	股权置入	否	是

除上述事项外，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：**

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**

无。

**(九) 其他需要说明的事项：**

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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

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

4. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市

场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

5. 本次评估中，纳入模拟合并范围的被投资单位系久事体育产业发展（苏州）有限公司（以下简称“苏州公司”），场馆公司（母公司）层面模拟持有对苏州公司的长期股权投资，合并层面将苏州公司纳入合并范围，形成“一拖一”的模拟合并报表结构。本次评估系基于以下模拟假设编制：假设在评估基准日（2025年12月31日），苏州公司的股权已通过无偿划转方式从原公司划转至新设场馆公司，场馆公司已合法取得对苏州公司的控制权。需要特别说明的是，评估基准日（2025年12月31日）早于新设场馆公司成立日（2026年3月底），在评估基准日时点，上述股权划转行为尚未实际发生，本次评估是以苏州股权公司顺利划转前提下进行的评估测算，提请报告使用者关注。

6. 截至评估基准日，报告中所披露的商标所有权人均上海久事体育产业发展（集团）有限公司（以下简称“久事体育”）及上海东亚体育文化中心有限公司，未来所有权将转移至新设场馆公司，在权属变更完成前久事体育承诺将向场馆公司进行排他的、不可撤销的、免费的使用许可，以确保场馆公司对相关知识产权的合法使用，本次评估是以商标权属顺利转移前提下进行的评估测算，提请报告使用者关注。

7. 根据国家规定，游泳属于高危险性体育项目，因此，开办经营性游泳场馆必须先取得《高危险性体育项目经营许可证》才能营业。办理该许可证需要登记地址、工商地址与经营地址相同，且需要提供游泳馆所在场地的房产证，目前游泳馆所在场地的房产证还在办理中，本次评估是以相关特殊资质等均可以顺利办理的前提下进行的评估测算，未考虑上述事项的不确定性对评估结果影响，提请报告使用者关注。

8. 上海久事体育产业发展（集团）有限公司、上海久事体育资产经营有限公司、上海东亚体育文化中心有限公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司东体场馆分公司、上海久事体育产业发展（集团）有限公司旗忠网球分公司、上海久事国际体育中心有限公司及上海久事体育场馆有限公司将于2026年5月针对各场馆签订《场馆运营/租赁协议》。根据协议约定，自以后年度起，相关场馆运营模式发生变更，上海久事体育场馆有限公司作为场馆运营受托方向其他公司支付场馆运营/租赁费用，同时场馆公司在运营期间因运营标的场馆所产生的收入、成本、费用（包括但不限于物业费用、日常维护费、水电费等）均由场馆公司自行享有或承担，但标的场馆的品牌赞助、冠名合作的收入，由协议各方参照原体育局协议以及原资产公司协议约定执行。

鉴于 2024 年度及 2025 年度存在不涉及委托运营范围内的资产，与以后年度的运营范围存在一定差异。为保持财务数据在评估基准日前后的一致性及其可比性，会计师对 2024 年度及 2025 年度的财务报表进行了模拟调整，剔除了对应的全部收入和成本。

本次评估基于上述模拟调整后的财务数据进行，提请报告使用者注意该事项对财务数据可比性及评估结论可能产生的影响。

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2026年5月13日。



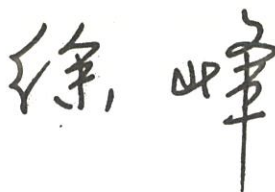
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰



签字资产评估师

张静静

刘皓洁



评估报告日

2026 年 5 月 13 日

## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海交运集团股份有限公司与控股股东上海久事(集团)有限公司及其关联方拟进行资产置换所涉及的上海久事体育场馆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【2026】第 1333 号

序号 附件名称

1. 《上海交运集团股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议公告》
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. 被评估单位模拟专项审计报告
5. 被评估单位其他权利证明
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资质证明资料
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(详见“十、评估结论”部分)
14. 资产评估汇总表或者明细表