

## **长江投资公司关于受让上海陆上货运交易中心 有限公司部分股权的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

● 交易内容：本公司拟通过上海联合产权交易所协议受让上海陆上货运交易中心有限公司（以下简称“陆交中心”）1.29%的股权，受让价格为人民币 1037 万元。

● 本次股权转让不属于关联交易

● 本次股权转让为了进一步优化陆交中心股权结构，为该公司股份改制创造条件。

### 一、交易概述

长江投资实业股份有限公司五届九次董事会于 2011 年 9 月 22 日（星期四）上午以通讯方式召开。会议应到董事 9 名，实到 9 名，经审议，通过了《长江投资公司关于受让上海陆上货运交易中心有限公司部分股权的议案》，同意本公司通过上海联合产权交易所协议受让西北物流公司所持有的陆交中心 1.29% 股权，受让价格将参照上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ110294121 号评估报告的相关评估值。根据该评估报告显示，截至 2011 年 3 月 31 日，陆交中心净资产评估值为 80,470.00 万元（增资前），该项股权对应的评估总价值为 1037 万元。

根据公司章程第一百二十五条第八款的规定，该项股权受让事项属于公司董事会决策权限范围内。

## 二、受让标的公司介绍

公司名称：上海陆上货运交易中心有限公司

注册住所：上海市普陀区金迎路 718 号

法定代表人：居亮

注册资本：人民币 23,675 万元

企业类型：有限责任公司（国内合资）

营业执照注册号：310107000447655

经营期限：自 2005 年 7 月 25 日至 2035 年 7 月 24 日

经营范围：普通货运，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）。

公司沿革：陆交中心成立于 2005 年 7 月 25 日，该公司由西北物流公司和长江经济联合发展（集团）股份有限公司共同投资组建。注册资本为人民币 700 万元人民币。2005 年 10 月公司三届九次董事会通过了向长发集团收购陆交中心 42.86% 股权的议案，之后陆交中心又于 06 年 2 月因发展需要进行了增资扩股，从原注册资本 700 万元增资至 1000 万元，增资额 300 万元全部由本公司投入，西北物流公司放弃优先受让权，增资后本公司占陆交中心股份总数为 60%。2006 年 4 月，鉴于上海陆上货运中心项目已成为上海市工商领域 2006 年现代物流重点推进项目之一，公司为了满足其发展需求，同意陆交中心采取增资扩股方式将注册资本从原 1000 万元扩股到 5000 万元，长

江投资公司以现金增资的方式按同比例增资 2400 万元，共计投入 3000 万元，仍占总股本的 60%。西北物流公司在 2006 年 6 月 30 日前对该公司进行了增资。增资后，陆交中心的注册资本为 6100 万元，本公司占 49.18%的股权。2007 年 1 月 26 日，公司向西北物流公司受让陆交中心 45.82%的股权，本次股权受让后，本公司共拥有陆交中心 95.00%的股权。2009 年长江投资非公开发行股票募集资金 17575 万元，单方面对陆交中心公司进行增资，将陆交中心公司注册资本从 6,100 万元增至 23675 万元，本公司占 98.71%股份，西北物流公司占 1.29%股份。2011 年 9 月 21 日，本公司通过在上海联合产权交易所挂牌方式转让陆交中心 20%股权，该项股权转让完成后，本公司将占陆交中心 78.71%的股份，上海同盛投资（集团）有限公司占 20%股份，西北物流公司占 1.29%股份。

截至 2011 年 6 月 30 日，该公司的资产总额为 34,421.47 万元，负债总额 12,482.90 万元，净资产为 21,938.57 万元（未经审计）。

### 三、交易方介绍

公司名称：上海西北物流园区集团有限公司

注册住所：上海市武威路 789 号

法定代表人：沈建兴

注册资本：人民币 10000 万元

企业类型：有限责任公司（国内合资）

营业执照注册号：3100001006945

经营期限：自 2002 年 3 月 11 日至 2012 年 3 月 10 日

经营范围：上海西北物流园区的规划、设计开发，实业投资，国内贸易（除专项规定），资产经营，仓储、物流业的管理，经营各类

商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（凡涉及许可经营的项目凭许可经营）

#### 四、本次股权受让情况

本公司通过上海联合产权交易所协议受让西北物流公司所持有的陆交中心 1.29% 股权，受让价格参照上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ110294121 号评估报告的相关评估值。根据该评估报告显示，截至 2011 年 3 月 31 日，陆交中心净资产评估值为 80,470.00 万元（增资前），该项股权对应的评估总价值为 1037 万元。

#### 五、本次交易的目的以及本次交易对公司的影响情况

本次股权转让为了进一步优化陆交中心股权结构，为该公司股份制改制创造条件。

#### 六、备查文件目录

- 1、公司五届九次董事会决议；
- 2、陆交中心评估报告。

特此公告。

长江投资实业股份有限公司董事会

2011 年 9 月 23 日

# 企业价值评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让上海陆  
上货运交易中心有限公司部分股权项目

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ110294121号



上海东洲资产评估有限公司

2011年07月08日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告

(目录)

项目名称 长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让上海陆上货运交易中心有限公司部分股权项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ110294121 号

声明 .....	1
目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况 .....	4
I. 委托方 .....	4
II. 产权持有者 .....	4
III. 其他报告使用者 .....	4
二、 被评估单位及其概况 .....	5
三、 评估目的 .....	6
四、 评估范围和评估对象 .....	6
五、 价值类型及其定义 .....	7
六、 评估基准日 .....	7
七、 评估依据 .....	8
I. 经济行为依据 .....	8
II. 法规依据 .....	8
III. 评估准则 .....	8
IV. 取价依据 .....	9
V. 权属依据 .....	9
VI. 其它参考资料 .....	9
VII. 引用其他机构出具的评估结论 .....	9
八、 评估方法 .....	9
I. 概述 .....	9
II. 收益法介绍 .....	10
III. 资产基础法介绍 .....	11
IV. 评估方法选取理由及说明 .....	12
九、 评估程序实施过程和情况 .....	12
十、 评估假设 .....	13
十一、 评估结论 .....	14
I. 概述 .....	14
II. 结论分析 .....	15
III. 其他 .....	15
十二、 特别事项说明 .....	15
十三、 评估报告使用限制说明 .....	16
I. 评估报告使用范围 .....	16
II. 评估结论有效期 .....	17
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	17
IV. 评估报告解释权 .....	17
十四、 评估报告日 .....	17
报告附件 .....	19

## 企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让上海陆上货运交易中心有限公司部分股权项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ110294121 号
委托方	长发集团长江投资实业股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的股东方、拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海陆上货运交易中心有限公司。
评估目的	股权公开转让。
评估基准日	2011 年 3 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 222,470,784.27 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值人民币 804,700,000.00 元。 大写：捌亿零肆佰柒拾万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2012 年 3 月 30 日。
重大特别事项	详见报告书正文。

**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。

## 企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

### 长发集团长江投资实业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益现值法及资产基础法等评估方法，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实施股权转让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在2011年3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。

项目名称	长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让上海陆上货运交易中心有限公司部分股权项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ110294121 号

### 一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：长发集团长江投资实业股份有限公司 住 所：浦东新区世纪大道 1500 号 注册资本：人民币叁亿零柒佰肆拾万元 法定代表人：居亮 公司类型：股份有限公司（上市） 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（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。
II. 产权持有者	被评估单位上海陆上货运交易中心有限公司的产权持有者为长发集团长江投资实业股份有限公司。
III. 其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的股东方、拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

## 二、被评估单位及其概况

企业名称：上海陆上货运交易中心有限公司

注册地址：上海市普陀区金迎路 718 号

注册资本：人民币贰亿叁仟陆佰柒拾伍万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：居亮

经营范围：普通货运，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）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

上海陆上货运交易中心有限公司（以下简称“陆交中心”）成立于 2005 年 7 月 25 日，截至评估基准日，公司股权比例如下：

单位金额：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	长发集团长江投资实业股份有限公司	23,370.00	98.71
2	上海西北物流园区集团有限公司	305.00	1.29
	合计	23,675.00	100.00

陆交中心一期投资 5 亿人民币，主要以建设物流货运公共信息平台为中心，打造现代物流 B2B 电子商务平台，并依托电子商务平台，组织物流在线交易和场内交易中心；开发省际和城际货运专线；搭建货物区域中转平台；以上海市为中心，组建城市物流配送网络。陆交中心的建立，能有效解决“物流服务供应商”和“物流服务需求商”之间信息不对称的矛盾，从而优化物流资源配置、提高物流企业的整体服务能力、降低全社会物流成本。“陆交中心”在政府的指导和监督下，将传统的陆上货运交易模式创造性的变革为“公开、公平、公正”的网上交易模式，大大降低了交易成本，规避了市场风险，使陆上货运交易市场更趋向于“规范化、有序化、标准化和集约化”，为政府对陆运市场的监管提供了可靠有效的决策依据。陆交中心凭借领先的理念和清晰的营运模式，得到了广大物流供应商企业和物流需求企业的关注和响应，在项目的筹备和准备阶段，已经有相当多的物流企业、货运代理公司、制造业企业已经加

盟陆交中心，成为陆交中心的会员和专线公司。物流园区、出口加工区、保税物流园区都积极与陆交中心建立信息接口。在政府的协调下，陆交中心已经与上海口岸大通关平台建立了数据接口。上海陆交中心将继海港、空港后，成为中国最大的信息化陆港。

陆交中心还具有强大的社会效应和区域经济联动效应，因此，陆交中心不仅是一项企业工程和行业工程，而且还是一项重要的政府工程和社会工程。在陆交中心的准备筹划和推进过程中，得到了国家发改委、中国物流与采购联合会、上海市政府、长三角各省和国内其他省市政府相关部门的大力支持，这些支持包括：政策配套、专项资助、资源调配、政府宣传、行业指导。陆交中心被上海市政府列为 2006、2007 年度现代化物流建设的重点项目。2007 年，被列为上海市 10 大现代物流项目之首，是上海市“十一五规划”中“现代物流业”和“现代服务业”的重点培育和发展项目之一。

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年 1-3 月
资产总额	29,537.67	33,388.87	34,955.17
负债总额	6,312.66	11,020.62	12,708.09
净资产	23,225.01	22,368.25	22,247.08
营业收入	329.50	6,492.52	3,110.59
利润总额	3.25	-856.75	-121.17
净利润	3.25	-856.75	-121.17

上述数据，摘自立信会计师事务所有限公司本次专项审计报告，审计报告为无保留意见。

### 三、评估目的

本次评估目的为股权公开转让。

根据上海陆上货运交易中心有限公司股东会决议和长江经济联合发展（集团）股份有限公司的批复，长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让其持有的上海陆上货运交易中心有限公司部分股权。该经济行为已经获得了上海陆上货运交易中心有限公司股东会和长江经济联合发展（集团）股份有限公司批复的批准。

### 四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工

程、无形资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为222,470,784.27元。总资产为349,551,728.17元,负债总额为127,080,943.90元。

2. 根据评估申报资料,被评估单位涉及的房屋建筑物面积为66,614.39 m<sup>2</sup>,均已办理房地产权证;涉及的土地面积为46,904.00 m<sup>2</sup>,为出让仓储用地。

3. 根据评估申报资料,被评估单位涉及的机器设备共计2493台(套),均在正常使用状态。

4. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,且已经过立信会计师事务所有限公司审计,审计报告为无保留意见。

5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

6. 企业的账面值均为历史成本,以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取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任何强迫的情况下,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。

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2011年3月31日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况,无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

- |                  |  |
|------------------|--|
| <b>I. 经济行为依据</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 上海陆上货运交易中心有限公司股东会决议；</li><li>2. 长江经济联合发展（集团）股份有限公司的批复。</li></ol>  |
| <b>II. 法规依据</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；</li><li>2. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；</li><li>3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；</li><li>4. 《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；</li><li>5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；</li><li>6. 《中华人民共和国公司法》；</li><li>7. 《中华人民共和国房地产管理法》；</li><li>8. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；</li><li>9. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；</li><li>10. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；</li><li>12. 其它法律法规。</li></ol> |
| <b>III. 评估准则</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产评估准则—基本准则；</li><li>2. 资产评估职业道德准则—基本准则；</li><li>3. 资产评估准则—评估报告；</li><li>4. 资产评估准则—评估程序；</li><li>5. 资产评估准则—工作底稿；</li><li>6. 资产评估准则—业务约定书；</li><li>7. 资产评估准则—机器设备；</li><li>8. 资产评估准则—不动产；</li><li>9. 资产评估准则—无形资产；</li><li>10. 资产评估价值类型指导意见；</li><li>11. 企业价值评估指导意见；</li><li>12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；</li><li>13. 企业国有资产评估报告指南。</li></ol>   |

- IV. 取价依据**
1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
  2. 2010年版《机电产品报价手册》；
  3. 《中国汽车网》信息；
  4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
  5. 中国城市地价动态监测网；
  6. 立信会计师事务所有限公司审计报告；
  7. 长期投资单位评估基准日会计报表；
  8. 公司提供的部分合同、协议等；
  9. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
  10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
  11. Wind证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
  12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
  13. 其他。

- V. 权属依据**
1. 房地产权证；
  2. 投资合同、协议；
  3. 长期投资单位资料；
  4. 其它相关证明材料。

- VI. 其它参考资料**
1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
  2. 委托单位提供的资产评估明细表；
  3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
  4. 其它有关价格资料。

**VII. 引用其他机构出具的评估结论**

无。

## 八、评估方法

- I. 概述**
- 资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。
1. 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方法。
  2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 市场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比较，计算适当的比率或经济指标，加以调整修正后得出被评估对象价值的方法。

本次评估根据评估目的和评估对象的特点，结合资料收集情况等相关条件，确定主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。

## II. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 评估公式

评估值  $P$  = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n} \pm \Delta p$$

其中： $r$ —所选取的折现率

$g$ —未来收益每年增长率，如假定  $n$  年后  $F_i$  不变， $g$  取零

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额

$n$ —预测期年限，一般为 5 年

$\Delta p$ —非经营性资产净值或溢余资产

1. 分析企业历史的收入、成本、管理等财务数据，根据企业资产配置情况确定非经营性净资产、溢余资产，参照企业营运模式和财务核算体系，建立收益法评估模型；

2. 根据评估假设条件，对企业未来收益分预测期和后续期二阶段。首先对企业提供的未来五年预测期的收益进行复核和分析，并经适当的调整；再对五年以后的后续期收益趋势进行分析判断和估算。本次评估假定 5 年之后收益水平按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率  $g$  按照零值考虑；

3. 按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

### 收益预测方法

本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

### 收益期确定

目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，

<p>折现率选取</p>	<p>因此，本次评估收益期按照无限期考虑。</p> <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。首先，在相同行业的上市公司中选取对比公司，然后估算各对比公司的系统性风险系数 <math>\beta</math>；其次，根据各对比公司资本结构、各对比公司 <math>\beta</math>，确定被评估企业所在行业的平均投资回报率，并以此作为折现率。</p> <p>本次采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率。WACC 模型是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p>
<p>III. 资产基础法介绍</p>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
<p>货币资金 应收款项</p>	<p>对货币资金按核实后的账面值评估。</p> <p>对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从应收帐款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。</p>
<p>存货</p>	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的存货，按帐面单价作为重置单价。</p>
<p>长期投资</p>	<p>对长期投资评估，非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产经分析调整后结合投资比例确定评估值。</p>
<p>固定资产</p>	<p>对经营性商铺或独栋办公楼采用房地合一，用收益法和市场比较法评估，最终采用市场比较法确定评估值。</p> <p>对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率</p> <p>车辆牌照费根据市场拍卖成交价确定评估值。</p>
<p>在建工程</p>	<p>收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性并且按前</p>

土地使用权	期费用计算资金成本。 本次采用收益现值法及市场比较法进行房地合一评估，最终采用市场比较法确定评估值。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

**IV. 评估方法选取理由及说明**

根据《企业价值评估指导意见》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

经分析：被评估企业适用成本法和收益法评估。因为企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的。企业作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。被评估单位拥有优良的经营团队，长期经营形成了一定的商誉，具有较好的成长性，未来盈利能力较强，且考虑到本次股权转让为公开挂牌，故优选收益法结果。

**九、评估程序实施过程 and 情况**

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及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，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员对管理层进行访谈，听取了企业营运模式，主要产品或服务业务，成本等收益现状的介绍；了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和行业前景；调查了企

业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势；分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素；

6. 评估人员根据评估对象、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，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，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，确定最终评估结论；

7. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

8. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

### 收益法假设

4. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的重大变化。

5. 评估对象提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

6. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响，估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

7. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一

种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

针对性假设：

根据上述《企业国有资产评估报告指南》设定的基本假设，针对对象的具体情况，重要的针对性假设如下：

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. 高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，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. 企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；
5. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

## 十一、评估结论

### I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值人民币 804,700,000.00 元。  
大写：捌亿零肆佰柒拾万元整。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 341,698,791.69 元；其中：总资产账面值 349,551,728.17 元，评估值 468,779,735.59 元，增值额 119,228,007.42 元，增值率 34.11%；总负债账面值 127,080,943.90 元，评估值 127,080,943.90 元；净资产账面值 222,470,784.27 元，评估值 341,698,791.69 元，增值额 119,228,007.42 元，增值率 53.59%。

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 804,700,000.00 元，评估增值额 582,229,215.73 元，增值率 261.71%。

II. 结论分析

本次评估采用收益法结论，主要理由是：被评估单位具有良好的成长性，未来盈利能力较强，收益法能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，故选取收益法评估结果作为本次评估结论。

III. 其他

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，亦未考虑流动性对评估结论的影响。评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,914.68			
非流动资产				
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	158.53			
投资性房地产净额				
固定资产净额	26,101.98			
在建工程净额	459.76			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	4,320.23			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>34,955.18</b>			
流动负债	11,475.24			
非流动负债	1,232.86			
<b>负债合计</b>	<b>12,708.10</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>22,247.08</b>	<b>80,470.00</b>	<b>58,222.92</b>	<b>261.71</b>

(金额单位：万元)

评估基准日：

2011年3月31日

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结

- 果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。
  6. 陆交中心以位于金迎路 718 号、金迈路 65 号、155 号 1 幢、2 幢、3 幢房屋为抵押向交通银行取得最高限额为 1.8 亿元的借款，该借款由股东方长发集团长江投资实业股份有限公司代为借入，截止评估基准日，陆交中心已实际取得金额共计 7100 万元的借款。
  7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
  8. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
  9. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
  10. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
  11. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

**II. 评估结论有效期** | 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2011年3月31日起计算至2012年3月30日有效。  
1. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

**III. 涉及国有资产项目的特殊约定** | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估报告解释权** | 本评估报告意思表示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。

#### 十四、评估报告日

| 本评估报告日为2011年07月08日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

李启全



签字注册资产评估师

沈于昔



武钢



其他主要评估人员

沈士凌、符宇骅、黄立

报告出具日期

2011年07月08日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

## 企业价值评估报告

(附件)

项目名称 长发集团长江投资实业股份有限公司拟转让上海陆上货运交易中心有限公司部分股权项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ110294121 号

序号 附件名称

1. 上海陆上货运交易中心有限公司股东会决议
2. 长江经济联合发展（集团）股份有限公司的批复
3. 长发集团长江投资实业股份有限公司营业执照
4. 上海陆上货运交易中心有限公司营业执照
5. 上海陆上货运交易中心有限公司验资报告
6. 上海陆上货运交易中心有限公司专项审计报告
7. 上海陆上货运交易中心有限公司房地产权证及其其他权利证明
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表

特别提示：本报告仅供特定目的价值咨询，不得作为资产转让的法律文本。未经评估机构书面许可不得传播、复制该文件任何内容

**上海陆上货运交易中心有限公司  
城市公共物流配送中心相关资源  
价值咨询报告**

沪东洲资咨报字第 DZ110525121 号



上海东洲资产评估有限公司

2011 年 09 月 05 日

特别提示：本报告仅供特定目的价值咨询，不得作为资产转让的法律文本。未经评估机构书面许可不得传播、复制该文件任何内容

## 价值咨询报告

沪东洲资咨报字第DZ110525121号

上海东洲资产评估有限公司接受**长发集团长江投资实业股份有限公司、上海西北物流园区集团有限公司、上海长发物流有限公司**的委托，对由上海长发物流有限公司重组至**上海陆上货运交易中心有限公司**的城市公共物流配送中心涉及的相关资源（具体包括网络系统、品牌资源、客户资源及人力资源等）价值进行了估值。本公司遵守中国政府相关法律，本着独立、公正、客观、科学的原则，按照公认的资产估值方法，对委估的部分资源价值进行了估值。

在基准日假设条件下，于基准日 2011 年 3 月 31 日，上海陆上货运交易中心有限公司城市公共物流配送中心涉及的相关资源价值为人民币 7,537 万元，大写：柒仟伍佰叁拾柒万元整。

该结论仅为**长发集团长江投资实业股份有限公司、上海西北物流园区集团有限公司、上海长发物流有限公司**提供**长发物流重组至上海陆上货运交易中心有限公司**的城市公共物流配送中心涉及的相关资源价值参考。

估值基准日：2011年3月31日

估值方法：收益现值法

上海东洲资产评估有限公司

## 上海陆上货运交易中心有限公司城市公共物流配送中心相关资源 价值咨询报告

### 目 录

目 录 .....	2
正 文 .....	3
项目背景.....	3
委托方、被估值单位.....	3
估值目的.....	6
估值范围和对象.....	6
估值基准日.....	7
估值原则.....	7
估值依据.....	7
估值方法.....	7
估值假设和限制条件.....	9
估值结论.....	10
特别说明和瑕疵事项.....	10
咨询报告解释权.....	11
咨询报告提出日期.....	11
附 件 .....	12

## 上海陆上货运交易中心有限公司城市公共物流配送中心相关资源 价值咨询报告

### 正 文

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的咨询目的，且在约定情形下成立。请认真阅读价值咨询报告书全文及相关附件。

#### 项目背景

为配合上海市国资委“企业层级收缩”工作的需要，长发集团长江投资实业股份有限公司（以下简称“长江投资”）对其三级子公司上海长发物流有限公司（以下简称“长发物流”）进行了层级收缩和资源重组，将其城市公共物流配送中心相关资源（具体包括所涉及的网络系统、品牌资源、客户资源及人力资源等）重组至长江投资下属二级子公司上海陆上货运交易中心有限公司（以下简称“陆交中心”）。因长江投资、西北物流拟对长发物流重组至陆交中心的相关资源进行补偿事宜，需向长江投资、西北物流及长发物流提供长发物流重组至陆交中心的城市公共物流配送中心涉及的相关资源（具体包括网络系统、品牌资源、客户资源及人力资源等）于基准日 2011 年 3 月 31 日的价值参考依据。

#### 委托方、被估值单位

**委托方一：**长发集团长江投资实业股份有限公司

**住 所：**浦东新区世纪大道 1500 号

**法定代表人：**居亮

**注册资本：**人民币叁亿零柒佰肆拾万元

**企业类型：**股份有限公司（上市）

**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（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。

**委托方二：**上海西北物流园区集团有限公司

**住 所：**武威路 789 号

**法定代表人：**沈建兴

**注册资本：**人民币壹亿元

**企业类型：**有限责任公司（国内合资）

**经营范围：**上海西北物流园区的规划、设计开发，实业投资，国内贸易（除专项规定），资产经营，仓储、物流业的管理，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（凡涉及许可经营的项目凭许可证经营）。

**委托方三：**上海长发物流有限公司

**住 所：**上海市长宁区虹桥路 2545 弄 57 号

**法定代表人：**奚政

**注册资本：**人民币壹仟万

**企业类型：**有限责任公司（国内合资）

**经营范围：**道路货物运输（普通货物），快递（除邮政信函），货运代理，海上、公路国际货物运输代理，民用航空运输销售代理。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

**被估值单位：**上海陆上货运交易中心有限公司

**住 所：**上海市普陀区金迎路 718 号

**法定代表人：**居亮

**注册资本：**人民币贰亿叁仟陆佰柒拾伍万元

**企业类型：**有限责任公司（国内合资）

**经营范围：**普通货运，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）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

上海陆上货运交易中心有限公司（以下简称“陆交中心”）成立于 2005 年 7 月 25 日，截至评估基准日，公司注册资本共计 23,675.00 万元，其中长发集团长江投资实业股份有限公司出资 23,370.00 万元，占 98.71%；上海西北物流园区集团有限公司出资 305.00 万元，占 1.29%。

陆交中心一期投资 5 亿人民币，主要以建设物流货运公共信息平台为中心，打造现代物流 B2B 电子商务平台，并依托电子商务平台，组织物流在线交易和场内交易中心；开发省际和城际货运专线；搭建货物区域中转平台；以上海市为中心，组建城市物流配送网络。陆交中心的建立，能有效解决“物流服务供应商”和“物流服务需求商”之间信息不对称的矛盾，从而优化物流资源配置、提高物流企业的整体服务能力、降低全社会物流成本。陆交中心在政府的指导和监督下，将传统的陆上货运交易模式创造性的变革为“公开、公平、公正”的网上交易模式，大大降低了交易成本，规避了市场风险，使陆上货运交易市场更趋向于“规范化、有序化、标准化和集约化”，为政府对陆运市场的监管提供了可靠有效的决策依据。陆交中心凭借领先的理念和清晰的营运模式，得到了广大物流供应商企业和物流需求企业的关注和响应，在项目的筹备和准备阶段，已经有相当多的物流企业、货运代理公司、制造业企业已经加盟陆交中心，成为陆交中心的会员和专线公司。物流园区、出口加工区、保税物流园区都积极与陆交中心建立信息接口。在政府的协调下，陆交中心已经与上海口岸大通关平台建立了数据接口。上海陆交中心将继海港、空港后，成为中国最大的信息化陆港。

陆交中心还具有强大的社会效应和区域经济联动效应，因此，陆交中心不仅是一项企业工程和行业工程，而且还是一项重要的政府工程和社会工程。在陆交中心的准

备筹划和推进过程中，得到了国家发改委、中国物流与采购联合会、上海市政府、长三角各省和国内其他省市政府相关部门的大力支持，这些支持包括：政策配套、专项资助、资源调配、政府宣传、行业指导。陆交中心被上海市政府列为 2006、2007 年度现代化物流建设的重点项目。2007 年，被列为上海市 10 大现代物流项目之首，是上海市“十一五规划”中“现代物流业”和“现代服务业”的重点培育和发展项目之一。

城市公共物流配送业务，主要依托“56135”信息平台的物流信息集聚优势，在全国范围内进一步整合跨区域物流资源，参与投资建设“区域性物流中心”，为物流企业提供场地和相关系统支持等服务，提供中转、配送的货物装卸、分拨、暂存服务，开展市内货物“站到站”递送服务等有效系统的管理，建立相关配套的商业设施，获得相关投资收益。

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年 1-3 月
资产总额	29,537.67	33,388.87	34,955.17
负债总额	6,312.66	11,020.62	12,708.09
净资产	23,225.01	22,368.25	22,247.08
营业收入	329.50	6,492.52	3,110.59
利润总额	3.25	-856.75	-121.17
净利润	3.25	-856.75	-121.17

上述数据，摘自立信会计师事务所有限公司专项审计报告，审计报告为无保留意见。

## 估值目的

本次估值为长江投资、西北物流及长发物流提供长发物流重组至陆交中心的城市公共物流配送中心涉及的相关资源（具体包括网络系统、品牌资源、客户资源及人力资源等）于基准日的价值参考依据。

## 估值范围和对象

本次估值对象为长发物流重组至上海陆上货运交易中心有限公司的城市公共物流配送中心涉及的相关资源价值。基准日账面值为零元。

## 估值基准日

本项目的估值基准日为 2011 年 3 月 31 日。

## 估值原则

本次资产估值遵循国家及行业规定的公认原则。

根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例，我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

## 估值依据

- 财务通则、会计准则、企业会计制度和其他法律法规；
- 营业执照；章程；其他相关证明材料或文件；
- 企业提供的资产清单；
- 企业提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
- 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

## 估值方法

### 概述

资产估值的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

成本法，也称资产基础法，是指在合理估算企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值方法。

收益法是指通过被估值企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定估值对象价值的估值方法。

市场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比较，计算适当的比率或经济指标，加以调整修正后得出被估值对象价值的方法。

本次估值根据估值目的和估值对象的特点，结合资料收集情况等相关条件，确定主要采用收益现值法。

收益法介绍 收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定估值对象价值的估值方法。

评估公式 估值  $P$  = 未来收益期内各期收益的现值之和，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n} \pm \Delta p$$

其中： $r$ —所选取的折现率

$g$ —未来收益每年增长率，如假定  $n$  年后  $F_i$  不变， $g$  取零

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额

$n$ —预测期年限，一般为 5 年

$\Delta p$ —非经营性资产净值或溢余资产

1. 分析企业历史的收入、成本、管理等财务数据，参照企业营运模式和财务核算体系，建立收益法估值模型；

2. 根据评估假设条件，对企业未来收益分预测期和后续期二阶段。首先对企业提供的未来五年预测期的收益进行复核和分析，并经适当的调整；再对五年以后的后续期收益趋势进行分析判断和估算。本次估值假定 5 年之后收益水平按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率  $g$  按照零值考虑；

3. 根据累加法确定折现率。

收益预测方法 本次估值对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。

收益期确定 目前被估值单位经营稳定，且持续经营亦是本次估值的假设前提，因此，本次估值收益期按照无限期考虑。

折现率选取 折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用累加法，

以无风险报酬率为基础，结合被评估单位实际情况、行业与社会的平均收益水平及其未来变化情况考虑风险报酬率后综合确定。

## 估值假设和限制条件

### r 基本假设：

(1) 本报告除特别说明外，对即使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等影响估值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对估值结论的影响。

(2) 本次估值假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

(3) 本次估值假定被估值企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

(4) 估值对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的重大变化。

(5) 估值对象提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

(6) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响，估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(7) 本次估值中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是估值机构依据被估值单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合

理性等将会对评估结果产生一定的影响。

**r 针对性假设：**

(1) 被估值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) 高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，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) 企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

(5) 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

本报告估值结果的计算是以估值对象在评估基准日的状况和估值报告对估值对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产估值的要求，认定这些假设在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

## **估值结论**

在基准日假设条件下，于估值基准日 2011 年 3 月 31 日，长发物流重组至上海陆上货运交易中心有限公司的城市公共物流配送中心涉及的相关资源价值为人民币 7,537 万元，大写：柒仟伍佰叁拾柒万元整。

## **特别说明和瑕疵事项**

**r** 特别事项可能对估值结论产生影响，估值报告使用者应当予以关注；

**r** 本报告中未考虑估值增减值所引起的税负问题；

**r** 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的

文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责；

- r 对企业财务帐面记录、实物资产的真实性和企业负责；
- r 工作人员没有发现其他可能影响估值结论，且非估值人员执业水平和能力所能估算的重大瑕疵事项；
- r 若本报告的假设条件无法满足，报告结论将不成立。

#### 咨询报告解释权

本咨询报告意思表示解释权为出具报告的估值机构，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做出书面解释。

#### 咨询报告提出日期

本咨询报告提出日期为 2011 年 09 月 05 日。

上海东洲资产评估有限公司

2011年09月05日

## 上海陆上货运交易中心有限公司企业价值咨询报告

### 附 件

1. 长发集团长江投资实业股份有限公司营业执照
2. 上海西北物流园区集团有限公司营业执照
3. 上海长发物流有限公司营业执照
4. 上海陆上货运交易中心有限公司营业执照、外商投资企业批准证书
5. 补偿协议
6. 估值明细表
7. 价值咨询业务委托协议书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估格证书