

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鄱阳县长途汽车运输有限公司
拟股权转让涉及的鄱阳县骄阳置业有限公司股东
部分权益价值
资产评估报告

赣中恒评报字【2019】第 086 号

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年十一月八日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型	23
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	38
资产评估说明	39
第一部分 关于资产评估报告使用范围的声明	39
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	40
第三部分 资产评估说明	58
资产评估报告附件	110
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件	110
附件二、资产评估委托合同复印件	110
附件三、被评估单位审计报告	110
附件四、委托人和被评估单位营业执照复印件	110

附件五、委托人和被评估单位产权登记证	110
附件六、现场查勘照片	110
附件七、委托人和被评估单位产权登记证	110
附件八、评估对象涉及的主要权属证明资料	110
附件九、委托人和其他相关当事人的承诺函	110
附件十、签名资产评估师的承诺函	110
附件十一、资产评估机构资产评估资格证书复印件	110
附件十二、资产评估机构营业执照副本复印件	110
附件十三、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件	110
附件十四、资产评估明细表	110

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、行政法规规定和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、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。

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。

鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜涉及 鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值

资产评估报告摘要

赣中恒评报字【2019】第 086 号

鄱阳县长途汽车运输有限公司：

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司接受你单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对持有的鄱阳县骄阳置业有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

经济行为：鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让，涉及到持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值的确认，特委托评估机构进行评估。

评估目的：合理确定鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值，为鄱阳县长途汽车运输有限公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值。

评估范围：鄱阳县骄阳置业有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日委估的资产账面价值 4,840.50 万元，评估值 10,647.56 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 119.97%；负债账面价值 702.47 万元，评估值 702.47 万元；净资产账面价值 4,138.03 万元，评估值为 9,945.09 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
非流动资产	2	-	-	-	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
流动负债	21	702.47	702.47	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	702.47	702.47	-	-
净 资 产（所有者权益）	24	4,138.03	9,945.09	5,807.06	140.33

经采用资产基础法对鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 **9,945.09 万元**，大写金额人民币玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整。

列入评估范围的净资产评估值比账面值增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。主要原因为存货——开发成本评估增值。其增减值分析如下：

存货——开发成本评估净值 100,155,400.00 元，评估增值 58,070,587.49 元，增值率 137.98%。

评估增减值的主要原因分析为：

存货——开发成本评估增值主要是因为周边相关配套设施、基础设施建设逐渐完善，以及近年来房地产市场持续攀升所致相关地价有较大增长。

（二）收益法评估结果

鄱阳县骄阳置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,840.50 万元；总负债账面价值为 702.47 万元；股东全部权益账面价值为 4,138.03 万元(账面价值业经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并发表了标准无保留审计意见)，股东全部权益评估价值为 4,666.74 万元，增值额为 528.71 万元，增值率为 12.78%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	4,840.50			
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	4,840.50			
流动负债	11	702.47			
非流动负债	12				
负债总计	13	702.47			
净 资 产	14	4,138.03	4,666.74	528.71	12.78

（三）评估结论

鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 9,945.09 万元，收益法评估结果为 4,666.74 万元，差异额为 5,278.35 万元，差异率为 53.07%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

当前被评估单位行业处于初始发展阶段，成本支出未来预测可能波动过大，受房地产市场价格波动，未来收益回归稳定尚不能确定，从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用收益法的评估结论。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 9,945.09 万元(大写金额为玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整), 其中付文波持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 65\% - 4406.38 = 4922.08$ 万元, 鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 35\% = 5023.01$ 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

特别事项说明:

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):

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估相关财务数据引用江西惠普会计师事务所有限责任公司出具的《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》(赣惠普内审字[2019]第 288 号)。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1. 本次评估项目未取得企业提供的相关验资报告, 评估人员经被评估单位管理人员处了解相关入账资料, 相关资本投入情况以被评估单位申报数据为依据。

2. 截止至 2019 年 10 月 31 日, 股东付文波认缴出资额 55,900,000.00 元中, 尚欠缴出资额 44,063,819.77 元, 其出资时间应为 2021 年 6 月 30 日前。

投资者名称	认缴金额(元)	认缴比例
付文波	55,900,000.00	65%
鄱阳县长途汽车运输有限公司	30,100,000.00	35%
合计	86,000,000.00	100%

2. 纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为 20000 平方米, 不动产权证(赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号)记载面积 19999.2 平方米, 本次评估以不动产权证记载为准。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定, 资产评估机构及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资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本评估项目中，我司未取得被评估单位的相关验资报告。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，我司未取得委托人提供的在法律、经济等方面存在未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，我司未收到被评估单位的相关担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项资料说明。

（七）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（八）本项目评估价值不含增值税及相关税费，因股权交易产生的税费以相关部门征收结果为准。

（九）经被评估单位管理人员处了解，鄱阳县骄阳置业有限公司因建设“长运·文博府”而成立，项目销售完毕则企业经营目的达成，营业期限截止至该房地产项目销售完毕。本次评估相关营业期限及收益期测算以上述为依据，未考虑预计销售完成后的持续经营。在此提请报告使用人注意，如实际经营情况不符，则评估结果做出相应改变。

（十）其他事项详见正文。

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、特别事项说明对评估结论的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

赣中恒评报字（2019）第 086 号

鄱阳县长途汽车运输有限公司 拟股权转让涉及的鄱阳县骄阳置业有限公司 股东部分权益价值 资产评估报告正文

鄱阳县长途汽车运输有限公司：

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“我公司”）接受你单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对你单位拟股权转让涉及的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益在 2019 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

企业名称：鄱阳县长途汽车运输有限公司

统一社会信用代码：913611287567666631

注册地址：江西省上饶市鄱阳县鄱阳湖大道和洪迈大道交汇处

法定代表人：蔡久兵

注册资本：3000 万元人民币

成立时间：2004 年 09 月 17 日

营业期限：自 2004 年 09 月 17 日起至 2034 年 09 月 16 日止

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：县内班车客运，县际班车客运，市际班车客运，省际班车客运，县内包车客运，县际包车客运，市际包车客运，省际包车客运；道路旅客运输站；城区公交客运，城乡公交客运；大中型客车维修，大中型货车维修，小型车辆维修（仅限分支机构经营）；汽车配件销售；汽车租赁（仅限分支机构经营）；车辆限售信息咨询服务；物业管理服务；自由场地租赁*（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)

(二) 被评估单位概况

1. 单位概况

企业名称：鄱阳县骄阳置业有限公司

统一社会信用代码：91361128MA35FUK40E

注册地址：江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号

法定代表人：付文波

注册资本：8600.000000 万人民币

成立时间：2015 年 12 月 14 日

营业期限：自 2015 年 12 月 14 日起至 2035 年 12 月 13 日止

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：

房地产开发经营；酒店管理；商务信息咨询；会展、礼仪服务；广告设计、制作，户外广告发布；普通货物及技术进出口贸易；装饰材料、建材（化学危险品除外）、汽车配件、电子产品、机电设备（特种设备除外）、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*（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. 公司股权结构

截止基准日，公司股权结构情况如下：

序号	股东名称	股东类型	认缴金额	认缴出资比例
1	付文波	自然人股东	5590 万元	65%
2	鄱阳县长途汽车运输有限公司	法人股东	3010 万元	35%
合计			8600 万元	100%

截止至 2019 年 10 月 31 日，被评估单位的实收资本为人民币 4,193.618023 万元，其暂未经中介机构审验。股东及出资情况具体如下：

(1) 2015 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 86,000,000.00 元，其中：股东付文波持股 39%，认缴 33,540,000.00 元；股东陈建持股 26%，认缴 22,360,000.00 元；股东鄱阳县长途汽车运输有限公司持股 35%，认缴 30,100,000.00 元。首期实缴出资额 200,000.00 元，由股东于 2015 年 12 月 30 日前认缴出资，其中：股东付文波出资额为 120,000.00 元、股东陈建出资额为 80,000.00 元。

(2) 2016 年 10 月 17 日, 本公司股东鄱阳县长途汽车运输有限公司实缴出资额 30,100,000.00 元。

(3) 2016 年 11 月 3 日, 本公司的原股东陈建退出, 且将持有的 26% 股份额转让给原股东付文波。变更后股东付文波持股 65%, 认缴出资额 55,900,000.00 元; 股东鄱阳县长途汽车运输有限公司持股 35%, 认缴出资额 30,100,000.00 元。

(4) 截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 30,300,000.00 元。

(5) 2018 年 12 月 5 日, 本公司股东付文波实缴出资额 150,000.00 元。

(6) 截止 2018 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 30,450,000.00 元。

(7) 2019 年 4 月 1 日至 10 月 28 日期间, 本公司股东付文波实缴出资额 11,486,180.23 元。

(8) 截止 2019 年 10 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 41,936,180.23 元。

截止至 2019 年 10 月 31 日, 股东付文波认缴出资额 55,900,000.00 元中, 尚欠缴出资额 44,063,819.77 元, 其出资时间应为 2021 年 6 月 30 日前。

3. 评估基准日当期及近三年资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日当期及近三年的资产、负债状况如下表:

金额单位: 人民币元

项目名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-10-30
流动资产	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
非流动资产				
资产总计	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
流动负债	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
非流动负债				
负债总计	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
净资产	30,194,798.39	30,062,166.57	30,109,532.30	41,380,305.92

被评估单位评估基准日当期及近三年的损益状况如下表:

金额单位: 人民币元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1~10 月
营业收入				
减: 营业成本				
税金及附加	105,149.64	89,999.64	89,999.64	78,227.20
营业利润	-105,134.11	-132,631.82	-102,634.27	-212,886.61

加：营业外收入				
减：营业外支出	67.50			2,520.00
利润总额	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61
减：所得税				
净利润	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61

上述数据经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并出具了《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》（赣惠普内审字[2019]第 288 号）。

4.企业简介

鄱阳县骄阳置业有限公司成立于 2015 年 12 月 14 日，持有鄱阳县市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码 91361128MA35FUK40E 号《营业执照》。注册资本：人民币 8,600.00 万元，实收资本：人民币 4,193.618023 万元。公司地址：江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号。公司类型：其他有限责任公司。法定代表人：付文波。经营期限：2015 年 12 月 14 日至 2035 年 12 月 13 日。

经营范围：房地产开发经营;酒店管理;商务信息咨询;会展、礼仪服务;广告设计、制作,户外广告发布;普通货物及技术进出口贸易;装饰材料、建材(化学危险品除外)、汽车配件、电子产品、机电设备(特种设备除外)、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*(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)。

5.历史沿革：

（1）2015 年 12 月，鄱阳县骄阳置业有限公司设立

2015 年 12 月 14 日，鄱阳县市场和质量监督管理局批准同意设立其他有限责任公司的名称为“鄱阳县骄阳置业有限公司”。投资总额为 8600 万人民币，注册资本 8600 万人民币，以货币出资。

同日在鄱阳县市场和质量监督管理局办理了设立登记，取得《企业法人营业执照》，住所为江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号，经营范围为房地产开发经营；酒店管理；商务信息咨询；会展、礼仪服务；广告设计、制作，户外广告发布；普通货物及技术进出口贸易；装饰材料、建材（化学危险品除外）、汽车配件、电子产品、机电设备（特种设备除外）、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*（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）。经营期限 2035 年 12 月 13 日。

（2）2016 年 12 月，股权变更

2016 年 12 月 14 日，股权结构由“投资人：鄱阳县长途汽车运输有限公司，

出资额：3010 万,占 35%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-30;投资人：陈建,出资额：2236 万,占 26%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-30;投资人：付文波,出资额：3354 万,占 39%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-30;” 变更为“投资人：鄱阳县长途汽车运输有限公司,出资额：3010 万,占 35%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-07;投资人：付文波,出资额：5590 万,占 65%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-07;”。

(3) 2018 年 4 月，股权变更

2018 年 4 月 25 日，股权结构由“投资人：鄱阳县长途汽车运输有限公司,出资额：3010 万,占 35%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-30;投资人：付文波,出资额：5590 万,占 65%,出资方式：货币,出资时间：2018-12-30;” 变更为“投资人：鄱阳县长途汽车运输有限公司,出资额：3010 万,占 35%,出资方式：货币,出资时间：2015-12-30;投资人：付文波,出资额：5590 万,占 65%,出资方式：货币,出资时间：2021-06-30;”。

6.公司采用的主要会计政策、会计估计

(1) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合民间非营利组织会计制度的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(2) 公司执行的会计准则

本公司执行企业会计准则

(3) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(5) 记账基础和计价原则（会计属性）

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(6) 外币业务的核算方法及折算方法

1) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的中国人民银行公布的当日

外汇牌价的中间价折算为人民币金额,但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

2) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外,计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的,形成的汇兑差额计入其他综合收益。

3) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定,将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”项目外,采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的当期平均汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

(7) 现金及现金等价物的确定标准

1) 现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款;

2) 现金等价物为本公司持有的期限短(一般为从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 金融工具

1) 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为:公司已经成为金融工具合同的一方。

2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将本公司承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

3) 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑损益，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

A、与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B、不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场

利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a、《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额。

b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A、在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B、金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

5) 金融资产减值准备计提方法

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。本公司未计提投资减值准备。

②应收款项

本公司未计提应收款项的减值准备。

（9）应收款项

本公司的坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司坏账损失采用直接转销法核算，坏账准备金以期末应收款项的余额按账龄分析法提取。

应收款项转让、质押、贴现等会计处理方法：

以应收债权为质押取得借款时，按照实际收款的款项，借记“银行存款”科目，按照实际支付的手续费，借记“财务费用”科目，按照银行借款本金并考虑借款期限，贷记“短期借款”等科目。

将应收债权出售给银行等金融机构，不附有追索权的，按实际收到的款项，借记“银行存款”等科目，按照预计将发生的销售退回和销售折让（包括现金折扣）的金额，借记“其他应收款”科目，按照应支付的相关手续费的金额，借记“财务费用”科目，按出售应收债权的账面余额，贷记“应收账款”科目，差额借记“营业外支出”科目等；附有追索权的，按照以应收债权为质押取得借款的会计处理原则进行处理。

应收债权贴现，比照应收债权出售的会计处理原则进行处理。

（10）存货

本公司存货主要包括原材料、开发成本、开发商品、低值易耗品等。

存货在取得时以实际成本计价，发出时采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

存货的盘存制度为永续盘存制。

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，或产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

（11）固定资产

1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益能够流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》、《企业会计准则第 21 号—租赁》的有关规定确定。

3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为运输工具、办公设备、电子设备等。

4) 固定资产折旧

①折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	残值率(%)	年折旧率（%）
运输设备	5	4-5	19.2-19
办公设备	5	5	19
电子设备	3-5	0	33.33-20

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核，本公司至少于每

年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

（5）固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

（12）在建工程

1) 本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（13）借款费用

1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生。

②借款费用已经发生。

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（14）建造合同

1) 合同收入与合同成本的确认和计量

在财务报表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：①与合同相关的经济利益很可能流入企业；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在财务报表日，建造合同的结果不能可靠估计的，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；如果合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 合同预计损失的确认标准和计提方法

集团及子企业于每年年度终了，对建造合同进行全面检查，当合同预计总成本将超过合同总收入时，将预计损失确认为当期费用。

（15）收入确认原则

1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。

②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

③收入的金额能够可靠计量。

④相关经济利益能够流入本公司。

⑤相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分

比法确认提供劳务收入。本公司按照已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

A、与交易相关的经济利益能够流入本公司。

B、收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A、利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(16) 租赁

1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

2) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或

90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值，出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

3) 融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率。否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

4) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金

在实际发生时计入当期损益。

(17) 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法。本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照《企业会计准则第 18 号—所得税》的有关规定，确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

本公司所得税分季预缴，由主管税务机关具体核定。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

本公司所得税采取独立纳税方式缴纳。

(18) 税项

1、 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%
地方教育附加	应缴流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

合理确定鄱阳县骄阳置业有限公司股东权益价值，为鄱阳县长途汽车运输有限公司拟转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为鄱阳县骄阳置业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 4,840.50 万元；负债

包括流动负债，总负债账面价值为 702.47 万元；净资产账面价值为 4,138.03 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	48,405,006.59
2	货币资金	5,330,145.90
3	其他应收款	968,740.00
4	存货	42,084,812.51
5	其他流动资产	21,308.18
6	二、非流动资产合计	-
7	三、资产总计	48,405,006.59
8	四、流动负债合计	7,024,700.67
9	应付职工薪酬	3,489.50
10	应交税费	7,579.17
11	其他应付款	7,013,632.00
12	五、非流动负债合计	-
13	六、负债总计	7,024,700.67
14	七、净资产（所有者权益）	41,380,305.92

评估基准日会计报表经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并出具了《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》（赣惠普内审字[2019]第 288 号）。

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。

（三）企业主要资产情况

1. 存货——开发成本

存货主要为土地，位于鄱阳镇洪迈大道北侧与鄱阳湖大道交汇处，由专门人员看护。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

评估范围中无企业申报的表外资产。

（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（或者评估值）

本次资产评估相关财务数据引用江西惠普会计师事务所有限责任公司出具的《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》（赣惠普内审字[2019]第 288 号）。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人与江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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[2016]第 46 号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第 8 号)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令[2017]第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令[2008]第 5 号）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2003]第 378 号）；
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部[2003]第 3 号令）；
7. 《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[2005]第 12 号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号）；
9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（中华人民共和国国务院办公厅国办发[2001]102 号）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令[2007]第 63

号)；

11. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(中华人民共和国财政部令[2011]第 65 号)；

12. 《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）；

13. 《会计法》（2017 年 11 月修正版）；

14. 《中华人民共和国注册会计师法》（2014 年 8 月修正版）；

15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

14. 《房产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

1. 土地出让合同、土地使用权证；

2. 用地规划许可证；

3. 有关产权转让合同；

4. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 资产评估常用数据参数手册；
2. 机械工业信息研究院《2019 机电产品价格信息查询系统》；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与鄱阳县骄阳置业有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（3）其他应收款

了解分析企业其他应收款中款项用途，收集大额其他应收款发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。

（4）存货——开发成本

列入本次评估范围的存货包括土地、前期工程费用等。

评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的存货清单，抽查核实了有关的购置合同、权属证明和会计凭证。根据企业提供的工程资料清单对其进行了抽查，编制抽查盘点表，同时查勘现场了解项目进度情况。并查看了有关项目批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、不动产权证等。

在清查核实的基础上，根据各存货项目的特点土地采用市场法、剩余法进行评估，前期工程费核查成本构成、根据核查后客观合理的支出加上按银行同期贷款利润计算的相应资金成本，在此基础上考虑各类贬值因素并扣除尚未支付的款项计算评估值。

（5）其他流动资产

纳入本次其他非流动资产为待抵扣进项税额，评估人员通过核实待抵扣进项税额是否有误，进行了查验记账凭证等替代程序审核，查验了被评估单位评估基准日账面其他流动资产记录中的情况，确认账面明细余额的真实性，分析其合理性。以核实后账面价值作为评估值。

2. 关于负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，本次评估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。

（三）收益法简介

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，发现有影响企业持续经营的事项如下：被评估单位开发并销售完成“长运·文博府”则终止经营。

因此，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期（“长运·文博府”的开发销售期）。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运

资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量,按照收益额与折现率口径一致的原则,折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e —— 权益资本成本;

R_d —— 债务资本成本;

$E/(D+E)$ —— 权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ —— 债务资本占全部资本的比重

T —— 所得税率

其中: 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算, 计算式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中: R_e —— 股权收益率

R_f —— 无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

R_s —— 公司特有风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的,企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析,被评估单位不存在溢余资产。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的,企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点,分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务,经分析,被评估单位不存在付息债务。

(四) 评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2019 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月 8 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确评估业务基本事项

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解被评估单位的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。

（二）签订《资产评估委托合同》

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（四）进行评估现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月 2 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、清查组织工作

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

2、清查主要步骤

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清

单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、证、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(五) 收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(六) 评定估算形成结论

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(七) 编制出具评估报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理

修改后出具并提交资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

向客户提交报告后，评估人员根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，按照工作底稿的基本要求和编制要求，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，编制档案目录，装订成册，形成资产评估档案，交档案管理部门归档，在法定保存期限内妥善保管。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1. 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）具体假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有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。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。
3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
4. 被评估单位提供了估价对象的《土地出让合同》和《不动产权证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定被评估单位提供的资料合法、真实、准确、完整。

（三）特殊假设

1. 经被评估单位管理人员处了解，鄱阳县骄阳置业有限公司因建设“长运·文博府”而成立，项目销售完毕则企业经营目的达成，营业期限截止至该房地产项目销售完毕。假设被评估单位收益期截至至“长运·文博府”预计销售完成时。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构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、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日委估的资产账面价值 4,840.50 万元，评估值 10,647.56 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 119.97%；负债账面价值 702.47 万元，评估值 702.47 万元；净资产账面价值 4,138.03 万元，评估值为 9,945.09 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
流动资产	1	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
非流动资产	2	-	-	-	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	

长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
流动负债	21	702.47	702.47	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	702.47	702.47	-	-
净资产(所有者权益)	24	4,138.03	9,945.09	5,807.06	140.33

经采用资产基础法对鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 **9,945.09 万元**，大写金额人民币玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整。

列入评估范围的净资产评估值比账面值增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。主要原因为存货——开发成本评估增值。其增减值分析如下：

存货——开发成本评估净值 100,155,400.00 元，评估增值 58,070,587.49 元，增值率 137.98%。

评估增减值的主要原因分析为：

存货——开发成本评估增值主要是因为周边相关配套设施、基础设施建设逐渐完善，以及近年来房地产市场持续攀升所致相关地价有较大增长。

（二）收益法评估结果

鄱阳县骄阳置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,840.50 万元；总负债账面价值为 702.47 万元；股东全部权益账面价值为 4,138.03 万元(账面值业经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并发表了标准无保留审计意见)，股东全部权益评估价值为 4,666.74 万元，增值额为 528.71 万元，增值率为 12.78%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	4,840.50			
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				

其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	4,840.50			
流动负债	11	702.47			
非流动负债	12				
负债总计	13	702.47			
净 资 产	14	4,138.03	4,666.74	528.71	12.78

（三）评估结论

鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 9,945.09 万元，收益法评估结果为 4,666.74 万元，差异额为 5,278.35 万元，差异率为 53.07%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

当前被评估单位行业处于初始发展阶段，成本支出未来预测可能波动过大，受房地产市场价格波动，未来收益回归稳定尚不能确定，从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用收益法的评估结论。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 **9,945.09 万元**(大写金额为玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整)，其中付文波持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 65\% - 4406.38 = 4922.08$ 万元，鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 35\% = 5023.01$ 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

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）：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估相关财务数据引用江西惠普会计师事务所有限责任公司出具的《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》（赣惠普内审字[2019]第 288 号）。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1. 本次评估项目未取得企业提供的相关验资报告，评估人员经被评估单位管理人员处了解相关入账资料，相关资本投入情况以被评估单位申报数据为依据。

截止至 2019 年 10 月 31 日，股东付文波认缴出资额 55,900,000.00 元中，尚欠缴出资额 44,063,819.77 元，其出资时间应为 2021 年 6 月 30 日前。

投资者名称	认缴金额（元）	认缴比例
付文波	55,900,000.00	65%
鄱阳县长途汽车运输有限公司	30,100,000.00	35%
合计	86,000,000.00	100%

2. 纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为 20000 平方米，不动产权证（赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号）记载面积 19999.2 平方米，本次评估以不动产权证记载为准。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及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资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本评估项目中，我司未取得被评估单位的相关验资报告。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，我司未取得委托人提供的在法律、经济等方面存在未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日,我司未收到被评估单位的相关担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项资料说明。

(七)本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响,亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(八)本项目评估价值不含增值税及相关税费,因股权交易产生的税费以相关部门征收结果为准。

(九)经被评估单位管理人员处了解,鄱阳县骄阳置业有限公司因建设“长运·文博府”而成立,项目销售完毕则企业经营目的达成,营业期限截止至该房地产项目销售完毕。本次评估相关营业期限及收益期测算以上述为依据,未考虑预计销售完成后的持续经营。在此提请报告使用人注意,如实际经营情况不符,则评估结果做出相应改变。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项,而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为:鄱阳县长途汽车运输有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
3. 本报告仅用于报告书中所载明的评估目的,用于其他评估目的无效。特此提醒委托人和报告使用人合理使用本报告。
4. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
5. 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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评估师不承担责任。

（三）本报告所称“评估值”是指所评估资产在现有用途不变，依据国家及地方政府有关资产评估条例、规定等相关法律、法规规定，以及在评估基准日的外部经济环境条件下，为本报告所述目的而提出的公允估值。

（四）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。

（五）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。

（六）本报告书经本公司两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖本公司公章后生效。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

资产评估师：

中国·南昌

资产评估师：

二〇一九年十一月八日

资产评估说明

第一部分 关于资产评估报告使用范围的声明

资产评估报告供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他单位或个人，不得见诸公开媒体。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年十一月八日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和被评估单位概况：

1. 委托人单位概况

企业名称：鄱阳县长途汽车运输有限公司

统一社会信用代码：913611287567666631

注册地址：江西省上饶市鄱阳县鄱阳湖大道和洪迈大道交汇处

法定代表人：蔡久兵

注册资本：3000 万元人民币

成立时间：2004 年 09 月 17 日

营业期限：自 2004 年 09 月 17 日起至 2034 年 09 月 16 日止

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：县内班车客运，县际班车客运，市际班车客运，省际班车客运，县内包车客运，县际包车客运，市际包车客运，省际包车客运；道路旅客运输站；城区公交客运，城乡公交客运；大中型客车维修，大中型货车维修，小型车辆维修（仅限分支机构经营）；汽车配件销售；汽车租赁（仅限分支机构经营）；车辆限售信息咨询服务；物业管理服务；自由场地租赁*（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. 被评估单位单位概况

（1）企业名称：鄱阳县骄阳置业有限公司

统一社会信用代码：91361128MA35FUK40E

注册地址：江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号

法定代表人：付文波

注册资本：8600.000000 万人民币

成立时间：2015 年 12 月 14 日

营业期限：自 2015 年 12 月 14 日起至 2035 年 12 月 13 日止

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；酒店管理；商务信息咨询；会展、礼仪服务；广告设计、制作，户外广告发布；普通货物及技术进出口贸易；装饰材料、建材（化学危险品除外）、汽车配件、电子产品、机电设备（特种设备除外）、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*（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) 公司股权结构

截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日, 公司股权结构情况如下:

序号	股东名称	股东类型	认缴金额	认缴出资比例
1	付文波	自然人股东	5590 万元	65%
2	鄱阳县长途汽车运输有限公司	法人股东	3010 万元	35%
合计			8600 万元	100%

截止至 2019 年 10 月 31 日, 被评估单位的实收资本为人民币 4,193.618023 万元, 其暂未经中介机构审验。股东及出资情况具体如下:

1) 2015 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 其中: 股东付文波持股 39%, 认缴 33,540,000.00 元; 股东陈建持股 26%, 认缴 22,360,000.00 元; 股东鄱阳县长途汽车运输有限公司持股 35%, 认缴 30,100,000.00 元。首期实缴出资额 200,000.00 元, 由股东于 2015 年 12 月 30 日前认缴出资, 其中: 股东付文波出资额为 120,000.00 元、股东陈建出资额为 80,000.00 元。

2) 2016 年 10 月 17 日, 本公司股东鄱阳县长途汽车运输有限公司实缴出资额 30,100,000.00 元。

3) 2016 年 11 月 3 日, 本公司的原股东陈建退出, 且将持有的 26%股份额转让给原股东付文波。变更后股东付文波持股 65%, 认缴出资额 55,900,000.00 元; 股东鄱阳县长途汽车运输有限公司持股 35%, 认缴出资额 30,100,000.00 元。

4) 截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 30,300,000.00 元。

5) 2018 年 12 月 5 日, 本公司股东付文波实缴出资额 150,000.00 元。

6) 截止 2018 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 30,450,000.00 元。

7) 2019 年 4 月 1 日至 10 月 28 日期间, 本公司股东付文波实缴出资额 11,486,180.23 元。

8) 截止 2019 年 10 月 31 日, 本公司注册资本为 86,000,000.00 元, 实收资本为 41,936,180.23 元。

截止至 2019 年 10 月 31 日, 股东付文波认缴出资额 55,900,000.00 元中, 尚欠缴出资额 44,063,819.77 元, 其出资时间应为 2021 年 6 月 30 日前。

(3) 评估基准日当期及近三年资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日当期及近三年的资产、负债状况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-10-30
流动资产	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
非流动资产				
资产总计	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
流动负债	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
非流动负债				
负债总计	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
净资产	30,194,798.39	30,062,166.57	30,109,532.30	41,380,305.92

被评估单位评估基准日当期及近三年的损益状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1~10 月
营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	105,149.64	89,999.64	89,999.64	78,227.20
营业利润	-105,134.11	-132,631.82	-102,634.27	-212,886.61
加：营业外收入				
减：营业外支出	67.50			2,520.00
利润总额	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61
减：所得税				
净利润	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61

上述数据经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并出具了《鄱阳县骄阳置业有限公司审计报告》（赣惠普内审字[2019]第 288 号）。

(4) 企业简介

鄱阳县骄阳置业有限公司成立于 2015 年 12 月 14 日，持有鄱阳县市场和质量监督管理局核发的统一社会信用代码 91361128MA35FUK40E 号《营业执照》。注册资本：人民币 8,600.00 万元，实收资本：人民币 4,193.618023 万元。公司地址：江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号。公司类型：其他有限责任公司。法定代表人：付文波。经营期限：2015 年 12 月 14 日至 2035 年 12 月 13 日。

经营范围：房地产开发经营;酒店管理;商务信息咨询;会展、礼仪服务;广告设计、制作,户外广告发布;普通货物及技术进出口贸易;装饰材料、建材(化学危险品除外)、汽车配件、电子产品、机电设备(特种设备除外)、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*(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)。

(5) 历史沿革:

1) 2015 年 12 月, 鄱阳县骄阳置业有限公司设立

2015 年 12 月 14 日, 鄱阳县市场和质量技术监督局批准同意设立其他有限责任公司的名称为“鄱阳县骄阳置业有限公司”。投资总额为 8600 万人民币, 注册资本 8600 万人民币, 以货币出资。

同日在鄱阳县市场和质量技术监督局办理了设立登记, 取得《企业法人营业执照》, 住所为江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号, 经营范围为房地产开发经营; 酒店管理; 商务信息咨询; 会展、礼仪服务; 广告设计、制作, 户外广告发布; 普通货物及技术进出口贸易; 装饰材料、建材(化学危险品除外)、汽车配件、电子产品、机电设备(特种设备除外)、服装服饰、五金交电、通讯器材、日用百货销售*(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)。经营期限 2035 年 12 月 13 日。

2) 2016 年 12 月, 股权变更

2016 年 12 月 14 日, 股权结构由“投资人: 鄱阳县长途汽车运输有限公司, 出资额: 3010 万, 占 35%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-30; 投资人: 陈建, 出资额: 2236 万, 占 26%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-30; 投资人: 付文波, 出资额: 3354 万, 占 39%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-30;” 变更为“投资人: 鄱阳县长途汽车运输有限公司, 出资额: 3010 万, 占 35%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-07; 投资人: 付文波, 出资额: 5590 万, 占 65%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-07;”。

3) 2018 年 4 月, 股权变更

2018 年 4 月 25 日, 股权结构由“投资人: 鄱阳县长途汽车运输有限公司, 出资额: 3010 万, 占 35%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-30; 投资人: 付文波, 出资额: 5590 万, 占 65%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2018-12-30;” 变更为“投资人: 鄱阳县长途汽车运输有限公司, 出资额: 3010 万, 占 35%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2015-12-30; 投资人: 付文波, 出资额: 5590 万, 占 65%, 出资方式: 货币, 出资时间: 2021-06-30;”。

(6) 公司采用的主要会计政策、会计估计

1) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合民间非营利组织会计制度的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2) 公司执行的会计准则

本公司执行企业会计准则

3) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5) 记账基础和计价原则（会计属性）

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

6) 外币业务的核算方法及折算方法

a) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

b) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

c) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财

务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

7) 现金及现金等价物的确定标准

a) 现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

b) 现金等价物为本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8) 金融工具

a) 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：公司已经成为金融工具合同的一方。

b) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将本公司承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

c) 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑损益，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

A、与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B、不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

I、《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额。

II、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

d) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

I、在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

II、金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价

值。

e) 金融资产减值准备计提方法

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时,将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率),减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。本公司未计提投资减值准备。

②应收款项

本公司未计提应收款项的减值准备。

9) 应收款项

本公司的坏账确认标准为:对债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍然不能收回的应收款项;或因债务人逾期未履行其清偿责任,且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司坏账损失采用直接转销法核算,坏账准备金以期末应收款项的余额按账龄分析法提取。

应收款项转让、质押、贴现等会计处理方法:

以应收债权为质押取得借款时,按照实际收款的款项,借记“银行存款”科目,按照实际支付的手续费,借记“财务费用”科目,按照银行借款本金并考虑借款期限,贷记“短期借款”等科目。

将应收债权出售给银行等金融机构,不附有追索权的,按实际收到的款项,借记“银行存款”等科目,按照预计将发生的销售退回和销售折让(包括现金折扣)的金额,借记“其他应收款”科目,按照应支付的相关手续费的金额,借记“财务费用”科目,按出售应收债权的账面余额,贷记“应收账款”科目,差额借记“营业外支出”科目等;附有追索权的,按照以应收债权为质押取得借款的会计处理原则进行处理。

应收债权贴现,比照应收债权出售的会计处理原则进行处理。

10) 存货

本公司存货主要包括原材料、开发成本、开发商品、低值易耗品等。

存货在取得时以实际成本计价,发出时采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

存货的盘存制度为永续盘存制。

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，或产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

11) 固定资产

a) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益能够流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

b) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》、《企业会计准则第

21 号—租赁》的有关规定确定。

c) 固定资产的分类

本公司固定资产分为运输工具、办公设备、电子设备等。

d) 固定资产折旧

①折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	残值率(%)	年折旧率（%）
运输设备	5	4-5	19.2-19
办公设备	5	5	19
电子设备	3-5	0	33.33-20

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核，本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

e) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

12) 在建工程

a) 本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

b) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

13) 借款费用

a) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生。

②借款费用已经发生。

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

b) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

c) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当

期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

14) 建造合同

a) 合同收入与合同成本的确认和计量

在财务报表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：①与合同相关的经济利益很可能流入企业；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在财务报表日，建造合同的结果不能可靠估计的，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；如果合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确

认合同收入。

b) 合同预计损失的确认标准和计提方法

集团及子企业于每年年度终了，对建造合同进行全面检查，当合同预计总成本将超过合同总收入时，将预计损失确认为当期费用。

15) 收入确认原则

a) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。

②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

③收入的金额能够可靠计量。

④相关经济利益能够流入本公司。

⑤相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

b) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

c) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

A、与交易相关的经济利益能够流入本公司。

B、收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A、利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

16) 租赁

a) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

b) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值，出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

c) 融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率。否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

d) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

17) 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法。本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照《企业会计准则第 18 号—所得税》的有关规定，确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

本公司所得税分季预缴，由主管税务机关具体核定。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

本公司所得税采取独立纳税方式缴纳。

18) 税项

1、 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%
地方教育附加	应缴流转税税额	2.00%

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

二、关于经济行为的说明

鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让需要，涉及到鄱阳县骄阳置业有限公司相关资产价值的确认，特委托评估机构进行评估。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、委托评估对象与评估范围

本次评估对象为委托人持有的鄱阳县骄阳置业有限公司基准日的股东部分权益价值。

评估范围为鄱阳县骄阳置业有限公司基准日的全部资产及负债。

2、委托评估的资产类型与账面金额

本次评估以鄱阳县骄阳置业有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 48,405,006.59 元，其中：流动资产总值 48,405,006.59 元，其中货币资金 5,330,145.90 元，其他应收款 968,740.00 元，存货 42,084,812.51 元；非流动资产总值 0 元；账面负债总值 7,024,700.67 元，其中流动负债 7,024,700.67 元，非流动负债 0 元；截至评估基准日账面净资产 41,380,305.92 元。

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，无其他表外资产。

上述资产经委托人介绍及评估人员所搜集的资料和现场勘察核实的情况，现位于被评估单位经营的住所内，委估资产处于正常使用状态。

四、关于评估基准日的说明

1、本项目资产评估基准日是：2019 年 10 月 31 日。

2、评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

此外，纳入本次评估范围的资产存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同纠纷或重大诉讼事项如下：

1. 纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为 20000 平方米，不动产权证（赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号）记载面积 19999.2 平方米。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

本次评估以鄱阳县骄阳置业有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 48,405,006.59 元，其中：流动资产总值 48,405,006.59 元，其中货币资金 5,330,145.90 元，其他应收款 968,740.00 元，存货 42,084,812.51 元；非流动资产总值 0 元；账面负债总值 7,024,700.67 元，其中流动负债 7,024,700.67 元，非流动负债 0 元；截至评估基准日账面净资产 41,380,305.92 元。

（二）清查工作的组织、实施

为保证资产评估的真实性和准确性，我公司成立了清查工作组，抽调了专管人员进行清查。清查工作自 2019 年 11 月 1 日开始至 2019 年 11 月 2 日清查工作全面结束。

本次清查采用全面清查与突出重点相结合的方法：对于资产进行重点清查。

（三）在资产清查过程中发现的问题

1.资产清查过程中，纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为 20000 平方米，不动产权证（赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号）记载面积 19999.2 平方米。

2.截止至 2019 年 10 月 31 日，股东付文波认缴出资额 55,900,000.00 元中，尚欠缴出资额 44,063,819.77 元，其出资时间应为 2021 年 6 月 30 日前。

投资者名称	认缴金额（元）	认缴比例
付文波	55,900,000.00	65%
鄱阳县长途汽车运输有限公司	30,100,000.00	35%
合计	86,000,000.00	100%

（四）资产清查结论

经过清查核实，纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为 20000 平方米，不动产权证（赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号）记载面积 19999.2 平方米，本次评估以不动产权证记载为准。

七、资料清单

- 1、相关经济行为文件；
- 2、委托人营业执照、被评估单位营业执照；

- 3、委托人承诺函、被评估单位承诺函；
- 4、资产清查情况说明；
- 5、生产经营统计资料；
- 6、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 7、重大合同、协议等；
- 8、资产评估申报明细表；
- 9、其他与委托评估资产相关的资料。

委托人：鄱阳县长途汽车运输有限公司

法人代表：

被评估单位：鄱阳县骄阳置业有限公司

法人代表：

二〇一九年十一月二日

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象为鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司的股东部分权益价值。

评估范围为鄱阳县骄阳置业有限公司的全部资产及负债。

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

评估范围为鄱阳县骄阳置业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 4,840.50 万元；负债包括流动负债，非流动负债，总负债账面价值为 702.47 万元；净资产账面价值为 4,138.03 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	48,405,006.59
2	货币资金	5,330,145.90
3	其他应收款	968,740.00
4	存货	42,084,812.51
5	其他流动资产	21,308.18
6	二、非流动资产合计	-
7	三、资产总计	48,405,006.59
8	四、流动负债合计	7,024,700.67
9	应付职工薪酬	3,489.50
10	应交税费	7,579.17
11	其他应付款	7,013,632.00
12	五、非流动负债合计	-
13	六、负债总计	7,024,700.67
14	七、净资产（所有者权益）	41,380,305.92

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。无其他表外资产。

二、实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：土地。实物资产的类型及特点如下：

实物资产主要分布于鄱阳镇洪迈大道北侧与鄱阳湖大道交汇处，并由专人负

责看管。

（一）无形资产-土地

该宗用地为商住用地，面积为 19999.92 m²，不动产权证赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号，位于鄱阳镇洪迈大道北侧与鄱阳湖大道交汇处，用地性质为出让，取得日期为 2015 年 12 月 30 日，准用年限商业 2055 年 12 月 13 日，住宅 2085 年 12 月 30 日，开发程度为五通一平，容积率 2.97。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为流资等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2019年11月1日至2019年11月2日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的机器设备的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

1. 资产清查过程中，纳入本次评估范围的土地相关出让合同记载面积为20000平方米，不动产权证（赣2019鄱阳县不动产权第0002773号）记载面积19999.2平方米，本次评估以不动产权证记载为准。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

除上述事项外，纳入评估范围内的其他资产及负债账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

（一）评估范围

列入本次评估范围的鄱阳县骄阳置业有限公司流动资产包括：货币资金、其他应收款。其具体情况列表如下：

科目名称	账面价值
货币资金	5,330,145.90
其他应收款	968,740.00
存货	42,084,812.51
流动资产合计	48,405,006.59

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

- 1、由企业财务等部门的有关人员介绍流动资产的情况；
- 2、根据企业提供的申报明细表所列明细内容，依据工作的需要审查报表、总账、明细账和凭证；另外，对各项存货进行了实地考察，查看仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度及是否存在毁损、滞存等情况，制定盘点计划方案，并对存货进行抽样调查。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的流动资产申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法的规定，根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产评估技术说明。

（三）评估方法

1、货币资金

列入本次评估范围的货币资金账面价值为 5,330,145.90 元。为银行存款。

(1) 银行存款

列入本次评估范围的银行存款账面价值为 5,330,145.90 元，为人民币账户：上饶银行股份有限公司鄱阳湖支行。

对于银行存款，评估人员将企业填报的银行存款评估明细表与银行日记账、总账和会计报表进行核对，并向相关银行发出函证，根据询证回函和企业提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，涉及的未达款项，企业财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。对于人民币银行存款，以清查核实后的账面值确定其评估值。则银行存款评估值 5,330,145.90 元，评估无增减值。

2、其他应收款

其他应收款账面原值为 968,740.00 元，坏账准备为 0 元，账面净值为 968,740.00 元。账龄大都为 1 年以内。其主要业务内容为个人借款、押金。

评估人员首先对填报的其他应收款与有关明细账、总账和会计报表进行核实，具体了解各项款项的内容和产生原因，并重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收付情况、债务人的还款信誉等情况，其他应收账款账目的核实以核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主，进行核实。发放企业询证函，并对询证函回函进行核实，对于无回函的款项采用相关替代程序，抽取相关凭证及合同协议确定款项的真实性。

本次评估中其他应收款无计提的坏账准备。评估人员通过了向企业人员了解账款情况后，估算其他应收款的评估风险损失为 0 元，从其他应收款总额中扣除评估风险损失得到其他应收款的评估值。

其他应收款评估净值等于账面净值为 968,740.00 元，评估无增减值。

3、存货

列入本次评估范围的存货账面净值 42,084,812.51 元，为开发成本。

(1) 开发成本

被评估单位评估基准日开发成本账面价值为 42,084,812.51 元，其中账面余额 42,084,812.51 元，减值准备 0 元，主要为土地费用。被评估单位有关人员的配合下，评估人员对开发成本中土地的具体内容、规划限制、用途、年限各方面进行了详细了解。通过查询必要的出让记录、不动产权证以及现场考察，核实土地现状，确定土地在基准日的实际状况。

A. 土地费用

根据《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2014 年 7 月 24 日发布,并于 2014 年 12 月 1 日实施)(以下简称《规程》)，通行的评估方法有基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法、市场比较法、成本逼近法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本评估报告的评估目的,选取市场比较法作为本次评估的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

估价方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本法	基准地价法
估价方法定义	根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象未来每年纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。	在预计开发完成后不动产可实现的开发价格的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额求取土地使用权价格的一种方法。	是以土地取得费、土地开发费所耗的各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象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，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在评估基准日价格的方法。
是否选取	选取	不选取	选取	不选取	不选取
理由	评估对象所处地区市场上同类型土地使用权的挂牌出让交易较活跃，交易案例易收集。	评估对象所在区域同类型土地租赁案例较少，一般为房地产整体出租收益，土地收益无法量化。并且估价对象为待开发土地，收益还原法相对于剩余法更适合于已建成房屋单独计算其所分摊土地价值。	评估对象属于商品房建设用地，有确定的规划指标，具有开发价值；且所处区域类似房地产的销售价格和开发成本易于调查和收集。	评估对象所在地土地市场交易较活跃、又具有开发利用价值，成本逼近法不能准确地反映出土地的价格。	鄱阳县基准地价为 2017 年基准日，距离基准日较远，因基础设施等建设原因与市场价格差距较大，不能反映宗地的客观价值。

评估过程：

（一）赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号（序号 1）

1.市场法求取评估对象土地价值

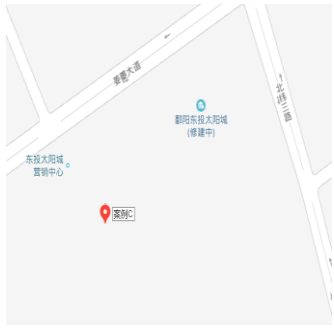
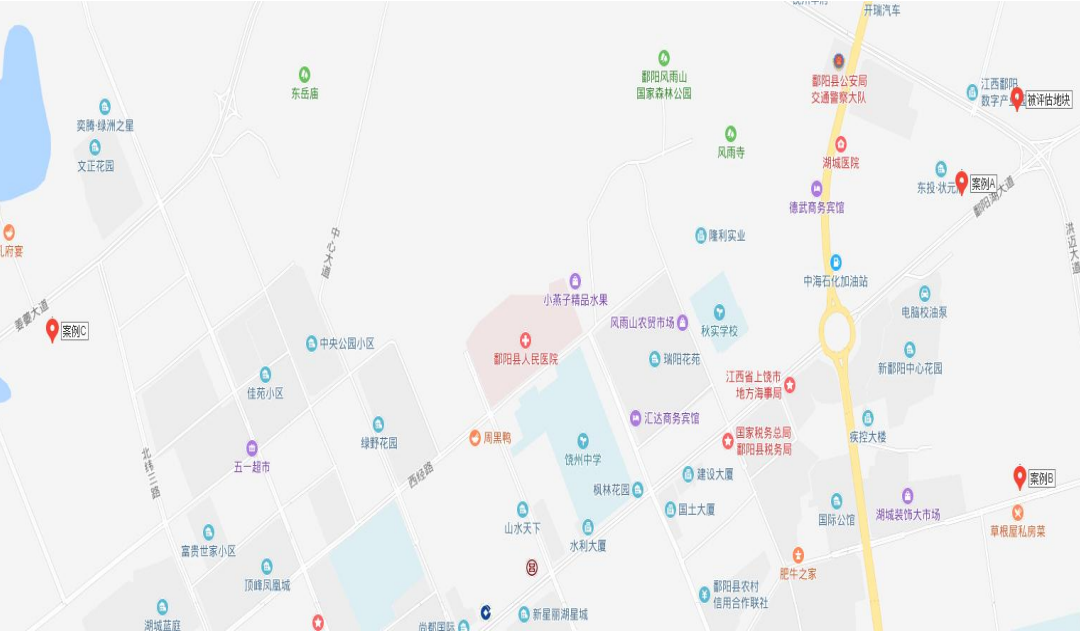
（1）计算公式

比准价格＝可比实例价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×房地
产状况调整系数

(2) 选取可比实例

根据替代原则，评估人员调查了与评估对象在地理位置、类型、使用功能、
交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为可比
实例：

可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地位置	鄱阳县鄱阳湖大道延伸段一期北 侧	鄱阳县北纬一路北侧、洪迈大道西 侧	鄱阳县姜夔大道南侧
宗地位置图			
宗地位置图 2			
土地面积（m²）	74,612.81	57,032.70	78,071.00
容积率	3.00	3.00	2.40
计容建筑面积 （m²）	223,838.43	171,098.10	187,370.40
成交价（元）	425,800,000	344,800,000	353,500,000

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交地面地价 (元/m ²)	5,707	6,046	4,528
成交楼面地价 (元/m ²) (含增值税)	1,902	2,015	1,887
土地用途	中低价位、中小套型普通商品住房用地	中低价位、中小套型普通商品住房用地	中低价位、中小套型普通商品住房用地
临路状况	两面临路	三面临路	两面临路
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2018/11/22	2018/8/23	2018/7/11
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平

(3)比较因素条件说明

根据评估对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

比较因素		待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地用途		商住	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
交易价格(元/m ²) (楼面地价)		待估	1,902	2,015	1,887
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2019/10/31	2018/11/22	2018/8/23	2018/7/11
土地剩余使用年限(住宅/商业)		66.21/36.19	70/40	70/40	70/40
土地状况	区域因素	基础设施	一般	较完善	较完善
		商业繁华程度	低	较高	一般
		距区域中心距离(KM)	远	较近	一般
		对外联系方便度	主干道	主干道	主干道
		公共设施完善度	一般	较完善	一般
		环境质量优劣度	较优	较优	较优
		区域发展前景	较好	较好	较好
	个别因素	宗地面积	不适合且不利于利用	适合且有利于利用	较适合且较有利于利用
		宗地形状	规则	规则	较规则
		地形地势	略有起伏	较平坦	较平坦
		地质地基	地基差、承载力小	地基好、承载力大	地基好、承载力大
		临路状况	两面临路	两面临路	两面临路
		土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平

	容积率	3.0	3.00	3	2.40
	其他限制条件	无明显限制	无明显限制	无明显限制	无明显限制

(4)确定比较因素条件指数

①交易情况

评估对象与三个比较实例均为正常情况下的土地交易，因此，确定交易实例 A、B、C 的交易情况条件指数均为 100。

②市场状况

三个可比实例的交易时间分别为 2018 年 11 月 22 日、2018 年 8 月 32 日、2018 年 7 月 11 日，评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，三个可比实例与评估基准日相差较大，需进行市场状况修正，以评估对象为 100。

根据近年来九江市地价指数（因上饶市未公布地价指数，加之临近九江市，相关经济影响因素差别不大，故参考九江市地价指数），见下表：

年度	季度	商服	住宅
2019	3	3660	3313
2019	2	3631	3277
2019	1	3605	3243
2018	4	3559	3193
2018	3	3521	3164
2018	2	3480	3097
2018	1	3451	3057

确定可比实例 A、B、C 的调整系数分别为 104%、105%、105%。

③房地产状况

区位因素

基础设施：根据评估对象所处地段，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

商业繁华程度：根据评估对象所处地段，分为高、较高、一般、低四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

距离区域中心距离：根据评估对象所处地段，分为近、较近、一般、远四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

对外联系方便度：根据评估对象所处地段，分为临高速公路、临主干道、临次干道、临支路四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

公共设施完善度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

环境质量优劣度：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、劣四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

区域发展前景：根据评估对象所处地段，分为好、较好、一般三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

个别因素

宗地面积：分为适合且有利于利用、较适合且较有利于利用、不适合且不利于利用三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

地形地势：分为平坦、较平坦、略有起伏、一定起伏、起伏较大五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

地质地基：分为地基好承载力大、地基较好承载力交大、地基一般承载力一般、地基较差承载力一般、地基差承载力差五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 6。

临路状况：分为四面临路、三面临路、两面临路、一面临路、不临路五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

土地开发程度：分为五通一平、五通、四通一平、四通、三通一平、三通、毛地七个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

规划限制条件（容积率）：本项目根据体规划资料，商住比 $\leq 10\%$ ，容积率 ≤ 2.97 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 100m。根据评估人员现场调查，及咨询企业相关工程施工人员，结合鄱阳县的特殊地形地势自然条件，本项目产品类型设定为 50 米以下的高层住宅。

根据《鄱阳县土地定级与基准地价更新成果的通告》（2017 年）修正体系：

容积率	≤ 1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2
修正系数	0.6511	0.7074	0.77	0.8395	0.9165	1	1.0952

容积率	2.4	2.6	2.8	3	3.2	3.4	3.6
修正系数	1.1974	1.3079	1.4256	1.5487	1.6741	1.7974	1.9128
容积率	3.8	4	≥4.2				
修正系数	2.0137	2.0929	2.1441				

依据上述数据，利用插值法，可得出评估对象与可比实例的容积率修正系数为

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
容积率	2.97	3.00	3.00	2.40
修正系数	1.530235	1.5487	1.5487	1.1974
	100	99	99	122

其他限制条件：分为无限制、有一定限制、有较大限制，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

④产权状况

土地剩余使用年期，使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$k=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：

k—使用年期修正系数

r—土地还原利率，采用安全利率加风险值的方法，r 取 6.0%

m—评估对象使用年期

n—比较实例使用年期

以评估对象为 100，得出各比较实例的住宅和商业年期修正指数为：

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
使用年限（年）	66.21/36.19	70/40	70/40	70/40
年期修正系数	99.35	100.00	100.00	100.00

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素		权重	估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
				因素打分	权值	因素打分	权值	因素打分	权值
可比实例价格（元/m ² ）		—	—	1,902		2,015		1,887	
交易情况		100%	100	100	100.00%	100	100.00%	100	100.00%
交易日期（价格指数）		100%	100	96.46	103.67%	95.57	104.63%	95.57	104.63%
土地使用年限		100%	99.35	100.00	99.35%	100.00	99.35%	100.00	99.35%
土地 区域	基础设施	15%	100	105	14.29%	105	14.29%	105	14.29%
	商业繁华程度	15%	100	110	13.64%	110	13.64%	105	14.29%

状 况	因 素	距区域中心距离 (KM)	15%	100	110	13.64%	110	13.64%	105	14.29%
		对外联系方便度	15%	100	100	15.00%	100	15.00%	100	15.00%
		公共设施完善度	15%	100	105	14.29%	105	14.29%	100	15.00%
		环境质量优劣度	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%
		区域发展前景	15%	100	100	15.00%	105	14.29%	100	15.00%
		小计	100%	—	—	95.84%	—	95.13%	—	97.86%
	个 别 因 素	宗地面积	10%	100	110	9.09%	110	9.09%	105	9.52%
		宗地形状	5%	100	100	5.00%	100	5.00%	97	5.15%
		地形地势	10%	100	103	9.71%	103	9.71%	103	9.71%
		地质地基	30%	100	124	24.19%	124	24.19%	124	24.19%
		临路状况	15%	100	100	15.00%	103	14.56%	100	15.00%
		土地开发程度	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%
		容积率	10%	100	99	10.10%	99	10.1%	122	8.20%
		其他限制条件	10%	100	100	10.00%	100	10.00%	100	10.00%
		小计	100%	—	—	93.09%	—	92.66%	—	91.78%

确定比较因素修正系数和比准价格

比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m ²) (楼面地价)	1,902	2,015	1,887
交易情况修正系数 K1	100.00%	100.00%	100.00%
交易日期修正系数 K2	103.67%	104.63%	104.63%
土地使用年限修正系数 K3	99.35%	99.35%	99.35%
区域因素修正系数 K4	95.84%	95.13%	97.86%
个别因素修正系数 K5	93.09%	92.66%	91.78%
综合修正系数	91.89%	91.63%	93.36%
比准价格 (元/m ²)	1,748	1,847	1,761
权重	1/3	1/3	1/3
加权平均值 (元/m ²)	1,785		
楼面地价 (元/m ²) 取整	1,785		
容积率	2.97		
地面地价 (元/m ²)	5,300		
土地面积 (m ²)	19,999.92		
评估总值 (元)	105,999,600		

比准价格的确定方法有：算术平均法——直接对多个价格求平均值作为最终结果；加权平均法——对多个比准价格赋予不同权重，权重大小应当反映与评估对象接近程度大小，再加权平均求取最终结果；取可比实例多个比准价格的中位

数或众数作为地价的综合结果。经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均数作为市场法评估待估宗地的最终比准价格，即：

比准价格=（1,736+1,834+1,785）÷3=1,785 元/平方米(取整)

则市场法的评估结果为：

楼面地价=1,785 元/平方米

地面地价=5,300 元/平方米

总价=5,300×19,999.92=105,999,600 元。

2.剩余法评估测算过程

（1）基本原理及计算公式

基本原理：剩余法是在预计开发完成后不动产可实现的开发价格的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额求取土地使用权价格的一种方法。

计算公式

$$V=A-B-C$$

式中：

V—地价 A—开发价格

B—开发成本 C—开发商合理利润

基本假设：

项目按设定的最佳利用方式自行开发；

在开发期间各项成本均匀投入；

在开发期间房地产的租金或价格保持不变，并且不考虑物价上涨的影响；

采用静态法计算。

（2）确定最佳开发利用方式

根据项目的规划设计限制条件和评估假设条件，确定本项目的最佳开发利用方式为：

项目定位：中低价位、中小套型普通商品住房。

建筑结构：框架剪力墙建筑。

装修标准：公共部分精装修，内部毛坯。

规划指标：以待估宗地设定的土地利用和规划条件为前提，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》，待估宗地的规划指标为：

待估宗地规划指标表

项目	指标	备注
土地用途	商住用地	--
用地面积 (m ²)	19,999.92	--
容积率	2.97	--
建筑密度	25%	--
绿地率	30%	--
计容积率建筑面积 (m ²)	59,378.03	--
其中:住宅 (m ²)	56,545.85	--
配套 (m ²)	744.47	
商业 (m ²)	2,087.71	商住比 10%
不计容积率建筑面积 (m ²)	14,605.40	
其中:地下停车位面积 (m ²)	14,270.04	
地下停车位 (个)	370.00	
地下配套 (m ²)	335.36	

备注:本次评估假设计入容积率建筑面积根据被评估单位建设规划确定,该配套面积仅为参考,最终面积应以规划部门审核为准。

建设期和销售期:根据项目规模和建筑结构,确定建设期从 2019 年 11 月至 2021 年 11 月共计 2 年,销售期为 1 年,至项目竣工验收时全部销售完毕。

经营方式:根据项目规划利用条件,确定项目销售方式如下:

项目	建筑面积 (m ²)	经营方式	销售率
住宅 (m ²)	56,545.85	出售	100%
地上配套 (m ²)	744.47	不可售	-
商业 (m ²)	2,087.71	出售	100%
地下停车位面积 (m ²)	14,270.04	-	-
地下停车位 (个)	370.00	可售	100%
地下配套 (m ²)	335.36	不可售	-

(3) 预计销售收入

I 开发完成后住宅的平均售价

根据市场调查,待估宗地周边有同类的已售或在售房地产项目,因此我们采用市场法求取待估宗地在开发完成后住宅可实现的房地产平均售价。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与待估宗地进行比较,对它们的实际成交价格进行适当处理来求取待估宗地价格的方法。其计算公式为:

比准价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地
产状况调整系数

①选取可比实例

根据替代原则，评估人员调查了与待估宗地在地理位置、结构类型、使用功
能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，选取以下交易案例作为
可比实例：

内 容	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼 盘 名 称	凯光奥林公馆	望湖御景	梦想小镇
地 址	鄱阳县洪迈大道体育中心旁	鄱阳县湖城大道与人民北路交叉 口（原曙光中学）	鄱阳县迎宾大道 99 号（实验中 学对面）
位 置 图			
位 置 图 2			

内 容	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
当前 价 格	均价 6,300 元/平方米	均价 6,500 元/平方米	均价 5,300 元/平方米
建 筑 类 别	小高层	高层	多层
装 修 状 况	毛坯	毛坯	毛坯
绿 化 率	40%	35%	42%
容 积 率	2	≤ 3.5	1.46
开 盘 时 间	2018 年 12 月 01 日	2015 年 10 月 01 日	2018 年 12 月 22 日
调 查 时 间	2019-10-31	2019-10-31	2019-10-31
开 发 商	新余市凯光房地产开发有限公司 鄱阳分公司	鄱阳县曙光实业发展有限公司	江西省仁恒投资有限公司
交 通 状 况	新汽车站	103、105 路	城市道路
周 边 配 套	教育机构：思源实验学校、洪迈 学校、扬帆中学 交通状况：新汽车站 餐饮娱乐：县体育中心、白天鹅 公园、图书馆 市场超市：大润发超市 医疗机构：新妇幼保健院	人民北路与湖城大道交汇点，向 北九景高速，向东德昌高速、广济 高速，小区门口 103、105 路公交， 华联超市，鄱阳县奥斯卡影城有限 公司	小区主入口面临迎宾大道，西 临规划内环路，连接上外环 西 路，可直达姜夔公园

②比较因素条件说明

根据待估对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

比较因素		说明	待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
物业名称			-	凯光奥林公馆	望湖御景	梦想小镇
小区平均售价			-	6300	6500	5300
剩余使用年限		-	70	70	70	70
交易情况		正常\特殊	正常	正常	正常	正常
市场状况	交易时间	待估	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
区域因素	公共配套		较完善	较完善	较完善	较差
	居住自然环境		一般	一般	一般	一般
	区域功能定位		居住区	居住区	居住区	居住区
	交通便捷度		较便捷	较便捷	较便捷	差
	居住氛围		一般	较好	较好	一般
	商业繁华度		一般	较繁华	较繁华	较差
个别因素	小区定位		普通	普通	普通	普通
	小区规模		小区规模较小	小区规模一般	小区规模一般	小区规模一般
	装修状况		毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	主力户型		2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品
	绿化率		30%一般	40%高	35%较高	42.00%高
	容积率		2.97 较高密度	2.0 中密度	3.5 较高密度	1.46 低密度
	小区配套		一般	较好	较好	较差
	产品类型		高层	多层、高层	高层	多层、小高层

③确定比较因素条件指数

交易情况

待估对象与三个可比实例均为正常情况下的房地产交易，因此，确定待估对象和交易实例 A、B、C 的交易情况条件指数均为 100。

A 市场状况

三个可比实例的交易时间均为 2019 年 10 月，本项目开发建设时预计的销售时点 2020 年 9 月。根据未来三年房地产发展形势、区域房地产市场发展状况结

合本项目的产品素质等因素,确定在未来两年内区域房地产市场价格趋势为保持稳定,故确定本项目住宅和可比实例 A、B、C 的市场状况条件指数均为 100。

B 房地产状况

区位因素

公共配套:根据评估对象所处地段,分为完善、较完善、一般、不完善四个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 2。

居住自然环境:根据评估对象所处地段,分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象为 100,每增加或减少一个级别,指数向上或向下修正 1。

区域功能定位:根据评估对象所处地段,分为居住区、商业区、居住商业混合区、工业区四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 1。

交通便捷度:根据评估对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少,是否有地铁站点,距离车站、港口码头和口岸的距离等情况,分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 2。

居住氛围:根据评估对象所处地段,分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 2。

商业繁华度:根据评估对象所处地段,分为繁华、较繁华、一般、低四个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 2。

个别因素

小区定位:根据评估对象所处地段,分为高档、中档、普通、低档四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 1。

小区规模:根据物业建筑面积,分为大、较大、一般、较小、小五个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 1。

装修状况:分为豪装、精装、普装、毛坯四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 2。

主力户型:分为一房、2-4 房、4 房以上、别墅四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 1。

绿化率:分为高、较高、较低、低四个等级,以评估对象为 100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正 1。

容积率：分为低密度($A < 1.5$)、中密度($1.5 \leq A < 2.0$)、较高密度 ($2.0 \leq A < 3.5$)、高密度($A \geq 3.5$)共四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

小区配套：分为好、较好、一般、不好四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

产品类型：根据评估对象的楼层状况，分为超高层、高层、小高层、低层四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

比较因素条件指数表

比较因素		说明	待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
物业名称			-	凯光奥林公馆	望湖御景	梦想小镇
小区平均售价			-	6300	6500	5300
剩余使用年限		-	70	70	70	70
交易情况		正常\特殊	正常	正常	正常	正常
市场状况	交易时间	待估	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 10 月
区域因素	公共配套		较完善	较完善	较完善	较差
	居住自然环境		一般	一般	一般	一般
	区域功能定位		居住区	居住区	居住区	居住区
	交通便捷度		较便捷	较便捷	较便捷	差
	居住氛围		较好	较好	较好	一般
	商业繁华度		一般	一般	较繁华	较差
个别因素	小区定位		普通	普通	普通	普通
	小区规模		小区规模较小	小区规模一般	小区规模一般	小区规模一般
	装修状况		毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	主力户型		2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品	2~4 房刚需产品
	绿化率		30%一般	40%高	35%较高	42.00%高
	容积率		2.97 较高密度	2.0 中密度	3.5 较高密度	1.46 低密度
	小区配套		一般	较好	较好	较差
	产品类型		高层	多层、高层	高层	多层、小高层

④确定比较因素修正系数和比准价格

比较因素修正系数表

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
物业名称		商住楼	凯光奥林公馆	望湖御景	梦想小镇
售价（楼盘均价）		-	6,300	6,500	5,300
剩余使用年限	剩余使用年限	100%	100.00%	100.00%	100.00%
交易情况	交易情况	100	100	100	100
市场状况	交易时间	100	100	100	100
区域因素	公共配套	100	100	100	98
	居住自然环境	100	100	100	100
	区域功能定位	100	100	100	100
	交通便捷度	102	100	100	96
	居住氛围	100	100	102	98
	商业繁华度	100	100	102	98
个别因素	项目定位	100	100	100	100
	小区规模	100	101	101	99
	装修状况	100	100	100	100
	主力户型	100	100	100	100
	绿化率	100	101	100	101
	容积率	100	101	100	102
	小区配套	100	101	101	98
	产品类型	100	100	100	100

比准价格表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格（元/m ² ）	6,300	6,500	5,300
剩余使用年限调整系数	100.00%	100.00%	100.00%
交易情况修正系数	100.0%	100.0%	100.0%
市场状况调整系数	100.0%	100.0%	100.0%
区域因素调整系数	1.0200	0.9804	1.1289
个别因素调整系数	0.9610	0.9803	1.0005
综合调整系数	0.9802	0.9611	1.1295
比准价格（元/m ² ）	6175	6247	5986
权重	40%	40%	20%
评估单价（元/m ² ）取整至佰位	6,200		

经评估测算，结合我们的估价经验，最终确定赣 2019 鄱阳县不动产权第 0002773 号商住地（序号 1）开发完成后住宅可实现的销售均价为 6,200 元/平方米。

II 开发完成后商业的平均售价

根据市场调查，评估对象周边有同类的在租房地产项目，因此我们采用收益法测算开发完成后可折现的市场价格。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V — 收益价值
- A — 房地产未来第一年净收益
- Y — 报酬率
- g — 净收益每年递增率
- n — 获取收益的持续年限

确定房地产第一年净收益 A

①确定月租金

根据对周边同类物业租赁市场调查，该片区商业市场月租金为 40-80 元/平方米，该区域商业的租金因物业位置、成新度、建筑结构、装修状况、物业档次及配套设施等不同而有所差异。

在确定评估对象的市场租金时，我们考虑的因素有：

a 评估对象紧邻高速出入口，对外交通条件便利；

b 评估对象周边目前尚未形成商业氛围；根据市场租金情况以及评估对象现状，结合我们的估价经验，最终确定评估对象开发完成后的商业前 5 年发展期的客观合理月租金为 60 元/平方米，后 29 年稳定期的客观合理租金为 77 元/平方米。

②空置率和租金损失

根据周边物业经营情况，并结合评估对象的具体情况，考虑评估对象每年的内部调整和装修时间等，确定空置率为发展期 10%，后稳定期 5%。

③运营费用

根据鄱阳县房屋租赁管理相关规定，房屋的租赁税费如下：

项目	取费标准
房产税	年租金 × 12%
增值税	年租金 ÷ 5% × 5%
教育费附加	增值税 × 5%
城市建设维护税	增值税 × 5%
印花税	年租金 × 0.1%
维修管理费	年租金 × 3%
租赁手续费	年租金 × 4%
保险费	年租金 × 0.1%

④确定年净收益 A

$A = \text{月租金收益} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) + \text{押金收益} - \text{运营费用}$

a 确定押金收益

押金为 2 个月租金，利息按一年期存款利率 1.50%计，则：

押金收益 = 月租金收益 × 2 × 年利率。

b 确定报酬率 Y

资本化率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法（累加法）、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

无风险报酬率采用中国人民银行公布的一年期国债利率；依据社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素确定风险调整值，测算鄱阳县商业物业的报酬率合理区间为 5%—8%。

根据累加法测算结果，遵循投资收益与投资风险相匹配原则，最终确定评估对象的报酬率为发展期 6%，稳定期 5%。

c 确定年净收益递增率 g

根据鄱阳县近年房地产的发展情况，经过市场调查，周边同类物业年租金收益近 5 年呈递增趋势，结合片区同类型物业的租售市场现状，我们认为评估对象在收益年限内发展期保持年租金收益增长率 5%较为合理，在稳定期保持年租金收益增长率 3%较为合理。

d 确定收益年限 n

评估对象主体为钢筋混凝土框架结构，耐用年限为 60 年，剩余经济寿命为 60 年，评估对象土地住宅剩余使用年限为 66.21 年，商业部分剩余年限为 36.19 年，剩余土地使用年限小于剩余经济寿命，同时考虑评估对象的建造期 2 年对评估对象未来收益的影响，故评估对象收益年限为剩余土地使用年限扣除建造期，即为 34.19 年。

f 评估测算结果

收益法评估测算过程详见下附《收益法评估测算表》，经评估测算，结合我们的估价经验，最终确定评估对象开发完成后可实现的销售均价为：

评估对象商业部分：12,900 元/平方米。

收益法评估测算表

单位：元

运营阶段			发展期（2019 年 11 月至 2024 年 10 月）	稳定期（2024 年 10 月至土地终止日期）
序 号		建筑面积（m ² ）	2,087.71	2,087.71
	项目	收益年限（n）	5	29
		报酬率（y）	6%	5%
		月租金(元/m ²) 【根据市场调查确定】	60	77
	内容	年收益递增率(g) 【根据市场调查确定】	5%	3%
		空置率 【根据市场调查确定】	10%	5%
1	月租金收益	月租金×建筑面积	125,263	159,870
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	12,526	7,994
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	1,352,836	1,822,522
4	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H	330,607	445,390
	A.房产税	企业：年租金×12%	162,340	218,703
	B.增值税	以租金收入为增值额，依 5%税率缴纳增值税	64,421	86,787
	C.教育费附加	增值税×5%（含 2%地方教育费附加）	3,221	4,339
	D.城市维护建设税	城区：增值税×7%；其它各个镇区：增值税×5%。外商投资企业、外国企业和外籍个人（含港、澳、台同胞）免征。	3,221	4,339
	E.印花税	年租金×0.1%	1,353	1,823
	F.维修管理费	年租金×3%	40,585	54,676

	G.租赁手续费	年租金×4%	54,113	72,901
	H.保险费	年租金×0.1%	1,353	1,823
5	押金年收益	押金×年利率 押金一般为二个月租金	3,758	4,796
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	1,025,987	1,381,928
7	收益总值	年租金纯收益/(y-g)×(1-((1+g)/(1+y)) ⁿ)	4,749,104	22,179,890
8	评估总值	发展期+稳定期	26,928,994	
9	收益单价（取整）	收益总值÷建筑面积	12,898	
10	评估单价	取整至百位	12,900	

III开发完成后车位的平均售价

根据委托方介绍及现场实地查勘走访，本项目对于地下停车位的规划是：370个。

根据评估人员的实地调查及咨询同类型的在售物业，鄱阳县小区地下停车位的市场价在 20000 元/个-50000 元/个,结合本项目的地理位置及小区规模情况，本次评估开发完成后地下车位的平均售价为 30000 元/个。

综上所述：项目预计销售收入=住宅销售收入+商业销售收入+车位销售收入
=56,545.85×6200+ 2,087.71×12900+370×30000
=388,615,729.00（元）

（4）确定项目的总建筑成本

①建筑安装工程费：

建筑安装工程费包括基础工程费、地下室土建工程、地上主体土建工程、空调通风系统、电气系统、弱电系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、燃气系统、装饰装修工程等项目。根据鄱阳县同类工程造价水平以及项目定位，其建筑安装工程费为：

项目建筑安装工程费表

序号	项目	建筑面积	单价	单位	金额
1	基础工程费	73,983.43	220	元/m ²	16,276,400.00
2	地下室土建工程	14,605.40	1900	元/m ²	27,750,300.00
3	地上主体土建工程	59,378.03	1000	元/m ²	59,378,000.00
4	空调通风系统	73,983.43	0	元/m ²	-
5	电气系统	73,983.43	50	元/m ²	3,699,200.00
6	弱电系统	73,983.43	25	元/m ²	1,849,600.00

7	给排水系统	73,983.43	25	元/m ²	1,849,600.00
8	消防系统	73,983.43	35	元/m ²	2,589,400.00
9	电梯系统	73,983.43	180	元/m ²	13,317,000.00
10	燃气系统	73,983.43	25	元/m ²	1,849,600.00
11	玻璃幕墙	73,983.43	0	元/m ²	-
12	装修装饰工程	73,983.43	200	元/m ²	14,796,700.00
合计				元/m ²	143,355,800.00

建筑安装工程费=143,355,800.00 元

②前期费用：包括勘察设计费用、临时设施费、报建费及其他专业费用，本次评估前期费用取建筑安装工程费的 6%，即 8,601,348.00 元。

③其他费用：包括基础设施建设费、公共设施建设费、不可预见费及房屋公用设施专用基金，本次评估基础设施建设费取建筑安装工程费的 5%，公共设施建设费取建筑安装工程费的 3%，不可预见费取建筑安装工程费的 5%，则其他费用合计为 18,636,254.00 元。

④土地开发费用：本宗地现状为“五通一平”，已达到土地开发建设条件，无需支出相关开发费用。

则项目的总建筑成本=①+②+③+④=170,593,402.00 元。

（5）管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、旅差费等，按总建筑成本的 4%计取。则：
管理费用=6,823,736.08 元。

（6）销售费用

包括广告费、代理费等，考虑开发商品品牌、项目定位和区域状况，按项目预计销售收入的 6%计。则：

销售费用=23,316,943.74 元

（7）投资利息

指在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。包括土地取得成本、建造成本和销售费用的利息。根据项目情况建设期取 2 年，利率 L 取中国人民银行 1~5 年期现行贷款利率 4.75%。设定土地地价及其取得税费在土地购买时一次性付清，其计息周期为整个开发期，即 2 年；设定开发建设

资金在施工期均匀投入，因此其计息期为整个开发期的一半，即 1 年；销售费用设定在销售期均匀投入，以销售期 1 年的一半为计息期，即 0.5 年。按复利计息则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得成本} + \text{取得税费}) \times [(1+L)^2 - 1] + (\text{总建筑成本} + \text{管理费用}) \times [(1+L)^{(2/2)} - 1] + \text{销售费用} \times [(1+L)^{(2/2)} - 1] \\ &= 12,600,045.02 \text{ 元} \end{aligned}$$

(8) 销售税金

为销售房地产应缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和土地增值税。

a. 增值税：

根据国家税务总局公布的《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），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税。即增值税应纳税额=销项税额-进项税额。销售税额及进项税额计算如下：

税目		税基	税率	计算公式
销项税额		销售额	9%	销项税额=销售额×9% 其中：销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)
进项税额	建安工程费用进项税额	建安工程费用	9%	进项税额=建安工程费用÷(1+9%)×9%
	专业费用进项税额	专业费用	6%	进项税额=专业费用成本÷(1+6%)×6%
	销售费用进项税额	销售费用	6%	进项税额=销售费用÷(1+6%)×6%

根据上表计算可得增值税为 13,166,042.18 元。

b. 城市维护建设税：纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%，按已纳增值税税额的 5% 计算缴纳，即 658,302.00 元；

c. 教育费附加：按已纳增值税税额的 3% 计算缴纳，即 394,981.00 元；

d. 地方教育附加：按已纳增值税税额的 2% 计算缴纳，即 263,321.00 元；

e. 土地增值税：

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，经过测算，本项目增值率大于 50%、小于 100%，适用税率为 30.00%。则：土地增值税=30,038,242.50 元。

综上所述，销售税金合计为 44,520,888.68 元。

(9) 确定开发商合理利润

根据 2019 年企业绩效评价水平及鄱阳县同类商品房开发项目的利润水平，并结合项目所在区域特征，确定开发商的合理投资利润率 12%。则：

开发商合理利润=项目预计销售收入×12%=46,633,887.00 元。

(10) 地价测算

$V=(3)-[(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)]$

$V=84,126,826.00$ (元)(取整)

则剩余法的评估结果为：

总 地 价=84,126,826.00 元

地面地价=总地价/用地面积=4,210.00 元/平方米（取整）

楼面地价=总地价/建筑面积=1417.00 元/平方米（取整）

评估结果通过上述两种方法的分析计算，其结果略有差异，我们认为市场上类似土地及建筑物成本透明，构成明确，可靠性较高；剩余法中估价对象的有效毛收入经市场比较分析后确定，再逐项分析计算运营费用、收益期限、报酬率后得出的估价对象收益价格，估价对象收益的稳步提升、报酬率等存在一定的不确定因素，故其可靠性一般。因此根据两种方法的可信度，取适当的权重值，以加权平均数为最终的评估结果，其中市场法取 0.6，剩余法取 0.4，故该宗土地测算结果为：市场法价格×60%+剩余法价格×40%=97,250,500.00 元。

土地估价结果汇总表

币种：人民币

		市场法	剩余法
测算结果	总价（元）	105,999,600.00	84,126,826.00
	单价（元/m ² ）	5,300	4,210
评估价值	总价（元）	97,250,500.00	
	单价（元/m ² ）	4,862.54	

(四) 评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	5,330,145.90	5,330,145.90
其他应收款	968,740.00	968,740.00
存货	42,084,812.51	100,155,400.00

其他流动资产	21,308.18	21,308.18
流动资产合计	48,405,006.59	106,802,594.08

详细结果见流动资产清查评估汇总表及明细表。

二、负债评估说明

一) 评估范围

该说明涉及范围为鄱阳县骄阳置业有限公司的所有负债部分，包括：应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

根据该公司提供的负债清查申报明细表，该部分负债于评估基准日之账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	3,489.50
应交税费	7,579.17
其他应付款	7,013,632.00
负债合计	7,024,700.67

二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的负债构成情况进行初步了解，提交负债评估准备清单和评估格式申报明细表规范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写相关评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

由企业有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

对各项负债进行抽查，查阅相关凭证。对由公司提供的清查评估明细表我们进行了核实。

第三阶段：综合处理阶段

针对不同负债选取适当的评估方法，进行作价处理；

编制负债评估技术说明。

三) 评估方法

1、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面值 3,489.50 元，核算内容为截止至 2019 年 10 月份职工工资、奖金、津贴和补贴。评估人员查阅公司职工工资表，

核对企业计提工资。通过查阅工资及各项保险等计提和发放、支付的原始凭证、账簿记录，抽查核实是否存在欠发工资及欠费情况，对工资、各项保险等计提、发放、支付的真实性的、完整性进行验证。经核实应付职工薪酬账面值与会计报表、总账、明细账、清查评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。则应付职工薪酬评估值为 3,489.50 元，评估无增减值。

3、应交税费

列入本次评估范围的应交税费账面值 7,579.17 元，为应交的个人所得税、土地使用税。评估人员对申报的应交税费进行了认真的核查，申报金额与该公司会计报表、总账、明细账相一致，并取得了纳税申报表和税收缴款书，评估以核实后应交的税款作为评估值。则应交税费评估值为 7,579.17 元，评估无增减值。

4、其他应付款

列入本次评估范围的其他应付款账面价值为 7,013,632.00 元，主要为施工保证金、沙盘押金等。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证，确定其真实性和完整性。经核实，其他应付款账、表、单相符，均为企业实际应负担的债务，以核实后账面值确定其评估值。则其他应付款评估值为 7,013,632.00 元，评估无增减值。

四）评估结果

经评估，列入评估范围的负债于基准日评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
应付职工薪酬	3,489.50	3,489.50
应交税费	7,579.17	7,579.17
其他应付款	7,013,632.00	7,013,632.00
负债合计	7,024,700.67	7,024,700.67

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

收益法评估对象为鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

(二)收益法的应用前提

1. 被评估单位的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
2. 被评估单位获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
3. 被评估单位的未来收益年限可以合理预测。

(三)收益法选择的理由和依据

被评估企业财务经营状况稳定，未来预期收益可合理预测，资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可预测及用货币衡量，故采用收益法进行评估。

(四)收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，对企业自由现金流价值进行修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产的价值 - 非经营性负债的价值 + 溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的收益预测年限

CFF_t ——第t年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t ——明确的收益预测年限中的第 t 年

t_i 、 t_n ——第 t 年的折现期

P_n ——第 n 年以后的永续价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税前利润 $\times$ (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

(五) 收益期与预测期的确定

因被评估单位因本开发项目开发而发起，项目完结及被评估单位营业期终止。则本次评估假设公司的存续期间为项目开发销售期。结合开发项目的规模及预计销售情况，取 3 年（即至 2022 年末）作为预测期较为适宜。

三、收益预测的假设条件

本评估说明收益预测的假设条件如下：

(一) 基本假设

1. 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

2. 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍；

3. 对被评估单位未来的税收政策的预测，我们是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

(二) 具体假设

1. 本评估预测是基于被评估单位提供的企业在持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

2. 本次评估以被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

3. 假设被评估单位在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

4. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

5. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

6. 假设被评估单位在未来经营期内的资产规模及构成、主营业务、收入、成本及费用的构成以及经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态不发生较大变化。不考虑未来由于管理层、经营策略以及商业环境等变化可能导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

7. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

8. 假设被评估单位服务的市场处于相对稳定状态，企业的人工、其他成本无长期剧烈变化；

9. 假设预测期内被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常回收，应付款项需正常支付；

10. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

对于评估报告中被评估资产的法律权属描述或法律事项，评估人员按准则要求进行一般性的调查。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

四、宏观、区域经济因素分析

(一) 国际经济形势

2018 年 10 月国际货币基金组织（IMF）预计，2019 年世界经济增速为 3.7%，比 4 月的预测低 0.2 个百分点，并且，中期内将进一步下降。随着货币政策正常化，全球金融状况预计将收紧；2018 年 4 月以来采取的贸易措施将对 2019 年及之后年份的经济活动产生不利影响。经济合作与发展组织（OECD）11 月 21 日发布全球经济展望报告，预测 2019 年与 2020 年全球整体的实际经济增长率均为 3.5%，预计较 2018 年的估算数据 3.7% 有所下跌。高盛集团等机构预测，由于全球金融条件收紧，2019 年世界经济或呈疲软态势，增速较 2018 年进一步下降，

从 2018 年的 3.8%放缓至 3.5%。2019 年之后，随着越来越多的发达经济体超越充分就业，全球衰退的风险可能会上升。

IMF 指出，对于发达经济体而言，由于劳动年龄人口增长大幅减缓，生产率增长乏力，将使中期潜在产出增长受到抑制。发达经济体特别是美国经济增速下降，或成为明年世界经济的主要拖累。美国实施贸易保护主义对自身经济的影响将在明年进一步显现。美国民主党在 2018 年 11 月中期选举中赢得众议院多数席位，对特朗普政府赤字财政的制约作用将大大增强。因此，美国经济经历了今年比较强劲的增长后，明年增速可能明显回落。国际货币基金组织预计，2019 年，美国经济增速为 2.5%，较 2018 年下降 0.4 个百分点。

OECD 预测，2018 年日本的国内生产总值（GDP）增长率为 0.9%，2019 年为 1.0%。随着 2019 年 10 月消费税增税，2020 年跌至 0.7%，但“影响是暂时的”。OECD 在报告中指出了日本居高不下的公共债务风险，还强调在劳动年龄人口减少的形势下，有必要实施提高生产效率的结构性改革。对于欧元区，预计也将从 2018 年的 1.9%降至 2020 年的 1.6%。欧洲经济面临一系列风险，最终结果或将比预期更为糟糕。

（二）中国宏观经济运行状况

对于新兴市场和发展中经济体，OECD 指出，其中许多国家遭遇资本外流以及货币贬值，此外受贸易摩擦影响，投资等正在减速。中国的 GDP 增长率预计将从 2018 年的 6.6%逐渐降至 2020 年的 6.0%。高盛也认为，尽管货币和财政政策均处于宽松模式，2019 年中国经济将会温和减速。IMF 指出，新兴市场和发展中经济体的中期前景则存在差异。新兴亚洲和新兴欧洲（土耳其除外）的增长预测依然有利。然而，拉丁美洲、中东和撒哈拉以南非洲前景疲弱，在这些地区，尽管目前经济正在复苏，但大宗商品出口国的中期前景依然普遍低迷，它们需要进一步促进经济多元化并实现财政调整。鉴于最近宣布的贸易措施，中国和一些亚洲经济体的增长势头预计将有所减弱。此外，许多能源出口国的增长前景因石油价格上涨而改善，但阿根廷、巴西、伊朗和土耳其等国的增长预测下调，反映了本国特定因素、金融环境收紧、地缘政治紧张局势以及石油进口成本上升。

2019 年是中国经济最困难的一年，国际贸易战爆发。这是其中的一个因素，中国环保升级是根本原因。众所周知，中国地大物博，幅员辽阔，人口众多，内需市场非常大。虽然中美所达成的“第一阶段协议”仍存在着许多不确定性，我们认为这个初步协议是一个清晰的中美贸易政策转向信号，也验证了我们”关税

封顶”的观点。

先从政策来看，本届政府的首要任务是稳定社会，要稳定，首先稳住楼市，在中国迎来了经济快速发展的黄金十年后，市场货币大幅增加，通货膨胀严重，控住楼市难度加大。政策要去杠杆，要去杠杆，就要刺破泡沫经济。所以，一大批企业在环保的风波下纷纷破产关闭搬迁。

2019 年前 10 个月，中国消费者的零售支出同比增长了 8%，高于收入增速（约 6%），新增就业人数超过 1000 万人。过去一年，中国的房价温和上涨，国内股市走势良好，财富效应仍然对消费者信心产生积极影响。越来越多的消费者通过分期付款、信用卡和银行贷款（目前总额远超 1 万亿美元）等方式进行购物。中国普通消费者的杠杆率仍然维持在正常水平（家庭负债总额仅占 GDP 的 60%），但借贷热情最高的 20~30 岁人群则离过度举债的红线越来越近，预计中国未来几年的消费增长将由这一群体拉动。为了维持当前较高的消费水平，这些年轻人群并不会购置房产。许多人认为目前的房价已高不可及，要在很多年后才可能买房；还有很多人认为租房更划算。仲量联行（JLL）近日发布的一份报告显示，中国一线城市的平均租金不足抵押贷款平均还款金额的一半。这些趋势最终可能引发特定城市房价大幅回落，跌幅可能高达 30%。

五、行业状况及发展前景分析

因被评估单位因开发本项目（长运·文博府）而成立，长运·文博府销售后，则终止经营。故此处不予分析。

六、被评估企业的资产与财务分析

（一）资产配置和使用情况

1. 经营性资产的配置和使用情况

经营性资产是用于从事生产经营的资产。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债。经核实，被评估单位不存在非经营性资产、负债。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。评估人员通过分析，被评估单位不存在溢余资产。

（二）历史年度财务状况与经营业绩

（1）企业前三年及基准日的会计报表

表一：资产负债表

行次	项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-10 月
1	一、流动资产：				
2	货币资金	295,982.46	148,375.64	48,985.37	5,330,145.90
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	其中：坏账准备				
7	应收账款净值				
8	预付款项				
10	应收补贴款				
11	其他应收款				968,740.00
12	其中：坏账准备				
13	其他应收账款净值				
14	存货	29,936,465.84	29,936,465.84	30,093,641.84	42,084,812.51
15	一年内到期非流动资产				
16	其他流动资产				21,308.18
17	流动资产合计	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
18	二、非流动资产：				
19	可供出售金融资产				
20	持有至到期投资				
21	长期应收款				
22	长期股权投资				
23	投资性房地产				
24	固定资产原值				
25	减：累计折旧				
26	固定资产净值				
27	在建工程				
32	无形资产				
33	开发支出				
34	商誉				
35	长期待摊费用				
36	递延所得税资产				
37	其他非流动资产				
38	非流动资产合计				
39	三、资产总计	30,232,448.30	30,084,841.48	30,142,627.21	48,405,006.59
40	四、流动负债：				
41	短期借款				
42	交易性金融负债				
43	应付票据				
44	应付账款				
45	预收款项				
46	应付职工薪酬		175.00	595.00	3,489.50

47	应交税费	37,649.91	22,499.91	22,499.91	7,579.17
49	应付利息				
50	其他应付款			10,000.00	7,013,632.00
51	一年内到期的非流动负债				
52	其他流动负债				
53	流动负债合计	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
54	五、非流动负债：				
55	长期借款				
56	应付债券				
57	长期应付款				
58	专项应付款				
59	预计负债				
60	递延所得税负债				
61	其他非流动负债				
62	非流动负债合计	-	-	-	-
63	六、负债合计	37,649.91	22,674.91	33,094.91	7,024,700.67
64	实收资本	30,300,000.00	30,300,000.00	30,450,000.00	41,936,180.23
65	资本公积				
66	盈余公积				
67	未分配利润	-105,201.61	-237,833.43	-340,467.70	-555,874.31
68	少数股东权益				
69	七、所有者权益合计	30,194,798.39	30,062,166.57	30,109,532.30	41,380,305.92

表二：利润表

行次	项目/年度	历史数据			
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-10 月
1	一、营业收入				
2	其中：主营业务收入				
3	其中：其他业务收入				
4	减：营业成本				
5	其中：主营业务成本				
6	其中：其他业务成本				
7	营业税金及附加	105,149.64	89,999.64	89,999.64	78,227.20
8	减：销售费用				104,570.87
9	减：管理费用	1,000.00	43,335.00	12,958.00	30,479.50
10	减：财务费用	-1,015.53	-702.82	-323.37	-390.96
11	减：资产减值损失				
12	加：公允价值变动损益				
13	加：投资收益				
14	二、营业利润	-105,134.11	-132,631.82	-102,634.27	-212,886.61
15	加：营业外收入				
16	减：营业外支出	67.50			2,520.00
17	加：以前年度损益调整				
18	三、利润总额	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61

19	减：所得税费用				
20	四、净利润	-105,201.61	-132,631.82	-102,634.27	-215,406.61
21	五、息前税后净利润				
22	六、经营现金流				

(2) 企业财务分析

因公司只是针对文博府单个项目开发，相关盈利及成本尚未完全，因此难以分析并与同行业对比。此处不予考虑。

七、评估计算及分析过程

(一) 收益模型的选取

资产评估人员针对本项目的目的和特点，选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型如下：

企业股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

股权价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值＋非经营性资产的价值-非经营性负债的价值＋溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的收益预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——明确的收益预测年限中的第 t 年

T_i 、 t_n ——第 t 年的折现期

P_n ——第 n 年以后的永续价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

E/(D+E) —— 权益资本占全部资本的比重

D/(D+E) —— 债务资本占全部资本的比重

T —— 所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：R_e —— 股权收益率

R_f —— 无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

R_s —— 公司特有风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。经分析，该无溢余资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。经核实，企业无非经营性资产、负债。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。经核实，该企业无付息债务。

(二) 收益期和预测期的确定

1. 收益期的确定

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，本次评估设定公司的存续期间至 2022 年年末。

2. 预测期的确定

评估人员在对企业收入、成本、费用、资本结构、风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，结合项目预计销售情况，经过综合分析，取 3 年（即至 2022 年末）作为预测期较为适宜。

（三）收益预测说明

1. 未来收益的确定

（1）企业营业收入及营业成本的确定

1) 主营业务收入的确定

根据项目地同类房地产销售行情结合本项目定位，住宅取 6,200.00 元/m²，商铺取 12,900.00 元/m²，地下停车位 30,000.00 元/个。预计销售比例 5%，20%，60%，15%。

2) 主营业务成本的确定

公司主营业务成本主要由土地成本、开发前期准备费、商铺、住宅及地下室主体工程、社区管网工程费、园林环境费、配套设施费、开发间接费组成。参考江西省工程建设定额标准，结合本项目规划设计，预测期主营业务收入和成本如下表：

营业收入预测表

单位：万元

序号	项目	未来数据预测			
		2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
一	主营业务收入	1,941.58	7,772.31	23,316.94	5,830.74
1	商铺	134.66	538.63	1,615.89	403.97
2	普通住宅	1,752.92	7,011.69	21,035.06	5,258.76
3	地下停车位	54.00	222.00	666.00	168.00
二	其他业务收入	-	-	-	-
三	合计	1,941.58	7,772.31	23,316.94	5,830.74
四	增长率	#DIV/0!	300.3%	200.0%	-75.0%

营业成本预测表

单位：万元

序号	项目	未来数据预测			
		2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
一	主营业务成本	7,649.18	13,214.54	-	-
1	土地成本	3,930.10			
2	开发前期准备费	1,516.66			
2.1	勘察设计费	110.98			

2.2	规划设计费	591.87			
2.3	报批报建费	739.83			
2.4	临时设施费用	73.98			
3	商铺	59.41	356.46		
3.1	基础工程费	8.35	50.11		
3.2	结构及粗装修	25.83	154.97		
3.3	门窗工程	7.75	46.53		
3.4	公共部位装修	11.93	71.58		
3.5	室内水暖气电管线设备	5.55	33.28		
4	普通住宅	1,407.18	8,443.10		
4.1	基础工程费	226.18	1,357.10		
4.2	结构及粗装修	699.55	4,197.32		
4.3	门窗工程	210.03	1,260.16		
4.4	公共部位装修	121.17	727.02		
4.5	室内水暖气电管线设备	150.25	901.50		
5	地下停车位	428.10	2,568.61		
6	社区管网工程费	174.39	1,046.34		
6.1	室外给水系统	58.13	348.78		
6.2	室外电气及高低压设备	95.12	570.73		
6.3	室外智能化系统	21.14	126.83		
7	园林环境费	103.58	621.46		
7.1	绿化建设费	42.28	253.66		
7.2	建筑小品	10.57	63.41		
7.3	道路广场建造费	15.85	95.12		
7.4	围墙建造费	10.57	63.41		
7.5	室外照明	15.85	95.12		
7.6	室外零星设施（体育设施）	8.46	50.73		
8	配套设施费	12.76	76.57		
9	开发间接费	17.00	101.99		
9.1	工程监理费	13.49	80.96		
9.2	工程质量监督费	2.08	12.45		
9.3	安全监督费	1.04	6.23		
9.4	工程保险费	0.39	2.36		
二	其他业务成本	-	-	-	-
三	合计	7,649.18	13,214.54	-	-
四	营业成本/营业收入	394.0%	170.0%	0.0%	0.0%

（2）其他业务利润的预测

被评估单位无其他业务。本次评估不考虑相关数据。

（3）税金及附加的预测

企业的税金及附加主要为城建税、教育费附加和地方教育附加等。其中增值税税率为 3%，城建税、教育费附加和地方教育费附加以应交增值税额的合计数

为税基，税率分别为 5%、3%和 2%，土地增值税根据《江西省地方税务局关于调整土地增值税预征率及核定征收率的公告》普通住宅 5%、商铺及停车位 8%。

税金及附加预测表

单位：万元

序号	明细项	单位	未来预测			
			2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
一	增值税					
1	销项税	万元	58.25	233.17	699.51	174.92
1-1	营业收入	万元	1,941.58	7,772.31	23,316.94	5,830.74
	销项税	3%	58.25	233.17	699.51	174.92
1-2	其他业务收入	万元	-	-	-	-
	销项税		-	-	-	-
2	进项税	万元	-	-	-	-
2-1	材料费	万元				
	进项税		-	-	-	-
2-2	燃料动力费	万元				
	进项税		-	-	-	-
2-3	运费	万元				
	进项税		-	-	-	-
2-4	其他	万元				
	进项税		-	-	-	-
4	应交增值税	万元	58.25	233.17	699.51	174.92
二	附加税金					
5	城建税	5%	2.91	11.66	34.98	8.75
6	教育费附加	3%	1.75	7.00	20.99	5.25
7	地方教育费附加	2%	1.16	4.66	13.99	3.50
8	土地增值税		102.74	411.43	1,234.30	308.70
三	税金及附加合计	万元	108.56	434.75	1,304.25	326.19
四	税金及附加/营业收入		5.6%	5.6%	5.6%	5.6%

(4) 期间费用的预测

1) 销售费用的预测

通过与企业的相关人员沟通、了解，考虑到近年市场推广的形式越来越多样化，传统广告、网站等日渐式微，特别是报纸杂志已经日薄西山。直播、短视频 APP、公众号等现代化推广方式使得销售费用陡升。结合本项目情况广告、展览及宣传费取营业收入 3%，销售人员工资参考本公司工资情况。

销售费用预测表

单位：万元

序	费用明细项	未来预测数据
---	-------	--------

号		2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
1	人工费用	24.00	24.24	24.48	24.73
2	广告费	58.25	233.17	699.51	174.92
3	展览费				
4	宣传费				
5	合计	82.25	257.41	723.99	199.65
6	销售费用/营业收入	4.2%	3.3%	3.1%	3.4%

2) 管理费用的预测

管理费用主要由工资性开支(工资及福利费、职工教育经费、各种保险金)、可控费用(差旅费、办公费、业务招待费等)和其他费用等构成。根据管理费用的性质,采用了不同的方法进行了预测。对于工资及福利费用,按公司的人员规模和薪酬政策结合未来业务开展情况进行预测。预测见下表:

管理费用预测表

单位: 万元

序号	费用明细项	未来预测数据			
		2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
1	人工费用	66.00	66.66	67.33	68.00
2	水电排污费	38.83	155.45	466.34	116.61
3	交通、				
4	业务招待费				
5	合计	104.83	222.11	533.67	184.61
6	管理费用/营业收入	5.4%	2.9%	2.3%	3.2%

3) 财务费用的预测

财务费用主要包括利息收入、利息支出、汇兑损益、手续费和其他费用等。本项目无。

(5) 资产减值损失的预测

主要考虑企业的存货和往来款的回款损失。通过与企业的相关人员沟通、了解,考虑到无存货,故不会产生损失;同时,从历史情况来看,公司未发生坏账损失,故本次评估不予考虑。

(6) 公允价值变动收益的预测

由于公允价值变动收益不确定性强,无法预计,故不予考虑。

(7) 营业外收入、支出

对于营业外收入,为政府补贴收入;营业外支出为赔偿金、罚款及税收滞纳金及其他等,营业外收支与主营业务无关,不确定性较大,无法预计,且根据评估准则要求,偶然性收入及相关支出需剔除,故不予考虑。

(8) 所得税费用

其计算公式为：

所得税费用=息税前利润×当年所得税税率

息税前利润=主营业务收入－主营业务成本－营业税金及附加＋其他业务利润－管理费用－财务费用（不含利息支出）－资产减值损失＋补贴收入、公允价值变动损益＋营业外收入－营业外支出

根据上述预测的利润情况并结合每年的所得税税率预测以后各年度的所得税支出如下：

单位：元

项目	2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
所得税费用	-	-	5,188.76	1,280.07

(9) 企业现金流的确定

企业自由现金流=净利润+利息费用×(1-所得税率)+折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额+往来款等的收回和支付

现金流量测算表

单位：万元

项目	未来预测			
	2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年
一、营业收入	1,941.58	7,772.31	23,316.94	5,830.74
减：营业成本	7,649.18	13,214.54	-	-
税金及附加	108.56	434.75	1,304.25	326.19
销售费用	82.25	257.41	723.99	199.65
管理费用	104.83	222.11	533.67	184.61
财务费用	-	-	-	-
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	-6,003.24	-6,356.49	20,755.03	5,120.28
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	-6,003.24	-6,356.49	20,755.03	5,120.28
所得税率			25%	25%
减：所得税费用	-	-	5,188.76	1,280.07
四、净利润	-6,003.24	-6,356.49	15,566.27	3,840.21
加：税后利息支出	-	-	-	-
折旧摊销	-	-	-	-
税后资产减值损失				

五、经营现金流	-6,003.24	-6,356.49	15,566.27	3,840.21
---------	-----------	-----------	-----------	----------

2、折现率的确定

(1) 折现率计算模型

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重；

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重；

T——所得税率。

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用基准日类比公司债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

其中： R_e 为权益资本成本； R_f 为无风险收益率； β 为企业风险系数；MRP为市场风险溢价； R_s 为公司特有风险调整系数。

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。本次选用 5 年期国债收益率，因此本次评估无风险报酬率 R_f 取 2.24%。

2) 风险系数 Beta

通过“万得资讯情报终端”查询沪、深两地相关行业上市公司剔除财务杠杆的 Beta 系数后，取平均值 0.3955。

被评估企业的目标资本结构结合本公司实际情况，则债权比例为 0，股权价值比例 100%，所得税率为 25%。

则有财务杠杆的系统风险系数 $\beta=0.3955$ 。

3) 市场风险溢价 MRP

$R_m - R_f$ 为市场风险溢价 (market risk premium)。市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，通常也可以采用市场的风险溢价进行调整确定。CVSource 数据库统计的市场风险溢价包括两方面，即金融市场风险溢价加上由于国别的不同所产生的国家风险溢价 (Country Risk Premium)。国家的风险溢价的确定是依据美国的权威金融分析公司 Moody's Investors Service 所统计的国家金融等级排名 (long term rating) 和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价 = 股票市场的基本补偿额 + 国家风险补偿额

式中：

股票市场的基本补偿额取 2019 年 china 股票与国债的算术平均收益差 6.94%；国家风险补偿额取 0.98%。

全球国家市场风险溢价比率 (2019)

Country		Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
	Africa				
Cambodia	Asia	B2	6.21%	13.60%	7.64%
Cameroon	Africa	B2	6.21%	13.60%	7.64%
Canada	North America	Aaa	0.00%	5.96%	0.00%
Cape Verde	Africa	B2	6.21%	13.60%	7.64%
Cayman Islands	Caribbean	Aa3	0.68%	6.80%	0.84%
Chile	Central and South America	A1	0.79%	6.94%	0.98%
China	Asia	A1	0.79%	6.94%	0.98%

原始数据来源：Wind 资讯、CVSource

则：MRP = 6.94% + 0.98% = 7.92%

4) R_s —企业特定风险调整系数的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风

险的风险溢价或折价，本报告考虑了以下因素的风险溢价：

规模风险报酬率：世界多项研究结果表明，小企业要求平均报酬率明显高于大企业。通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较，考虑到被评估企业的规模相对较小，评估机构认为有必要做规模报酬调整，评估人员认为追加 1% 的规模风险报酬率是合理的。

个别风险报酬率：个别风险指的是企业相对于同行业企业的特定风险，主要有：①企业所处经营阶段；②历史经营状况；③主要产品所处发展阶段；④企业经营业务、产品和地区的分布；⑤公司内部管理及控制机制；⑥管理人员的经验和资历；⑦对主要客户及供应商的依赖；⑧财务风险。出于上述考虑，评估机构将本次评估中的个别风险报酬率确定为 0.5%。

综合被评估企业的规模风险报酬率和个别风险报酬率，确定本次评估中的公司特有风险调整系数为 1.5%。

（3）加权平均成本的计算

A. 权益资本成本 R_e 的计算

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times MRP + R_s \\ &= 2.24\% + 0.0955 \times 7.92\% + 1.5\% \\ &= 6.87\% \end{aligned}$$

B. 债务资本成本 R_d 计算

取长期银行贷款利率 4.9%。

C、资本结构

本次评估采用基准日公司实际的资本结构即：权益价值比例 $W_e = E/(D+E) = 100\%$ 。

D. 加权资本成本计算

$$\begin{aligned} WACC &= R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \\ &= 6.87\% \end{aligned}$$

3、经营性资产评估值测算结果

经营性资产具体测算结果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	未来预测			
	2019 年 11 月-12 月	2020 年	2021 年	2022 年

经营现金流	-6,003.24	-6,356.49	15,566.27	3,840.21
减：资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金增加/减少	0.00	0.00	0.00	0.00
企业自由现金流	-6,003.24	-6,356.49	15,566.27	3,840.21
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50
折现率	0.07	0.07	0.07	0.07
折现系数	0.97	0.91	0.85	0.79
企业自由现金流现值	-5,807.08	-5,753.52	13,183.94	3,043.41
企业价值	4,666.74			
减：付息负债	-			
加：非经营性资产净值	-			
股东全部权益价值	4,666.74			

4、溢余资产、非营运资产及非经营性负债价值的确定

本公司的无非经营性资产、非经营性负债。

公司的溢余资产为被评估单位的多余现金，经对财务人员的访谈，被评估单位资金刚好可供企业正常运转，无溢余资产。

5、企业整体价值

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$=4,666.74+0$$

$$=4,666.74 \text{（万元）}$$

6、付息债务价值

评估基准日，被评估单位无付息负债。

7、收益法的评估结果

企业股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$=4,666.74 \text{ 万元（取整至佰位）}$$

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法时，鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 4,666.74 万元，**大写金额人民币肆仟陆佰陆拾陆万柒仟肆佰元整。**

第五章 评估结论及分析

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序，采用资产基础法、收益法对鄱阳县骄阳置业有限公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估，经综合分析得出评估结论：

一、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日委估的资产账面价值 4,840.50 万元，评估值 10,647.56 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 119.97%；负债账面价值 702.47 万元，评估值 702.47 万元；净资产账面价值 4,138.03 万元，评估值为 9,945.09 万元，评估增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
非流动资产	2	-	-	-	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	

开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	4,840.50	10,647.56	5,807.06	119.97
流动负债	21	702.47	702.47	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	702.47	702.47	-	-
净资产（所有者权益）	24	4,138.03	9,945.09	5,807.06	140.33

经采用资产基础法对鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 **9,945.09 万元**，大写金额人民币玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整。

列入评估范围的净资产评估值比账面值增值 5,807.06 万元，增值率 140.33%。主要原因为存货——开发成本评估增值。其增减值分析如下：

存货——开发成本评估净值 100,155,400.00 元，评估增值 58,070,587.49 元，增值率 137.98%。

评估增减值的主要原因分析为：

存货——开发成本评估增值主要是因为周边相关配套设施、基础设施建设逐渐完善，以及近年来房地产市场持续攀升所致相关地价有较大增长。

（二）收益法评估结果

鄱阳县骄阳置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,840.50 万元；总负债账面价值为 702.47 万元；股东全部权益账面价值为 4,138.03 万元(账面值业经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并发表了标准无保留审计意见)，股东全部权益评估价值为 4,666.74 万元，增值额为 528.71 万元，增值率为 12.78%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	4,840.50			
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				

固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	4,840.50			
流动负债	11	702.47			
非流动负债	12				
负债总计	13	702.47			
净 资 产	14	4,138.03	4,666.74	528.71	12.78

（三）评估结论

鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 9,945.09 万元,收益法评估结果为 4,666.74 万元,差异额为 5,278.35 万元,差异率为 53.07%。两种评估方法产生差异的主要原因是:

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。

当前被评估单位行业处于初始发展阶段,成本支出未来预测可能波动过大,受房地产市场价格波动,未来收益回归稳定尚不能确定,从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此,本次评估不采用收益法的评估结论。

综上所述,我们认为资产基础法评估结果更能反映鄱阳县骄阳置业有限公司股东全部权益价值,因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即鄱阳县骄阳置业有限公司的股东全部权益价值为 9,945.09 万元(大写金额为玖仟玖佰肆拾伍万零玖佰元整),其中付文波持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 65\% - 4406.38 = 4922.08$ 万元,鄱阳县长途汽车运输有限公司持有的鄱阳县骄阳置业有限公司股东部分权益价值为 $(9,945.09+4406.38) \times 35\% = 5023.01$ 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二、资产评估委托合同复印件

附件三、被评估单位审计报告

附件四、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件五、委托人和被评估单位产权登记证

附件六、现场查勘照片

附件七、委托人和被评估单位产权登记证

附件八、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件九、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件十、签名资产评估师的承诺函

附件十一、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件十二、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十三、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十四、资产评估明细表

委托人承诺函

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司：

因鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜，同意对该经济行为所涉及的鄱阳县骄阳置业有限公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：鄱阳县长途汽车运输有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二日

被评估单位承诺函

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司：

因鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜，同意对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：鄱阳县骄阳置业有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二日

资产评估师承诺函

鄱阳县长途汽车运输有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟股权转让事宜所涉及的股东全部权益，以 2019 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

二〇一九年十一月八日