

本报告依据中国资产评估准则编制

上海陆上货运交易中心有限公司拟转让 部分资产涉及的不动产市场价值资产评估报告

沪申威评报字〔2019〕第0268号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2019年08月02日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、产权持有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 ..	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员 and 资产评估机构印章	19
附 件.....	21



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对其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清单由委托人、产权持有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。



上海陆上货运交易中心有限公司拟转让 部分资产涉及的不动产市场价值资产评估报告

沪申威评报字〔2019〕第 0268 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、产权持有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陆上货运交易中心有限公司，产权持有单位为上海陆上货运交易中心有限公司，资产评估报告使用人为上海陆上货运交易中心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

拟转让资产。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为上海陆上货运交易中心有限公司拟转让部分资产所涉及的不动产的市场价值，评估范围为上海陆上货运交易中心有限公司申报的于评估基准日 2019 年 5 月 31 日所拥有的位于上海市普陀区金迈路 1 号、金迈路 65、155 号（产权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号）的不动产。

四、 价值类型

市场价值

五、 评估基准日

2019 年 5 月 31 日

六、 评估方法

采用市场法、收益法



七、 评估结论

本次评估选用市场法结果作为评估结论，具体如下：

评估前上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产（不动产）账面值为 247,799,067.30 元。经评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产评估值为 540,000,000.00 元，大写人民币：伍亿肆仟万元整。评估增值 292,200,932.70 元，增值率 117.92%。（本评估结论为含税价格）

本评估报告结论使用有效期为一年，即在 2019 年 5 月 31 日到 2020 年 5 月 30 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

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 2019 年 08 月 02 日。



上海陆上货运交易中心有限公司拟转让 部分资产涉及的不动产市场价值资产评估报告 正 文

沪申威评报字（2019）第0268号

上海陆上货运交易中心有限公司：

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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对上海陆上货运交易中心有限公司拟转让部分资产涉及的位于上海市普陀区金迈路 1 号、金迈路 65、155 号（产权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号）的不动产在 2019 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、产权持有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）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：上海陆上货运交易中心有限公司

统一社会信用代码：913101077780940876

类 型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市普陀区金迈路 1 号 1 幢 12 层

法定代表人：奚政

注册资本：人民币 26000.0000 万元整

成立日期：2005 年 7 月 25 日

营业期限：2005 年 7 月 25 日至 2035 年 7 月 24 日



经营范围：普通货运,货物专用运输(冷藏保鲜);陆上货物运输信息发布,货运信息咨询,货运代理,物流专业的技术服务、技术咨询,仓储(除专项),货物装卸(除港口),房屋设备租赁(除金融租赁),广告设计、制作、自有媒体发布,电脑图文制作,商务咨询(除经纪),销售:五金交电、家用电器、建筑装潢材料、有色金属、木材及制品、机械设备及配件、自行车、摩托车配件、通信器材(除卫星电视广播地面接收设施)、钟表眼镜(除专项)、电子元件、橡塑制品、卫生洁具、灯具、化妆品、服装鞋帽、百货、珠宝玉器(除专项)、饰品、纺织品、电子产品、仪器仪表、计算机软硬件及配件(除计算机信息系统安全专用产品)、计算机辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)、汽车配件、健身设备、玩具、化工原料及产品(除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、监控化学品、易制毒化学品),从事货物及技术的进出口业务,计算机软件开发,电子商务(不得从事增值电信、金融业务);批发:预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)(含瓶装酒)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)。【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】

上海陆上货运交易中心有限公司成立于 2005 年 7 月,截止评估基准日,上海陆上货运交易中心有限公司股权结构为:

序号	股东名称	认缴注册资金(万元)	实收资本(万元)	占比(%)
1	长发集团长江投资实业股份有限公司	18,940.00	18,940.00	72.8462
2	上海同盛投资(集团)有限公司	7,060.00	7,060.00	27.1538
合计		26,000.00	26,000.00	100.00

(二) 委托人与产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位。

(三) 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

根据长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项的请示》（长投【2019】41 号）和长江经济联合发展（集团）股份有限公司《关于同意上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项请示的批复》（长发【2019】51 号），上海陆上货运交易中心有限公司拟转让其所拥有的位于上海市普陀区金迈路的不动产，由上海陆上货运交易中心有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的不动产市场价值进行评估，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项的请示》（长投【2019】41 号）；

2、长江经济联合发展（集团）股份有限公司《关于同意上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项请示的批复》（长发【2019】51 号）。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为上海陆上货运交易中心有限公司拟转让部分资产涉及的不动产的市场价值，评估范围为上海陆上货运交易中心有限公司申报的于评估基准日 2019 年 5 月 31 日所拥有的位于上海市普陀区金迈路 1 号、金迈路 65、155 号（产权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号）的不动产，其账面原值为 305,180,181.27 元、账面净值为 247,799,067.30 元（其中固定资产账面原值为 261,031,861.29 元，固定资产账面净值为 212,322,739.22 元，土地使用权账面原值为 44,148,319.98 元，账面净值为 35,476,328.08 元）。截止评估基准日，该不动产不存在任何抵押、担保等或有负债，具体资产情况如下：

（一）产权状况

委估不动产已办理了房地产权证，证载权证人为上海陆上货运交易中心有限公



司，房地产权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号，证载土地用途为仓储，权利类型为国有建设用地使用权，使用期限为 2006 年 11 月 10 日至 2056 年 11 月 9 日止，证载宗地面积为 46,904.00 平方米，宗地地势平坦，形状较规则。该权证证载的房屋建筑物为 5 幢，建筑面积合计为 66614.39 平方米。至评估基准日，委估不动产均未设定他项权利。

委估不动产是上海陆上货运交易中心有限公司的办公与仓储用房，其四至为：东至金迎路；南近河流；西邻金润路；北邻金迈路。其周边多为物流仓储园区，距离上海西站约 5 公里，距离虹桥机场约 20 公里，地理位置一般。

委估的房屋建筑物的具体明细见下表：

序号	幢号	建筑面积(m ²)	其中：地下建筑面积(m ²)	层数	用途	竣工日期
1	1	30124.74	4473.145	12/1	仓储	2009
2	65、155 号 2 幢	36277.71	10884.302	2/1	仓储	2009
3	65、155 号 3 幢	48.28	0.00	1	仓储	2009
4	65、155 号 4 幢	48.28	0.00	1	仓储	2009
5	65、155 号 5 幢	115.38	0.00	1	仓储	2009
合计		66614.39	15357.45			

注：金迈路 1 号地下一层为人防工程，金迈路 65、155 号 2 幢地下一层为汽车库及储藏室。其中，地下建筑面积是根据产权持有单位提供的《房屋土地权属调查报告书》得出的。

（二）建筑物概况

配套综合楼（序号 1）：钢混结构，地上 12 层地下 1 层，建成于 2009 年，建筑面积为 30,124.74 平方米，建筑总高度约 50 米，独立基础，预应力混凝土屋面板，轻钢龙骨石膏板吊顶，外墙为砖墙砌筑并刷外墙涂料，内部精装修，水电卫暖齐全，工程质量一般，现场勘测未发现有明显的基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象。该房屋建筑物大部分作为办公用途已对外出租，租赁期限均不超过 1 年。

公共中转配送中心（序号 2）：钢混结构，地上 2 层地下 1 层，建成于 2009 年，



建筑面积为 36,277.71 平方米，建筑高度约 20 米，钢筋混凝土柱，独立基础，刚性屋面，外墙为砖墙砌筑并刷外墙涂料，内墙面抹混合砂浆外刷涂料，办公区域内墙隔断为砖墙砌筑，内墙面抹混合砂浆外刷涂料，铺设地板砖，铝合金窗，玻璃门，防火门，水电卫暖齐全，工程质量一般，现场勘测未发现有明显的基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象。该房屋建筑物大部分作为物流仓库用途大多已对外出租，租赁期限均不超过 1 年。

门卫（序号 3、序号 4）：一层钢混结构，建成于 2009 年，建筑面积为 48.28 平方米，建筑高度约 4 米，条形基础，刚性屋面，外墙为砖墙砌筑并刷外墙涂料，内墙面抹混合砂浆外刷涂料，铺设地砖，塑钢门窗，工程质量一般，现场勘测未发现有明显的基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象。

公厕（序号 5）：一层钢混结构，建成于 2009 年，建筑面积约 48.28 平方米，建筑高度约 5 米，条形基础，刚性屋面，外墙为砖墙砌筑并刷外墙涂料，内墙面抹混合砂浆外刷涂料，铺设地砖，塑钢门窗，工程质量一般，现场勘测未发现有明显的基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象。

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

根据产权持有单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，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、产权持有单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

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》（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》（2013 年修订）
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 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、《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委 财政部 证监会〔2018〕36 号）
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 10、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 32 号）
- 12、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）
- 13、《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 12 号）
- 14、《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)

15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）

16、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 号）

17、《上海市国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 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。

（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—不动产》中评协〔2017〕38 号

8、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号

9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号

10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号

11、《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、长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项的请示》（长投【2019】41 号）

2、长江经济联合发展（集团）股份有限公司《关于同意上海陆上货运交易中心有



限公司资产处置申请评估立项请示的批复》（长发【2019】51 号）

（四）权属依据

- 1、房地产权证（权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号）
- 2、《房屋土地权属调查报告书》
- 3、其他产权证明资料
- 4、委托人及产权持有单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地房地产交易信息；
- 2、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 3、评估人员现场勘察记录
- 4、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

求取委估不动产的市场价值时，评估人员系依据《资产评估执业准则—不动产》，并参考《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等，结合评估对象的具体情况及其类似房地产的市场状况，经综合分析，选取市场法和收益法作为本次评估的基本方法。

房地产评估通常采用的评估方法主要有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分且不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要评估方法。



1.本次评估所选取方法理由：

市场法适用于与评估对象类似房地产具有活跃的市场，且有充足具有可替代性交易实例。评估对象周边类似房地产交易活跃，市场上有丰富的类似房地产交易案例，故可选用市场法；收益法适用对象为可取得收益或具有潜在收益，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域类似房地产租赁市场较发达。评估对象为收益性的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且所在区域租赁市场较发达有较多与评估对象类似房地产的出租案例，故可选用收益法。

2.未选用其他方法的原因：

评估对象的土地用途为仓储，难以匹配相应的土地成本，成本法难以准确体现评估对象的房地产价值，且评估对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选市场法及收益法作为评估方法，故未选用成本法；针对法定用途前提下，评估对象目前的开发规模、建筑形态均基本属正常合理范围，若对评估对象进行重新开发或装饰装修改造，虽然在技术上可能，但不符合法定依据及经济上可行，故未选用假设开发法。

（二）评估方法介绍

1. 市场法

市场法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与评估对象具体条件比较进行修正/调整，从而确定评估对象价格的评估方法。

市场法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→计算比较价值。

其基本计算公式如下：

评估对象比较价值＝可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系



数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

2. 收益法-全剩余寿命模式

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：选择具体方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

收益法基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—房地产收益价值

A_i—未来第 i 年的净收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V—房地产收益价值

a—为未来第一年净收益

r—为报酬率

n—为房地产收益期限

g—为净收益逐年递增的比率

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。



八、评估程序实施过程 and 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，拟订评估计划和方案。
- 4、指导产权持有单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到产权持有单位现场，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，对产权持有单位填写的各种资产评估申报明细表的内容 and 数额进行了实物核对、勘查，并与产权持有单位的账表内容、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、搜集的资料以及产权持有单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 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 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 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

评估人员根据资产评估准则的要求，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产权持有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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、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、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、产权持有单位提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整；

2、本报告中被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

十、评估结论

本次评估选用市场法结果作为评估结论，具体如下：

评估前上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产（不动产）账面值为 247,799,067.30 元。经评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产评估值为 540,000,000.00 元，大写人民币：伍亿肆仟万元整。评估增值 292,200,932.70 元，增值率 117.92%。（本评估结论为含税价格）

评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

项目	地址	账面价值（元）	评估价值（元）	增减值（元）	增值率（%）
固定资产-房屋建筑物	上海市普陀区金迈路 1 号、金迈路 65、155 号	212,322,739.22	540,000,000.00	292,200,932.70	117.92%
土地使用权		35,476,328.08			
合计		247,799,067.30	540,000,000.00	292,200,932.70	117.92%

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)本报告评估结果为含税价格，并且未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响。

(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)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(五)至评估基准日，产权持有单位承诺，本次委评的资产中无抵押、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者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，且委托方及产权持有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，评估报告使用者应当予以关注。

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 2020 年 5 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 2019 年 08 月 02 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



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

(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：

2019年08月02日



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、长发集团长江投资实业股份有限公司《关于上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项的请示》（长投【2019】41号）；
- 2、长江经济联合发展（集团）股份有限公司《关于同意上海陆上货运交易中心有限公司资产处置申请评估立项请示的批复》（长发【2019】51号）；
- 3、委托人暨产权持有单位企业法人营业执照；
- 4、房地产权证（权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号）；
- 5、《房屋土地权属调查报告书》；
- 6、委托人承诺函；
- 7、产权持有单位承诺函；
- 8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 9、上海市财政局备案公告（沪财企备案（2017）7号）；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照；
- 12、资产评估委托合同。