

本报告依据中国资产评估准则编制

光明房地产集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的  
上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值  
资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 0100 号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2024年03月15日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	19
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	32
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	37
十一、特别事项说明 .....	40
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	45
十三、资产评估报告日 .....	45
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	45
附 件 .....	48



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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，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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

六、评估对象涉及的资产评估明细表由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师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，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做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，资产评估报告使用人应当关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 光明房地产集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的 上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 0100 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对光明房地产集团股份有限公司拟实施协议转让股权而涉及的上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

- 一、评估目的：协议转让股权。
- 二、评估对象：上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益。
- 三、评估范围：上海海博供应链管理有限公司的全部资产及负债。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、评估基准日：2023 年 12 月 31 日
- 六、评估方法：资产基础法和收益法。选取收益法评估结果。
- 七、评估结论：

评估前，上海海博供应链管理有限公司单体会计报表列示的总资产账面值为 41,643.25 万元，负债账面值为 29,332.89 万元，所有者权益账面值为 12,310.36 万元。合并会计报表列示的总资产账面值为 40,916.12 万元，负债账面值为 30,455.93 万元，所有者权益账面值为 10,460.18 万元，少数股东全部权益账面值为 543.06 万元，归属于母公司所有者权益账面值为 9,917.12 万元。



经收益法评估，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海海博供应链管理有限公司股东全部权益价值评估值为 12,520.00 万元，大写人民币壹亿贰仟伍佰贰拾万元整。较单体报表所有者权益，评估增值 209.64 万元，增值率 1.70%；较合并报表归属母公司所有者权益，评估增值 2,602.88 万元，增值率 26.25%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	33,029.09			
2	非流动资产	8,614.16			
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	3,257.97			
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	22.54			
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	使用权资产净额	4,985.87			
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	59.15			
18	递延所得税资产	288.63			
19	其他非流动资产				
20	资产总计	41,643.25			
21	流动负债	25,627.22			
22	非流动负债	3,705.67			
23	负债总计	29,332.89			
24	净资产（所有者权益）	12,310.36	12,520.00	209.64	1.70

八、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2024 年 12 月 30 日。

九、对评估结论产生重大影响的特别事项的关键内容



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

---

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2024 年 03 月 15 日。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

# 光明房地产集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的 上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

## 正文

沪申威评报字（2024）第0100号

光明房地产集团股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对光明房地产集团股份有限公司拟实施协议转让股权涉及的上海海博供应链管理有限公司股东全部权益，在 2023 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

#### 1、委托人

企业名称：光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”）

统一社会信用代码：91310000132209965Q

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 9 幢 2  
层 A-75 室

办公场所：上海市静安区西藏北路 199 号 11 楼

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：陆吉敏

注册资本：人民币 222863.6743 万元整





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

成立日期：1993 年 01 月 04 日

经营期限：1993 年 01 月 04 日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## 2、委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人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）被评估单位

### 1、《企业法人营业执照》载明的主要登记事项

企业名称：上海海博供应链管理有限公司

统一社会信用代码：913101155588029936

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 218 号 1 幢

办公场所：上海市静安区寿阳路 555 号 4 幢

法定代表人：厉家明

注册资本：人民币 10000.0000 万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2010 年 07 月 13 日

营业期限：2010 年 07 月 13 日至 2030 年 07 月 12 日

经营范围：一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；装卸搬运；国内



贸易代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；市场营销策划；食用农产品批发；采购代理服务；进出口代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售；酒类经营；道路货物运输（不含危险货物）。（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）

## 2、企业历史沿革、股东及持股比例

上海海博供应链管理有限公司成立于 2010 年 7 月，前身为上海海博全盛供应链管理有限公司。根据相关股东会决议及公司章程，同意组建上海海博全盛供应链管理有限公司，成立时公司注册资本为人民币 500 万元，由上海海博物流（集团）有限公司、上海全盛物流有限公司及自然人厉家明共同组建。

公司股权明细如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	上海海博物流（集团）有限公司	290.00	58.00%	290.00	58.00%
2	上海全盛物流有限公司	185.00	37.00%	185.00	37.00%
3	厉家明	25.00	5.00%	25.00	5.00%
	合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述出资由上海华皓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华皓审验（2010）第 100 号验资报告验证。

2012 年 9 月，根据上海市工商行政管理局出具的企业名称变更预先核准通知书，同意上海海博全盛供应链管理有限公司将其公司名称变更为上海海博供应链管理有限公司。

2013 年 5 月，根据公司股东会决议、产权交易凭证及相关公司章程，同意上海全盛物流有限公司及自然人厉家明分别将其持有公司的 37%和 5%股权全部转让给



上海海博物流（集团）有限公司。股权转让后，公司注册资本为人民币 500 万元，由上海海博物流（集团）有限公司 100% 全额持有。

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	上海海博物流（集团）有限公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2014 年 5 月，根据公司股东决定及相关章程，同意公司增加注册资本 500 万元，由原股东上海海博物流（集团）有限公司全额出资。增资后企业注册资本为人民币 1000 万元。

公司股权明细如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	上海海博物流（集团）有限公司	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%
	合计	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

2018 年 9 月，根据相关股权转让协议、公司章程等，上海海博物流（集团）有限公司将其持有的公司 100% 股权全部转让给光明房地产集团股份有限公司。股权转让后，公司注册资本为人民币 1000 万元，由光明房地产集团股份有限公司 100% 全额持有。

变更后，公司股权明细如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	光明房地产集团股份有限公司	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%
	合计	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

2020 年 1 月，根据公司股东决定及相关章程，同意增加注册资本 9000 万元，增资后公司注册资本为 10000 万元。

增资后的公司股权明细如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	光明房地产集团股份有限公司	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: swpg@swco.com.cn

	合计	10000.00	100.00%	10000.00	100.00%
--	----	----------	---------	----------	---------

截止评估基准日，上述企业股权未发生变化，且上述注册资本至评估基准日均已实际全部出资到位。

### 3、组织结构和对外各级股权投资架构情况

截至评估基准日，被评估企业对外股权投资情况如下表：

序号	会计科目	对外投资单位	级次	账面值	直接控制比例	间接控制比例	间接控制方	合计控制比例
1	长期股权投资	上海明悦全胜酒业发展有限公司	二级	14,604,802.96	100.00%	-	-	100.00%
2	长期股权投资	上海明悦全胜企业发展有限公司	二级	12,500,000.00	100.00%	-	-	100.00%
3	长期股权投资	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	二级	5,474,848.97	51.00%	-	-	51.00%

### 4、企业业务模式及业务开展情况

上海海博供应链管理有限公司成立于 2010 年，是一家专业从事酒水进口、销售、贸易的企业。

合并范围内各单体公司所涉及的业务范围如下表：

序号	级次	控股关系	单体企业名称	涉及的主营业务
1	一级	母公司	上海海博供应链管理有限公司	酒类、乳类贸易；仓储物流；海运板块
1-01	二级	全资	上海明悦全胜酒业发展有限公司	酒类贸易；餐饮业
1-02	二级	全资	上海明悦全胜企业发展有限公司	酒类贸易；餐饮业
1-03	二级	控股	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	酒类贸易；货代业务

公司网罗来自全球各地的高端、优质酒水，充分利用光明食品集团的卓越平台，依托临港新片区内仓库的优势资源，与多家国际知名酒类龙头企业保持着良好的战略合作关系。公司围绕进口酒水贸易代理主业，巩固和拓展仓储物流业务，打造“光明玖壹玖”酒水品鉴中心 B2C 商业服务平台，打造具有光明产业基因的品牌运营商。



## 5、被评估单位经营场所使用情况

上海海博供应链管理有限公司的目前主要办公经营场所位于上海市静安区寿阳路 555 号 4 幢，系向上海金化金属材料销售有限公司租赁取得；仓库主要分为好德仓库及洋山仓库，其中：好德仓库地址位于上海市普陀区金达路 399 号，系向上海好德物流有限公司租赁取得；洋山仓库地址位于上海市自由贸易试验区业盛路 218 号，系向上海海博斯班赛国际物流有限公司租赁取得。对于上述 3 处房地产不纳入本次评估范围。

## 6、主要会计政策及税收政策

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率为 13%、6%；城建税税率为 7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税率为 25%。

序号	纳入合并范围的单体	级次	经营情况	合计控制比例	所得税优惠政策类型	当前所得税率
1	上海海博供应链管理有限公司	一级	正常经营	母公司	不涉及	25%
2	上海明悦全胜酒业发展有限公司	二级	正常经营	100.00%	不涉及	25%
3	上海明悦全胜企业发展有限公司	二级	正常经营	100.00%	不涉及	25%
4	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	二级	正常经营	51.00%	不涉及	25%

## 7、被评估单位近年的财务状况和经营成果

### 7.1 根据被评估单位单体会计报表：

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产合计	43,010.46	39,377.05	41,643.25
负债合计	31,056.43	28,217.98	29,332.88
所有者权益	11,954.04	11,159.07	12,310.37

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业总收入	49,534.47	42,464.35	41,942.26
净利润	-351.29	577.91	1,151.30
经营活动产生的现金流量净额	-60.21	6,367.67	-668.06

上述 2021 年度数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2022]第 ZA14780 号）；2022-2023 年度数据均摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2024]第 ZA10113 号）。

7.2 根据被评估单位合并会计报表：

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产合计	43,995.27	39,079.26	40,916.11
负债合计	32,062.27	29,282.85	30,455.93
所有者权益	11,933.00	9,796.41	10,460.18

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业总收入	55,078.39	47,487.12	47,857.30
净利润	-52.91	-844.15	590.77
经营活动产生的现金流量净额	-442.70	7,153.40	1,173.75

上述 2021 年度数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告



留意见审计报告（文号：信会师报字[2022]第 ZA14780 号）；2022-2023 年度数据均摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告(文号：信会师报字[2024]第 ZA10118 号)。

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人光明房地产集团股份有限公司系被评估单位上海海博供应链管理有限公司的股东，也是本次评估目的的股权转让方。

## 二、评估目的

### （一）评估目的

为满足委托人光明房地产集团股份有限公司拟将其持有的上海海博供应链管理有限公司 100%股权协议转让给上海市糖业烟酒（集团）有限公司的需要，提供上海海博供应链管理有限公司股东全部权益价值的专业意见。

### （二）协议转让的受让方

上海市糖业烟酒（集团）有限公司成立于 1992 年 8 月，注册资本为 55400 万元人民币，经营范围为批发非实物方式：预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉），食品机械，化工化学品（除危险品），马口铁，文化日用品，自营和代理上述商品及纺织丝绸、服装、工艺品、轻工、机电产品进出口，进料加工“三来一补”，对销和转口贸易，实业投资，食品添加剂的销售。【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）已取得的经济行为文件：

1、《关于光明房地产集团股份有限公司拟调整转让上海海博供应链管理有限公司项目评估基准日的请示》（光明地产[2024] 5 号）；

2、《关于光明房地产集团股份有限公司调整转让上海海博供应链管理有限公司项目评估基准日的批复》（光明战投[2024] 14 号）。



### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海海博供应链管理有限公司申报的在评估基准日2023年12月31日的全部资产和负债。

(一) 被评估单位申报的表内资产及负债：

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

被评估单位申报的表内资产及负债具体为：

项目	账面金额（元）
货币资金	54,455,506.37
应收账款净额	94,217,438.95
预付账款	624,718.19
其他应收款净额	1,624,350.00
存货净额	177,813,312.30
其他流动资产	1,555,619.37
长期股权投资	32,579,651.93
固定资产净额	225,417.43
无形资产净额	0.00
长期待摊费用	591,481.16
使用权资产	49,858,657.71
递延所得税资产	2,886,331.48
<b>资产总额</b>	<b>416,432,484.89</b>
应付账款	40,922,964.36
预收账款	119,637.13
合同负债	16,777,154.42
应付职工薪酬	2,072,800.00
应交税费	3,434,759.96
其他应付款	176,716,580.15
一年内到期的非流动负债	15,392,510.12
其他流动负债	835,776.49





项目	账面金额（元）
租赁负债	37,056,653.56
负债合计	293,328,836.19
所有者权益合计	123,103,648.70
负债及所有者权益总额	416,432,484.89

上述数据均摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2024]第 ZA10113 号）。

## （二）企业申报的表外资产的类型、数量

### 无形资产—其他无形资产

账面上未反映的上海海博供应链管理有限公司拥有5个注册商标，本次在清查核实后纳入无形资产—其他无形资产评估。

## （三）评估范围内主要资产概况

### 1、列入评估范围的实物资产

列入本次评估范围的实物资产包括存货和固定资产。具体分布地点及特点如下：

#### 1.1 存货

存货账面余额181,141,615.09元，存货跌价准备3,328,302.79元，存货净额177,813,312.30元，包括外购的库存商品及合同履行成本。

存货—库存商品账面余额181,008,081.90元，存货跌价准备3,328,302.79元，存货净额177,679,779.11元，主要为企业外购的各种品牌的葡萄酒、配制酒、洋酒等，共计548项。经核实，库存商品有2项商品账面值共计8,098,524.03元，系外购的2种加州乐事红酒。经向供应商询价了解，该2项商品至评估基准日市场价格有所下跌，故企业计提了存货跌价准备。

存货—合同履行成本账面余额133,533.19元，存货跌价准备0元，账面净额133,533.19元，共计12笔，均系企业发生的物流服务等。



上述库存商品主要存放于金达路的好德仓库及洋山仓库中。

## 1.2 固定资产—设备类

上海海博供应链管理有限公司的设备类固定资产包括机器设备、车辆及电子设备。设备类固定资产账面情况如下表：（金额单位：元）

资产分类	数量 (项)	账面价值	
		原值	净值
机器设备	9	350,373.99	33,552.09
车辆	1	342,180.34	13,687.21
电子设备	49	1,507,425.03	178,178.13
合计	59	2,199,979.36	225,417.43

上述设备主要安装于上海海博供应链管理有限公司的经营场所内和洋山仓库。

机器设备共计 9 项，账面原值 350,373.99 元，账面净值 33,552.09 元，主要包括洁净新风机、林德叉车及手动液压搬运车等。目前处于正常使用状态。

车辆共计 1 辆，账面原值 342,180.34 元，账面净值 13,687.21 元，系 1 辆别克小型轿车。目前车辆处于正常使用状态。

电子设备共计 49 项，账面原值 1,507,425.03 元，账面净值 178,178.13 元，主要包括电脑、打印机及办公家具等。目前电子设备均能正常使用。

经清查，未发现其他有盘盈盘亏设备，也未发现其他有待报废设备的存在。

## 2、列入评估范围的长期股权投资

长期股权投资账面值为 32,579,651.93 元，为对外的直接股权投资。长期股权投资具体情况如下：（金额单位：元）

序号	被投资单位名称	股权性质	投资日期	原始投资额	投资比例%	账面值
1	上海明悦全胜酒业发展有限公司	全资	2021/2/9	14,604,802.96	100.00%	14,604,802.96
2	上海明悦全胜企业发展有限公司	全资	2018/6/5	12,500,000.00	100.00%	12,500,000.00
3	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	控股	2021/2/9	5,474,848.97	51.00%	5,474,848.97



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	被投资单位名称	股权性质	投资日期	原始投资额	投资比例%	账面值
	合计			32,579,651.93		32,579,651.93

## 2.1 上海明悦全胜酒业发展有限公司

上海明悦全胜酒业发展有限公司成立于2005年12月29日，注册资本为人民币1000.00万元，实收资本1000.00万元；均由上海海博供应链管理有限公司全额认缴出资，占注册资本100%，上述注册资本至评估基准日均已实际全部出资到位，占实收资本100%。

上海明悦全胜酒业发展有限公司（原上海海博国际货物运输代理有限公司）成立于2005年，为上海海博供应链管理有限公司下属全资子公司。公司凭借上海海博供应链管理有限公司与各大品牌商合作的契机，近年来公司吸引了众多国际重量级酒水企业与之开展合作。通过不断引进畅销酒水品牌，打响公司品牌在市场上的知名度，获得市场的认可，从而将代理的品牌从酒水向其他快消品衍生，以扩充公司的产品线。

## 2.2 上海明悦全胜企业发展有限公司

上海明悦全胜企业发展有限公司成立于2018年6月5日，注册资本为人民币3000万元，实收资本1250.00万元；均由上海海博供应链管理有限公司全额认缴出资，占注册资本100%，实缴出资1250.00万元，占实收资本100%。

上海明悦全胜企业发展有限公司是一家从事餐饮服务，食品销售，烟草制品零售等业务的公司。2020年海博供应链将会展、会务业务纳入全胜企业发展中，并以此作为一个契机，积极调整营销思路，除了线上渠道之外，线下借助会展、会务产业的专业优势，围绕海博供应链酒水贸易的发展目标，将“酒+你”的体验模式更为精准投放给核心目标人群。

## 2.3 上海西郊福斯特国际贸易有限公司



上海西郊福斯特国际贸易有限公司成立于2009年11月24日，注册资本为人民币500万元，实收资本500.00万元；其中：上海海博供应链管理有限公司认缴出资255万元，占注册资本51%，实缴出资255.00万元，占实收资本51%。

依托于大光明的背景，西郊福斯特致力于将优质新产品和前沿生活理念带给消费者。贸易方面不局限于原有的蔬菜、水果、肉类等食品的贸易代理，于2020年初打开线下酒类产品代理，酒类进口贸易，线上平台电商运营业务方面，线上B2C、B2B业务，以实业作为产品后盾，打通产品上下游，构建完整供应链体系，为公司打造全新的销售渠道。

#### （四）无形资产概况

##### 1、企业申报的账面已记录的无形资产

无形资产原始入账价值912,658.13元，账面值为0元，主要是外购的TOSS业务系统及WMS仓储系统等软件的摊余额。

##### 2、企业申报的账面未记录的无形资产

除上述账面已反映的无形资产外，本次评估对于以下账面未反映的无形资产在清查核实后纳入本次评估范围。

账面上未反映的上海海博供应链管理有限公司拥有5个注册商标，本次在清查核实后纳入无形资产—其他无形资产评估。明细如下表：

序号	商标名称	商标种类	商标注册号	注册人	类号	注册有效期限
1	<b>光明919</b>	文字	38592079	上海海博供应链管理有限公司	43	2021年07月21日至 2031年07月20日止
2	<b>光明玖壹玖</b>	文字	38589026	上海海博供应链管理有限公司	43	2020年01月21日至 2030年01月20日止
3	光明玖壹玖	文字	28362280	上海海博供应链管理有限公司	35	2018年12月07日至 2028年12月06日止
4	<b>马欧</b>	文字	16215756	上海海博供应链管理有限公司	32	2016年03月28日至 2026年03月27日止



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

5	优格伴	文字	53089374	上海海博供应链管理 有限公司、光明 乳业股份有限公司	29	2021年08月28日至 2031年08月27日止
---	-----	----	----------	----------------------------------	----	------------------------------

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额和评  
估值

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海海博供应链管理有限公司承诺无其  
他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的  
评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本评估结论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。

资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集  
情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估结论的价值类型选取达成一致  
意见的前提下，选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日为2023年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能  
与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二) 选择年末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及  
负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

(三) 所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类



商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

（四）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、《关于光明房地产集团股份有限公司拟调整转让上海海博供应链管理有限公司项目评估基准日的请示》（光明地产[2024] 5 号）；

2、《关于光明房地产集团股份有限公司调整转让上海海博供应链管理有限公司项目评估基准日的批复》（光明战投[2024] 14 号）。

### （二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 63 号）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；



- 8、《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）；
- 9、《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 5 号）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号公布）；
- 12、《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）；
- 13、《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）；
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 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）；
- 16、《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）；
- 17、《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）；
- 18、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 19、其他有关法规和规定。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 4、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；



- 6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 8、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 13、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 14、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 15、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 16、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 17、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 18、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 19、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### （四）权属依据

- 1、基准日股份持有证明（如：验资报告等）；
- 2、公司章程；
- 3、机动车登记证书、车辆行驶证；
- 4、主要大型设备购置合同及购置发票；
- 5、商标注册证等无形资产产权证明；
- 6、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据





1、《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）；

2、评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）；

3、《机电产品报价手册》；

4、企业与相关单位签订的库存商品等购买合同；

5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

6、企业提供的主要经营项目目前及未来年度市场预测资料；

7、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；

8、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1、企业提供的资产清单和评估申报表；

2、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社。

### 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有收益法、资产基础法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的收益法，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。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估



业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

### 评估方法适用性分析

本次评估目的为协议转让股权，由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位是一个未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

#### （一）资产基础法

资产基础法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价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

##### 1、货币资金类

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

对于人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的评估值。

对于外币账户按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折



算为人民币值作为评估值。

## 2、应收账款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

## 3、其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

## 4、预付款项

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

## 5、存货

库存商品根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值。合同履行成本根据其对应的各项不含税经营收入减去全部税金，最后确定评估值。

## 6、其他流动资产

其他流动资产系可抵扣的增值税进项税额，评估人员通过核对原始凭证、发票及纳税申报表等方法，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

## 7、长期股权投资

根据长期股权投资金额、所占股权比例、长期股权投资单位的配合程度同时考虑长期股权投资对评估结论的影响程度，采用不同的方法确定评估值。

对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的长期股权投资

对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的，且具备单独评估条件的实



施单独评估，以评估基准日被投资企业股东权益评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

## 8、固定资产—设备

采用成本法评估。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

### 8.1 重置成本的确定

重置成本由评估基准日时点的购置价（现行市场价格）和运杂、基础、安装调试费及其他合理费用组成，机器设备的重置成本除自制设备采用通用非标设备价格估算方法外，均为更新重置成本。即：

重置成本 = 购置价 + 运杂、基础、安装调试费 + 其他合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

= 购置价 + 购置价 × 运杂基础安装费费率 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 购置价 / 1.13 × 13% + 运费 / 1.09 × 9% + 基础费 / 1.09 × 9% + 安装费 / 1.09 × 9% + 设计费等合理费用 / (1 + 6%) × 6%

#### 8.1.1 国产外购设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价 + 购置价 × 运杂基础安装费费率 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税

购置价的确定：

国产关键设备通过向专业生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、查阅互联网相关网站以及向设备供货单位询价取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础、安装费的确定：



根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他费用：包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准计算。大型设备评估时考虑此项因素。

资金成本：对建设周期长、价值量大的设备，本次评估假设投资在设备安装期内均匀投入，并相应测算资金成本费率，从而计算资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

### 8.1.2 车辆重置成本的确定

重置成本=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税为不含税购置价的 10%。

其他费用主要包括：验车费、固封费、拓钢印、车船税等。

可抵扣增值税：可抵扣增值税=购置价/1.13×13%

## 8.2 成新率的确定

8.2.1 对重点、关键、精大稀设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率给以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=技术观察法成新率×权重+理论成新率×权重

其中：理论成新率（年限法成新率）

=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

技术观察法成新率的确定是对被评估设备的主要结构进行技术检测和观察，对设备的各部分分别评分，按复杂程度、重要性、以及结构部分价值量大小确定各部分的权重，用各分项的得分乘以分项权重计算出其技术观察法成新率。



计算公式：

技术观察法成新率 =  $\Sigma$ （各部分得分  $\times$  分项权重）  $\times$  100%

### 8.2.2 一般设备成新率采用使用年限法确定

成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$

成新率 =  $\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

### 8.2.3 车辆成新率的确定

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术观察法成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

## 9、其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。对于账面上未反映的商标权，仅是作为企业对外形象的一个标识，且委估商标对被评估单位收益的贡献并不明显，故本次评估按成本法确定评估值。

## 10、使用权资产

使用权资产是指承租人在租赁期内使用租赁资产的权利。对于被评估单位以市场租金水平租赁取得使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

## 11、长期待摊费用

按尚存资产或权利的价值确定评估值。

本次评估在核实资产的存在性后，根据原始发生额并结合尚存收益期确定委估长期待摊费用的评估值。

## 12、递延所得税资产



递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

### 13、各类负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

## (二) 收益法

### 1、收益法合并范围的确定

以是否存在控制关系和单体企业持续经营为原则，确定本次评估收益法的合并范围。本次评估集团内各单体企业纳入收益法合并范围的情况如下表：

序号	会计科目	对外投资单位	级次	控制比例	合计控制比例	审计合并范围	收益法合并范围
1	母公司	上海海博供应链管理有限公司	一级	100%	100%	是	是
2	长期股权投资	上海明悦全胜酒业发展有限公司	二级	100%	100%	是	是
3	长期股权投资	上海明悦全胜企业发展有限公司	二级	100%	100%	是	是
4	长期股权投资	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	二级	51%	51%	是	是

### 2、收益法评估模型及主要参数的选择

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，采用企业自由现金流模型，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出股东全部权益



价值。

评估公式为：

$$E=B-D$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

$R_i$ ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中：

$C_1$ ：基准日的现金类溢余性资产（负债）价值；

$C_2$ ：其他非经营性资产或负债的价值；

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为明确预测期自2024年01月01日至2029年12月31日；第二阶段为永续期自2030年01月01日直





至永续。其中，假设2030年及以后的预期收益按照2029年的现金流水平保持稳定不变。

现金流量计算公式：

企业自由现金流量=净利润+折旧摊销-资本性支出-运营资本增加额+税后

付息债务利息

折现率口径的选取：

确定折现率的一般方法有累加法，资本资产定价模型，资本加权平均成本模型等，考虑到和企业自由现金流模型相匹配，本次评估采用加权平均资本成本模型

(WACC) 确定折现率r：

计算公式为：

$$r = r_d \times (1 - t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ：评估对象的付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$w_e$ ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

t：所得税率

$r_d$ ：付息债务利率；

$r_e$ ：权益资本成本，按以资本资产定价模型（CAPM）为基础的Ibbotson扩展方

法确定权益资本成本 $r_e$ ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：



$r_f$ ：评估基准日时点的无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

### （二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划（或方案）；向委托方、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。

### （四）进行评估现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1、资产核实

##### 1.1 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。



## 1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

## 1.3 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

## 1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

## 1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

2.1 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；



2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

2.7 其他相关信息资料。

#### （五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （六）评定估算形成初步结果

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

#### （一）一般假设

1、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：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将其现行用途及方式继续使用下去。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规。

7、没有考虑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评估结论的影响。

8、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，评估工作以委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法为假设前提。

9、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

10、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。



## （二）特殊假设

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

2.1 假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

2.2 假设未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

2.3 假设未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2.4 本次评估假设被评估单位所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可正常续租、持续经营。

2.5 本次评估假设被评估单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营。

2.6 本次评估假设被评估单位核心团队未来年度持续在被评估单位任职，且不在外从事与被评估单位业务相竞争业务。

2.7 本次评估假设被评估单位相关经营许可证等到期后能够正常延续。

2.8 净现金流量的计算以会计年度为准，假定被评估单位的收支在会计年度内均匀发生。

2.9 本次评估仅对企业未来 6 年（2024 年—2029 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第 7 年后各年的收益水平假定保持在第 6 年（即 2029 年）的水平上。

2.10 本次评估假设国家现行的税收政策未来维持不变。

本次评估收益法评估口径为合并报表口径，纳入本次评估收益法合并范围的各



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

单体企业现行所得税率适用情况如下表：

序号	纳入合并范围的单体	级次	经营情况	合计控制比例	所得税优惠政策类型	当前所得税率
1	上海海博供应链管理有限公司	一级	正常经营	母公司	不涉及	25%
2	上海明悦全胜酒业发展有限公司	二级	正常经营	100.00%	不涉及	25%
3	上海明悦全胜企业发展有限公司	二级	正常经营	100.00%	不涉及	25%
4	上海西郊福斯特国际贸易有限公司	二级	正常经营	51.00%	不涉及	25%

## 十、评估结论

评估前，上海海博供应链管理有限公司单体会计报表列示的总资产账面值为 41,643.25 万元，负债账面值为 29,332.89 万元，所有者权益账面值为 12,310.36 万元。合并会计报表列示的总资产账面值为 40,916.12 万元，负债账面值为 30,455.93 万元，所有者权益账面值为 10,460.18 万元，少数股东全部权益账面值为 543.06 万元，归属于母公司所有者权益账面值为 9,917.12 万元。

### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海海博供应链管理有限公司总资产评估值为 39,552.69 万元，负债评估值为 29,332.89 万元，股东全部权益价值评估值为 10,219.80 万元，大写人民币：壹亿零贰佰壹拾玖万捌仟元整。评估减值 2,090.56 万元，减值率 16.98%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	33,029.09	33,032.12	3.03	0.01
2	非流动资产	8,614.16	6,520.57	-2,093.59	-24.30
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	3,257.97	1,045.84	-2,212.13	-67.90
7	投资性房地产净额				

上海海博供应链管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
8	固定资产净额	22.54	81.14	58.60	259.98
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额		63.21	63.21	
15	使用权资产	4,985.87	4,985.87		
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	59.15	59.15		
18	递延所得税资产	288.63	285.36	-3.27	-1.13
19	其他非流动资产				
20	资产总计	41,643.25	39,552.69	-2,090.56	-5.02
21	流动负债	25,627.22	25,627.22		
22	非流动负债	3,705.67	3,705.67		
23	负债总计	29,332.89	29,332.89		
24	净资产（所有者权益）	12,310.36	10,219.80	-2,090.56	-16.98

#### 评估值增减主要原因分析：

长期股权投资评估减值 2,212.13 万元，减值率 67.90%，减值主要原因为：本次资产基础法评估对于控股型的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值，经评估长期股权投资企业受历年盈利累积的影响评估从总体上看有减值。该因素导致长期股权投资评估减值。

固定资产评估增值 58.60 万元，增值率 259.98%，增值主要原因为：企业会计对固定资产所采用的折旧年限和评估所采用的经济耐用年限不一致；且车辆评估考虑了相关的牌照费，上述因素导致固定资产评估增值。

无形资产评估增值 63.21 万元，增值主要原因：本次评估将账外的 5 个商标纳入本次评估范围，且对于已摊销完毕的外购软件按市场法评估。上述因素导致无形资产评估增值。

上述因素综合导致股东全部权益价值评估减值。

#### （二）收益法评估结果





经收益法评估，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海海博供应链管理有限公司股东全部权益价值评估值为 12,520.00 万元，大写人民币壹亿贰仟伍佰贰拾万元整。较单体报表所有者权益，评估增值 209.64 万元，增值率 1.70%；较合并报表归属母公司所有者权益，评估增值 2,602.88 万元，增值率 26.25%。

### （三）评估结论选取

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	12,310.36	12,520.00	209.64	1.70
资产基础法	12,310.36	10,219.80	-2,090.56	-16.98
差异	0.00	2,300.20	2,300.20	

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

（1）被评估企业有较好的收益前景和一定的成长预期，受此影响资产基础法的评估结论无法充分反映企业的这种成长性。（2）被评估企业经过多年经营在其所在行业有较好的声誉和稳定的客户，拥有较为完善的项目团队，资产基础法无法完整反映这些不可确指的无形资产，收益法的评估结论能够覆盖企业所拥有的无法识别的不可确指无形资产，能更完整的反映企业的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果。

### （四）本次评估结论

经收益法评估，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提



下，上海海博供应链管理有限公司股东全部权益价值评估值为 12,520.00 万元，大写人民币壹亿贰仟伍佰贰拾万元整。较单体报表所有者权益，评估增值 209.64 万元，增值率 1.70%；较合并报表归属母公司所有者权益，评估增值 2,602.88 万元，增值率 26.25%。

#### （五）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益并不必然等于股东全部权益与股权比例的乘积。

根据现行评估准则，采用资产基础法和收益法评估时未考虑缺乏流动性折扣因素对评估对象价值的影响。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### 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）常规事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、委托人及被评估单位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、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，我们



无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本报告对被评估单位的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、截至评估基准日，委估企业合并范围内部分公司注册资本尚未实缴，涉及的公司具体情况如下：

5.1 上海明悦全胜企业发展有限公司注册资本为 3000 万元，至评估基准日已实际缴纳 1250 万元，根据该公司最新的章程，该公司的出资应于 2030 年 03 月 31 日前缴足。

本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础，未考虑上述资本金基准日后到位对评估值的影响，请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

6、资产评估师获得的被评估单位的盈利预测是本评估报告收益法的基础。该盈利预测是基于评估基准日的宏观经济形势、行业现状及前景和被评估单位内部条件，被评估单位管理层对其未来经营业绩最可能实现状态的估计和判断。资产评估师对该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进行了多轮讨论，并经其调整完善后，评估机构采信了该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。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预



测出现差异，提请报告使用人关注。

7、在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

7.1 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；

7.2 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；

7.3 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人与被评估单位明确说明不存在产权瑕疵事项。评估人员亦未发现明显的产权瑕疵事项。

#### （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、2022 年 12 月 15 日，长期股权投资单位-上海明悦全胜企业发展有限公司与上海书怀文化发展有限公司签订了《东方明珠 VGB 云原生 4R 数字美术馆合作协议》。双方约定结成餐饮食品领域的元宇宙战略合作伙伴，合作期限为 2022 年 12 月 25 日至 2024 年 12 月 24 日。2023 年 1 月，上海明悦全胜企业发展有限公司向上海书怀文化发展有限公司支付了技术制作研发费用人民币 200,000.00 元，但至评估基准日书怀公司仍未能将云原生商店制作完成。明悦企业公司认为书怀公司未履行合同义务，导致明悦企业公司订立合同的根本目的无法实现，为维护企业的合法权益，明悦企业公司于 2023 年 9 月向上海市静安区人民法院提起诉讼。法院已立案审理。提请评估报告使用人关注该事项。



2、2023 年 04 月 01 日，长期股权投资单位-上海明悦全胜企业发展有限公司与上海书怀文化发展有限公司签订了《东方明珠云美术馆合作经营协议》。双方约定合作经营东方明珠云美术馆的艺术下午茶功能区。合作期限为 2023 年 04 月 01 日至 2025 年 04 月 30 日。合同签订后，上海明悦全胜企业发展有限公司根据合同约定按时完成了对合作项目的设计及装修工程等，并支付了相关装修设计费等共计人民币 160,740.00 元。但合作项目却迟迟不能投入正常经营，明悦全胜企业公司多次向书怀公司催促未果。综上，因书怀公司的原因致使合作项目不能正常经营，明悦全胜企业公司为维护企业的合法权益，明悦企业公司于 2023 年 9 月向上海市静安区人民法院提起诉讼。法院已立案审理。提请评估报告使用人关注该事项。

3、2021 年 1 月，长期股权投资单位-上海明悦全胜酒业发展有限公司（简称：明悦酒业）与家乐福（上海）供应链管理有限公司（简称：家乐福）签订了销售合同，合同期间明悦酒业公司向家乐福公司供应各类酒水，家乐福公司按合同约定应当在已验收并收到明悦酒业公司开具的发票后的 60 天内支付货款。但家乐福公司至评估基准日累计所欠货款金额已达人民币 603,175.93 元，迟迟未支付。明悦酒业公司无数次向家乐福公司催讨未果。为维护企业的合法权益，明悦酒业公司于 2023 年向上海国际仲裁中心申请仲裁。2023 年 11 月上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）已受理（案号为上国仲（2023）第 3993 号）。上述应收账款审计已按照个别认定全额计提坏账准备。综上所述，出于谨慎性原则，本次评估对上述款项估计坏账损失 603,175.93 元。提请评估报告使用人关注该事项。

除上述事项外，委托人与被评估单位明确说明不存在法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉企业截至评估基准日存在法律、经济等未决事项。

#### （四）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。



#### （五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估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）出具的无保留意见的（文号：信会师报字[2024]第 ZA10113 号、信会师报字[2024]第 ZA10118 号）审计报告。

委托人就本次经济行为聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2022 年度、2023 年度财务报表进行了审计，于 2024 年 02 月 29 日出具（信会师报字[2024]第 ZA10113 号（单体）、信会师报字[2024]第 ZA10118 号（合并））（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

#### （六）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日，委托人与被评估单位未通过有效方式明确告知其存在对评估结论产生重大影响的事项，我们亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。

#### （七）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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

#### （八）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

若被评估单位有未申报或有负债的事项，评估机构及评估师不承担相关责任。

#### （九）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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的



瑕疵事项。

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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部门或其授权单位备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

3、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、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。

5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

6、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，2024 年 12 月 30 日止。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告提出日为 2024 年 03 月 15 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

---

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人： 马丽华

资产评估专业人员：张佳媚（资产评估师）



李晓娟（资产评估师）



其他项目评估人员： 吴鼎伟

2024 年 03 月 15 日



## 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、《关于光明房地产集团股份有限公司拟调整转让上海海博供应链管理  
有限公司项目评估基准日的请示》（光明地产[2024] 5 号）；
- 2、《关于光明房地产集团股份有限公司调整转让上海海博供应链管理有  
限公司项目评估基准日的批复》（光明战投[2024] 14 号）；
- 3、被评估单位专项审计报告、2021 年度审计报告；
- 4、委托人法人营业执照；
- 5、委托人国有企业产权登记表；
- 6、协议转让受让方的法人营业执照；
- 7、被评估单位法人营业执照；
- 8、被评估单位国有企业产权登记表；
- 9、被评估单位公司章程；
- 10、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 11、委托人承诺函（原件）；
- 12、被评估单位承诺函（原件）；
- 13、资产评估师承诺函（原件）；
- 14、资产评估机构企业法人营业执照副本；
- 15、资产评估机构资格证明文件或备案文件；
- 16、签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡；
- 17、资产评估委托合同；
- 18、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）。