

本资产评估报告  
依据中国资产评  
估准则编制

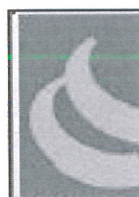
## 长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让

## 长发集团长江投资实业股份有限公司应收上海陆上货运交易

## 中心有限公司款项涉及的指定债权资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2021）第 2009 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有  
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2021年3月9日

# 评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、产权持有单位概况.....	5
三、评估目的.....	5
四、评估对象和评估范围.....	5
五、价值类型和定义.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	9
九、评估程序实施过程和情况.....	11
十、评估假设.....	12
十一、评估结论.....	13
十二、特别事项说明.....	13
十三、评估报告使用限制说明.....	14
十四、资产评估报告日.....	15
十五、签字盖章.....	16
第四部分 附件.....	17

## 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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及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。

七、评估对象涉及的资产由委托人、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。

八、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。

九、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。

**长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让**  
**长发集团长江投资实业股份有限公司**  
**应收上海陆上货运交易中心有限公司款项涉及的指定债权资产评估报告**

沪财瑞评报字（2021）第 2009 号

**摘 要**

**一、委托人：**长发集团长江投资实业股份有限公司

**二、评估报告使用者：**根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人，债权人受让人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

**三、产权持有单位：**长发集团长江投资实业股份有限公司

**四、经济行为：**根据长发集团长江投资实业股份有限公司会议纪要（2021）第 3 号“研究关于上海陆上货运交易中心有限公司股权及债权调整转让方式的请示的事项”，长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让长发集团长江投资实业股份有限公司应收上海陆上货运交易中心有限公司的款项涉及的指定债权。

**五、评估目的：**债权转让（协议转让）

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为长发集团长江投资实业股份有限公司所持有的应收上海陆上货运交易中心有限公司的债权资产，评估范围为长发集团长江投资实业股份有限公司所持有的应收上海陆上货运交易中心有限公司的债权，具体为一项其他应收款，资产评估申报表列示的经审计的账面值为 217,000,000.00 元。

**七、价值类型：**市场价值

**八、评估基准日：**2020 年 12 月 31 日

**九、评估方法：**采用成本法。

**十、评估结论：**经评估，长发集团长江投资实业股份有限公司委估资产在评估基准日账面值 217,000,000.00 元，评估价值为 87,380,903.40 元，减值 129,619,096.60 元，减值率 59.73%。

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

本次评估引用上海财瑞资产评估有限公司出具的《长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让持有的上海陆上货运交易中心有限公司股权行为涉及的上海陆上货运交易中心有限公司股东全部权益价值评估报告》【沪财瑞评报字（2021）第 2009 号】作为债权回收金额分析依据，提请报告使用者关注。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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。



2021 年 3 月 9 日

# 长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让长发集团长江投资实业股份有限公司应收上海陆上货运交易中心有限公司款项涉及的指定债权资产评估报告

沪财瑞评报字（2021）第 2009 号

## 正文

### 长发集团长江投资实业股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让长发集团长江投资实业股份有限公司应收上海陆上货运交易中心有限公司款项涉及的指定债权资产在 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

企业名称：长发集团长江投资实业股份有限公司

统一社会信用代码：9131000013229432XE

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1500 号

法定代表人：鲁国锋

注册资本：人民币 30740.0000 万元整

成立日期：1997 年 11 月 28 日

营业期限：1997 年 11 月 28 日至不约定期限

经营范围：实业投资，国内贸易（除专项审批），信息咨询服务，房地产开发经营，海上、航空、陆路国际货运代理业务，仓储，物业管理。【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】

## 二、产权持有单位概况

企业名称：长发集团长江投资实业股份有限公司

统一社会信用代码：9131000013229432XE

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1500 号

法定代表人：鲁国锋

注册资本：人民币 30740.0000 万元整

成立日期：1997 年 11 月 28 日

营业期限：1997 年 11 月 28 日至不约定期限

经营范围：实业投资，国内贸易（除专项审批），信息咨询服务，房地产开发经营，海上、航空、陆路国际货运代理业务，仓储，物业管理。【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】

## 三、评估目的

本次评估目的为债权转让（协议转让）。

根据长发集团长江投资实业股份有限公司会议纪要（2020）第 54 号“研究转让长江投资持有陆交中心 72.85%股权及 2.17 亿元债权的事项”，本次评估目的是为满足长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让长发集团长江投资实业股份有限公司应收上海陆上货运交易中心有限公司的款项涉及的指定债权资产，对长发集团长江投资实业股份有限公司拥有的债权资产进行估算，并发表专业意见。

## 四、评估对象和评估范围

1、本次资产评估对象是长发集团长江投资实业股份有限公司所持有的应收上海陆上货运交易中心有限公司的债权资产，评估范围为长发集团长江投资实业股份有限公司所持有的应收上海陆上货运交易中心有限公司的债权，具体为一项其他应收款，账面值为 217,000,000.00 元。

根据双方签订的借款协议，借款期限为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，借款用于补充流动资金，借款期内按长发集团长江投资实业股份有限公司平均借款利率计

息，并随长发集团长江投资实业股份有限公司平均借款利率调整日进行调整，上海陆上货运交易中心有限公司应于借款期限届满后次日，向长发集团长江投资实业股份有限公司一次性还本并支付最后一期利息。

与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日的委估资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额(元)
其他应收款	217,000,000.00

## 2、债务人：上海陆上货运交易中心有限公司

### (1) 基本信息

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

企业性质：其他有限责任公司

住所：上海市普陀区金迈路1号1幢12层

注册资本：人民币26000万整

法定代表人：陈鸿亮

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），货物装卫星卸（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、通讯器材（除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】

企业简介:

2005年5月,长江经济联合发展集团(股份)有限公司(简称:长江联合集团)成功竞标上海市城市交通局“上海市道路货运公共信息平台”项目。按照“政府推动、政策配套、市场运作、企业经营”的原则,长江联合集团和上海西北物流园区集团有限公司(简称:西北物流集团)发起成立上海陆上货运交易中心有限公司(简称:陆交中心),共同开发运营道路货运公共信息平台。

2008年1月15日,物流资源在线交易56135智慧流通网平台正式上线;同年6月,为上海援建汶川大地震8万套救灾安置房提供1500辆特种车辆运力资源。2010年,平台与中国移动合作,完成上海世博会门票派送的运力招标工作;同年,与浙江物产集团合作推出物流担保交易服务。2013年,参与“上海市城市共同配送服务体系”建设。

2018年开始,被评估单位实施的博瑞恩供应链项目、中信保供应链项目、中能源供应链项目、迅定供应链项目、范顿供应链项目等所涉款项相继发生逾期,陆交中心现已停止对外经营,现期主要处理历史遗留问题。

(2) 债务人基准日资产、财务、负债状况和经营业绩情况如下:

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位:万元

项目/年度	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	46,029.15	22,144.61	15,048.40
负债总额	68,668.61	34,311.99	27,580.54
净资产	-22,639.46	-12,167.38	-12,532.14

近两年及评估基准日经营情况:

单位:万元

项目/年度	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	18,612.19	2,760.67	0.27
营业利润	-36,292.59	10,463.95	-1,160.01
净利润	-36,284.55	10,472.08	-364.76

上述上海陆上货运交易中心有限公司2018年财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见《审计报告》(信会师报字[2019]第ZA14297号),2019年和2020年财务数据已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见《审计报告》(上会师报字(2021)第1557号)。

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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，某项资产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。

## 六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日；

(二) 长发集团长江投资实业股份有限公司会议纪要(2021)第 3 号“研究关于上海陆上货运交易中心有限公司股权及债权调整转让方式的请示的事项”，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，确定评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

## 七、评估依据

(一) 经济行为依据

长发集团长江投资实业股份有限公司会议纪要(2021)第 3 号“研究关于上海陆上货运交易中心有限公司股权及债权调整转让方式的请示的事项”

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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 日中华人民共和国主席令第 15 号)
- 3、《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)
- 4、《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号)
- 5、《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〔2020〕100 号)
- 6、《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)

### （三）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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35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）

### （四）权属依据

- 1、长发集团长江投资实业股份有限公司营业执照
- 2、长发集团长江投资实业股份有限公司企业产权登记表
- 3、借款协议

### （五）取价及参考依据

- 1、债权形成的记账凭证、借款协议
- 2、《长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让持有的上海陆上货运交易中心有限公司股权行为涉及的上海陆上货运交易中心有限公司股东全部权益价值评估报告》【沪财瑞评报字（2021）第2008号】
- 3、委托人和产权持有单位提供的其他资料

## 八、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价

值类型，综合委估资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

根据委估的债权资产特点，该资产市场交易不活跃且具备特点，无法取得类似本次评估基准日的交易案例，因此，本次不采用市场法评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

根据委估的债权资产特点，由于上海陆上货运交易中心有限公司近期亏损且停止对外经营，本次无法合理预测未来的债权归还现金流，故本次评估专业人员分析认为对委估的债权资产不采用收益法评估。

3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

考虑到本次委估的应收账款的预计风险损失率可以根据债务人的偿债比例测算，因此本次评估可以采用成本法。

债权评估值=债权余额-预计风险损失

## （二）评估方法的具体应用

对于应收款项，评估专业人员核查了产权持有人提供应收上海陆上货运交易中心有限公司的借款凭证以及借款协议，确认债权的真实性、可靠性。评估专业人员根据所获得债务人评估基准日资产评估报告，分析债务人的偿债能力，根据偿债比例计算债权评估值。

测算公式：

债权评估值=被评估债权金额×债务人可用于偿还一般债权人的资产÷债务人一般负债总额

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

### （二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

### （三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查核实，对相关资料进行验证。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、债权转让协议和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。

#### （四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### （五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托方及产权持有单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### 十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，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，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

#### （一）基本假设

##### 1、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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

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

#### （二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策

等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

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

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

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

经评估，委估资产在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的账面价值为 217,000,000.00 元，评估价值为 87,380,903.40 元，减值 129,619,096.60 元，减值率 59.73%。

（具体见下表）。

### 资产评估结论汇总表

单位：元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其他应收款	217,000,000.00	87,380,903.40	-129,619,096.60	-59.73%

评估结论详细情况见资产评估明细表

### （二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## 十二、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本次评估引用上海财瑞资产评估有限公司出具的《长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让持有的上海陆上货运交易中心有限公司股权行为涉及的上海陆上货运交易中心有限公司股东全部权益价值评估报告》【沪财瑞评报字（2021）第 2008 号】作为债权回收金额分析依据，提请报告使用者关注。

（二）长发集团长江投资实业股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题以及抵押房产交易、过户产生的相关税费，委托人或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

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。

### 十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和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专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行



政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本评估报告未经备案，评估结论不得被使用；

（七）如果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。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

（八）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。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 3 月 9 日。

(本页以下无正文)



上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：汪皓



资产评估师：曹可

2021年3月9日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)

## 附 件

- 一、长发集团长江投资实业股份有限公司会议纪要（2021）第3号“研究关于上海陆上货运交易中心有限公司股权及债权调整转让方式的请示的事项”
- 二、长发集团长江投资实业股份有限公司营业执照、国有产权登记证
- 三、长江经济联合发展（集团）股份有限公司营业执照
- 四、借款协议
- 五、长发集团长江投资实业股份有限公司承诺函
- 六、上海市财政局备案公告、证券期货相关业务评估资格证书
- 七、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 八、本项目评估专业人员资质证书
- 九、业务委托合同
- 十、评估汇总表及明细表