

本报告依据中国资产评估准则编制

上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的  
上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-732号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二〇年十一月十六日

## 目 录

声 明 .....	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型 .....	16
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	17
七、 评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	26
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	32
附 件 .....	33

## 声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人及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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的 上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第01-732号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海新大洲投资有限公司、上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙）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、市场法，按照必要的评估程序，对上海新大洲投资有限公司拟转让其持有的上海新大洲物流有限公司股权事宜涉及的上海新大洲物流有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：评估上海新大洲物流有限公司的全部权益价值，为上海新大洲投资有限公司拟转让其持有的上海新大洲物流有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海新大洲物流有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是上海新大洲物流有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 5 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、市场法。

六、评估结论：在评估基准日 2020 年 5 月 31 日，上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值评估结论为 15,965.38 万元（人民币大写：壹亿伍仟玖佰陆拾伍万叁仟捌佰元整），经审计后所有者权益账面价值为 8,608.28 万元，评估增值 7,357.10 万元，增值率为 85.47%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、除往来款、职工教育经费外，本次评估未考虑评估增减值对所得税的影响。

2、本次评估中无证房屋建筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料，无证房屋建筑物面积最终应由法定测绘部门出具的测量数据为准。

3、截止评估基准日，被评估单位固定资产运输设备中牌照号为蒙 F1657 挂、蒙 F1592 挂、蒙 F1584 挂、蒙 F1594 挂、蒙 F1652 挂，以上 5 辆挂车期后已报废处理，本次评估按期后报废处理价格确认评估值。

4、截止评估基准日，被评估单位长期投资单位内蒙古新大洲物流有限公司固定资产运输设备第 34、35 项，共计两部设备已报废。该批设备实物已于 2018 年处置，处置收益进当年损益，财务账面未做处理。本次评估按评零处理。

5、被评估单位长期投资单位广州新大洲物流有限公司固定资产-车辆中，车牌号为“粤 AS6L37”车辆的行驶证记载所有人为李书俊，该车辆的所有权人为广州新大洲物流有限公司。

6、截止评估基准日，被评估单位长期投资单位武汉新大洲储运有限公司评估基准日拥有的机器设备中，1 辆轿车（序 14）已处于报废状态，本次评估根据武汉报废车辆新规定（2018 年）补贴标准，单辆轿车报废补贴 10,000.00 元，以该补贴标准确认报废车辆的评估值。

7、被评估单位长期投资单位天津新大洲物流有限公司权证号为“房地证津字 122011518615 号”的房地产（含 20,759.20 平方米的房产及 33,522.70 平方米的土地使用权）已抵押，为母公司上海新大洲物流有限公司借款提供担保，抵押权利人为上海浦东发展银行股份有限公司嘉定支行。

8、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人及被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

9、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的

问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

11、本评估结果为股东全部权益价值，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

12、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

13、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

九、资产评估报告日：二〇二〇年十一月十六日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本次评估的详细情况和理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。

# 上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的 上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-732号

上海新大洲投资有限公司、上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙）：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵单位的委托，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、市场法，按照必要的评估程序，对上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告在 2020 年 5 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估项目的委托人为上海新大洲投资有限公司、上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙），被评估单位为上海新大洲物流有限公司，评估报告使用人为委托人、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用人。

### （一）委托人情况简介

#### 1、上海新大洲投资有限公司

住 所：上海市青浦区华新镇华腾路 1288 号 1 幢 4 层 E 区 457 室

统一社会信用代码：9131011857414058X4

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王磊

注册资本：30000 万人民币

成立日期：2011 年 05 月 06 日

营业期限：2011 年 05 月 06 日至 2021 年 05 月 05 日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



经营范围：实业投资，创业投资，投资咨询，投资管理，企业管理咨询，创意服务，停车场管理服务，第三方物流服务，公共关系咨询，市场营销策划，企业形象策划，仓储服务（除危险化学品），自有房屋租赁。【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、上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙）

住 所：上海市青浦区华新镇华腾路 1288 号 1 幢 1 层 O 区 158 室

统一社会信用代码：91310118MA1JNYXN2G

企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：上海军昂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（委派代表：齐士昂）

成立日期：2020 年 11 月 07 日

合伙期限：2011 年 11 月 07 日至 2040 年 11 月 06 日

经营范围：一般项目：从事物流科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；软件销售；社会经济咨询服务；仓储设备租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需要许可审批的项目）；装卸搬运；国内货物运输代理；国际货物运输代理；汽车租赁。（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：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）

## （二）被评估单位情况

### 1、被评估单位简介

名称：上海新大洲物流有限公司

统一信用代码：91310118757554048N

法定代表人：王磊

注册资本：4100 万人民币

成立日期：2003 年 12 月 05 日

营业期限：2003 年 12 月 05 日至 2023 年 12 月 04 日

企业类型：其他有限责任公司

住所：上海市青浦区华新镇新协路 188 号 2 幢 1-4 层

经营范围：仓储服务（除危险化学品），国际货物运输代理，货物运输代理，装卸服务，道路货物运输，第三方物流服务，汽车租赁，煤炭经营，销售食用农产品，食品销售。【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】

## 2、被评估单位历史沿革

上海新大洲物流有限公司成立于 2003 年 12 月，申请登记的注册资本为 1,000.00 万元，由股东海南新大洲控股股份有限公司出资 750 万元，持股比例为 75%；海南新大洲工业苑有限公司出资 50 万元，持股比例为 5%；自然人康伟平出资 200 万元，持股比例为 20%。

新大洲物流自成立以来，从最初的仓储、运输、配送等传统物流业务逐步向供应、销售全供应链环节延伸拓展，以期提供全面、深入的供应链物流服务。公司总部位于上海，下设天津、广州、武汉、内蒙古、宁波子公司，太仓分公司，并在多个省地城市设有办事处。提供从方案设计到整车、零担、长短途运输及仓储托管、区域配送，国际货运代理等全方位的物流服务。

2015 年 9 月，新大洲投资以位于上海市青浦区华新镇的 45 亩土地及地上建筑物对新大洲物流认缴增资 7949.34 万元，按照每股净资产为 2.27 元，取得新大洲物流 3,500 万股股权。根据海南中天衡资产评估土地房地产评估事务所于 2015 年 8 月 28 日出具的《上海新大洲投资有限公司拟了解出资资产市场价值所涉及的在建工程及土地使用权评估咨询报告》确认截至评估基准日（2015 年 6 月 30 日），增资资产经评估的价值为 7860.18 万元，根据海南中天衡资产评估土地房地产评估事务所 2015 年 8 月 28 日出具的《上海新大洲物流有限公司拟增资扩股涉及的股东全部权益价值评估报告》（海南中天衡评报字【2015】第 012 号）的结论：以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日，新大洲物流净资产为 4542.48 万元，对应的每股净资产为 2.27 元。

2016 年 2 月，新大洲转让持有的新大洲物流 1,600 万元出资额，占 29.09% 的股权（作价 3632 万元）给侯艳红、齐方军、邓道平、孙宏川、罗小群、虞智海、何妮 7 名自然人，本次股权转让以立信会计师事务所（特殊普通合伙）经审计的

2015年9月30日新大洲物流净资产为依据确定转让价格，即每单位股权对应净资产为1.93元，转让价格定为每单位股权2.27元。请见公司于2016年2月4日在巨潮资讯网、《中国证券报》和《证券时报》披露的《关于转让控股子公司上海新大洲物流有限公司股权暨关联交易的公告》（编号：临2016-009）。

2017年5月邓道平转让持有的新大洲物流212万元出资额，占3.85%的股权（作价574.52万元）给孙宏川、齐方军2名自然人。

2018年3月齐方军转让持有的新大洲物流550万元出资额，占10%的股权（作价1248.50万元）给上海军昂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。

2018年12月，新大洲物流回购新大洲投资持有的新大洲物流注册资本1400万元股权，本次回购依据新大洲物流2018年10月31日财务报表净资产确定回购价格，即每单位股权对应净资产为2.95元，回购总金额为4,130万元。请见公司于2018年12月1日在巨潮资讯网、《中国证券报》和《证券时报》披露的《关于上海新大洲物流有限公司回购上海新大洲投资有限公司所持部分股权的公告》（编号：临2018-115）。

截至评估基准日2020年5月31日，被评估单位股权结构见下表：

股东名称	出资方式	注册资本（万元）	持股比例
上海新大洲投资有限公司	实物	2,100.00	51.220%
上海军昂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	货币	550.00	13.415%
孙宏川	货币	653.00	15.927%
侯艳红	货币	226.00	5.512%
虞智海	货币	185.00	4.512%
罗小群	货币	162.00	3.951%
何妮	货币	153.00	3.732%
齐方军	货币	71.00	1.732%
合计		4,100.00	100.00%

2020年8月，上海军昂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）转让持有的新大洲物流550万元出资额，占13.4146%的股权（作价1248.50万元）给上海融麓网络技术服务股份有限公司。

2020年8月，罗小群转让持有的新大洲物流22万元出资额，占0.5366%的股权（作价49.94万元）给上海融麓网络技术服务股份有限公司。

2020年8月，罗小群转让持有的新大洲物流140万元出资额，占3.4146%的股权（作价317.80万元）给卓力。

2020年8月，股权转让后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	股权比例
候艳红	226.00	5.51%
上海融麓网络技术有限公司	572.00	13.95%
卓力	140.00	3.41%
孙宏川	653.00	15.93%
何妮	153.00	3.73%
虞智海	185.00	4.51%
上海新大洲投资有限公司	2,100.00	51.22%
齐方军	71.00	1.73%
合计	4100.00	100%

3、近年企业的资产、负债、权益状况和经营业绩，见下表：

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
资产总计	21630.31	24093.89	24148.96
负债总计	7870.26	12265.44	13987.66
净资产	13760.05	11828.45	10161.3
归属于母公司所有者权益合计	12470.62	10569.58	9273.55

被评估单位近二年及评估基准日经营状况见下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	29578.84	30842.65	12825.43
营业成本	22289.03	23491.7	10127.82
营业利润	4210.66	4185.16	1661.8
利润总额	4208.19	4136.8	1660.41
净利润	3139.14	3062.95	1216.04
归属于母公司股东的净利润	2851.44	2806.20	1163.97

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表（母公司口径）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

金额单位：万元

项目/报表日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
总资产	17715.92	19583.27	20676.13
负债	6951.62	10292.86	12067.84
所有者权益	10764.31	9290.41	8608.29

被评估单位近二年及评估基准日经营状况见下表（母公司口径）

金额单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	20249.12	20292.82	7909.49
营业成本	15548.81	15317.19	5986.53
营业利润	3159.91	4044.09	2131.95
利润总额	3158.91	3997.42	2131.95
净利润	2478.39	3236.97	1777.87

上述财务数据摘自被评估单位的审计报告，2018年-2019年审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所，文号分别为“信会师琼报字（2019）第10002号、信会师琼报字（2020）第10003号”；评估基准日审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）文号为“信会师报字（2020）第ZA15385号”。

#### 4、主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	2019年4月1日前11%，2019年4月1日后为6%、9%。
城市维护建设税	实缴增值税	5%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 5、被评估单位经营管理状况概述

上海新大洲物流有限公司自2003年成立，从最初的仓储、运输、配送等传统物流业务逐步向供应、销售全供应链环节延伸拓展，以期提供全面、深入的供应链物流服务。截止目前总资产逾亿元，被评为国家AAAA级物流企业，上海市名牌物流企业。

公司总部位于上海，下设天津、广州、武汉、内蒙子公司，并在多个省地城市设有办事处。员工400多人，产值逾3亿元。在全国各地拥有12万多平方米北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

的储运中转仓库和 1000 余辆自有及挂靠运输车辆，为包括电子、服装、鞋帽、家电、摩托车及汽车零部件、机电设备等企业客户，提供从方案设计到整车、零担、长短途运输及仓储托管、区域配送，国际货运代理等全方位的物流服务。

#### 6、公司执行的会计制度

##### (1) 会计期间

会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

##### (3) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/负债、衍生金融工具、可供出售金融资产及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### (4) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时所确定的现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (三) 委托人与被评估单位关系

委托人上海新大洲投资有限公司持有上海新大洲物流有限公司 51.22% 股权，委托人上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人上海军昂企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有上海新大洲物流有限公司 13.41% 股权。

#### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

上海新大洲投资有限公司拟转让其持有的上海新大洲物流有限公司的股权，为此需要评估上海新大洲物流有限公司于评估基准日的股东全部权益价值，为上海新大洲投资有限公司拟转让其持有的上海新大洲物流有限公司股权提供价值参

考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

评估对象为上海新大洲物流有限公司于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的全部股东权益价值。

评估范围为上海新大洲物流有限公司截至评估基准日的全部资产和负债。

#### 1、上海新大洲物流有限公司全部资产及负债情况

资产总额为 206,761,254.10 元，其中：流动资产为 87,465,136.13 元，非流动资产为 119,296,117.97 元；负债总额为 120,678,369.40 元，其中：流动负债为 120,678,369.40 元，无非流动负债；所有者权益总额为 86,082,884.70 元。详见下表：

**2020 年 5 月 31 日资产负债表**

金额单位：人民币元

资产	账面价值	负债和所有者权益	账面价值
<b>流动资产：</b>		<b>流动负债：</b>	
货币资金	33,896,904.17	短期借款	<b>20,173,999.52</b>
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	1,277,620.70	应付票据	
应收账款	40,863,684.22	应付账款	6,049,216.24
预付款项	3,677,937.42	预收款项	870,229.16
应收利息	185,593.61	合同负债	
应收股利		应付职工薪酬	4,946,295.25
其他应收款	7,417,398.87	应交税费	8,260,686.56
存货	82,406.63	应付利息	
合同资产		应付股利	37,505,788.00
一年内到期的非流动资产		其他应付款	42,872,154.67
其他流动资产	63,590.51	一年内到期的非流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>87,465,136.13</b>	其他流动负债	
<b>非流动资产：</b>		<b>流动负债合计</b>	<b>120,678,369.40</b>
可供出售金融资产		<b>非流动负债：</b>	
持有至到期投资		长期借款	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的  
上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

长期应收款		应付债券	
长期股权投资	35,662,142.73	长期应付款	
投资性房地产	5,104,055.80	专项应付款	
固定资产	43,548,313.41	预计负债	
在建工程	141,138.15	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		<b>非流动负债合计</b>	0.00
生产性生物资产		<b>负债合计</b>	120,678,369.40
油气资产		<b>所有者权益：</b>	
无形资产	33,970,687.51	实收资本（或股本）	41,000,000.00
开发支出		资本公积	17,193,400.00
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	21,674.00	专项储备	
递延所得税资产	848,106.37	盈余公积	20,500,000.00
其他非流动资产		未分配利润	7,389,484.70
<b>非流动资产合计</b>	119,296,117.97	外币报表折算差额	
		<b>所有者权益合计</b>	86,082,884.70
<b>资产总计</b>	206,761,254.10	<b>负债和所有者权益总计</b>	206,761,254.10

以上财务数据已经由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字（2020）第 ZA15385 号标准无保留意见的审计报告。

具体评估范围详见评估申报明细表。

（1）主要资产概况

1、长期股权投资

金额单位：元

被投资单位名称	投资比例 （%）	投资成本	账面价值	经营状况
天津新大洲物流有限公司	100.00	25,000,000.00	25,000,000.00	持续经营
内蒙古新大洲物流有限公司	51.00	1,530,000.00	1,961,460.00	持续经营
武汉新大洲物流有限公司	100.00	3,401,880.00	3,401,880.00	持续经营
广州新大洲物流有限公司	80.20	3,991,093.15	3,991,093.15	持续经营
宁波新大洲供应链管理有限公司	51.00	2,550,000.00	2,550,000.00	持续经营
减值准备			1,242,290.42	
合计		36,472,973.15	35,662,142.73	

2、被评估单位评估基准日投资性房地产账面金额 5,104,055.80 元，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 （M2）	账面原值（元）	账面净值（元）	备注
----	------	-------	------	--------------	---------	---------	----

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的  
上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	沪(2019)青字 不动产权第 001871号	出租办公楼	2017年	2,926.56	5,790,521.42	5,104,055.80	
---	-------------------------------	-------	-------	----------	--------------	--------------	--

3、被评估单位评估基准日房屋建筑物账面金额 38,560,599.75 元，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	沪(2019)青字 不动产权第 001871号	仓库	2017年	16,197.43	31,697,407.23	27,921,426.70	
2	沪(2019)青字 不动产权第 001871号	办公楼	2017年	4,276.26	12,105,063.41	10,639,173.05	
3		地面	2017年	11,720.31			
4		围墙	2017年	1,524.60			
合计					43,802,470.64	38,560,599.75	

4、被评估单位评估基准日在建工程账面金额 141,138.15 元，系设备安装工程。设备安装工程为挂车箱体改造费用。

5、被评估单位评估基准日无形资产账面金额为 33,970,687.51 元。系土地使用权，具体情况如下：

(1) 土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	面积(m2)	原始入账价值 (元)	账面价值(元)
1	沪(2019)青字不动产权第001871号	上海物流基地	2013-4-28	30,000	37,466,700.00	33,970,687.51

6、被评估单位评估基准日长期待摊费用账面金额 21,674.00 元，系绿化工程。具体情况如下：

序号	名称和内容	取得日期	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	绿化工程	2017-10	260,000.00	21,674.00

7、被评估单位评估基准日拥有的其他实物资产：

项目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
原材料	82,406.63	11项	生产场所	盘点正确，正常流转
机器设备	1,056,186.69	57项	生产场所	正常使用
车辆	3,440,461.46	63项	生产场所	盘点正确，账实相符
电子设备	491,065.51	322项	办公场所	盘点正确，账实相符

8、被评估单位评估基准日短期借款账面金额为 20,173,999.52 元，为人民币流动资金借款，具体情况如下：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

上海新大洲投资有限公司拟股权转让所涉及的  
上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	贷款银行	发生日期	到期日	月利率%	账面金额(元)
1	上海浦东发展银行安亭支行	2019-10-25	2020-10-20	0.4600	10,000,000.00
2	上海浦东发展银行安亭支行	2019-11-18	2020-11-17	0.4600	10,000,000.00
3	3.21-5.31 应付利息				173,999.52
	合计				20,173,999.52

9、道路运输经营许可证：

项目	业主名称	证书编号	有效期至	经营范围
道路运输经营许可证	上海新大洲物流有限公司	沪交运管许可青 字 310118000812 号	2022 年 12 月 25 日	普通货运

被评估单位的主要经营场所为自有产权。

除上述事项外，被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他有形、无形资产。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无此事项。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无此事项。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

除立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的信会师报字（2020）第 ZA15385 号审计报告外，本次评估中不存在引用其他机构报告结论的情况。

## 四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

## 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

## 六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、新大洲控股股份有限公司《第九届董事会 2020 年第四次临时会议决议》（新控股司董字【2020】4 号）。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日修订版）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日修正版）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修正版）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；

- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35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——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2017]44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、财政部令第33号《企业会计准则》以及之后修订增补的各相关准则（2007年1月1日起实施，2014年7月23日修订）。

#### （四）产权依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位道路运输经营许可证；
- 3、被评估单位不动产权证（沪（2019）青字不动产权第001871号）；
- 4、被评估单位车辆行驶证（共56项）；
- 5、其它产权依据。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心2020年版《机电产品报价手册》；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、同花顺资讯平台；
- 8、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六) 其他参考依据

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的信会师报字（2020）第 ZA15385 号审计报告

2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

## 七、评估方法

### 一、评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、市场法，选择理由如下：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

我们了解到，自 2019 年末出现新冠以来，本次疫情对物流各细分行业冲击大，可能造成行业整体的“断链”危机，整个供应链由于某个或某些环节复工不充分，导致产业链上、下游衔接不畅，使得生产企业、物流企业均存在“复工难复产”的情形，截至目前新冠疫情的影响还在继续，影响时间和预计后果无法估计；被评估单位作为主营物流运输和仓储的物流企业，同样受到新冠疫情的影响，同样

面临新冠疫情给公司未来业务经营带来的不确定性影响，企业未来收益无法合理确定，因此本次不宜采用收益法。

根据本次评估的资产特性，鉴于我国目前市场化、信息化程度，已经拥有较为充分发展、活跃的资本市场，并在其中存在较多与被评估单位类似的可比企业，并能取得类似可比公司的相关资料，故本次评估可以采用市场法。

#### （一）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

##### 1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估。其中，对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估；银行存款人民币账户采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### 2、应收票据、应收账款、其他应收款的评估

应收票据、应收账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

##### 3、应收利息的评估

被评估单位应收利息评估通过核对明细账与总账的一致性、抽查分析银行流水单及部分凭证、发票，对真实性进行了验证，账实相符，按核实后的账面金额确定评估值。

##### 4、预付账款的评估

对于预付账款，本次主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或者能否形成资产确定评估值。

##### 5、存货的评估

存货为近期采购的备品备件，本次采用市场法进行评估。

##### 6、其他流动资产的评估

其他流动资产为预缴所得税及土地使用税、待摊的利息费用，本次按核实无误的账面值确定评估值。

## 7、长期股权投资的评估

长期投资—股权投资的评估，按被评估单位持有的股权比例与被投资单位评估基准日评估后的净资产的乘积作为评估值。

## 8、投资性房地产的评估

由于本次评估房地产最终采用收益法结果，投资性房地产为全部房地产评估范围中之局部，不再单独评估投资性房地产，其价值已被固定资产—房屋建筑物评估值涵盖，估值并入房屋建筑物考虑。

## 9、固定资产的评估

房屋建筑类：本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，因评估对象主要为办公楼、仓库等，本次评估对委估房产采用成本法及收益法进行评估。再对评估结果进行分析得出评估对象的市场价值。

设备类：本次设备评估采用重置成本法，评估公式：评估值=重置全价×成新率。

## 10、在建工程的评估

本次评估对在建工程项目进行了清查核实，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，得出在建工程评估值。

## 11、无形资产的评估

土地使用权：根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，本次评估采用收益法及市场比较法对其土地使用权价值进行评估。收益法评估过程详见房屋建筑物—收益法评估。

## 12、长期待摊费用的评估

对于被评估单位长期待摊费用的评估，通过核实原始入账金额正确，摊销期间合理，按核实无误的摊余价值确认评估值。

## 13、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为坏账准备、长期投资减值准备、职工教育经费计提形成，本次按核实无误的账面值确定评估值。

## 14、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

## （二）市场法介绍

### 1、方法介绍

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。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

#### （1）上市公司比较法

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

采用上市公司比较法，一般是根据评估对象所处市场的情况，选取某些指标如市净率(P/B)、市盈率(P/E)、EV/EBIT、EV/EBITDA等与可比上市公司进行比较，通过对评估对象与可比上市公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到评估对象的市净率(P/B)、市盈率(P/E)、EV/EBIT、EV/EBITDA，据此计算被评估单位股权价值。

#### （2）交易案例比较法

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，得出评估对象价值的方法。

由于与被评估单位同类型的上市公司较多，而交易案例中可能存在着未公告的交易条款，因此本次评估采用上市公司比较法。

就企业而言，价值比率通常选择市盈率（PE）、市净率（PB）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITDA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。由于被评估单位未来与主要大客户的业务存在重大不确定性，因此经营业绩会有所变动。因此本次选取EV/EBITDA比率乘数作为价值比率。

评估公式：

市场法评估值=评估基准日前完整年度 EBITDA×修正 EV/EBITDA 比率乘数×



$(1 - \text{流动性折扣}\xi) \times (1 + \text{控制权溢价}) + \text{非经营性资产}$

## 2、评估过程

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

(1) 分析被评估单位的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

(2) 确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

(3) 分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务指标，包括盈利能力、资产规模、经营能力、风险控制能力、创新能力等。

(4) 对可比公司选择适当的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定被评估单位的股权价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

### (1) 前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

### (2) 现场调查、收集资料

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

资产评估专业人员于 2020 年 11 月 7 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2020 年 11 月 12 日结束现场工作。

### （3）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

### （4）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

### 1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

### 2、交易假设

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

### 3、公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）特殊假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

## （三）条件性假设

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受上海新大洲投资有限公司、上海融洲物流科技合伙企业（有限合伙）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、市场法，按照必要的评估程序，对上海新大洲投资有限公司拟股权转让涉及的上海新大洲物流有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结果如下：

### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 5 月 31 日，上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值评估结论为 15,965.38 万元（人民币大写：壹亿伍仟玖佰陆拾伍万叁仟捌佰元整），经审计后所有者权益账面价值为 8,608.28 万元，评估增值 7,357.10 万元，增值率为 85.47%。详细内容见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	8,746.51	8,746.51	0.00	0.00
非流动资产	11,929.61	19,286.70	7,357.09	61.67
其中：长期股权投资	3,566.21	6,241.78	2,675.57	75.03
投资性房地产	510.41	0.00	-510.41	-100.00
固定资产	4,354.83	12,960.16	8,605.33	197.60
在建工程	14.11	14.11	0.00	0.00
无形资产	3,397.07	0.00	-3,397.07	-100.00
其中：土地使用权	3,397.07	0.00	-3,397.07	-100.00
其他非流动资产	86.98	70.65	-16.33	-18.77
<b>资产总计</b>	20,676.12	28,033.21	7,357.09	35.58
流动负债	12,067.84	12,067.84	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	12,067.84	12,067.84	0.00	0.00
<b>净资产</b>	8,608.28	15,965.38	7,357.10	85.47

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

## （二）市场法评估结果

评估基准日 2020 年 5 月 31 日，在评估报告所有限制与假设条件成立的情况下，被评估单位股东全部权益价值评估价值为 14,400.00 万元（人民币大写：壹亿肆仟肆佰万元整），经审计后（合并口径）归属母公司所有者权益账面价值为 9,273.55 万元，评估增值 5,126.45 万元，增值率为 55.28%。

## （三）评估结果分析与评估结论

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果高于市场法评估结果，资产基础法的评估值为 15,965.38 万元，市场法的评估值为 14,400.00 万元，两者差异 1,565.38 万元，差异率为 10.87%。

两者差异分析：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。市场法是以国内上市公司中选用对比公司并通过分析对比公司的方法确定的市场价值。

因市场法是以筛选后的国内上市公司，主要财务指标和信息均从第三方软件获取，由于信息获取渠道有限，可比公司财务信息存在多种隐含价值因素，上市公司比较法并不能完全进行调整，相比之下，资产基础法更能够客观、合理地反映评估对象的内在价值。

经上述综合判断，本次评估选择资产基础法的评估结论，即在评估基准日 2020 年 5 月 31 日，上海新大洲物流有限公司股东全部权益价值评估结论为 15,965.38 万元（人民币大写：壹亿伍仟玖佰陆拾伍万叁仟捌佰元整），经审计后所有者权益账面价值为 8,608.28 万元，评估增值 7,357.10 万元，增值率为 85.47%。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （1）引用其他机构出具的报告情况

本次评估财务数据是经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上进行的，出具了信会师报字（2020）第 ZA15385 号标准无保留意见的审计报告。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情况

无此事项。

(四) 评估资料不完整的情况

无此事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等事项

无此事项。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无此事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(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情形

1、除往来款、职工教育经费外，本次评估未考虑评估增减值对所得税的影响。

2、本次评估中无证房屋建筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料，无证房屋建筑物面积最终应由法定测绘部门出具的测量数据为准。

3、截止评估基准日，被评估单位长期投资单位内蒙古新大洲物流有限公司固定资产运输设备第 34、35 项，共计两部设备已报废。该批设备实物已于 2018 年处置，处置收益进当年损益，财务账面未做处理。本次评估按评零处理。

4、被评估单位长期投资单位广州新大洲物流有限公司固定资产-车辆中，车牌号为“粤 AS6L37”车辆的行驶证记载所有人为李书俊，该车辆的所有权人为广州新大洲物流有限公司。

5、截止评估基准日，被评估单位长期投资单位武汉新大洲储运有限公司评估基准日拥有的机器设备中，1 辆轿车（序 14）已处于报废状态，本次评估根据武汉报废车辆新规定（2018 年）补贴标准，单辆轿车报废补贴 10,000.00 元，以该补贴标准确认报废车辆的评估值。

6、被评估单位长期投资单位天津新大洲物流有限公司评估基准日面积为 20,759.20 平方米的不动产（房地证津字 122011518615 号）已抵押，为被评估单位借款提供担保。根据“津（2019）武清区不动产证明第 4004430 号”不动产登记证明，本次抵押权利人为上海浦东发展银行股份有限公司嘉定支行。至评估基准日，该抵押状态仍有效。

7、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人及被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

8、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

9、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

10、本评估结果为股东全部权益价值，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

11、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

12、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企

业所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。

#### （九）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### 1、本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

（2）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

（3）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（4）本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2021年5月30日止。

### 2、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

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



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。

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

4、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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二〇年十一月十六日。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)

资产评估师：  
签名并盖章

资产评估师：  
签名并盖章

中国·北京市

二〇二〇年十一月十六日

## 附 件

- (一) 经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函；
- (六) 签字资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 资产评估师职业资格证书登记卡；
- (十) 资产评估委托合同；
- (十一) 资产评估结果汇总表及明细表。