

本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拟收购
上海交运日红国际物流有限公司部分股权
所涉及的该公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪申威评报字（2021）第0046号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2021年6月7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资产评估报告使用人的概 况	6
二、评估目的	13
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	20
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	39
附件	41



声明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

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

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

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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但我们仅对委估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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海交运集团股份有限公司拟收购 上海交运日红国际物流有限公司部分股权 所涉及的该公司股东全部权益价值 资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 0046 号

摘要

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，应当阅读资产评估报告正文。

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
本次评估的委托人为上海交运集团股份有限公司，被评估单位为上海交运日红国际物流有限公司，资产评估报告使用人为上海交运集团股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

收购部分股权。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为上海交运日红国际物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海交运日红国际物流有限公司在 2020 年 12 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2020 年 12 月 31 日



六、 评估方法

采用资产基础法、市场法。

七、 评估结论

本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经资产基础法评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海交运日红国际物流有限公司总资产评估值为 1,442,836,145.98 元，负债评估值为 545,234,045.33 元，股东全部权益价值评估值为 897,602,100.65 元，大写人民币：捌亿玖仟柒佰陆拾万贰仟壹佰元陆角伍分。评估增值 377,237,678.33 元，增值率 72.49%。评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在 2020 年 12 月 31 日到 2021 年 12 月 30 日期间内有效。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

1、根据上海交运日红国际物流有限公司合资合同第 93 条，股东方上海交运股份有限公司、日本丸红株式会社及丸红（中国）有限公司约定：由合资公司及其控股企业处置其土地，获得超过合资时资产评估土地评估价值的利益，该部分利益归属于中方。此次对该部分土地使用权进行测算后，评估结果均大于合资时土地评估值，所以，此次对于该类土地使用权的评估取合资时以 2008 年 6 月 30 日为基准日的土地使用权评估结论。上述有约定事项的土地使用权如下：

序号	持有人	土地坐落	面积（平方米）	约定评估值（元）
1	长途	龙吴路 5117 号	38,489	31,945,870.00
2	浦运	康桥镇沪南公路 3168 号	8,461	6,024,232.00
3	化运	真大路 450 弄 6 号	25,800	50,310,000.00
4	交荣	都会路 2385 号	33,495	20,867,385.00
5	交荣	都会路 2385 号	18,452	11,495,596.00
6	外高桥	日樱南路 301 号	7,986	12,138,720.00
7	福祉	松江出口加工区 A 区三庄路 288 号	36,584	16,974,976.00
8	远翼	漕泾镇合展路 228 号	36,428	14,279,776.00
9	维卡	安亭镇工业园区园大路 1155 号	30,008	13,353,560.00

上海交运集团股份有限公司拟收购上海交运日红国际物流有限公司部分股权涉及的该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: shenwei_co@163.com

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2021年6月7日。



上海交运集团股份有限公司拟收购 上海交运日红国际物流有限公司部分股权 所涉及的该公司股东全部权益价值 资产评估报告 正文

沪申威评报字〔2021〕第0046号

上海交运集团股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对上海交运集团股份有限公司拟收购上海交运日红国际物流有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值在 2020 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资产评估报告使用人的概况

（一）委托人：上海交运集团股份有限公司

统一社会信用代码：913100001334143114

住所：上海市浦东新区曹路工业园区民冬路 239 号 6 幢 101 室

法定代表人：郑元湖

注册资本：人民币 102849.2944 万元整

类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：1993 年 09 月 24 日至不约定期限

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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 被评估单位：上海交运日红国际物流有限公司

企业法人营业执照注册号：91310000630709153D

住所：上海市静安区恒丰路 288 号

法定代表人：刘卓嵘

注册资本：人民币 23982.0382 万

实收资本：人民币 23982.0382 万

公司类型：有限责任公司(中外合资)

经营期限：2000 年 01 月 28 日 至 2021 年 09 月 24 日

经营范围：承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、托运、仓储、中转、货物包装、集装箱拼箱拆箱、结算运杂费、报关、报验，相关的短途运输服务及运输咨询业务，国内货运代理，提供仓储服务，物流方案设计，物流相关服务及咨询业务，停车场经营，房地产开发经营，物业管理，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），国际海运辅助业务，食品、饲料、食用农产品、有色金属、钢材、石油制品（除危险品）、金属钢材、矿产品、焦炭、煤炭的批发、零售、佣金代理（拍卖除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

1、上海交运日红国际物流有限公司简介

上海交运日红国际物流有限公司（原名：上海交运国际物流有限公司）成立于 2000 年 01 月 28 日，由上海交运（集团）公司、上海市长途汽车运输公司、上海交运物流有限公司职工持股会共同投资组建，注册资本为人民币 800 万元，其中上海交运（集



团) 公司出资 310 万元，上海市长途汽车运输公司出资 324 万元，上海交运物流有限公司职工持股会出资 166 万元。具体股东情况如下：

股东名称	认缴出资	认缴出资
	(万元)	比例
上海交运(集团)公司	310.00	38.75%
上海市长途汽车运输公司	324.00	40.50%
上海交运物流有限公司职工持股会	166.00	20.75%
合计	800.00	100.00%

上述出资经上海沪中会计师事务所出具沪会中事(2000)验字第 1017 号验资报告审验。

2005 年 12 月 26 日，根据上海国资委沪国资委产[2005]933 号《关于同意上海交运物流有限公司变更为国有独资公司的批复》，公司变更为国有独资公司，上海市长途汽车运输公司和上海交运物流有限公司职工持股会将其持有的公司股份全部转让给上海交运(集团)公司。

2006 年 4 月 27 日，根据上海交运(集团)公司沪运资(2006)120 号、沪运资(2006)121 号、沪运资(2006)122 号、沪运资(2006)172 号、沪运资(2006)173 号、沪运资(2006)174 号文件，公司分别受让上海市浦东汽车运输总公司截止 2006 年 3 月 31 日的整体资产 36,019,803.43 元、上海联运总公司截止 2006 年 3 月 31 日的整体资产 26,483,811.96 元、上海市长途汽车运输公司截止 2006 年 3 月 31 日的整体资产 73,038,262.81 元、上海市化工物品运输公司截止 2006 年 5 月 31 日的整体资产 11,208,499.53 元、上海交荣冷链物流有限公司截止 2006 年 5 月 31 日整体资产 80% 计 48,502,236.32 元、上海远洲物流有限公司截止 2006 年 5 月 31 日整体资产 30% 计 5,728,541.01 元。上述受让资产合计 200,981,155.06 元，其中增加公司资本金 200,980,000.00 元也已办理工商变更登记。

2007 年 7 月 27 日，根据上海联合产权交易所 0003327 号产权交易凭证，上海交运(集团)公司将其持有本公司的股份作为上海交运股份有限公司向其定向增发对价，



全部转让给上海交运股份有限公司。至此，公司注册资本人民币 208,980,000.00 元，实收资本人民币 208,980,000.00 元，全部由上海交运股份有限公司出资。

2008 年 1 月经上海市商务委员会以沪商外资批（2009）1 号文件批准合资组建上海交运日红国际物流有限公司，由上海市人民政府于 2009 年 1 月 8 日颁发商外资沪合资字（2009）0088 号中华人民共和国外商投资企业批准证书。上海交运股份有限公司将其持有的公司股份中的 20.69% 和 3.57% 的股权以人民币 164,000,000.00 元分别转让给丸红株式会社和丸红（中国）有限公司。股权转让后，公司变更为中外合资企业。同时，公司申请新增注册资本。增资完成后，公司注册资本为人民币 239,820,382.00 元，具体股东情况如下：

股东名称	认缴出资	认缴出资
	(万元)	比例
上海交运股份有限公司	15,828.15	66.00%
丸红株式会社	6,954.79	29.00%
丸红（中国）有限公司	1,199.10	5.00%
合计	23,982.04	100.00%

上述增资已经上海上会会计师事务所上会师报字（2009）第 0338 号、第 1705 号验资报告审验。截至评估基准日，公司股权结构未发生变化。

上海交运日红国际物流有限公司于 2000 年成立，主要从事各类道路货物运输、仓储业、运输代理等，包括大型物件运输、道路危险货物运输、零担运输、集装箱运输、冷藏运输、货物出租、货运和船舶代理、民用航空运输，货运销售代理、报关及保税仓库、海关监管等。

上海交运日红国际物流有限公司为各个领域提供优质服务。制造业物流一长期为通用、宝马、延锋、横滨轮胎等多个知名汽车及汽车零部件品牌提供配套物流服务，在全国各地拥有各类专业零部件仓库及运输车辆，为各地主机厂、零部件厂提供入厂物流、厂内物流、售后件物流、仓库管理及包装加工。公司在上海、苏州、杭州、南京、宁波、武汉、重庆、沈阳、烟台、天津等多地设有物流基地；工程物流一公司具



备电力大件设备运输企业总承包甲级资质，每年为全国各地承运各类大型电力设备业务，多年以来承接上海阿尔斯通车厢、北车生产的上海地铁车厢和庞巴迪 A 型车的运输业务。公司以打造具有综合竞争优势、行业领先、国内一流的工程物流综合服务品牌企业为目标，为各类重点工程项目的超大、超重货物提供公路运输、盘路吊装服务；积极发展风电设备的水陆联运、公路运输业务和市政工程物资的运输业务；拓展大件设备的海外工程项目和国际货运代理业务；医药物流—公司可提供多品类，包括原料、成品等药品货物的仓储，恒温、低温全程可追溯的冷链运输；危化品及环保物流—从事各类危险化学品道路运输的专业运输企业，积累了丰富的危险化学品、爆炸品、放射性物品、剧毒品道路运输经验，并具备承运 1-9 类危险化学品的运输资质，拥有各类危化品特殊车辆，如厢型车、槽罐车及集装箱运输车；口岸物流及多式联运—公司自 2002 年起，为了向航空公司提供尽可能多的国际进港卡车中转航线及更高的发车频率，组建了机场物流中心，通过 PACTL 向 50 多家航空公司提供卡车陆路中转运输业务。至今，公司在中国大陆的中转目的站将达到 30 多个，其中包括 10 个定班车站点；城市公共物流及冷链配送—公司拥有一支高素质、操作稳定、从业经验丰富的现代化冷链管理团队，专业从事国内公路、整车、零担运输、仓储、加工、分拣、末端配送 B2C 配送等服务，运输区域已遍及全国各大中小城市。各公司持有的资质情况如下：

公司类型	企业名称	资质证书
本部	上海交运日红国际物流有限公司	国际货运代理备案
子公司	上海交运大件物流有限公司	道路经营许可证（大件）、电力大件运输资质（至 2021 年 6 月）
	上海交荣冷链物流有限公司	食品经营许可证
	上海市化工物品汽车运输有限公司	道路危险货运二级、道路运输经营许可证（危险 9 类）
	上海危险化学品槽罐质量监督检验有限公司	营业执照（槽罐检测）
	上海市联运有限公司	国际货运代理备案、海关“AEO”高级认证、无船承运资质备案

根据中日股东双方合资合同约定，合资公司经营期限自合资公司成立日起至 12 年（即截至 2021 年 3 月 24 日合资经营期结束），2021 年 3 月 8 日，公司修改章程，修改后的章程约定经营期限延期至 2021 年 9 月 24 日结束，并进行相关工商变更。



2、主要会计政策及税收政策

上海交运日红国际物流有限公司执行《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3%、5%、6%、9%、10%、13%；城建税税率为1%、5%、7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为1%、2%、3%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为25%。

3、资产结构和经营情况

公司近三年有关的资产、财务情况如下（合并）：

金额单位：人民币元

项目	2018年末	2019年末	2020年末
流动资产合计	826,847,438.54	915,666,008.09	1,033,008,993.72
其他权益工具投资	6,379,576.99	6,396,735.31	6,165,562.12
长期股权投资	8,965,184.96	7,888,936.32	6,650,950.26
投资性房地产净额	19,589,772.40	18,299,148.76	17,008,525.12
固定资产	427,346,146.10	389,856,208.38	364,978,243.96
在建工程	1,007,706.20	1,697,727.49	1,627,369.66
无形资产	46,647,361.16	43,993,301.81	41,266,823.01
长期待摊费用	3,976,815.03	3,803,759.75	3,611,361.73
递延所得税资产	3,237,401.20	3,880,847.12	3,151,622.88
非流动资产合计	517,149,964.04	475,816,664.94	444,460,458.74
资产总计	1,343,997,402.58	1,391,482,673.03	1,477,469,452.46
流动负债合计	652,740,326.54	724,690,491.44	823,973,170.92
非流动负债合计	5,311,428.85	4,046,239.76	2,945,508.68
负债合计	658,051,755.39	728,736,731.20	826,918,679.60
归属于母公司所有者权益	673,670,004.43	651,697,443.49	643,935,990.11
少数股东权益	12,275,642.76	11,048,498.34	6,614,782.75
股东权益合计	685,945,647.19	662,745,941.83	650,550,772.86

公司近三年的经营情况如下（合并）：

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	1,803,301,069.55	1,825,118,605.67	1,428,570,099.79
减：营业成本	1,676,862,044.89	1,707,747,326.24	1,348,223,322.86
税金及附加	8,794,310.41	7,808,704.02	6,827,089.64
销售费用			
管理费用	91,300,732.40	94,029,290.55	86,318,544.69
研发费用			
财务费用	-1,878,742.67	-1,413,681.24	-2,082,680.73



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: shenwei_co@163.com

资产减值损失	5,286,718.13	7,397,749.93	5,020,187.21
投资净收益	4,661,520.62	1,302,735.07	537,390.85
加：资产处置收益	41,162,084.88	4,758,229.46	358,678.01
加：其他收益	14,500,619.61	11,792,999.14	13,098,898.50
营业利润	83,260,231.50	27,403,179.84	-1,741,396.52
加：营业外收入	45,595,270.86	3,061,148.12	6,901,174.20
减：营业外支出	974,401.68	699,327.95	3,610,816.05
利润总额	127,881,100.68	29,765,000.01	1,548,961.63
减：所得税费用	30,536,564.12	8,412,040.14	3,382,870.31
净利润	97,344,536.56	21,352,959.87	-1,833,908.68
归属于母公司所有者净利润	95,563,147.62	20,726,494.89	1,490,027.36
少数股东损益	1,781,388.94	626,464.98	-3,323,936.04

公司近三年有关的资产、负债情况如下（母公司单体）：

金额单位：人民币元

	2018年末	2019年末	2020年末
流动资产合计	380,703,737.17	496,410,010.66	532,435,609.49
其他权益工具投资	5,123,979.88	5,123,979.88	5,123,979.88
长期股权投资	513,139,709.31	517,150,821.47	515,252,232.19
固定资产	15,755,421.25	13,742,494.33	11,218,445.54
在建工程	73,938.68		237,415.05
无形资产	585,736.52	527,941.06	327,277.26
长期待摊费用	2,836,068.96	2,040,290.33	1,437,608.24
非流动资产合计	537,514,854.60	538,585,527.07	533,596,958.16
资产总计	918,218,591.77	1,034,995,537.73	1,066,032,567.65
流动负债合计	443,888,062.12	525,740,069.22	545,234,045.33
非流动负债合计	1,014,400.00	629,700.00	434,100.00
负债合计	444,902,462.12	526,369,769.22	545,668,145.33
股东权益合计	473,316,129.65	508,625,768.51	520,364,422.32

公司近三年的经营情况如下（母公司单体）：

金额单位：人民币元

项 目	2018年	2019年	2020年
营业收入	110,204,844.35	192,271,300.60	151,390,705.66
减：营业成本	97,413,103.39	184,189,796.80	142,072,349.55
税金及附加	239,344.88	476,048.97	467,836.63
销售费用			
管理费用	17,470,467.47	18,084,038.25	17,759,816.36
研发费用			
财务费用	-2,197,206.46	-3,617,136.42	-2,489,211.00
资产减值损失	3,050,091.23	2,075,853.44	1,144,167.88
投资净收益	56,632,290.84	86,307,804.96	24,314,864.57
加：资产处置收益	873,156.90	134,526.04	179.18
加：其他收益	936,842.72	793,776.70	3,926,791.36
营业利润	52,671,334.30	78,298,807.26	20,677,581.35



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: shenwei_co@163.com

加：营业外收入	202,578.68	14,257.04	639,184.59
减：营业外支出	43,593.68	9.01	251,189.43
利润总额	52,830,319.30	78,313,055.29	21,065,576.51
减：所得税费用	56,601.76		
净利润	52,773,717.54	78,313,055.29	21,065,576.51

上述 2018-2020 年度会计报表经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告（文号：上会师报字（2021）第 7147 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日，委托人上海交运集团股份有限公司系被评估单位上海交运日红国际物流有限公司股东，持有上海交运日红国际物流有限公司 66% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

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

二、评估目的

上海交运集团股份有限公司拟收购丸红株式会社及丸红（中国）有限公司持有的上海交运日红国际物流有限公司股权，特委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海交运日红国际物流有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海交运集团股份有限公司总裁办公会议决议；
- 2、上海交运日红国际物流有限公司四届十三次董事会决议。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海交运日红国际物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海交运日红国际物流有限公司申报的在 2020 年 12 月 31 日的全部资产和负债。



具体为：

（一）企业申报的表内资产及负债，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
一、流动资产合计	532,435,609.49
货币资金	104,025,948.16
应收账款净额	111,997,123.21
预付账款净额	580,233.56
其他应收款净额	315,190,778.45
其他流动资产	641,526.11
二、非流动资产合计	533,596,958.16
其他权益工具投资	5,123,979.88
长期股权投资净额	515,252,232.19
固定资产净额	11,218,445.54
在建工程净额	237,415.05
无形资产净额	327,277.26
长期待摊费用	1,437,608.24
三、资产总计	1,066,032,567.65
四、流动负债合计	545,234,045.33
应付账款	82,963,432.15
合同负债	275,018.32
应付职工薪酬	993,557.37
应交税费	887,906.89
其他应付款	373,082,732.18
其他流动负债	87,031,398.42
五、非流动负债合计	434,100.00
递延收益	434,100.00
六、负债总计	545,668,145.33
七、净资产	520,364,422.32

上述会计报表已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，报告文号为上会师报字（2021）第7147号。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

详见“（四）”。

（三）评估范围中主要实物资产情况：

列入本次清查范围的主要资产包括长期股权投资、固定资产。具体分布地点及特点如下：

（1）长期股权投资



长期股权投资具体情况如下表：

序号	被投资单位	投资日期	投资比例%	账面值
1	上海市化工物品汽车运输有限公司	1984/9/15	100	46,302,230.27
2	上海市长途汽车运输有限公司	1982/3/31	100	64,719,389.65
3	上海市浦东汽车运输有限公司	1993/8/30	100	42,268,945.53
4	上海市联运有限公司	1982/7/2	100	26,483,811.96
5	上海交荣冷链物流有限公司	2002/4/28	100	58,366,135.37
6	上海交运大件物流有限公司	1999/8/10	100	55,166,712.37
7	上海交运便捷货运有限公司	1999/4/12	100	80,289,215.34
8	苏州工业园区联合储运有限公司	2009/6/12	67	17,446,600.00
9	上海交运福祉物流有限公司	2005/7/15	100	26,256,047.87
10	上海普庆汽车销售有限公司	2010/7/29	90	4,759,407.72
11	上海交运维卡物流有限公司	2001/3/2	100	34,503,107.55
12	上海浦益设备装卸运输有限公司	1996/2/26	51	1,117,788.17
13	上海市外高桥爱尔思物流有限公司	2002/1/7	100	6,745,145.28
14	上海交运远翼化工储运有限公司	2006/2/17	100	27,369,362.40
15	上海市危险化学品槽罐质量监督检验有限公司	1998/12/11	100	529,080.37
16	上海捷菱汽车检测技术有限公司	2006/11/9	93	1,409,992.48
17	上海捷东能源贸易有限公司	2011/7/28	51	2,550,000.00
18	上海大中物流有限公司	1996/8/7	75	9,919,740.00
19	上海交荣供应链管理有限公司	2019/9/1	100	5,111,454.47
20	上海美惠园果品销售市场经营管理有限公司	2008/2/2	25	1,431,092.13
21	上海交运浦东汽车综合检测有限公司	2000/11/6	40	467,464.20
22	上海恩尔仓储有限公司	2004/9/2	20	2,705,050.47
23	上海南站物流有限公司	2005/11/8	25	16,489.17
24	上海捷斯汽车修理有限公司	1993/1/20	35	435,757.59
	账面价值合计			516,370,020.36
	减：长期股权投资减值准备			1,117,788.17
	账面净额合计			515,252,232.19

(2) 固定资产分别为机器设备、车辆和电子设备：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	固定资产—机器设备	7,198,397.92	1,873,059.94
2	固定资产—车辆	19,920,096.36	8,046,714.16
3	固定资产—电子设备	4,799,325.83	1,298,671.44
	固定资产净额	31,917,820.11	11,218,445.54

1) 机器设备61项/61台，账面原值为7,198,397.92元，账面净值1,873,059.94元。主要为仓储货架、重型货架、风冷热泵等设备。该批设备大部分购置时间离评估基准日3年以上，有专人使用和保养，保养情况一般。




2) 车辆74项/辆，账面原值为19,920,096.36元，账面净值8,046,714.16元。车辆大部分购置时间离评估基准日3年以上，有专人使用和保养，保养情况一般。

3) 电子设备399项/401台，账面原值为4,799,325.83元，账面净值1,298,671.44元。主要为空调、网络设备、打印机等。该批设备一半购置时间离评估基准日5年以上，有专人使用和保养，保养情况一般，存放于办公场所。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

- 1、企业账面记录的无形资产账面净值为 327,277.26 元，为外购的软件；
- 2、账面未记录的无形资产

本次评估将账面未记录的 1 个商标纳入评估范围，商标具体情况如下：

序号	注册号	商标	注册人	注册日期	类别
1	13686888		上海交运日红国际物流有限公司	2016-04-17	39 类 运输贮藏

(五) 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：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海交运日红国际物流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

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。



五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

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。

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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年颁布的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 年修订，中华人民共和国主席令 2013 年第八号）
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号）
- 4、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令 108 号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 7、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 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 年颁布的中华人民共和国主席令第五号)
- 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 91 号)
- 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、《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 号文)
- 15、《上海市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、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)
- 18、其他有关法规和规定。

(二) 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—企业价值》中评协 (2018) 38 号



- 8、《资产评估执业准则—无形资产》中评协（2017）37号
- 9、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》中评协（2017）39号
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35号
- 12、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）

（三）经济行为依据

- 1、上海交运集团股份有限公司总裁办公会议决议；
- 2、上海交运日红国际物流有限公司四届十三次董事会决议；
- 3、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、上海交运日红国际物流有限公司验资报告及章程
- 2、机动车行驶证
- 3、商标注册证
- 4、其他产权证明资料
- 5、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）



- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 5、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 6、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值
- 7、会计师事务所有限公司审计报告
- 8、评估人员现场勘察记录
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件



下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

公司 2018 年至 2020 年归属于母公司所有者净利润分别为 9,556 万元、2,073 万元及 149 万元。根据被评估单位介绍，公司 2019 年和 2020 年相关业务受新冠疫情因素影响，净利润水平波动较大。截至报告出具日，该影响因素尚未完全消除，被评估单位管理层对于未来经营持谨慎观察态度，并随市场及行业情况随时对经营计划进行调整。基于上述未明确事项及影响现金流预测的因素，企业未来现金流预测存在较大不确定因素，未来经营预测缺乏确实充分依据，在未能取得充分依据的情况下，采用收益法估值未能充分体现价值公允性，因此本次评估不适用收益法。

市场法是通过在资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。由于在资本市场上可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，所以本次评估适用市场法。

企业价值又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。

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，采用资产基础法和市场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。

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法



企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产。

1.1 货币资金

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。

1.2 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。对于发生的内部往来，同样存在坏账的可能，同样按照可能收回的数额确定评估值。

1.3 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。对于发生的内部往来，同样存在坏账的可能，同样按照可能收回的数额确定评估值。

1.4 预付账款

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。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

1.5 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了



解其原始价值的形成过程、摊销情况，确定债权的存在，按核实后的账面值评估。

2、其他权益工具投资

对其他权益工具投资中投资期限较短，或投资额较小，价值变化不大，被投资企业资产账实相符的（除有明显收益的项目外），可按其他权益工具投资企业基准日核实后的资产负债表中的净资产乘以投资比例确定评估值。

3、长期投资

3.1 长期股权投资

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、核实情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

3.1.1 对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

3.1.2 对长期投资中投资期限较短，或投资额较小，价值变化不大，被投资企业资产账实相符的（除有明显收益的项目外），可按被投资企业基准日核实后的资产负债表中的净资产乘以投资比例确定评估值。

4、固定资产

4.1 设备（机器设备、电子设备、车辆等）：

机器设备、电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定



设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《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。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

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

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、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。



将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

5、无形资产

5.1 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产系外购的办公软件，按市场询价进行评估。

5.2 注册商标的评估

由于被评估单位拥有的注册商标对企业收益的影响微乎其微，主要系注册的防御性商标，与企业产品的收入、规模没有必然的联系，其超额收益往往难以无法体现。注册商标仅是某企业产品区别于其他企业产品的一个标识，并未形成无形资产超额收益，注册商标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，故本次对注册商标的评估采用成本法。

5.3 土地使用权的评估

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，分别对土地使用权采用市场比较法和基准地价修正系数法进行评估。

评估方法的介绍和评估技术思路

(1) 市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干交易实例（类似土地挂牌出让的价格），对影响地价的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、土地容积率、土地使用年限、土地地段等条件与委评土地进行对照比较，并对交易实例土地加以修正，从而求得待估宗地公平市场价值。

评估对象土地价值=类似土地市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×土地



地段修正系数

其中：

年期修正系数按下式计算：

$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数按照地价水平指数进行测算。

区域因素修正系数 = $\frac{\sum \text{待估对象的区域因素打分}}{\sum \text{参照案例的区域因素打分}}$

个别因素修正系数 = $\frac{\sum \text{待估对象的个别因素打分}}{\sum \text{参照案例的个别因素打分}}$

(2) 基准地价修正系数法

基准地价修正系数法是利用基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

具体公式如下：

$$P = Po \times Ry \times Rd \times Rp \times (1 \pm Ra) \times (1 \pm Re)$$

式中：P—土地使用权价值

Po—待估宗地所在级别区域基准地价

Ry—年期修正系数

Rd—期日修正系数

Rp—容积率修正系数



Ra—区域修正系数和

Re—个别因素修正系数和

其中：

$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数Rd按照地价水平指数进行测算。

区域因素修正系数和Ra=∑待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 Re=∑待估对象的个别因素修正系数

6、长期待摊费用

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。

7、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。

对于其他应付款中的安全基金，由于历年缴纳的安全基金同样存在赔付的可能，且该项成本系企业实际经营过程中必须支付的成本，所以此次评估按核实后的账面值确认评估值。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。



B、市场法

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。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，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率(Multiples)，将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。计算可比公司的市场价值和参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被



评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值 = 确定的被评估企业价值比率 × 被评估企业相应指标股权价值最终评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估企业相应参数 - 付息负债 + 非经营性、溢余资产净值) × (1 - 缺少流动性折扣)

或：股权价值最终评估结果 = (股权投资价值比率 × 被评估企业相应参数 - 有息负债 + 非经营性、溢余资产净值) × (1 - 缺少流动性折扣) - 少数股东权益

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

1. 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
2. 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
3. 选择并计算各可比公司的价值比率；
4. 调整、修正各可比公司的价值比率；
5. 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
6. 估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
7. 考虑是否需要应用折价/溢价调整；
8. 加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

- 1、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。
- 2、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，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划及方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种



资料。

5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。

7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

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）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。



- 4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
- 5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 7、假设公司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重要方面基本一致。
- 8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 9、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。
- 10、无其他人力不可抗拒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、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
- 2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；
- 3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 4、企业现经营场所可持续租赁；
- 5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

十、评估结论

评估前，上海交运日红国际物流有限公司财务报表总资产账面值为 1,066,032,567.65 元，负债账面值为 545,668,145.33 元，所有者权益账面值为 520,364,422.32 元。上海交运日红国际物流有限公司合并财务报表总资产账面值为 1,477,469,452.46 元，负债账面值为 826,918,679.60 元，所有者权益账面值为



650,550,772.86 元，少数股东权益账面值为 6,614,782.75 元，合并财务报表归属于母公司所有者权益账面值为 643,935,990.11 元。

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海交运日红国际物流有限公司总资产评估值为 1,442,836,145.98 元，负债评估值为 545,234,045.33 元，股东全部权益价值评估值为 897,602,100.65 元，大写人民币：捌亿玖仟柒佰陆拾万贰仟壹佰元陆角伍分。评估增值 377,237,678.33 元，增值率 72.49%。委评资产在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	532,435,609.49	532,435,609.49		
货币资金	104,025,948.16	104,025,948.16		
应收账款净额	111,997,123.21	111,997,123.21		
预付账款净额	580,233.56	580,233.56		
其他应收款净额	315,190,778.45	315,190,778.45		
其他流动资产	641,526.11	641,526.11		
二、非流动资产合计	533,596,958.16	910,400,536.49	376,803,578.33	70.62
其他权益工具投资	5,123,979.88	7,541,604.39	2,417,624.51	47.18
长期股权投资净额	515,252,232.19	887,068,976.82	371,816,744.63	72.16
固定资产净额	11,218,445.54	14,786,400.00	3,567,954.46	31.8
在建工程净额	237,415.05	237,415.05		
无形资产净额	327,277.26	452,450.00	125,172.74	38.25
长期待摊费用	1,437,608.24	313,690.23	-1,123,918.01	-78.18
三、资产总计	1,066,032,567.65	1,442,836,145.98	376,803,578.33	35.35
四、流动负债合计	545,234,045.33	545,234,045.33		
应付账款	82,963,432.15	82,963,432.15		
合同负债	275,018.32	275,018.32		
应付职工薪酬	993,557.37	993,557.37		
应交税费	887,906.89	887,906.89		
其他应付款	373,082,732.18	373,082,732.18		
其他流动负债	87,031,398.42	87,031,398.42		
五、非流动负债合计	434,100.00		-434,100.00	-100
递延收益	434,100.00		-434,100.00	-100
六、负债总计	545,668,145.33	545,234,045.33	-434,100.00	-0.08



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: shenwei_co@163.com

七、净资产	520,364,422.32	897,602,100.65	377,237,678.33	72.49
-------	----------------	----------------	----------------	-------

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

(1) 其他权益工具投资评估增值 2,417,624.51 元，增值率 47.18%，增值主要原因为其他权益工具投资采用成本法核算，被评估单位经营盈利造成评估增值。

(2) 长期股权投资评估增值 371,816,744.63 元，增值率 72.16%，增值主要原因为：长期投资单位的经营盈利积累，母公司对控股长期股权投资采用成本法核算造成。

(3) 固定资产，评估增值 3,567,954.46 元，增值率 31.80%，增值主要原因为：设备类固定资产的经济使用年限和财务折旧年限差异造成固定资产评估增值。

(4) 无形资产，评估增值 125,172.74 元，增值率 38.25%，增值主要原因为：外购的软件按市场询价进行评估以及账外商标纳入评估范围。

(5) 长期待摊费用评估减值 1,123,918.01 元，减值率 78.18%，减值主要原因为经营场所装修费用评估为零所致。

(6) 递延收益评估减值 434,100.00 元，减值率 100%，主要由于该笔款项无实际支付对象，评估为零。

(二) 市场法评估结论

经市场法评估，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海交运日红国际物流有限公司股东全部权益评估值为 89,500 万元（取整），大写人民币：捌亿玖仟伍佰万元整，较审计后合并的归属于母公司股东权益评估增值 25,106.40 万元，增值率 38.99%。较审计后母公司股东全部权益评估增值 37,463.56 万元，增值率 71.99%。

(三) 最终评估结论：

经采用两种方法评估，市场法评估结果为 89,500 万元，资产基础法评估结果为 89,760.21 万元，资产基础法结果和市场法结果基本一致，考虑到公司所处行业的特点



及其主要资产特性，企业属于重资产行业，固定资产占总资产的比重较大，本次资产基础法评估中房地产及设备增值较大；而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，与资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的可比公司的业务信息、财务资料等相对有限，由于影响股权价值的隐性因素较多，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响的因素。相较而言，资产基础法评估能更准确的反映被评估单位于评估基准日的公允价值，故本次评估采用资产基础法结果。

上海交运日红国际物流有限公司股东全部权益价值在2020年12月31日的评估值为897,602,100.65元，大写人民币：捌亿玖仟柒佰陆拾万贰仟壹佰元陆角伍分。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)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市场价值，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。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海交运日红国际



物流有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，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。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)根据中日股东双方合资合同约定，合资公司经营期限自合资公司成立日起至 12 年（即截至 2021 年 3 月 24 日合资经营期结束），因此次股权收购事宜，2021 年 3 月 8 日，公司修改章程，修改后的章程约定经营期限延期至 2021 年 9 月 24 日结束，并进行相关工商变更。股权收购完成后被评估单位将持续经营，所以此次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(八)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、根据上海交运日红国际物流有限公司合资合同第 93 条，股东方上海交运股份有限公司、日本丸红株式会社及丸红（中国）有限公司约定：由合资公司及其控股企业处置其土地，获得超过合资时资产评估土地评估价值的利益，该部分利益归属于中方。此次对该部分土地使用权进行测算后，评估结果均大于合资时土地评估值，所以，此次对于该类土地使用权的评估取合资时以 2008 年 6 月 30 日为基准日的土地使用权评估结论。上述有约定事项的土地使用权如下：

序号	持有人	土地坐落	面积（平方米）	约定评估值（元）
1	长途	龙吴路 5117 号	38,489	31,945,870.00
2	浦运	康桥镇沪南公路 3168 号	8,461	6,024,232.00
3	化运	真大路 450 弄 6 号	25,800	50,310,000.00
4	交荣	都会路 2385 号	33,495	20,867,385.00
5	交荣	都会路 2385 号	18,452	11,495,596.00
6	外高桥	日樱南路 301 号	7,986	12,138,720.00
7	福祉	松江出口加工区 A 区三庄路 288 号	36,584	16,974,976.00

上海交运集团股份有限公司拟收购上海交运日红国际物流有限公司部分股权涉及的该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: shenwei_co@163.com

序号	持有人	土地坐落	面积（平方米）	约定评估值（元）
8	远翼	漕泾镇合展路 228 号	36,428	14,279,776.00
9	维卡	安亭镇工业园区园大路 1155 号	30,008	13,353,560.00

2、长期股权投资中，对长期股权投资单位苏州工业园区联合储运有限公司的股权投资比例为 67%，账面值 17,446,600.00 元，由于评估基准日后，被评估单位转让其全部股权，此次评估以股权实际转让价扣除相关所得税计算评估值。

3、长期股权投资单位上海浦益设备装卸运输有限公司的股权投资比例为 51%，账面值 1,117,788.17 元，该公司目前处于吊销未注销状态，且账面资不抵债，评估为零。

4、长期股权投资单位上海普庆汽车销售有限公司、上海捷东能源贸易有限公司及上海交荣供应链管理有限公司由于账面实物资产金额较小，且无账外资产及重大增值资产，价值变化不大，按被投资单位基准日审定后的资产负债表中的净资产乘以投资比例确定评估值。

5、上海交荣冷链物流有限公司位于都会路 2385 号南侧土地使用权签订土地使用权转让合同后未办理产证。对于该土地使用权经测算市场价值高于约定的土地价值，所以本次以约定的价格确定土地评估值。本次评估现场勘查时发现部分房屋建筑物（分别为固定资产-房屋建筑物明细表中序号 6-9 号）未办理房地产权证，也未办理相关证照，评估过程中引用的相关数据如结构、面积、竣工日期等均由被评估单位提供，地上建筑物以重置成本法确定评估值。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
6	无证	3 号仓库	钢结构	2005/6/30	6,221.00
7	无证	3 号仓库配电房	混合	2005/6/30	56.00
8	无证	3 号仓库泵房	混合	2005/6/30	22.00
9	无证	3 号仓库机房	混合	2005/6/30	233.00

6、上海市联运有限公司位于沪太路东侧教育路口房屋于 2017 年被上海顾村资产经营投资有限公司、大华（集团）有限公司顾村老镇城中村改围工作中误拆，经上海市宝山区人民法院民事判决书（2020）沪 0113 民初 8309 号判定，判决上海顾村资产经营投资有限公司、大华（集团）有限公司赔偿上海市联运有限公司房屋价值、提前



搬迁腾地奖励费及赔偿房屋装潢、构筑物、附属设施、停业停产损失总计 289,087.00 元。截至本次评估基准日尚未执行，本次评估沪太路东侧教育路口房屋按实际赔付款金额评估。

7、上海市联运有限公司位于罗店镇塘西街 228 号房屋仅取得土地使用权证，未办理房屋所有权证，根据被评估单位申报的房屋建筑物明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察核实，委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

序号	产证编号	房屋地址	面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	沪国用 (宝山) 字第 004978 号	罗店镇塘西街 228 号	84.00	81,351.50	9,219.02

8、上海交大大件物流有限公司位于宝杨路 2045 号土地使用权系向上海沪北物流发展有限公司有偿租赁；固定资产-房屋建筑物：根据被评估单位提供的情况说明，上海市大型物件汽车运输有限公司原权利人于 2000 年重组后，房地产划入上海沪北物流发展有限公司，后被评估单位租赁该土地使用权并新建地上建筑物，目前地上建筑物实际所有人为被评估单位。本次评估现场勘查时发现部分房屋建筑物未办理房地产权证，也未办理相关证照，评估过程中引用的相关数据如结构、面积、竣工日期等均由被评估单位提供。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	无证	食堂浴室	混合结构	2007/7/26	100.00
2	无证	危险品仓库	混合结构	2007/7/26	12.00
3	无证	宝杨路大门	混合结构	2007/7/26	24.00

9、上海市浦东汽车运输有限公司投资性房地产账面值为 13,927,745.55 元，减值准备为 18,866.64 元，账面净值为 13,908,878.91 元。为分别位于上南路 3459 号、杨高北一路 25 号及沪南公路 3168 号的房屋建筑物（均不包含土地）。其中位于上南路 3459 号的修理棚于 2017 年拆除，企业计提了减值准备。位于康桥镇沪南公路 3168 号的建筑物评估基准日也已拆除，新建造的房屋建筑物计入在固定资产—房屋建筑物中；

房屋建筑物账面原值 5,522,446.80 元，账面净值 3,462,212.07 元。委托评估的不动



产为位于上海市沪南公路 3168 号厂区的厂房等，地处上海康桥地区，纳入评估范围的房屋建筑物大部分为出租（部分自用），均未取得不动产权证。

10、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

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、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及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监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构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。

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

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2021 年 12 月 30 日止）。

9、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 6 月 7 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

联系电话：021—31273006

传真：021—31273013



(本页无正文)

资产评估机构：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：颜继军（中国资产评估师）




罗伟忠（中国资产评估师）




其他评估项目人员：章琦、朱铭、沈震琦

李丹阳、李胜杰

励政、蒋毅、万玉南

2021 年 6 月 7 日



附件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、上海交运集团股份有限公司总裁办公会议决议；
- 2、上海交运日红国际物流有限公司四届十三次董事会决议；
- 3、上海交运日红国际物流有限公司2018年、2019年及评估基准日审计报告；
- 4、上海交运日红国际物流有限公司企业法人营业执照；
- 5、上海交运日红国际物流有限公司公司章程、验资报告；
- 6、上海交运日红国际物流有限公司公司国有产权登记证；
- 7、车辆行驶证；
- 8、委托人企业法人营业执照；
- 9、委托人国有产权登记证；
- 10、委托人的承诺函；
- 11、上海交运日红国际物流有限公司的承诺函；
- 12、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 13、上海市财政局备案公告（沪财企备案〔2017〕7号）；
- 14、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 15、资产评估机构企业法人营业执照；
- 16、资产评估委托合同。